



Cargadores para vehículos eléctricos

## El futuro llegó al garaje

La creciente incorporación de vehículos eléctricos plantea nuevos desafíos en los edificios de propiedad horizontal. La instalación de cargadores en cocheras no solo implica una decisión del consorcio, sino también el cumplimiento de exigencias legales, técnicas y reglamentarias específicas. Este artículo ofrece una guía clara para administradores y consorcistas sobre los requisitos, procesos y buenas prácticas para incorporar esta tecnología de manera segura y eficiente, en línea con el avance de la electromovilidad.

Ciclo de entrevistas

## Yo, Administrador

Se trata de una nueva iniciativa de la Cámara que a través de entrevistas breves en video busca humanizar una profesión muchas veces vista solo desde el conflicto. Porque detrás de cada administrador, hay una historia que merece ser contada.



EL SISTEMA QUE TE ACOMPAÑA

# El futuro se administra con valor

- › Valor para adaptarnos a lo nuevo,  
valor que se mide en resultados, valor humano.

**Un equipo a tu lado** +

En 24 horas,  
cargamos la información  
de tus consorcios y te brindamos  
asistencia paso a paso para empezar.

Ya acompañamos a más +  
de 1700 administraciones

Escribinos:

**11-2523-3642**

# SUMARIO

<b>Curso de administración</b> Acto de graduación	Pág. 6
<b>Cargadores para vehículos eléctricos</b> El futuro llegó al garaje	Pág. 26
<b>Ciclo de entrevistas</b> Yo, Administrador	Pág. 31
<b>Prevención</b> La seguridad en jaque	Pág. 33
<b>Propietarios e inquilinos</b> Claves para una convivencia sin conflictos	Pág. 37
<b>Comisión de Socios y Comisión de la Mujer</b> Participación, liderazgo y desarrollo institucional	Pág. 44
<b>ENAD 2026</b> Encuentro de administradores de Chile	Pág. 48
<b>Ascensores</b> Cómo tomar decisiones inteligentes	Pág. 52
<b>Honorarios y Aranceles</b> Correspondientes a abril/mayo	Pág. 56
<b>Consultorios</b> Jurídico, Laboral, Técnico Municipal	Pág. 59
<b>Última página</b> Insisten con la ayuda a consorcios	Pág. 78



## STAFF

### Director

Daniel Roberto Tocco

### Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

### Diseño y producción

[www.leaderconsulting.com.ar](http://www.leaderconsulting.com.ar)

Marzo – Abril 2026

La revista **Propiedad Horizontal** es el órgano de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, con sede en Perú 570, Capital Federal.

**Tel.:** 4342-5128, 4331-9968, 4342-2232 y 4345-0010.

[www.caphai.com.ar](http://www.caphai.com.ar) – **E-mail:** [camara@caphai.com.ar](mailto:camara@caphai.com.ar)

**Legajo N°:** RL-2021-40336374-APN-DNDA#MJ

**Colaboraron en esta edición:** Arq. Antonio Aguel; Dr. Enrique Albisu; Dr. José L. Alonso Gómez; Dr. Gastón Lacaze; Dra. Marina Leder; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dr. Mayra Lucero; Dr. Jorge Martín Irigoyen; Prof. Eduardo Padulo y Dra. María de los Ángeles Rodríguez.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores

# Seguimos creciendo institucionalmente

Una vez más llega a todos nuestros lectores y amigos una nueva edición de nuestra revista institucional, con temas de actualidad pensados para acompañarnos, asesorarnos e informarnos permanentemente.

En esta ocasión, presentamos dos novedades que merecen ser destacadas. En primer lugar, queremos contarles que se ha conformado la *Comisión de la Mujer*, con el propósito de acompañar a todas las mujeres que se incorporan a esta actividad. Sin dudas, una gran iniciativa.

Por otro lado, también queremos informarles que se renovó la *Comisión de Socios*, cuyo objetivo es promover la incorporación de nuevos administradores a nuestra Cámara, además de acompañar a quienes ya forman parte de la institución, conociendo sus necesidades, inquietudes y propuestas.

Todo ello es una muestra más de que la Cámara avanza y continúa creciendo institucionalmente como único referente del sector, con reconocimiento a nivel nacional e internacional, y con una vida activa en defensa de los intereses de nuestros colegas y de toda la actividad. Quienes integramos los cuadros directivos también ejercemos esta profesión día a día y, por lo tanto, comprendemos de primera mano los desafíos que enfrentan nuestros colegas.

Hoy, uno de los aspectos más complejos de nuestra tarea es el vínculo con los clientes. Sin embargo, esta situación también se observa en muchas otras actividades: vivimos tiempos de tensión, con dificultades económicas, y se ha generalizado en algunos casos el “maltrato” como forma de expresión.

Asimismo, aprovechamos para recordar la existencia, dentro de la Cámara, del Registro de Administradores Profesionales, creado en 1978, que mediante auditorías externas garantiza el cumplimiento de las reglamentaciones vigentes en el sector. Como resultado de esas revisiones, se otorga un certificado de cumplimiento para presentar ante el consorcio. Súmese y estará incorporando un verdadero valor agregado a su gestión profesional.

Nos acompañan, como siempre, nuestros asesores, quienes con sus opiniones y amplio conocimiento nos ayudan a desarrollar nuestra función con mayor precisión. Contamos con un gran equipo de profesionales y seguimos sumando nuevos especialistas para acompañar la gestión de nuestros socios.

Nos reencontramos en el próximo número. Disfrute y lea con tranquilidad estas páginas, que contienen información valiosa para todos nosotros.

**Daniel Roberto Tocco**  
Director de la revista  
*Propiedad Horizontal*

# CRÉDITOS PARA CONSORCIOS

que acompañan el  
**crecimiento** de proyectos



**Banco Roela** cuenta  
con soluciones de  
financiamiento  
pensadas para  
**cada necesidad**



**Crédito  
en cuotas**



**Giro en  
descubierto**

¡Escribinos al **351 680-4719** o  
**escaneá el QR** para saber más!



# Acto de graduación

En un nuevo acto de graduación, la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias celebró el egreso de nuevos administradores en una ceremonia realizada en su sede, destacando la importancia de la formación continua y el acompañamiento profesional. Autoridades de la Cámara, como Guillermo Alejandro Casella, Vicepresidente 1º, y Pablo Schwarz, asesor, subrayaron que el verdadero valor del título radica en la capacidad de resolver problemas y mantenerse actualizados frente a un contexto normativo cambiante. Asimismo, remarcaron el rol de la Cámara como espacio de apoyo, capacitación permanente y asesoramiento interdisciplinario. Por su parte, representantes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, como Agustina Lozano y María Belén Manzi, destacaron el impacto del programa en el Barrio Padre Carlos Mujica, donde vecinos capacitados ya gestionan consorcios locales. El encuentro puso en valor la articulación entre instituciones y el compromiso con la profesionalización del sector.



*Los nuevos colegas festejan su logro con alegría.*

# CALDERAS DE 3 PASOS REALES

*¡Mínimo Consumo, Máxima Eficiencia y Máximo Ahorro!*



Ingeniería



Habilitación & Certificación



Fabricación & Instalación



Posventa & Mantenimiento



## CONTACTO

+54 (11) 4755-0424

[termocrom@termocrom.com.ar](mailto:termocrom@termocrom.com.ar)

Termotanques de Alta Eficiencia  
Termotanques de Alta Recuperación

+INFO: [www.termocrom.com.ar](http://www.termocrom.com.ar)





## Alejandro Casella

La ceremonia tuvo lugar el jueves 26 de marzo en la sede de nuestra Cámara, en Perú 570, y se inició con palabras del Vicepresidente 1º de la CAPHyAI, Guillermo Alejandro Casella, dándoles la bienvenida a la actividad a los nuevos administradores, a quienes les dijo que se apoyen en la Cámara y en su larga trayectoria en el sector. “Nuestra Cámara es la casa de los administradores”, afirmó.

Y agregó: “Si bien el encuentro de hoy es un cierre del curso que aprobaron en la carrera de administradores de edificios de propiedad horizontal, para nosotros, tiene un significado que va más allá de un cierre de actividades. Nuestro objetivo no es vender cursos, es formar colegas, por eso este es sólo el primer paso de lo que esperamos sea una larga y fructífera relación profesional con todos ustedes a través de esta Cámara”.

“Cuando yo asumí este compromiso, de ser

el coordinador de los cursos que se imparten en la CAPHyAI, el propósito que propuse a la Comisión Directiva fue elevar el nivel de la Cámara, para hacer este lugar una institución de jerarquía, de donde ustedes se puedan llevar elementos para el día de mañana poder desempeñarse profesionalmente en esta actividad”

“También quiero decirles que el título que acaban de alcanzar no se los va a pedir nadie, en ningún consorcio, en ninguna asamblea. Lo que les van a preguntar es cómo pueden resolver los problemas de un consorcio, cuáles son los asesores que tienen para afrontar determinados problemas que sobrepasan la tarea del administrador”.

“¿Qué quiero decirles con esto? Que no sirve de nada ser el capitán de un barco si no tienen la formación necesaria para navegar en aguas turbulentas, que es lo que muchas veces tenemos que hacer los administradores. Para eso sí sirve la formación, que es lo que acaban de hacer ustedes. Pero tengan

en cuenta también que la capacitación es un día a día. Tanto ustedes, como nosotros los que estamos hace 20, 30 o 40 años en esta actividad, necesitamos de asesoramiento permanente, porque las normas, las regulaciones y las leyes cambian constantemente, y es nuestra obligación, como administradores de un patrimonio importante como es un consorcio, resguardar y custodiar ese patrimonio”.

“También es importante que ustedes sepan que la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias es la institución más antigua y con mayor experiencia del sector, y que este año está cumpliendo 75 años de historia al servicio de la administración de propiedad horizontal. Con esto quiero decirles que es una entidad que va más allá de cuestiones circunstanciales. Somos una organización que está hecha de administradores para administradores y para todos aquellos que necesiten formarse en el amplio mundo de la propiedad horizontal.”

## **Pablo Schwarz**

A su turno, Pablo Schwarz, contador público, asesor de la Cámara y profesor del curso básico de administración, también dirigió algunas palabras a los egresados, felicitándolos por el logro alcanzado, a la vez que señaló que “este no es un curso sencillo por la cantidad de información que es necesario compartirles, en algunos casos temas demasiado técnicos para quienes recién están dando los primeros pasos en esta actividad”. Y añadió: “Estoy seguro que ustedes disponen de las mejores herramientas para salir al mercado a ofrecer sus servicios. Si tuviese que darles una recomendación, es muy simple: nunca dejen de actualizarse, porque en este país, para bien o para mal, lo cierto es que la normativa cambia permanentemente. Por ejemplo, todo lo que se vio en

materia de derecho laboral el año pasado, este año ya cambió todo. Ni que hablar en lo que hace a mi especialidad, donde todo lo relacionado con impuestos los cambios son permanentes”.

“Si bien el curso es una herramienta que le ofrece a todos ustedes un conocimiento básico de la actividad, para ejercer la profesión a conciencia es necesario capacitarse para estar al día con la nueva reglamentación, porque la desactualización puede costarles un gran dolor de cabeza a ustedes y al consorcio. En tal sentido, quiero decirles también que en la Cámara hacemos capacitaciones permanentes sobre los nuevos



*Alejandro Casella.*



temas que aparecen en la reglamentación de la actividad. Así que participen, sùmense y capacítense y estén todo el tiempo actualizados, para evitar problemas”.

“Pero no es todo. Los socios de la Cámara cuentan también con un asesoramiento constante por parte de un equipo de asesores muy importante en diferentes disciplinas que hace al ejercicio de la actividad. Todos ellos son profesionales muy destacados en su especialidad y, como recién decía Alejandro Casella, son hombres de consulta permanente en distintos ámbitos de la actividad, incluso fuera de la Cámara. La idea es que los ayuden en sus dudas y en los problemas que les van a ir surgiendo en el día a día. En una palabra, no se queden sólo con lo que aprendieron en este curso, tienen que actualizarse permanentemente para evitar problemas futuros”.

### **Agustina Lozano**

Del acto de graduación también participaron Agustina Lozano y María Belén Manzi, del área de Gestión Comunitaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En oportunidad de dirigir unas palabras a los flamantes egresados, Agustina Lozano destacó la realización de este segundo convenio de colaboración entre la CAPHyAI y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que se inició el año 2024 con la primera edición del curso destinado a administradores de vivienda social en el Barrio Padre Carlos Mujica.

En tal sentido tuvo palabras de agradecimiento tanto para la Cámara como para el cuerpo docente responsable de la formación de los administradores que tendrán responsabilidad de gestionar los más de 20 edificios que hoy ya forman parte del barrio.

### **María Belén Manzi**

A su turno, María Belén Manzi sostuvo que desde la Gestión Comunitaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires lo que hacen es acompañar a todos los administradores del Barrio en su actividad. Este logro de los nuevos profesionales es muy importante para el Barrio Padre Carlos Mujica donde ya tienen 23 consorcios conformados con administradores que son vecinos del Barrio.

Por eso quiero destacar el esfuerzo de la Cámara que nos otorga estas becas para que también los propios vecinos del Barrio puedan capacitarse y gestionarse en la actividad de propiedad horizontal que está en permanente crecimiento y desarrollo.

Y agregó: “Este curso es muy importante porque les permite a todos los vecinos del barrio que habitan en los edificios de propiedad horizontal manejarse dentro de la normativa legal y no en la informalidad como ocurría otros años. De modo que, para nosotros, desde el Gobierno de la Ciudad es un honor acompañar a los vecinos en este constante desafío que significa formarse y capacitarse para una mejor calidad de vida”.

### **Banco Roela, Gestionar y Octopus**

También estuvieron presentes en el acto de graduación representantes de empresas que trabajan muy cerca de los administradores de propiedad horizontal, como es el caso de Banco Roela, Gestionar y Octopus.

Tanto Sebastián Pardo, de Banco Roela, como Alejandro Ríos de Gestionar y Guido Commenge, de Octopus, dirigieron algunas palabras a los presentes para explicarles de qué forma colaboran con el trabajo de los administradores desde cada una de sus organizaciones.

SOMOS  
**AHIDROTECH**

**27**  
Años avalan  
nuestra  
experiencia  
★★★★★

**PINTURA DE EDIFICIOS  
LEY 6116 BALCONES (EX LEY 257)  
PINTURA DE ALTURA - FRENTES  
FRENTINES DE BALCÓN**

**IMPERMEABILIZACIÓN  
DE TERRAZAS EN  
GENERAL  
SEGUROS ART**

**FINANCIACIÓN  
GARANTÍA**

**COTIZACIONES AL TEL.:**  
**15 4400 2777**



✉ [info@ahidrotech.com.ar](mailto:info@ahidrotech.com.ar)  
[www.ahidrotech.com.ar](http://www.ahidrotech.com.ar)

Ellos también fueron portadores de algunos presentes que se sortearon entre los graduados.

Desde las páginas de nuestra revista institucional también queremos sumarnos al

festejo y hacerles llegar las más cálidas felicitaciones a todos los egresados, flamantes administradores, a quienes ya les podemos decir:

¡Bienvenidos, colegas! ■



### Los nuevos administradores

Estos son los nuevos administradores que terminaron el curso durante 2025 y recibieron su diploma el pasado 26 de marzo en las oficinas de nuestra Cámara:

Alarcón, Sabrina Maribel; Aramendi, Ignacio; Bachman, Ivana Elisabet; Baliña, Adriana; Bella, Pablo; Bergston, Carlos Gustavo; Brites, Alan; Carral, Alejandra Marcela; Carrizo Laura Andrea; Cortés, Leonardo Horacio; Cutrini, Gustavo Hernán; Decker, Damián Edgardo; D´eramo, Candela Magalí; D´jesus, Amalí; Del Cerro, Carlos Gonzalo; Di Lauro, Norberto Claudio; Ghiglione, María; Gómez, Josué; Gregorio, María Soledad; Grimaldo, Sergio Daniel; Hassan, Fátima Alejandra; Ikeda, Carlos Hernán; Jaime, Luis Alberto; Kurokawa, Miguel Alejandro Federico; Leites, Luis Andrés; Maciel, Laura Lorena; Masariche, Laura Carolina; Mendiondo, Viviana; Murena, Cinthia Giselle; Papalardo Costa, María José; Parapar, Patricio Carlos; Paredes, Débora Griselda; Piro, María Sol; Rey, Julieta; Ruiz, Micaela; Silva, María Lucía; Simón, María Marta;



**caldén**<sup>®</sup>  
CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° R.L. 2016-15312319 - C.U.I.T 30-71441360-7


# 30 días de compromiso y tranquilidad

- Líderes en la atención a consorcios
- Personal en relación de dependencia con A.R.T.  
Único sistema que brinda total respaldo y seguridad  
para administradores y vecinos
- Sistema de trabajo diseñado especialmente para tratamientos  
en presencia de niños, ancianos, personas alérgicas y mascotas

 (+54 9 11) 5017-9000

 caldencontroldeplagas

 caldencontroldeplagas

 company/calden-control-de-plagas



Escanee el código  
y visite nuestra web

Av. Rivadavia 4282 P.B. - Comuna N° 5 - C1205AAG - Tel/Fax: 4983-8726 (Lin. Rot.)

calden@caldenonline.com.ar - www.caldenonline.com.ar

Quejas, denuncias y sugerencias, dirigirse a la Agencia de Protección Ambiental, Lima 1111 C.A.B.A. de 09:00 a 14:00 hs.

Tejerina, Andrea Verónica; Tresserras, María Natalia; Vendemia, Nicolás Román; Almada Paz, Gonzalo; Bertero, Nicolás; Busquets, Tobías; Cerioni, Diego; Chelo, Sandra Gabriela; Espinosa, Ignacio Alberto; Garcete, Mónica Beatriz; González, Adriana Raquel; González, Maira; González Martínez, Juan Ignacio Ezequiel; Juamperez, María Cecilia; Levy, Adrián Néstor; Martínez Fernández, Deborah de la Caridad; Ortiz, Daniela; Ovalles, Katherin Michell; Pérez, María Laura; Pérez Rueda, Camila; Rodríguez, Katherine; Rodríguez De Filippo, Luis; Román, Verónica Silvina; Rufino, Lisandro; Samacoits, Lorena; Segovia, Analía Verónica; Siciliano, María Alejandra; Spinelli, Ana Cecilia; Sueyro, Marianela; Torres, Claudio Ariel; Vignapiano, Mario Rubén; Zabalegui, Nicolás; Snaidman Ravagnan, David Leandro; Ávila Orbegoso, Andy Styward; Prieto Brítez, Teodolina; Huamani Rivera, Sandy; Vaca, Camila.



*Pablo Schwarz.*



*María Belén Manzi y Agustina Lozano.*



## Un merecido reconocimiento

Un momento muy especial de la ceremonia se dio con el reconocimiento a los mejores promedios de la cursada.

Ellas son: Katherine Rodríguez, Sandra Chelo, María Soledad Gregorio y Diego Cerioni.

# Sistema de Seguridad Integral Para consorcios



SIN COSTO INICIAL

EQUIPAMIENTO EN COMODATO

COSTO DE INSTALACIÓN INCLUIDO

SIN GASTOS DE MANTENIMIENTO



**EDIFICIO  
PROTEGIDO**

Monitoreado por  
cámaras de seguridad



0810-3620-442 (GIA)

Protegemos lo más importante...



... la familia.

**INFORMES Y  
ASESORAMIENTO**

**0810-3620-442**

*Concurrimos a las  
reuniones de consorcio  
para explicar y demostrar  
nuestro servicio.*

Argentina: Oficina comercial La Pampa 1534 (C1428DZF) CABA - 0810-3620-GIA (442)  
USA: 77 South High St. Columbus, Ohio.  
eMail: [gia@giainternacional.com](mailto:gia@giainternacional.com) - [www.giainternacional.com](http://www.giainternacional.com)



## Opinan los protagonistas

La ceremonia de graduación fue un momento propicio para dialogar con algunos de los egresados sobre el logro conseguido y su visión de la actividad del administrador. Estos son algunos de esos testimonios:

### **Camila Pérez Rueda**

Esto de retomar la capacitación y regresar a la Cámara es maravilloso, porque yo me recibí por primera vez acá en la CAPHyAI en el año 1995, cuando tenía exactamente 20 años, y ahora estoy de nuevo haciendo el curso a los 50 años. Desde hace tiempo estoy trabajando como administradora en provincia de Buenos Aires, pero ahora he decidido incursionar también en Capital Federal,

motivo por el cual hice el curso para estar correctamente habilitada.

Me pone muy contenta que todo esté legislado y que se desarrollen estos cursos de capacitación y perfeccionamiento, aunque considero que debería ser un curso más amplio, más extenso. O sea, una especie de terciario, porque es demasiada responsabilidad la que tenemos nosotros como administradores, y no como piensan la mayoría de los



# PINTURA DE EDIFICIOS

## MAGNO

PINTURAS



+54 9 11 3578 5982

**TRABAJOS EN ALTURA**

**IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS**

**LEY 6116 - EX 257  
CERTIFICADO DE CONSERVACIÓN DE FRENTES Y FACHADAS**

**PRESUPUESTOS SIN CARGO**

## ¡FINANCIACIÓN

## HASTA EN 18 CUOTAS!



[magnopinturas@hotmail.com](mailto:magnopinturas@hotmail.com)



[@construtoramagnopinturas](https://www.instagram.com/@construtoramagnopinturas)



Constructora Magno Pinturas



**OTORGAMOS FINANCIACIÓN  
PRESUPUESTOS SIN COSTO**



**11-2870-2105**

mail: [restauraciones.ls@hotmail.com](mailto:restauraciones.ls@hotmail.com)

- TRABAJOS EDILICIOS
- PINTURA DE FRENTES
- PINTURA DE MEDIANERAS
- PINTURA DE INTERIORES
- COLOCACIÓN DE MEMBRANAS
- AISLACIONES EN GENERAL
- REFORMAS



consorcistas, que creen que administrar es “soplar y hacer botella”, y no se dan cuenta la responsabilidad civil y penal que recae sobre nuestros hombros.

Esto es mucho más que calcular una expensa, pagar los servicios y mantener una estructura personal para dar servicio al consorcio. Administrar es estar disponibles para todos: para el consorcista, para el proveedor, para las autoridades y para quien requiera de nuestros servicios y asesoramiento. Para todos.

**Claudio Ariel Torres**

Estoy muy satisfecho por el logro alcanzado y por el nivel del curso de la CAPHyAI, con excelentes profesores que hicieron muy didáctica y práctica esta

experiencia. Este era un proyecto a futuro que tenía, y hoy que he dado el primer paso me pone muy contento.

La idea es poner en marcha todo lo que hemos aprendido, relacionarnos entre los administradores y hacer del trabajo del administrador una profesión que valga la pena desarrollar y que mejore nuestra imagen en la sociedad.

El trabajo del administrador en la actualidad no tiene la reputación que a todos nos gustaría, y en muchos casos me parece que eso es injusto, porque los administradores ponen mucho de sí y dejan lo mejor en su trabajo por encontrar soluciones a los problemas de los consorcistas y de los consorcios.

Y no puede ser de otro modo, porque es-



*Alejandro Ríos, de Gestionar y Guido Commenge, de Octopus.*



tamos cuidando y protegiendo un bien ajeno y muy preciado como es la vivienda. Hay que saber cuidarla y administrarla, y esa es nuestra responsabilidad, nada más y nada menos. Pero lamentablemente nuestro trabajo no siempre es valorado por los consorcistas, que a veces nos consideran sus empleados cuando en realidad somos su representante legal.

En lo que hace al curso en sí, me parece que la capacitación del administrador es fundamental, porque si bien los convenios siguen vigentes, los cambios en la legislación son permanentes y es nuestra obligación estar al día con la normativa relacionada con esta actividad que es mucha y muy variada, y

para eso se necesita estar informados, actualizados y capacitados.

#### **Laura Maciel**

Fue muy gratificante haberme graduado, porque hace tiempo que quería hacer este curso y nunca me decidía a dar el paso. Fue una experiencia muy buena, en la que vale la pena remarcar el nivel y la calidad de los profesores.

Destaco la oportunidad de capacitarnos, porque hoy en día el trabajo de administrador es muy conflictivo y necesita cada día más estar bien formado y actualizado por la responsabilidad que significa su trabajo.

No obstante, me gusta el trabajo de administrar, porque me apasiona el ida y

vuelta con la gente, tratando de resolverles los problemas consorciales.

### **María Simón**

Para mí haber alcanzado este logro fue muy importante desde el punto de vista profesional, sobre todo en un curso como el de la CAPHyAI, que es muy dinámico, muy llevadero, con un excelente nivel por parte de los profesores.

Siento que para lo que estoy ejerciendo me sirvió mucho, porque si bien ya trabajo como administradora, esta actualización es decisiva para estar al tanto de las últimas novedades en el sector y para tener una mirada renovada de la profesión.

Cursos como estos son sumamente im-

portantes, porque los administradores necesitamos actualización permanente, sobre todo en una actividad como la nuestra cuya normativa cambia todas las semanas y si no somos capaces de estar al día con los temas legales nuestro trabajo no será completo.

Somos conscientes de que lo que hacemos es muy importante no solo para el cuidado y desarrollo de un consorcio, sino también en lo que hace al trato de los consorcistas y a la solución de sus problemas. Somos sus representantes legales que estamos para servirlos y ayudarlos, aunque a veces el consorcista y la sociedad no lo comprendan así y nos subestimen.









1937  
**cmd**  
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de  
Carlos y Andrés Marianj Dolan.

# Somos especialistas en edificios residenciales premium



Nuestro producto exclusivo de coberturas y adicionales  
es tu complemento ideal para que puedas administrar con tranquilidad.

[www.cmdasociados.com.ar](http://www.cmdasociados.com.ar)

Especialistas en Seguros para Consorcios. Más de 40 años de experiencia trabajando junto a las administraciones

 CMDasociados |  CMD & Asociados SRL



Horario de atención lunes a viernes de 09 a 13 y 14 a 18hs  
Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204 - CP 1428 -  4780-1051 -  11 3155-5809



[contacto@cmdasociados.com.ar](mailto:contacto@cmdasociados.com.ar)

N° de inscripción en SSN  
1171

Atención al asegurado  
0800-666-8400

Organismo de control  
[www.argentina.gob.ar/ssn](http://www.argentina.gob.ar/ssn)

 **SSN** | SUPERINTENDENCIA DE  
SEGUROS DE LA NACIÓN



*Las felices ganadoras de los sorteos de Banco Roela, Gestionar y Octopus.*



## Expertos en movilidad vertical

Mantenimiento.  
Modernizaciones.  
Montajes.

Solicita hoy mismo:

- > Asesoramiento en montajes de altura, alta velocidad, equipos MRL sin sala
- > Inspecciones sin cargo para mantenimiento y conservación según normativa vigente
- > Diagnostico normativo para reparaciones y modernizaciones



### Contactanos

☎ Administración: (011) 4302 0784  
Comercial: (011) 3420 7443

✉ [info@ascensoresitar.com](mailto:info@ascensoresitar.com)

🌐 [www.ascensoresitar.com.ar](http://www.ascensoresitar.com.ar)

> Escaneá el  
código QR



# El futuro llegó al **garaje**

La creciente incorporación de vehículos eléctricos plantea nuevos desafíos en los edificios de propiedad horizontal. La instalación de cargadores en cocheras no solo implica una decisión del consorcio, sino también el cumplimiento de exigencias legales, técnicas y reglamentarias específicas. En la Ciudad de Buenos Aires, si bien no existe aún una normativa exclusiva para estos sistemas en edificios privados, su implementación requiere evaluación profesional, permisos administrativos y adecuación a estándares como los establecidos por la AEA (Asociación Electrónica Argentina). Además, deben considerarse aspectos clave como la capacidad eléctrica del inmueble, la seguridad de la instalación y la responsabilidad sobre los costos. Este artículo ofrece una guía clara para administradores y consorcistas sobre los requisitos, procesos y buenas prácticas para incorporar esta tecnología de manera segura y eficiente, en línea con el avance de la electromovilidad.



*Aún no existen normativas específicas expresas para este tipo de instalaciones.*

En términos generales, las instalaciones eléctricas referentes a los equipos para recarga de vehículos en los edificios privados, entre los que se encuentran los de propiedad horizontal, se deben regir por las normativas técnicas reglamentarias que cada distrito o municipio de emplazamiento del edificio determina en particular.

En el caso de la CABA, no existen normativas específicas expresas para esta instalación, que tratándose de una modificación/ampliación o mejora de la instalación eléctrica general del edificio, dada la intervención requerida en la instalación comunitaria conforme a los aspectos técnicos y características, requiere como primera medida contar con la autorización del consorcio, y con los permisos respectivos por parte de la AGC, Departamento de Instalaciones Eléctricas.

Para esto se requiere de la evaluación técnica y reglamentaria de factibilidad de la instalación por parte de un profesional matriculado, su estudio, evaluación, proyecto y determinación de obras necesarias; y el cumplimiento, entre otras normativas, de la AEA 90364-7-722 Reglas Particulares para las Instalaciones en Lugares y Locales Especiales, sección 722: suministro a Vehículos Eléctricos de la (Asociación Electrotécnica Argentina) y del Código de Edificación y Reglamentos Técnicos del GCBA para la intervención sobre la instalación general de la instalación eléctrica del edificio. Para esto se requiere el correspondiente **permiso** con el proyecto y presentación de planos, diagrama unifilar, certificado de homologación del cargador, seguro de responsabilidad civil, etc.; **debiendo ser a través de un profesional matriculado.**

No obstante, las instalaciones deben seguir los requisitos de la AEA como antes se mencionara, garantizando tableros específicos con protecciones (disyuntor tipo A o B) independientes para cada cargador. Es recomendable implementar sistemas de balanceo de



Si bien en CABA no existe todavía reglamentación para los cargadores para vehículos eléctricos, sí se sabe que se requiere de la evaluación técnica y reglamentaria de factibilidad de la instalación por parte de un profesional matriculado, su estudio, evaluación, proyecto y determinación de obras necesarias, siguiendo los requisitos de la AEA.



carga para optimizar el consumo eléctrico del edificio.

De no contar el edificio con la potencia y condiciones necesarias según el estudio previo (tablero eléctrico con protecciones adecuadas de 8 polos por cargador, puesta a tierra con resistencia menor a 10 ohm, potencias aptas para carga lenta o media, con conexiones preferentemente trifásicas para equipos de 22 kW, etc.) se deberá presentar entre otras cosas ante la empresa de servicio, la factibilidad de aumento de potencia de suministro. En el caso de la instalación de estaciones de cargadores eléctricos para vehículos automotores en la vía pública, o en lugares privados de uso público, en el ámbito de la CABA, para solicitar el correspondiente **permiso** se



requiere cumplir con los siguientes requisitos, siendo algunos de estos ítems análogos que los requeridos para obtener los permisos respectivos en edificios privados, con las particularidades del caso y las conformidades que correspondan.

Normativa Resolución Conjunta N° 1/SECT/25: Programa "Electromovilidad Porteña".

### Requisitos obligatorios

- Contar con **usuario y clave miBA** nivel 3. Ingresar a Plataforma miBA.
- Presentar un plano detallado del emplazamiento, con la ubicación del cargador, puestos de carga y propuesta de señalización.
- Presentar póliza de garantía, seguro de responsabilidad civil y/o fianza para cubrir reposición del dominio público conforme especificaciones de la ciudad y daños a terceros.
- Presentar certificado de aptitud ambiental

“De no contar el edificio con las condiciones necesarias según el estudio reglamentario previo, se deberá presentar ante la empresa de servicio, la factibilidad de aumento de potencia de suministro.”

emitido por la Agencia de Protección Ambiental según el cuadro de categorización, conforme Anexo I de la Resolución N° 103/APRA/25, para el rubro “6.3.6. Estación de Cargadores Eléctricos.

- Acreditar la factibilidad de suministro ante la distribuidora de energía correspondiente.
- Diagrama unifilar de la instalación eléctrica a realizar.
- Presentar ficha técnica e imágenes del cargador.
- Certificado de homologación del cargador por un organismo de certificación acreditado.
- Conformidad del vecino frentista. De no aplicar este requisito para el emplazamiento solicitado, se deberá reemplazar la conformidad por una nota debidamente suscripta indicando que el emplazamiento requerido no posee vecinos frentistas.
- El permiso otorgado tendrá carácter precario, provisorio y revocable.
- Todos los emplazamientos deberán cumplir con las condiciones establecidas en la nor-

mativa vigente en materia de ocupación de la vía pública. En caso de incumplimiento, los infractores serán pasibles de las sanciones dispuestas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires, aprobado por la Ley N° 451.

- Se permitirá un máximo de dos (2) posiciones de carga por cuadra.
- El presentante deberá a su propia cuenta y costo y, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos a partir de la notificación de la autorización, proceder a colocar la estación de carga en el sitio ordenado, de la forma indicada en la respectiva autorización y conforme a los requerimientos técnicos establecidos mediante el Anexo I de la presente Resolución.
- La autoridad de aplicación se reserva la facultad de no otorgar la autorización pretendida, sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte del solicitante. ■

**Arquitecto Antonio Aguel**

*Asesor de la CAPHyAI*

## Requisitos y gastos

**La instalación de un cargador eléctrico en partes comunes requiere la aprobación unánime de los propietarios. El suministro eléctrico deberá contar con un medidor independiente a nombre del solicitante, mientras que los costos vinculados a la obra y trámites serán asumidos por el propietario interesado.**

El artículo 2052 del CCCN establece que **“si la mejora u obra nueva realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas o partes comunes en interés particular que solo beneficia a un propietario.”**

Atento a los requerimientos de los propietarios de las cocheras para instalar un cargador eléctrico para automóvil en los edificios, **el requisito legal para su resolución favorable será la aprobación expresa y unánime de todos los propietarios del con-**

**sorcio**, la cual quedará inscripta en el acta de asamblea emitida en la convocatoria para tal fin.

Por otra parte, previo a la aprobación unánime, se deberá solicitar a la compañía aseguradora del edificio un informe que indique si, ante un posible siniestro, la póliza vigente responderá favorablemente al consorcio o si es causal de rechazo por riesgo futuro.

Asimismo, el suministro energético para el cargador deberá tener un medidor exclusivo a nombre del titular de la cochera respectiva.

Con respecto a todos los gastos generados por la nueva obra, la instalación energética, el medidor, la verificación del sistema eléctrico por el profesional matriculado, el permiso y los planos para ser presentados ante el Gobierno de la Ciudad, así como la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, deberán ser a costa del solicitante, conforme al artículo 2053 del CCCN.

**Dra. María de los Ángeles Rodríguez**

*Asesora de la CAPHyAI*



# Yo, Administrador

“Yo, Administrador” es la nueva iniciativa de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias que busca humanizar una profesión muchas veces vista solo desde el conflicto. A través de entrevistas breves en video, la campaña pone en primer plano a las personas detrás del rol, mostrando sus historias, desafíos y compromiso cotidiano. En un contexto donde la comunicación es clave para generar confianza, la propuesta apuesta por la cercanía, la empatía y la autenticidad. Lejos de los tecnicismos, invita a escuchar en primera persona a quienes gestionan comunidades todos los días. El objetivo: cambiar la mirada social, fortalecer el reconocimiento de la profesión y construir un vínculo más humano con la sociedad. Porque detrás de cada administrador, hay una historia que merece ser contada.

En un contexto donde la comunicación se vuelve cada vez más determinante para construir confianza, la Cámara lanza la campaña **“Yo, Administrador”**, con un contenido clave que pone el foco en algo muchas veces olvidado: la persona detrás del rol.

La iniciativa nace a partir de una idea clave tan simple como contundente: la gente suele ver problemas, pero no personas. Reclamos, expensas, conflictos... todo forma parte del día a día de la propiedad horizontal. Sin embargo, pocas veces se visibiliza quién está del otro lado gestionando, resolviendo y tomando decisiones.

Con **“Yo, Administrador”**, se busca cambiar esa mirada a través de entrevistas breves en video —pensadas para difundirse en Instagram, YouTube y el propio sitio web de la Cá-

mara— con una propuesta que invita a conocer historias reales. Administradores que hablan en primera persona, sin tecnicismos, en un formato cercano, casi como una charla entre conocidos.

Pero detrás del formato hay una estrategia clara. La Cámara refuerza, una vez más, su compromiso con la comunicación como eje central de su vínculo tanto con sus asociados como con el público en general. No se trata solo de informar, sino de generar cercanía, construir empatía y fortalecer el reconocimiento social de una profesión muchas veces incomprendida.

**“Yo, Administrador”** no busca explicar normas ni procedimientos. Busca algo más profundo: mostrar humanidad. Poner en valor trayectorias, desafíos cotidianos, decisiones



difíciles y, sobre todo, el compromiso que implica gestionar comunidades.

El diferencial de la campaña está justamente ahí: en su autenticidad. Sin discursos rígidos ni lenguaje técnico, el contenido apuesta por lo real. Por lo que conecta.

El resultado esperado no es menor. La Cámara apunta a generar mayor empatía hacia la profesión, incrementar su visibilidad y consolidar una comunidad más informada y cercana.



En definitiva, se trata de una iniciativa que trasciende lo comunicacional para convertirse en una declaración de principios: detrás de cada administrador, hay una historia. Y vale la pena escucharla. ■



*Detrás de cada administrador, hay una historia. Y vale la pena escucharla.*

“ La iniciativa nace a partir de una idea muy simple: la gente suele ver problemas, pero no personas. Reclamamos, expensas, conflictos... todo forma parte del día a día de la propiedad horizontal.



# La seguridad en jaque

La inseguridad continúa siendo una de las principales preocupaciones de la sociedad y, lejos de ser un fenómeno aislado, también impacta de lleno en la vida cotidiana de quienes habitan edificios de propiedad horizontal. Robos, “entraderas”, hurtos y hechos de violencia forman parte de una realidad que obliga a repensar la seguridad no solo como una reacción ante el delito, sino como una estrategia integral de prevención.

En este contexto, se observa una tendencia creciente en los consorcios a volcarse hacia sistemas integrales de seguridad electrónica, en gran medida impulsados por una cuestión de costos. Sin embargo, la vigilancia física continúa teniendo plena vigencia, especialmente en aquellos edificios que priorizan la presencia humana como factor disuasivo y de control.

Así, el escenario actual no plantea una elección excluyente, sino más bien una convivencia: un modelo mixto en el que la tecnología y la vigilancia humana se complementan, configurando nuevas formas de abordar la seguridad en los entornos residenciales.



Cuando se analizan las causas de la inseguridad y se las compara con la capacidad operativa, técnica y logística del Estado para proteger a las personas, se observa una brecha que, con el paso del tiempo, no se ha reducido. El Estado —a través de las fuerzas de seguridad— tiene competencia en el espacio público, pero **la seguridad dentro de la propiedad privada es responsabilidad directa de quienes la administran y la habitan.**

En este contexto, el rol del administrador de consorcios resulta clave. No solo como gestor económico y organizativo del edificio, sino también como **garante de condiciones mínimas de seguridad** para propietarios, inquilinos, visitantes y personal.

## La prevención como eje central

Hablar de seguridad hoy es hablar de prevención. Y prevenir implica anticiparse, planificar y tomar decisiones informadas. Desde controles de acceso eficientes hasta la con-

tratación responsable de empresas de seguridad privada, todo suma cuando el objetivo es reducir riesgos.

Uno de los primeros pasos para un consorcio que decide contratar un servicio de control de seguridad es asegurarse de que la empresa elegida sea **legal, habilitada y profesional.** En ese sentido, sigue siendo fundamental recurrir a las entidades que nuclean a las empresas del sector, que permiten acceder a un listado de compañías registradas y autorizadas para operar conforme a la normativa vigente.

Solicitar presupuestos a varias empresas, comparar propuestas y analizar no solo el costo, sino también el alcance real del servicio ofrecido, es una práctica indispensable.

## Qué evaluar antes de contratar una empresa de seguridad

La elección de una empresa de seguridad no debe basarse únicamente en el precio. Exis-



ten una serie de aspectos que el administrador debe analizar con detenimiento:

- **Antigüedad y trayectoria** de la empresa en el mercado.
- **Estructura organizativa y operativa**, y capacidad de respuesta ante emergencias.
- **Instalaciones desde donde opera** y medios tecnológicos disponibles.
- **Antecedentes y referencias**, solicitando contactos de otros consorcios o administradores clientes.
- **Capacitación del personal**, tanto en tareas de vigilancia como en trato con las personas, resolución de conflictos y actuación ante situaciones críticas.

La seguridad moderna no se limita a la presencia física de un vigilador: hoy se integra con sistemas de cámaras, controles de acceso, alarmas, monitoreo remoto y protocolos de actuación claros.



Se observa una tendencia en los consorcios por los sistemas integrales de seguridad electrónica, en gran medida impulsados por una cuestión de costos.



 **GOYENA**

TRABAJOS EN ALTURA

LEY 6116 - EX 257

PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS

• **11 6745 4267** •



PIEDRA PARÍS



REVALORIZACIÓN



IMPERMEABILIZACIÓN

[goyenaconstrucciones@gmail.com](mailto:goyenaconstrucciones@gmail.com) - Virrey Arredondo 2247 7° A, CABA. - CP 1426

## El control no termina con la contratación

Un error frecuente es pensar que la responsabilidad del administrador finaliza una vez firmado el contrato. Muy por el contrario, el **seguimiento permanente** de la empresa de seguridad es una obligación ineludible.

Mes a mes, el administrador debe exigir y verificar:

- Recibos de sueldo del personal afectado al servicio.
- Comprobantes de pago de cargas sociales.
- ART correspondiente.
- Seguro de vida obligatorio.
- Seguro de responsabilidad civil exigido por la normativa vigente en Capital Federal y provincia de Buenos Aires.

Este control no solo protege al consorcio



frente a posibles contingencias legales, sino que demuestra una gestión responsable y transparente. La seguridad también se construye desde el cumplimiento de las normas.

### Seguridad compartida

Finalmente, es importante entender que la seguridad en los edificios es una **tarea compartida**. Administradores, consejos de propietarios, vecinos y personal del edificio deben actuar de manera coordinada, respetando normas internas, evitando conductas riesgosas y fomentando una cultura de cuidado común.

Invertir en seguridad no es un gasto: es una decisión que protege personas, bienes y tranquilidad. Y en tiempos de incertidumbre, la prevención sigue siendo la herramienta más eficaz. ■



Hablar de seguridad hoy es hablar de prevención.

Y prevenir implica anticiparse, planificar y tomar decisiones informadas. Desde controles de acceso eficientes hasta la contratación responsable de empresas de seguridad.



# Claves para una convivencia sin conflictos

La relación entre propietarios e inquilinos está atravesada por derechos y obligaciones que, cuando no se conocen o se interpretan mal, suelen derivar en conflictos evitables. Desde el momento previo a la firma del contrato, pasando por el uso del inmueble, hasta su finalización, surgen situaciones que requieren claridad, previsión y buena fe entre las partes. Aspectos como la reserva, el estado de la propiedad, el pago de expensas e impuestos, los arreglos y la devolución del depósito suelen ser focos de tensión. A esto se suman cuestiones de convivencia y prácticas inadecuadas que agravan los desacuerdos. Esta guía ofrece un recorrido por los principales puntos críticos de la relación locativa, brindando recomendaciones concretas para prevenir problemas, buscando aportar herramientas tanto a propietarios como a inquilinos. El objetivo es promover vínculos más transparentes, equilibrados y sostenibles en el tiempo.



*Desde el momento previo a la firma del contrato y hasta su finalización, surgen situaciones que requieren claridad, previsión y buena fe entre las partes.*



*Por lo general los desacuerdos se suceden en tres instancias de la relación: previo a la firma del contrato, durante el transcurso del mismo y en su finalización.*

En la relación contractual entre propietarios e inquilinos tanto unos como otros tienen derechos y obligaciones que hay que conocer en detalle. La letra chica de los contratos, la falta de conocimiento o las malas prácticas, suelen llevar a fricciones de diversa índole entre dueños e inquilinos, que en ocasiones terminan en pleitos que la mayoría de las veces se podrían evitar. Presentamos aquí una interesante **guía para propietarios e inquilinos para evitar conflictos**, que nos parece oportuno compartir con nuestros lectores.

Por lo general los desacuerdos se suceden en tres instancias de la relación: previo a la firma del contrato, durante el transcurso del mismo y en su finalización. Seguidamente se analizan los distintos puntos de conflicto.

“

Ser propietario de un inmueble alquilado o ser inquilino no son cosas fáciles. Para evitar problemas innecesarios, lo aconsejable es hacer bien las cosas y asesorarse.

”

## El contrato de reserva

Uno de ellos proviene del contrato de reserva, oportunidad en que la inmobiliaria solicita al locatario un anticipo, a veces del equivalente a un mes o un poco más, sujeto a la evaluación de la documentación que presenta el potencial inquilino.

¿Pero qué sucede? Si después de la evaluación, la documentación no es suficiente o el dueño decide que el potencial inquilino no da con el perfil que buscaba, muchas veces no sólo no se firma el contrato sino que no se le devuelve el monto de la reserva a quien quería alquilar.

Según la propiedad a arrendar se puede hablar de \$ 100.000 u \$ 150.000. Entonces ¿qué pasa? Si la persona acciona judicialmente es muy probable que se lo devuelvan, pero muchos inquilinos ni siquiera se les ocurre ponerse en gastos judiciales porque sienten que no vale la pena porque terminarán pagándole más al abogado que lo que finalmente recuperarán.

Visto el tema desde la vereda de enfrente, un problema que suelen enfrentar los propieta-

rios es la falta de solvencia del inquilino y la validez de la garantía. Con el afán de alquilar, muchos locadores que no requieren los servicios de inmobiliarias, no piden garantías o bien no verifican adecuadamente su situación, y se encuentran con personas inescrupulosas que salen como garantes.

La realidad es que al tiempo esa garantía cambia de titular y ante un incumplimiento del inquilino si el propietario quiere ejecutar se encuentran con que el garante no tiene más esa propiedad.

Ante esta situación los especialistas consultados sugieren que para evitar riesgos es necesario que el dueño invierta el tiempo y dinero necesarios en corroborar el perfil de su locatario. En tal sentido sostienen: "Los contratos cubren al propietario, pero es necesario chequear que el inquilino tenga los ingresos suficientes para hacer frente a sus obligaciones, saber quién es y qué hace. Y que la garantía sea fiel y no "trucha".

## El estado del inmueble

Otro punto de fricción entre propietarios e inquilinos es el estado del inmueble. Al mo-

# ROBERTO MOBILIO SRL

## ASESORÍA y SERVICIOS • MEDICINA LABORAL

- Cumplimiento de las obligaciones que establece la ley N° 19.587.
- Exámenes de ingreso, periódicos, de re-admisión y egreso.
- Legajo médico actualizado de cada trabajador.
- Representación del consorcio ante las juntas médicas.
- Control de ausentismo de todo el personal.
- Fiscalización y Visación de exámenes ante la Superintendencia de Riesgos de Trabajo.

LA MEJOR EMPRESA DE MEDICINA LABORAL DEDICADA EXCLUSIVAMENTE  
A LA ATENCIÓN DE ADMINISTRACIONES Y CONSORCIOS

Corrientes 2835 • Cuerpo "B" 1° "A" (1045) Capital Federal  
Tel.: 4961-1832 • info@robertomobilio.com.ar • turnos@robertomobilio.com.ar

## Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal, **comienza a funcionar y a dar los frutos para los cuales fue creado.**

La Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH) y la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI), acordaron crear un servicio de facilitación para la resolución adecuada de conflictos producidos en el marco del CCT 378/04 y 390/04. La importancia de este servicio, además de crear un espacio imparcial y confidencial para trabajadores y empleadores, implica realmente un paso más de los actores sociales que dejando de lado el antagonismo buscan en el consenso el modo de resolver los conflictos entre partes.

**¿Para qué sirve el SERACARH?** Es una herramienta de negociación a través de la cual se pueden gestionar:

- **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimientos del CCT, registrados por los administradores de consorcios en el libro de orden. Su importancia reside en lograr gestionar el conflicto conservando la buena relación entre las partes.

Los negociadores serán facilitadores idóneos y los acuerdos no requerirán homologación, siendo suficiente el registro de los mismos en el libro pertinente.

- **Conciliación laboral:** Se incluyen todos los reclamos individuales y plurindividuales generados en el marco de la relación laboral o como extinción de la misma. Aplicada la normativa propia de la actividad. Intervendrán conciliadores laborales (habilitados por RENACLO) en el marco de la Ley 24.635.
- **Mediación:** El propósito es dotar de un espacio de facilitación para las controversias suscitadas en el ámbito civil-comercial ante la peculiaridad del doble carácter laboral-habitacional de los actores que integran este universo. Los mediadores deberán estar habilitados por el Ministerio de Justicia con matrícula en la materia con probada idoneidad en el manejo de las técnicas de gestión del conflicto.
- **Arbitraje:** Corresponde a aquellos conflictos que previamente fueron gestionados ante un conciliador designado y no han alcanzado un acuerdo, y las partes deciden someterse a un árbitro donde su decisión va a ser vinculante. En este caso se prevé la instancia de un arbitraje colegiado.
- **Facilitación para conflictos colectivos:** Se propone incluir todos aquellos conflictos de carácter colectivo que por su entidad puedan ser facilitados por un experto imparcial como paso previo a la discusión paritaria ante la autoridad de aplicación.

Tratándose de un servicio de facilitación de los conflictos laborales de carácter sectorial, cuyo valor agregado reside en la particularidad de que las partes conviven en el mismo lugar de trabajo, las ventajas del SERACARH podrían sintetizarse en:

- **Servicio optativo:** Las partes no quedan obligadas a someterse al mismo. Es optativo hasta el momento de celebrarse la primera audiencia de conciliación.
- **Disminución del costo social:** La intervención del mismo no permite que los conflictos lleguen a las relaciones desmejoradas con las consecuencias negativas que puede traer el conflicto.
- **Contribuye al desarrollo de un ambiente de respeto en el ámbito laboral:** Promoviendo la participación de las partes en la búsqueda de soluciones consensuadas.
- **Rapidez en la solución del conflicto:** Buscando la debida disminución del impacto, donde el conflicto laboral y el social adquieren muchas veces un único escenario.
- **Paz laboral y social:** Permitiendo restablecer la armonía social de las relaciones del sector.

mento de la firma del contrato es necesario constatar el perfecto estado de la unidad. La particularidad que tiene el contrato de locación es que el propietario debe cumplir con su obligación dándole al inquilino el departamento en condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

Un problema muy frecuente con los departamentos a estrenar, por ejemplo, suele ser que tenga luz de obra o el gas no esté habilitado. Pero en departamentos de años, también es frecuente que no funcione bien el horno, el calefón o haya alguna cañería tapada.

Por eso es aconsejable dejar en claro, mediante la forma de un contrato, lo que se entrega y en qué estado es recibido por el inquilino. Pero claro, muchos inquilinos no re-

paran en este punto y firman el contrato igual porque el dueño se compromete a arreglarlo en cierta cantidad de tiempo, pero el contrato empieza a transcurrir y los arreglos no se hacen.

¿Y entonces qué pasa? Comienzan los reclamos mediante el envío de cartas documento, que muchas veces termina con mediaciones que no siempre tienen un resultado favorable.

## Los impuestos y expensas

¿Qué pasa en términos de impuestos? El pago del ABL corresponde al propietario en carácter de titular. Mientras que todos los servicios que implican un consumo que usufructúa el

Debido a fallas técnicas de la empresa proveedora del servicio de línea telefónica fija, le rogamos comunicarse para todas las gestiones con el 11 5104 5064

UNICO FABRICANTE  
**ESIMET S.R.L.**

**e EFRAM**



## AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN CENTRAL



- Menor costo inicial.
- Mínimo mantenimiento.
- Armados en fábrica o en obra.

**IDEALES PARA CONSORCIOS, HOTELES, INDUSTRIAS, CLUBES, NATATORIOS, GIMNASIOS, BALNEARIOS.**

- Generadores de agua caliente desde 50.000 Kcal/hs · Termotanques Vertical / Horizontal desde 500 / 10.000 litros a Gas, Gas Oil y Eléctricos ·
- Generadores de aire caliente desde 50.000 Kcal/hs · Intercambiadores de calor · Calderas desde 100.000 Kcal/hs ·

[efram@esimet.com.ar](mailto:efram@esimet.com.ar) - [www.esimet.com.ar](http://www.esimet.com.ar)

Av. Congreso 1865 1° piso A • CABA • Tel./Fax: 011 4782 8237 (Líneas Rotativas)

inquilino corresponde que él los pague; es un tema que no se discute. Otro punto de alta conflictividad son las expensas. Las expensas comunes implican los gastos del consorcio constantes de todos los meses, si hay un gasto adicional, como una instalación nueva de gas, refacciones estructurales o remodelaciones, se detallan como extraordinarias.

Si por contrato se estipula que el locatario se hace cargo de las expensas totales, el problema sobreviene con la liquidación de una expensa extraordinaria.

En el punto de pago de expensas y servicios, una gran responsabilidad que suelen olvidar los propietarios es el control del pago de las expensas por parte del inquilino.

Hay propietarios que sólo les interesa que el inquilino esté con el alquiler al día. Y eso es un error. Tienen que saber que, si hay atraso en el pago de las expensas, el responsable del pago de las mismas ante la administración es el propietario, porque cuando compra declara conocer el reglamento de copropiedad que rige al edificio.

El problema se presenta porque los propietarios suponen que, si las expensas están a cargo del inquilino, éste las tiene que pagar sí o sí. Es así por una cuestión contractual, pero si no las paga, el responsable y sobre quien recaerán las acciones judiciales, siempre es el titular de la unidad.

### Problemas domésticos

Entre los problemas domésticos más comunes entre propietario e inquilino se encuentran la rotura de una cocina, el calefón o un caño. Los parámetros para definir a quién le corresponde los gastos tienen que ver con el tipo de artefacto que sufre los desperfectos.

Humedad o filtraciones por humedades son arreglos estructurales que no debe asumir el inquilino porque implica arreglarle el inmueble al propietario cuando éste último tiene que asegurar las condiciones de habitabilidad.

Los gastos de mantenimiento que corresponden al inquilino son los comunes, una llave de luz, un cuerito, pérdida de un caño exterior (no interno) y arreglos menores sobre la cocina o el calefón.

### Problemas de convivencia

Los problemas de convivencia suelen ser también factor de conflicto entre propietarios e inquilinos. Está entre los motivos que más crispación genera en el dueño de la vivienda porque produce conflictividad con otros copropietarios. Es más que nada un problema de educación, de respeto de las normas elementales de convivencia, inquilinos que hacen ruidos o ponen música en horarios y días que no corresponde.

### Depósito en garantía

La devolución del depósito en garantía es un gran problema común a casi todos los contratos. Se trata de un contrato adicional que se firma entre las partes donde el dinero se devuelve a condición de entregar el inmueble en las condiciones que se brindó originalmente, libre de deuda de expensas y servicios.

Pero muchos dueños se comprometen a devolver el depósito de un mes a sesenta días finalizado el contrato. Lo que ocurre es que pasan esos días y el dueño argumenta que entró al inmueble y que encontró que tenía un caño roto u otros desperfectos y que utilizó el dinero para arreglarlo, por lo tanto no se lo reintegra al inquilino.

Para evitar esta situación locador y locatario deben revisar el departamento al finalizar el contrato, constatar el estado y devolver en el acto el depósito.

### Subalquiler

Otra sorpresa con la que pueden encontrarse los dueños, es que la propiedad ha sido sub-

alquilada con otros fines. Todo contrato debe incluir la cláusula de prohibición del subalquiler. A veces ocurre que los dueños lo ponen formalmente, pero en la práctica piensan que si el alquiler se paga y la convivencia con el resto es buena, no importa quién viva, pero es un peligro potencial.

Como se puede apreciar, ser propietario de un inmueble alquilado o ser inquilino no son cosas fáciles. Por eso, para evitar problemas innecesarios, lo aconsejable es hacer bien las cosas y asesorarse. Todos los problemas son evitables, siempre y cuando se hagan bien las cosas y haya buena voluntad de ambas partes. ■

**Por lo general los desacuerdos se suceden en tres instancias de la relación: previo a la firma del contrato, durante el transcurso del mismo y en su finalización. Ser propie-**

**tario de un inmueble alquilado o ser inquilino no son cosas fáciles. Por eso, para evitar problemas innecesarios, lo aconsejable es hacer bien las cosas y asesorarse. Todos los problemas son evitables.**





**+50 años ofreciendo servicios de Calidad, Seguridad y Prevención**

-  **Mantenimiento de sistemas de protección de incendios (fijos y móviles)**
-  **Ranko Ingeniería:** Diseño, Montaje y Solución. Llave en mano de sistemas de protección. Reparaciones en sistemas existentes.
-  **Ranko Prevención Ley 5920:** Planos, carga de fuego, capacitaciones, asesoramiento para habilitaciones.
-  **Campanas de Cocina Industriales:** Limpiezas con certificado homologado por el GCBA IDEAL GASTRONÓMICOS
-  **Tanques de agua:** Limpiezas, Mantenimientos y materiales.

**COTIZA AL INSTANTE** **BRINDAMOS ASESORAMIENTO GRATUITO**

 **rankosrl**  **rankosrl**  **www.rankosrl.com.ar**  
 **@ranko\_srl**  **11 7169 5050**  **atencion@rankosrl.com.ar**



# Participación, liderazgo y desarrollo **institucional**

La Cámara fortalece su crecimiento institucional con la puesta en marcha de dos comisiones estratégicas orientadas al desarrollo y acompañamiento de sus asociados. La Comisión de Socios trabajará en la fidelización, la participación activa y la generación de beneficios, asesoramiento y servicios de valor para los matriculados. Por su parte, la nueva Comisión de la Mujer impulsará el liderazgo femenino, la equidad y la capacitación profesional dentro del sector. Ambas iniciativas buscan jerarquizar la tarea del administrador, responder a los desafíos actuales de la actividad y consolidar una institución cada vez más cercana, moderna y participativa. Juntas representan una apuesta concreta al futuro de la profesión.



*Marcia Verónica Diz y Carlos Julián Ferri, al frente de la Comisión de Socios*

## Comisión de Socios

Con el propósito de afianzar el acompañamiento de cada uno de nuestros asociados y profundizar la sinergia que ya caracteriza a nuestra comunidad, se presentaron los nuevos integrantes de la Comisión de Socios: Marcia Verónica Diz y Carlos Julián Ferrí, quienes explican que “el objetivo de su trabajo será potenciar la estructura actual, consolidando la participación activa y brindando herramientas que agreguen valor al ejercicio profesional”.

“Esta comisión centrará su labor en la fidelización a través de beneficios exclusivos, asesoramiento técnico y una agenda dinámica de actividades institucionales”.

Asimismo, el área trabajará en una gestión



Trabajaremos en la fidelización y la participación activa de los matriculados.



# ¡ADELANTATE!

**Corregí el factor de potencia de tus edificios para evitar multas, según resolución ENRE N° 85/2024**



**Quedamos atentos a tus consultas para ayudarte en lo que necesites.**

DALLA VALLE ELECTROTÉCNICA | PACHECO  
DE MELO 2475 PB "A" 4806-2758 / 4805-9162  
URGENCIAS LAS 24HS. ☎ 1523420632

administrativa eficiente que incluya la evaluación de los colegas con retrasos en las cuotas, asegurando que el compromiso de todos los integrantes se traduzca en servicios de excelencia.

Entendemos que la Cámara no es solo un espacio para la resolución de conflictos, sino un punto de encuentro para el crecimiento. Estamos convencidos de que el fortalecimiento institucional surge de una sinergia vital: el esfuerzo y compromiso de cada asociado son los que permiten a la institución reinvertir en más oportunidades, mejores beneficios y servicios superadores.

“

En la Comisión de la Mujer impulsaremos el desarrollo profesional y el liderazgo femenino.

”



María Inés Scasso, responsable de la Comisión de la Mujer.



Es este círculo virtuoso entre el socio y la Cámara lo que nos permitirá seguir construyendo el futuro de nuestra profesión. Los invitamos a acompañarnos.

### Comisión de la Mujer

En este caso se trata de una nueva comisión en la Cámara, cuya iniciativa será articular experiencia, escucha y acción, con el objetivo de que la Cámara no solo represente al sector, sino que también intervenga activamente en la mejora del ejercicio profesional, acompañando al administrador en los desafíos reales de su gestión y contribuyendo a la jerarquización de su rol dentro de la propiedad horizontal.

En opinión de María Inés Scasso, que estará al frente de esta comisión, la misión es impulsar el desarrollo profesional, fomentar el liderazgo femenino y promover la equidad en el sector.

“Nuestra visión es consolidar una red de administradoras altamente preparadas, seguras de su rol y reconocidas por su aporte esencial en la gestión de consorcios. Trabajamos con acciones concretas para que cada mujer administradora pueda afrontar los desafíos reales, más allá de la normativa, y transformar la realidad de la propiedad horizontal. Nuestra aspiración es que cada una se pare con confianza, aportando valor y dignificando la profesión”. ■

## III Encuentro nacional de administradores de **Chile**

El 18 de marzo se realizó en Chile el III Encuentro Nacional de Administradores de Condominios (ENAD 2026), consolidándose como un espacio clave para el desarrollo del sector. La jornada reunió a profesionales, empresas y referentes gremiales en torno a los principales desafíos de la copropiedad. A lo largo del día se abordaron temas como innovación, tecnología, gestión y convivencia comunitaria. Entre los expositores se destacó la participación del presidente de la Cámara Argentina, Miguel Ángel Summa, quien aportó una valiosa mirada internacional. Además, se anunció la creación de UNAC Mujeres, impulsando la equidad en el sector. ENAD continúa posicionándose como un referente para la profesionalización de la actividad.



*Miguel Ángel Summa expone en ENAD 2026 representando a la CAPHyAI.*



El 18 de marzo pasado fue una fecha clave para los administradores de condominio en Chile, porque ese día tuvo lugar el III Encuentro Nacional de Administradores de Condominios de Chile (ENAD 2026), una instancia que, año a año, se posiciona como un referente para el fortalecimiento del sector de la copropiedad.

Se trató de uno de los encuentros más relevantes para los administradores del vecino país, que consolidó la profesionalización y el sentido de comunidad en la administración de condominios del vecino país.

La actividad reunió a una amplia diversidad de actores del rubro, desde administradores y comités hasta empresas de servicios y representantes gremiales, en una jornada marcada por el aprendizaje, la vinculación y la reflexión sobre los desafíos actuales de la industria.

Con una programación que se extendió durante toda la jornada, ENAD 2026 abordó temáticas clave como la modernización de la gestión, la incorporación de tecnologías, estrategias comerciales, convivencia comunitaria y buenas prácticas administrativas.

Expositores nacionales e internacionales compartieron herramientas concretas para enfrentar un entorno cada vez más exigente y dinámico.

Uno de los aspectos que marcó esta edición fue su carácter internacional. El encuentro contó con la destacada participación de una delegación proveniente de Argentina, integrada por once administradores de consorcios, liderados por el Presidente de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, Miguel Ángel Summa. Su presencia no solo aportó una valiosa mirada comparada sobre la gestión de comunidades, sino que también fortaleció los lazos de colaboración regional y el intercambio de experiencias entre ambos países. Más allá de los contenidos, uno de los aspectos más valorados por los asistentes fue el ambiente de cercanía y camaradería. Espacios de networking, conversaciones espontáneas y el intercambio de experiencias permitieron fortalecer vínculos y generar nuevas oportunidades de colaboración.

“El encuentro fue mucho más que una actividad profesional; fue una instancia pro-

# ENAD

ENCUENTRO NACIONAL  
DE ADMINISTRADORES  
DE CONDOMINIOS



# ENAD 2026

EXCLUSIVO. NACIONAL. IMPERDIBLE.



Conectar con administradores y  
tomadores de decisiones



Presentar tus servicios a un público con  
necesidades reales



Generar clientes y alianzas estratégicas



Potenciar tu marca a nivel nacional

fundamente humana, donde se hizo evidente el compromiso del sector por avanzar hacia una administración más consciente, colaborativa y orientada a mejorar la calidad de vida en las comunidades”, fue una de las percepciones compartidas por los participantes. En este contexto, también se destacó el reconocimiento al trabajo que día a día realizan los administradores de condominios, muchas veces enfrentando escenarios complejos que requieren habilidades técnicas, sociales y de gestión.

Uno de los anuncios más significativos de la jornada fue el lanzamiento de UNAC Mujeres, iniciativa impulsada por la Unión Nacional de Administradores de Condominios de Chile, que busca fortalecer el rol de las mujeres en el sector. Esta nueva instancia apunta a generar redes de apoyo, visibilizar su aporte y promover condiciones más equitativas en el ejercicio profesional.

Asimismo, se valoró la participación de mujeres expositoras que abordaron temáticas relevantes para el desarrollo del rubro, reflejando una tendencia creciente hacia una industria más diversa e inclusiva.

El evento, organizado por Aníbal Ahumada, conductor del programa “Hablemos de Copropiedad”, fue ampliamente reconocido por su alto nivel de convocatoria y organización, consolidando a ENAD como un espacio clave para el crecimiento y proyección de la administración de condominios en Chile.

Al cierre de la jornada, el sentimiento general fue de gratitud y motivación. Los asistentes coincidieron en la importancia de seguir fortaleciendo este tipo de instancias, que no solo aportan conocimiento, sino también sentido de pertenencia y propósito compartido.

Con la mirada puesta en el futuro, ya comienzan a generarse expectativas para ENAD 2027, con la convicción de que el sector continuará avanzando hacia mayores niveles de profesionalización, innovación y colaboración. ■

Queremos crecer  
junto a su consorcio  
y su administración

# Vertirod

Alta tecnología al servicio del ascensor  
Permiso de conservador G.C.B.A. N° 140

- Modernizaciones
- Mantenimiento preventivo
- Seguros de responsabilidad civil vigentes
- Departamento técnico a cargo de profesionales

Tel./Fax: 4867-2209/2210

# Cómo tomar decisiones inteligentes

En todo edificio, el ascensor es mucho más que un medio de transporte vertical: es un sistema esencial cuya seguridad, funcionamiento y confiabilidad impactan de forma directa en la vida cotidiana de los usuarios. Sin embargo, muchas decisiones vinculadas a su mantenimiento, reparación o modernización se toman cuando el problema ya estalló y bajo la presión de la urgencia. Esa lógica reactiva suele traducirse en mayores costos, más conflictos y riesgos innecesarios. Administrar con eficiencia exige anticiparse, evaluar técnicamente cada paso y planificar inversiones inteligentes. En esta nota, su autor presenta criterios prácticos para que el administrador pueda decidir con mayor solidez, equilibrando seguridad, costos y valor patrimonial del edificio.



*Administrar con eficiencia exige anticiparse, evaluar técnicamente cada paso y planificar inversiones inteligentes.*

En la gestión diaria de un edificio, el ascensor no es solo un servicio más: es un sistema crítico que impacta directamente en la seguridad de las personas, en los costos y responsabilidad del consorcio y en la responsabilidad **civil y penal** del administrador.

Sin embargo, muchas decisiones se toman de manera reactiva, es decir, responden a las situaciones y problemas después de que estos hayan ocurrido, a menudo bajo presión, por impulso o influenciado fuertemente por el entorno, en lugar de planificarse estratégicamente.

## Ascensor detenido obligatoriamente por:

- Imposible reemplazo de componentes que no se fabrican más.
- Estado peligroso de los cables de acero de suspensión.
- Mal o no funcionamiento de sistemas de seguridad (paracaídas, límites finales de carreas, etc.)
- Control de maniobras con fallas recurrentes y riesgosas.
- Puertas de piso que se abren sin la presencia de la cabina.
- Barrera infrarroja de puertas con fallas constantes.
- Etc.

Como su autor lo señala, el objetivo de esta nota es brindar criterios claros para que el administrador pueda tomar decisiones más eficientes, equilibrando costos, seguridad y vida útil de los equipos.

## 1. Conservación: el error de pensar solo en el costo mensual

Uno de los errores más comunes es evaluar el servicio de conservación y mantenimiento únicamente por su valor mensual. Un abono bajo puede resultar atractivo en el corto plazo (lo barato sale caro), pero muchas veces se traduce en:

- Menor frecuencia (o inexistencia) de controles reales.
- Falta de verificaciones preventivas y predictivas.
- Mayor desgaste de componentes.
- Incremento de fallas inesperadas.

El mantenimiento predictivo, con algún tinte de preventivo, bien ejecutado no es un gasto: es una inversión que reduce significativamente las reparaciones mayores y prolonga la vida útil del ascensor.

## 2. Preventivo vs. correctivo: el verdadero impacto económico

Cuando la conservación falla o es insuficiente, el edificio entra en una lógica de repara-

**ELEVATOR COMPANY ACEROS INOXIDABLES**  
35 años en ascensores, renovando espacios con calidad.

**Revestimientos de Ascensores:**  
En acero inoxidable, plástico y aluminio.

**Carpintería en acero inoxidable**

**Soluciones:** Reformas y adaptaciones en cabina y puertas de todo tipo y marcas.

**Puertas de Ascensores:**  
Venta e instalación en acero inoxidable, chapa y aluminio.

**Cobertor para día de mudanza**

**Luis Alberto Paz**  
Av. Independencia 1276  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Cel.: 11-6907-2784  
Correo: cabinareves\_8@yahoo.com.ar

**¡Asesoramiento sin cargo!**



ción constante. Esto genera:

- Paradas frecuentes del servicio.
- Reclamos de los usuarios.
- Intervenciones de urgencia (más costosas).
- Reemplazo anticipado de piezas.

En cambio, una estrategia preventiva y predictiva permite anticiparse a los problemas, programar intervenciones y distribuir mejor los costos a lo largo del tiempo.

### 3. Cómo evaluar un presupuesto de reparación

Ante una reparación importante, el administrador suele recibir uno o varios presupuestos sin contar con herramientas claras para analizarlos. Algunos puntos clave a considerar:

- ¿Se justifica técnicamente el reemplazo o podría repararse?
- ¿Incluye materiales de calidad comprobable?
- ¿La empresa a efectuar el trabajo no me hace cliente cautivo?
- ¿Se detalla claramente el alcance del trabajo?

- ¿No sería conveniente contratar un auditor externo para asesorarse?

Un presupuesto más económico no siempre es la mejor opción si compromete la durabilidad, la seguridad y la exactitud del trabajo a efectuar.

### 4. Indicadores de que un ascensor necesita modernización

No todos los problemas se resuelven con reparaciones. Hay señales claras de que un equipo requiere una modernización parcial o total:

- Fallas repetitivas en el sistema del control de maniobra.
- Dificultad para conseguir repuestos.
- Tecnología obsoleta (Controles de maniobras electromecánicos).
- Paradas frecuentes sin causa aparente.
- Bajo nivel de confort o precisión en paradas (Controles obsoletos sin frecuencia variable VVF).

La modernización permite mejorar la confiabilidad, reducir costos de mantenimiento y aumentar la seguridad y confortabilidad general del sistema.

### 5. Seguridad: un eje que no admite negociación (la seguridad no tiene precio)

Más allá de los costos, la seguridad debe ser siempre el criterio principal. El administrador debe asegurarse de que:

- El servicio de mantenimiento se realice conforme a normativa vigente.
- Se mantengan actualizados los registros técnicos.
- Se atiendan de inmediato las fallas críticas.
- Se realicen las inspecciones periódicas obligatorias.

Un incidente en un ascensor no solo afecta a

los usuarios, sino que puede generar responsabilidades legales significativas para el consorcio (civiles) y su administración (civiles y penales).

6. Planificación: la clave de una gestión eficiente

Una buena administración no reacciona: planifica. En el caso de los ascensores, esto implica:

- Tener un diagnóstico técnico actualizado del equipo
- Prever reemplazos de componentes críticos (Algunos listados anteriormente)
- Evaluar a mediano plazo la necesidad de modernización
- Trabajar con proveedores confiables y profesionales
- Auditar las instalaciones con profesionales del sector, ajenos a la empresa conservadora. Esta visión permite evitar gastos imprevistos y mejorar la calidad del servicio en el edificio.

## Conclusión

El ascensor debe ser entendido como un sistema estratégico dentro del consorcio. Las decisiones que se tomen sobre su conservación mantenimiento y modernización impactan directamente en la seguridad, en los costos y en la calidad de vida de los usuarios.

El rol del administrador, en este contexto, no es solo gestionar proveedores, sino tomar decisiones informadas, basadas en criterios técnicos y en una planificación adecuada.

Una gestión eficiente del ascensor no solo reduce problemas: también agrega valor al edificio y a la unidad funcional de cada uno de los propietarios. ■

**Prof. Eduardo Padulo**  
[epadulo@gmail.com](mailto:epadulo@gmail.com)



- Plomería en General  
Filtraciones - Columna - Colectores
- Instalaciones de Gas  
Detección de fugas  
Trámites y asesoramiento
- Limpieza de tanques  
Impermeabilizaciones  Tanque Limp  
Cambio de tapas
- Reformas  
Baños, cocinas, etc.
- Pintura de Frentes

**ATENCIÓN A ADMINISTRACIONES Y CONSORCIOS**

El Salvador 3899 C.A.B.A. Tel. / Fax : 4823 - 6045  
Cel: 15-6095-0722  
Cel: 15-5428-4213  
[instalacioneslaposan@gmail.com](mailto:instalacioneslaposan@gmail.com)



### CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE ABRIL/MAYO 2026

Valores correspondientes a la administración de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación.

El cálculo del honorario propuesto se efectúa de la siguiente manera: hasta 20 unidades, incluyendo cocheras, se toma el valor mínimo indicado; para más unidades, se va tomando el valor mínimo indicado más el excedente que no supere las 20 unidades, multiplicado por el valor de 21 a 40 UF. Y si excediera los cuarenta la diferencia, siempre y cuando no supere las 10 UF, se multiplica por el valor de 41 a 50 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de UF.

### HONORARIOS

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE D

**Tipología:** Viviendas sociales construidas por intermedio de operatorias oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales (U.F.) **\$ 424.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 19.600** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 16.500** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 14.700** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 13.600** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 12.100** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 10.300** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 8.900** por unidad adicional

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

**Tipología:** Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 523.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 24.100** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 19.900** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 17.500** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 15.700** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 14.300** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 12.900** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 10.300** por unidad adicional

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE B

**Tipología:** Consorcios con servicios comunes y/o centrales (se entiende como servicios centrales: calefacción central; secarropas central; climatización central o cualquier servicio que se brinde de manera conjunta a dos o más unidades).

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 641.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 25.700** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 24.400** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 21.500** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 20.300** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 17.400** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 15.800** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 12.900** por unidad adicional

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A

**Tipología:** Consorcios con servicios comunes, y/o centrales y/o de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza /sector parqueado, etc.). Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 845.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 26.800** por unidad adicional  
De 41 a 50 U.F. **\$ 25.400** por unidad adicional  
De 51 a 60 U.F. **\$ 24.100** por unidad adicional  
De 61 a 70 U.F. **\$ 22.300** por unidad adicional  
De 71 a 80 U.F. **\$ 21.500** por unidad adicional  
De 81 a 100 U.F. **\$ 19.900** por unidad adicional  
De 101 U.F. en adelante **\$ 17.300** por unidad adicional

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A1

**Tipología:** Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort (se entiende de superconfort a aquellos que posean 3 o más amenities, ej. lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parqueizado).

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 1.048.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 29.400** por unidad adicional  
De 41 a 50 U.F. **\$ 26.800** por unidad adicional  
De 51 a 60 U.F. **\$ 25.100** por unidad adicional  
De 61 a 70 U.F. **\$ 24.200** por unidad adicional  
De 71 a 80 U.F. **\$ 22.500** por unidad adicional  
De 81 a 100 U.F. **\$ 21.500** por unidad adicional  
De 101 U.F. en adelante **\$ 18.200** por unidad adicional

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A2

**Tipología:** Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales

Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales **\$ 5.185.000**

**Nota:** En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guarda coches, bauleras y/o unidades funcionales con destino a cocheras) serán tarifadas en un 50% de una unidad funcional. Los honorarios aquí expuestos no tendrán variación por la zona en la que se encuentre el edificio dentro de una misma ciudad.

### Aranceles:

**EN FORMA INDEPENDIENTE A LOS HONORARIOS, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ PERCIBIR RETRIBUCIÓN POR LAS TAREAS DE:**

#### Certificaciones

Certificado de expensas  
**\$ 90.000**

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.

Cada certificado  
**\$ 141.000**

**RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.  
\$ 184.000**

# FRENTEK

Ing. Hector Eyherremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES  
PINTURA DE MEDIANERAS

## TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES  
HERRERIA DE EXTERIOR  
HIDROLAVADO

-Personal con ART  
-Balancin suspendido motorizado  
-Aviso de Obra  
-Ley 257

#### REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

Cel. : 156-767-9974 - Tel-Fax: 4733-2902  
E-mail: ingenieriaeyh@gmail.com  
www.frentek.com.ar  
Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

## >> Honorarios y Aranceles

### **RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC:**

Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo **\$ 47.000**

**RPA** Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **\$ 90.000**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **\$ 90.000**

### **Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **\$ 90.000**

### **Mediación 2**

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación. **\$ 112.000**

### **Gestión Administrativa**

En convenios de pagos: deuda por expensas / alquiler de espacios comunes.

**\$ 140.000**

**Depósito embargo de sueldos:** sobre monto a depositar (Mínimo \$ 18.000)

**10%**

**Gestión AFIP** - Alta / Baja / Modificaciones temprana excluida la licencia obligatoria

o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. **Por trámite**

**\$ 39.000**

**CABA** - DDJJ Registro de Empleadores

**\$ 169.000**

**ANSES** - Certificación de servicios y remuneraciones.

**\$ 241.000**

**ART** - Liquidación de siniestros. (Por vez).

**\$ 71.000**

**Art. 27 CCT** - Activación, gestión y cobro del siniestro.

**\$ 236.000**

**Rendición de cuentas final y traspaso administración**

**\$ 235.000**

*Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por la C.A.P.H.y A.I.*

# SEINTE S.R.L.

DE ARQ. FABIAN ROTTA

## TRABAJOS DE ALTURA

**PLANES DE PAGO**

- > Tecnología en aislación hidrófuga.
- > Impermeabilizaciones.
- > Terrazas plásticas expuestas.
- > Hidrolavado y pinturas de edificios.
- > Sellado de carpintería.
- > Hidrolavado a presión.
- > Ley 257
- > Restauración de frentes simil piedra.

Telefax **4711-1152** celular **(15)4998-4566**

e-mail: seinte@seintesrl.com.ar  
e-mail: seinte-srl@arnet.com.ar  
www.seintesrl.com.ar

# Jurídico

**Consulta:** El edificio que administramos es del año 1956 aproximadamente, y por reglamento no se establece nada referido a alquileres temporarios. Estamos teniendo problemas en ese aspecto porque compró una persona que lo está alquilando temporariamente, aludiendo que no está prohibido por reglamento, pero la otra noche andaba una persona desnuda por los palieres.

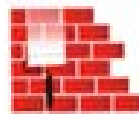
**Respuesta:** El artículo sexto del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que "los departamentos designados con los números uno, al doce, serán destinados exclusivamente a habitación de sus propietarios o de quienes en nombre de ellos tengan su posesión. No podrán instalar negocios, depósitos u oficinas, excepto los consultorios jurídicos, médicos u odontológicos para el ejercicio de la profesión del propietario o inquilino.

Por lo tanto, el reglamento no prohíbe la locación temporaria debido a que permite al propietario darlo en posesión a quien desee y esta posesión puede ser de un día o de meses e incluso años.

Con respecto al reglamento interno, para confeccionar uno se deberá convocar a una asamblea extraordinaria y se necesitará la aprobación de los 2/3 del total de los propietarios, el mismo no podrá cambiar el destino del edificio, solo regular la convivencia del consorcio. Por otra parte, ante un tercero corriendo por los pasillos en estado de desnudez, sugiero llamar inmediatamente a la fuerza pública.

**Consulta:** Queremos saber si es válido convocar una asamblea por WhatsApp o por mail.

**Respuesta:** El Decreto 338/2025 modifica el artículo 75 del CCCN, en el cual se establece la posibilidad de constituir el domicilio electrónico contractual. Por lo tanto, las notificaciones que se envíen al domicilio electrónico informado por el propietario al consorcio se presumen válidas. Deberá ser el mismo en el cual se



**OBRAS Y PINTURAS SRL**

Ing. Civil Ricardo Bonoris

**MÁS DE 25 AÑOS DEDICADOS A REALIZAR  
TODO TIPO DE TRABAJOS EN ALTURA.**

- Pintura de edificios en torre.
- Pintura de frentes y medianeras.
- Reparación de frentines de balcones.
- Hidrolavado en alturas.
- Herrería de barandas.
- Revoques, grietas y fisuras en altura.

**CERTIFICADOS POR**



**Solicita tu presupuesto**

**TELEFONOS: 11-40518800 / 11-54696870**

**obrasypinturas@gmail.com**

**www.obrasypinturas.com**

envían las liquidaciones de expensas. Por otra parte, la mensajería instantánea no tiene resguardo del proveedor de los mensajes; por lo tanto, sugiero no usar este medio ya que carece de legitimación.

**Consulta:** Queremos saber si, a solicitud de una unidad y en caso de que la asamblea lo acepte, se puede colocar una antena de radioaficionado en la terraza del edificio.

**Respuesta:** El artículo 2052 del CCCN determina: "Si la mejora u obra nueva realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que solo beneficie a un propietario."

Por todo lo expuesto, sugiero atento a la solicitud del propietario de instalar una antena de radioaficionado en beneficio propio, se solicite un informe realizado por un profesional arquitecto/ingeniero para evaluar la estructura del edificio y cuál es el impacto de la mencionada, además un estudio de impacto ambiental, y el cumplimiento de toda la normativa vigente en radiocomunicaciones exclusivamente a cargo del propietario interesado. Asimismo, se deberá determinar el canon locativo que deberá abonar al consorcio por el uso del espacio, el tiempo del contrato de locación y los gastos de energía eléctrica. Por otra parte, en la asamblea convocada para deliberar el tema mencionado deberá contar con la aprobación expresa y unánime de todos los propietarios integrantes del consorcio, conforme al artículo 2061 del CCCN.

**Consulta:** Un propietario nos está solicitando datos personales de otro (teléfono, mail). Tenemos entendido que son datos privados que no deberíamos divulgar. ¿Esto es así? ¿Hay algún respaldo legal/ley de privacidad?

**Respuesta:** El artículo 5 de la ley 25.326 (protección de los datos personales) establece que "el tratamiento de datos personales es ilícito cuando el titular no hubiere prestado su consentimiento libre, expreso e informado, el que deberá constar por escrito, o por otro medio que permita se le equipare, de acuerdo a las circunstancias...". Por todo lo expuesto, sugiero que no se difundan datos personales de los propietarios sin la autorización expresa de los mismos.

**Consulta:** Les agradecería si pudieran aclararme algunos puntos del reglamento de propiedad horizontal que adjunto:

**1. En la parte donde se indica que TODAS las unidades podrán arrendarse a terceros, incluso en forma temporaria, ¿esto también se refiere a la unidad complementaria A, espacios guarda coches? ¿Es posible alquilarla a un externo que no viva en el edificio?**

**2. Respecto al portón común: ¿el gasto debe ser compartido por todos los propietarios del edificio, incluyendo aquellos que poseen espacios de guardacoches? ¿se refiere a que contribuyen únicamente los titulares de cocheras, incluyendo las uf 1 y 2, siendo los demás propietarios una excepción?**

**Respuesta:** La cláusula 5° del Reglamento de Propiedad Horizontal determina que “conforme lo expuesto, ser titular de una cuarta avá parte indivisa de la unidad complementaria “A” equivale a ser propietario de un espacio guarda coche”.

“Los propietarios de todas las unidades podrán, dentro de las restricciones y normas consignadas en este reglamento y en la ley que rige la propiedad horizontal, arrendarlas o ceder su uso a terceros bajo cualquier modalidad contractual, inclusive la de renta temporaria.

Asimismo, queda establecido en este reglamento que todos los propietarios que además poseen espacios guarda coches, tendrán a su cargo exclusivamente todos los gastos por

rotura o mantenimiento que demande el portón de acceso a la unidad complementaria “A” destinada a espacio guarda coche.”

Por lo tanto, atento a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal todas las unidades funcionales, incluida la complementaria pueden ser alquiladas temporariamente a terceros, sin restricciones. Por otra parte, el gasto de reparación o mantenimiento del portón sugiero que sea imputado exclusivamente a los propietarios de la unidad complementaria “A”.

**Dra. María de los Ángeles Rodríguez**

*Asesora legal*

**Consulta: Hemos recibido una carta documento, que adjunto. En tal sentido, quisiera saber si legalmente nosotros tenemos responsabilidad por un hecho entre vecinos, siempre se le aconsejó hacer la denuncia al 911, que es el ámbito que corresponde.**

**Respuesta:** Si no tienen reclamos consorciales ustedes orientaron correctamente al propietario, porque se trata de una contravención regulada en el Código Contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y él, es el legitimado para hacer la denuncia, ya que es quien denuncia el daño.

El Código Civil y Comercial establece la normal tolerancia del ruido y obviamente tiene que ser probado, de lo contrario deviene en abstracto si no se lo demuestra. Se tienen que generar antecedentes como la denuncia al 911, 147 o fiscalía, con actas de constatación se generan documentos de experiencia para actuar luego. Sin estos elementos será en vano tratar de

gestionar denuncia alguna. Tenga en cuenta que los sentidos son los que perciben la incomodidad, y que el consorcio, que es una persona jurídica, carece de ellos.

Así las cosas, la administración podrá enviar una notificación fehaciente al presunto infractor por incumplimiento del reglamento de propiedad. Existe también una acción que prevé el artículo 1973 del Código Civil y Comercial de la Nación, donde se establece el normal límite de tolerancia en la emisión de ruidos, olores, luces, etcétera. De verificar que es real la molestia producida, la administración tendrá que enviar la CD correspondiente donde se pide que cese la incomodidad que se está en apariencia produciendo. De no obtener respuesta satisfactoria tendrá que iniciar una mediación previa obligatoria con objeto de cumplimiento del reglamento de propiedad.

Recuerde que los reglamentos atienden en su contenido a no producir problemas de convivencia, evitar ruidos y cualquier acto disvalioso que afecte a la comunidad de vecinos.

Resumiendo, el vecino tendrá que hacer una

formal denuncia ante fiscalía por la presunta contravención, y luego informar a la administración quedando registro escrito y formal del reclamo, luego la administración tendrá que notificar al presunto infractor por mecanismo fehaciente (preferentemente CD), luego la administración en caso de ser desoído el reclamo tendrá que ir a una mediación prejudicial. Es un proceso muy complejo, que solo avanzará si hay pruebas.

Aconsejamos que realice una asamblea extraordinaria que informe a los vecinos, donde el propietario manifieste su reclamo quedando constancia en actas y que sea la reunión de propietarios la que tome decisión de iniciar acciones o derivarlas a la acción particular del reclamante por no existir otros desvalidos o perjudicados. Tendrá también que responder la CD que recibió, negando tener otros reclamos de ser cierto y notificarle que en este momento es un tema entre particulares y que intentará mediar entre las partes.

**Consulta: Estamos teniendo una filtración de un balcón hacia el departamento inferior. En cuanto vamos al departamento encontramos que el revestimiento del mismo tiene falta de mantenimiento y una desidia importante, más allá de eso nuestra consulta va en cuanto al reclamo sobre a quién le corresponde las reparaciones, en caso de que los problemas de filtración sean solo por falta de mantenimiento, pasta, etc.**

**¿Le corresponden al departamento de arriba? ¿En caso de que se abra el piso del balcón con un profesional y determinemos que es un problema edilicio por no haber capa hidrófuga o que la misma**

**esté mal hecha, es un daño que podemos reclamar a la constructora?, teniendo en cuenta que es un edificio que tiene 9 años de antigüedad.**

**Nos gustaría tener de ustedes alguna sugerencia de cómo actuar en este caso.**

**Respuesta:** Siempre será la salida correcta el determinar de dónde proviene el origen dañoso. Si el solado de la unidad está en mal estado, el artículo 2043 del Código Civil y Comercial pone en cabeza del propietario la conservación de este, si la humedad pasa por losa y no es por acumulación de mucho tiempo, será el consorcio el responsable.

El artículo 2040 expresa claramente que “son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal...” amplia en el artículo 2041 diciendo que “son cosas y partes necesariamente comunes: ... c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares; d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad”.

Cuando se presenta una situación donde la humedad atraviesa la losa de hormigón dado que el material no es un elemento impermeable por existir poros y capilares en su estructura, el agua u otros líquidos pueden penetrarlo y más cuando las estructuras tienen años de trabajo mecánico de contracción y dilatación de materiales por temas ambientales. Impermeabilizar el hormigón es imprescindible para cerrar los poros e impedir la entrada de líquidos. Para entender la penetración de un líquido al interior del hormigón, es necesario comprender cuáles son los vacíos presentes en el hormigón.



# MADERO CLEANERS



Más de **15 años** garantizando  
espacios impecables.

## SOLUCIONES DE LIMPIEZA PENSADAS PARA VOS

[www.maderocleaners.com.ar](http://www.maderocleaners.com.ar)

La penetración de agua al interior del hormigón genera riesgos sobre la durabilidad y funcionamiento de la estructura. El hormigón en cualquiera de los dos casos, tanto para repeler como contener el líquido se emplea como la barrera que impide el paso del agua de una cara de la estructura hacia la otra, y esta barrera está constituida en el origen constructivo. Y es de marcar como trascendente, que todo lo estructural corresponde a la comunidad y el origen dañoso no concierne a la colocación de un nuevo solado, ya que esta capa no es la impermeabilizante.

Ahora bien, si el deterioro del solado del balcón es muy importante, cabe aclarar que puede estar dejando líquido acumulado y la losa no está preparada como pileta para contener el agua sin derrames a largo plazo. En este caso le correspondería al propietario reparar los cerámicos, la pastina o cualquier otro sector a su cargo.

La obligación de dar o hacer, reparando las humedades y las causas de ellas, poniendo la/las unidades en óptimas condiciones de buen uso y goce pues el arreglo de las filtraciones y humedades corre por cuenta del generador del daño, lo que compromete al responsable. El plazo máximo del reclamo a prima facie esta

vencido contra la constructora, pero se puede reabrir tomándolo como ruina del sector hasta los 10 años. Para eso es importante determinar qué o quién produce el daño.

**Consulta: Un propietario de la uf cochera, que recientemente adquirió la unidad, solicita un juego de llaves de ingreso por el hall, además del control remoto de acceso exterior que ya posee.**

**El pedido se fundamenta en que, ante un eventual corte de energía eléctrica, la única forma de acceder a las cocheras es ingresando por el hall principal, tomar la llave de apertura manual y utilizar la puerta interna que comunica con el sector de cocheras.**

**Sin embargo, los propietarios se niegan a que la administración entregue dicho juego de llaves. La propietaria ha manifestado que, en caso de negativa, iniciará acciones legales contra el consorcio y la administración por considerar que se le está negando un derecho.**

**Les solicitamos nos asesoren respecto de cómo proceder y cuál sería la solución más adecuada para este caso, a fin de evitar conflictos y posibles responsabilidades.**

**Respuesta:** Al ser propietario y estar sometido al régimen de propiedad horizontal está en pleno derecho de solicitar la llave de ingreso. Él abona con sus expensas una alícuota parte de lo común en el edificio. El Código Civil y Comercial sancionado en el año 2015 establece claramente cuáles son las partes comunes como complemento del reglamento de propiedad. Al ser una norma de orden público, son de cumplimiento obligatorio. Nos dice el artículo 2041

del mismo cuerpo que existen partes esencialmente comunes detallando lo constitutivo de esta forma: "Son cosas y partes necesariamente comunes: b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior; j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración tiene carácter enunciativo.". Son necesarias para evacuar en caso de siniestros.

**Dr. Carlos A. Martínez de Luco**

**Consulta: Desde una inmobiliaria nos consultaron si la unidad 5° "L" del consorcio que administramos, que actualmente se encuentra en venta, es apta para funcionar como estudio jurídico o escribanía. Adjuntamos el reglamento del edificio para su revisión y quedamos atentos a sus comentarios.**

**Respuesta:** Atento a lo vertido, cabe manifestar que el artículo séptimo del reglamento adjuntado (el cual data del año 1967), describe que: "Los bienes propios detallados en el artículo cuarto, serán destinados exclusivamente a vivienda de los propietarios y/o de sus familiares, invitados, inquilinos, usufructuarias, comodatarios y/o ocupantes. En las unidades no podrán desarrollarse actividades comerciales ni civiles lucrativas de ninguna índole y especialmente queda prohibida la instalación de consultorios, academias y permanencia de

ninguna clase de animales, como asimismo la colocación de chapas o letreros de cualquier clase, en las puertas de los departamentos o de la casa, en balcones o en cualquier otro sitio exterior".

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo inserto en dicho estatuto consorcial, las unidades -solo- estarían destinadas a vivienda.

**Consulta: Estoy tratando de informarme sobre asambleas y los que pueden participar y votar, no siendo titulares de dominio. En este caso me trae a la consulta: los ocupantes que poseen sólo boleto de compraventa, -los cónyuges- los que están en trámite de sucesión, los que ocupan el inmueble porque refieren ser familiar hijo/esposo del titular fallecido, pero no han iniciado sucesión. También para los cónyuges que inte-**

**gran el consejo de propietarios, pero no figuran como propietarios en el título de propiedad, el CCyCN nombre sin más a los propietarios como integrantes del consejo, igualmente les consulto ¿qué medidas se pueden tomar para ampliar la integración del Consejo?**

**Respuesta:** Atento a lo vertido, cabe manifestar que: 1.- Se dice que, la asamblea es una reunión de (co)propietarios. No obstante, hay autores como el Dr. Orfila que opinan que “es cierto que el boleto de compraventa no tiene virtualidad ....para transmitir la propiedad, lo que es inoponible al consorcio, pero también es cierto que no resultaría congruente que, por

la unidad cuyo titular dominial está enajenado, se admita a éste para participar en las asambleas y que le sea vedada esa posibilidad a quien ya detenta la posesión de las expensas. Cuando se traten asuntos de simple interés común”.

Por otra parte, el CCyCN, como también los usos y costumbres utilizan la expresión “consorcista”. Es decir, quien fuere ocupante o poseedor a cualquier título. Ello, se interpretaría como razonable que se le permita al comprador concurrir y deliberar en las asambleas, cuando los asuntos de interés común a tratar se no revistan especial trascendencia.

**Dr. José Luis Alonso Gómez**  
*Asesor legal*

En **MB SEGURIDAD SRL** contamos con todas las herramientas para brindar una seguridad personalizada con la última tecnología del mercado. Compromiso, seriedad y responsabilidad le dan el respaldo y la garantía a nuestros servicios

- SEGURIDAD FÍSICA
- SEGURIDAD ELECTRÓNICA
- SEGURIDAD VIP
- CUSTODIA DE MERCADERÍA EN TRÁNSITO

**NUEVO SERVICIO  
TÓTEM DE SEGURIDAD**



Ofrecemos un sistema telepresencia las 24hs del día los 365 días del año para su institución pública o privada garantizando una seguridad efectiva con la mejor tecnología del momento.

**CONTACTO**

**SEDES: General Hornos 1786 [CABA] Arturo Illia 1192 - Lanús Este**  
Tel: |011| 4343 9360 / 9827 | WhatsApp: 11 5305 6614  
Mails: [info@mbseguridad.com.ar](mailto:info@mbseguridad.com.ar) | [ventas@mbseguridad.com.ar](mailto:ventas@mbseguridad.com.ar)



**Consulta:** Del consorcio de referencia me están consultando de la unidad 3 D para cambiar la puerta de entrada de su departamento, tomando parte del espacio común. Tengo entendido que para ese tipo de modificaciones necesita el 100% de la aprobación de los propietarios, pero no sé si eso se puede aprobar solo por acta o se necesita hacer modificación del reglamento con escribano y agrimensor. Adjunto reglamento, por las dudas.

**Respuesta:** Conforme narrado en la consulta, con reglamento a la vista, el artículo 2052 del CCyCN, establece que cualquier modificación que se pretenda realizar, ya sea por un propietario o por el consorcio en partes comunes, aun cuando no implique elevar, excavar, gravitar o modificar la estructura del inmueble de manera sustancial, requiere unanimidad. También cuando la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes sea en interés particular que solo beneficia a un propietario. De llevarse a cabo la obra descrita sería en beneficio particular de un propietario, conforme lo estipulado en el art. 2052 y 2053 del CCyCN, deberán requerir la autorización de la asamblea (unanimidad) y de ser aprobado por la misma, el costo de la obra como de la modificación del reglamento y/o planos con los profesionales correspondientes, deberá ser a costo del propietario que así lo solicita. (Se transcriben artículos). Artículo 2052. Código Civil y Comercial de la Nación. "Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comu-

nes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario".

Artículo 2053. Código Civil y Comercial de la Nación. "Mejora u obra nueva en interés particular. Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos".

**Consulta:** Solicito respuesta escrita sobre a quienes se pueden alquilar las cocheras. En la página 37 del reglamento que adjunto dice que no se pueden vender a personas que no tengan un departamento en el edificio, pero se pueden alquilar a alguien que no viva en el mismo. Espero respuesta.

**Respuesta:** De acuerdo con lo narrado en la consulta, y con reglamento a la vista, se determina en su capítulo primero que la unidad complementaria PB, es espacio guarda coches. En relación con la locación de los espacios de la unidad complementaria mencionada, de efectuarse locación, esta debe ser en conjunto con la unidad a la que le pertenece, o bien, a otra unidad funcional dentro del edificio. Por consiguiente, no puede darse en locación a terceros ajenos al edificio.



**Consulta:** Pueden comentarme ¿cuáles serían los trámites y responsabilidades que son parte de una operación de compraventa en caso de que yo comprara al consorcio una parte de la terraza? Entiendo que hay que realizar cambios de planos, cambios en el reglamento, tramitar algunos cambios en, como mínimo, catastro y tal vez otros trámites más. ¿Usted sabe cuáles son y quién debe encargarse de cumplimentarlos, tanto en gestión como en pago? Desde ya, muchas gracias.

**Respuesta:** De acuerdo con lo narrado en consulta, sin documentación a la vista, se aclara que el primer requisito a cumplirse es la unanimidad de la asamblea para esta operación, conforme procedimiento del artículo 2060 CCyCN. Se transcribe:

“Debiendo tomarse en cuenta que esta unanimidad debe ser efectuada por propietarios titulares de dominio. Ya que pueden encontrarse diferentes situaciones, por ejemplo, que existan varios herederos en unidades funcionales con declaratoria, pero sin inscripción del inmueble, unidades funcionales con pro-

cesos de prescripción adquisitiva en trámite, etc. En caso de cumplirse tanto la unanimidad como la titularidad dominial de aquellos que la otorgan en asamblea, se deberá efectuar la modificación del reglamento por escribano, inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, nuevos planos por agrimensor y su costo será asumido por quien efectúa la modificación por la compra”.

Artículo 2060 Código Civil y Comercial Nación. “Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongán antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea”.

**Dra. Marina Leder**  
*Asesora legal*

**Consulta:** El edificio que administramos cuenta con servicio de calefacción y cañerías que pasan por todas las unidades. Consultamos si las reparaciones de las mismas ante las roturas corresponden a expensas ordinarias o extraordinarias, así también si los gastos que derivan de las reparaciones por filtración son expensas

ordinarias o extraordinarias. Por otro lado, consulto por las reparaciones a realizar en frentes del edificio por mampostería afectada por fisura o grieta que producen filtraciones a las unidades o rotura de mampostería por peligro de caída. ¿Su reparación corresponde a expensas ordinarias o extraordinarias?

**Respuesta:** Conforme surge claramente al artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo que "...Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea."

El mantenimiento, conservación y reparación de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, y aun la sustitución o reemplazo de los existentes, constituyen gastos definidos como expensas comunes ordinarias.

Las expensas comunes extraordinarias, en cambio, constituyen un supuesto de absoluta excepción, pues comprenden aquellos gastos decididos por los copropietarios en asamblea con miras al embellecimiento o mejor funcionalidad de los bienes comunes (p.ej. remodelación del hall de entrada, equipamiento del salón de usos múltiples, etc.), y están previstas en el cuarto párrafo del artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ni la envergadura ni la cuantía económica del gasto convierte a éste en una expensa común extraordinaria. Dice la norma del citado Artículo 2048 que el propietario horizontal «...debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble, y las resultantes de obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el



**Estudio Baez Güell**

- ◆ Medición de Jabalinas y Puestas a Tierra
- ◆ RES SRT 900/15
- ◆ Ley 5920  
Sistemas de Autoprotección (Ex Planes de Evacuación)
- ◆ Ley 257/6116
- ◆ Obra Civil
- ◆ Obra Eléctrica
- ◆ Informes  
Por Accidentes, Ruido, Humedad.
- ◆ Peritajes
- ◆ Higiene y Seguridad
- ◆ Asesoramiento Jurídico: Civil - Comercial - Laboral
- ◆ Ejecución de Expensas
- ◆ Seguros

☎ 15-5636 5111  
estudiobaezguell@yahoo.com.ar

acceso o circulación con personas con discapacidad, fijas o móviles y para las vías de circulación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de asamblea».

La forma correcta para fijar expensas extraordinarias, es convocar una asamblea a tal fin, teniendo en cuenta las distintas obras que tiene cada edificio y lo necesario para su recaudación, y será dicho órgano el que decida el carácter de la expensa.

**Consulta: Envío una consulta que me presenta el miembro de un Consejo: ..."Paso comentarios de información recibida desde otra administración de consorcio que formo parte. Me dicen que la con-**

**formación de un Consejo de Administración, con aceptación por asamblea, tal como es nuestro caso, tiene riesgos de responsabilidad solidaria ante un problema legal por parte de la administración, sea en gestión o ya saliente. A fin de evitar este riesgo, se debe mencionar al equipo acompañante de la administración como Consejo de Asesores, y también bajo aval de consentimiento vía asamblea...”**

**Respuesta:** Los consorcios cuentan con tres órganos: la asamblea de propietarios, el administrador y el consejo de propietarios. Este último es de carácter facultativo, dado que el Art. 2064 del Código Civil y Comercial de la Nación determina que la asamblea «puede» designarlo; es decir, su existencia es opcional para cada consorcio.

En consecuencia, la asamblea de propietarios podrá optar por su conformación, o no, mediante las mayorías correspondientes. De hecho, en muchos consorcios coexisten figuras como ‘propietarios consultores’ o ‘facilita-

dores’ que no constituyen taxativamente un ‘Consejo de Propietarios’ en los términos del Código.

Dichos nombramientos son válidos en tanto este órgano no es obligatorio para la vida en propiedad horizontal; por lo tanto, no existe impedimento legal para que la asamblea decida crear figuras con atribuciones específicas, siempre que éstas no resulten contrarias o contradictorias a una norma de rango superior y no contradiga la naturaleza ni los principios jurídicos del derecho real de propiedad horizontal.

No obstante, si el órgano designado ejerce las mismas facultades que las establecidas en el artículo 2064, las responsabilidades por grave negligencia o falta de control recaerán sobre sus integrantes, independientemente de la denominación que reciban. Cabe destacar que, desde la entrada en vigencia del Código, en el año 2015, los antecedentes de condena por responsabilidad a miembros del consejo han sido escasos y limitados a casos de extrema gravedad”.

**Dr. Jorge Martín Irigoyen**

*Asesor legal*



# Laboral

**Consulta: Un encargado se fue de vacaciones, por ende no trabajó sábados y domingos que en general hace horas extras. ¿Hay que pagarlas igual, aunque no las haya realizado, porque estaba de vacaciones y se le pagó a un reemplazo?**

**Respuesta:** Pasando a responder la misma, ante todo transcribiremos el art. 155 de la L.C.T., que es el que establece cómo se pagan las vacaciones:

“Art. 155. Retribución: El trabajador percibirá retribución durante el período de vacaciones, la que se determinará de la siguiente manera:

a) Tratándose de trabajos remunerados con sueldo mensual, dividiendo por veinticinco (25) el importe del sueldo que perciba en el momento de su otorgamiento; b) Si la remuneración se hubiere fijado por día o por hora, se abonará por cada día de vacación el importe que le hubiere correspondido percibir al trabajador en la jornada anterior a la fecha en que comience en el goce de las mismas, to-

mando a tal efecto la remuneración que deba abonarse conforme a las normas legales o convencionales o a lo pactado, si fuere mayor. Si la jornada habitual fuere superior a la de ocho (8) horas, se tomará como jornada la real, en tanto no exceda de nueve (9) horas. Cuando la jornada tomada en consideración sea, por razones circunstanciales, inferior a la habitual del trabajador la remuneración se calculará como si la misma coincidiera con la legal.

Si el trabajador remunerado por día o por hora hubiere percibido además remuneraciones accesorias, tales como por horas complementarias, se estará a lo que prevén los incisos siguientes:

c) En caso de salario a destajo, comisiones individuales o colectivas, porcentajes u otras formas variables, de acuerdo al promedio de los sueldos devengados durante el año que corresponda al otorgamiento de las vacaciones o, a opción del trabajador, durante los últimos seis (6) meses de prestación de servicios. d) Se entenderá integrando la remuneración del trabajador todo lo que éste perciba por

**Para tu seguridad, elegí extintores fabricados y recargados con Sello IRAM.**

Este matafuego posee el sello IRAM de Conformidad con Norma IRAM por pertenecer a un lote aprobado proveniente de un proceso de fabricación bajo control permanente del:

**INSTITUTO ARGENTINO DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN**

ADVERTENCIA: La numeración indicada al margen, identifica al matafuego y al fabricante con Sello IRAM. Cualquier adulteración de esta etiqueta o su colocación en productos no aprobados puede dar lugar a acciones legales. Ante cualquier duda consulte a IRAM. Perú 5526 Ciudad de Buenos Aires.

**A 25 000000**




**RECARGADO SEGURA TIENE SELLO IRAM SERVICIOS**

VENICE CARGA

**LICENCIATARIO AUTORIZADO**

Este matafuego de tipo IRAM sólo debe ser re-enchufado y recargado por personal autorizado y habilitado por el organismo IRAM. No se permite la recarga en otros lugares.



Esta etiqueta identifica que el extintor fue **fabricado** bajo nuestro estricto control

Esta etiqueta indica que el extintor fue **recargado** bajo nuestro seguimiento y respaldo



Construimos confianza



IRAM es una asociación civil sin fines de lucro fundada en 1935. [www.iram.org.ar](http://www.iram.org.ar)



trabajos ordinarios o extraordinarios, bonificación por antigüedad u otras remuneraciones accesorias.

La retribución correspondiente al período de vacaciones deberá ser satisfecha a la iniciación del mismo”

Dado que las horas extras son una remuneración variable (algunos meses son algunas más, y otros meses son algunas menos, éstas van variando. No es una cantidad fija cada mes, habrá que calcular el promedio mensual

trabajado y abonado (de horas extras) durante los últimos 6 meses, y pagarle en vacaciones, por horas extras, según ese promedio mensual.

Esperando haber contestado a su consulta, y quedando a su disposición, la saludamos atentamente.

**Dr. Gastón Lacaze**  
(Estudio Albisu)

---

**Consulta:** Hace poco tiempo comencé a administrar un consorcio que tiene una encargada afiliada a SUTHER. La misma desarrolla tareas desde el año 1999. En el año 2026 se jubiló pero continuó hasta la actualidad. Las preguntas son:

1. ¿Existe límite de edad para que deje de trabajar (tiene 70 años)?
2. ¿En el caso de que renuncie, el consorcio tiene que abonar algún tipo de indemnización?

**Respuesta:** La ley no pone límite alguno de edad para hacer cesar al trabajador en su trabajo, por ello si a los 122 años sigue trabajando, lo podrá hacer y si no, que le pregunten a un personaje famoso de la TV que acaba de cumplir 99 años y sigue trabajando.

La renuncia, como tal, es un acto unilateral y voluntario de quien renuncia, y por lo tanto, salvo la liquidación final, no tendría otra cosa más que cobrar.

**Dr. Enrique Albisu**  
Asesor laboral

---

**Consulta:** En el consorcio que administramos falleció el encargado el día 8 de febrero de 2026. Adjunto el borrador de la liquidación final.

Hemos presentado en las compañías de seguros, por el seguro de vida obligatorio y el de vida colectivo, la documentación que nos solicitaron, quedando pen-

diente una documentación que tienen que procurar las herederas. La semana próxima realizaremos el trámite en EDIFICAR, a ver si logramos que cubra la parte que no llegan a cubrir los otros mencionados.

Quisiera que me confirmen, si es posible, si la liquidación final está bien realizada y si debemos ex-

**ponerla en las expensas de este mes, aclarando que aún no está abonada, ya que se están realizando los trámites en los seguros, etc.**

**Respuesta:** Al respecto le hacemos saber que el cálculo (formulado al 8 de febrero de 2026, día del fallecimiento del trabajador,) de la liquidación final con una mejor remuneración normal y habitual (la de enero 26) de \$ 1.717.406,67; y con una fecha de ingreso del 01/12/92, sería el siguiente:

- Indemnización por fallecimiento.....\$ 28.337.210,06 o \$ 29.195.913,39
- Sueldo prop. febrero 26 (8 días).... \$ xxxx
- Vacaciones prop. 26 (3,41 días)..... \$ 234.254,26
- SAC s/ vac. 26..... \$ 19.521,18
- SAC prop. 1er. sem. 26..... \$ 185.024,47 XX

XX llevan descuento

En relación con la indemnización por fallecimiento, hay dos opciones o montos, debido a que podría ser un tema de interpretación qué norma aplicar; siendo que esta indemnización es la mitad de la que correspondería a un despido (o sea, la indemnización por fallecimiento es de medio sueldo por año de servicio y la fracción que corresponda según la norma que se aplique).

Si la norma del despido que se aplica es la L.C.T. (Ley de Contrato de Trabajo), que dice que la indemnización por antigüedad para un despido sin causa es de 1 sueldo por año de servicio y "fracción mayor de 3 meses", el cálculo correcto sería el primer monto (medio sueldo multiplicado por 33), que es el monto de vuestra liquidación.

Si en cambio nos basamos en la Ley 12.981 (Estatuto de los trabajadores de edificios), cuando dice que la indemnización por antigüedad

en un despido sin causa es de 1 sueldo por año de servicio "o fracción" (es decir que cualquier mera fracción -así sea de un día- suma un sueldo más), la suma correcta sería la segunda (medio sueldo multiplicado por 34).

Y en cuanto a las vacaciones, hemos calculado las proporcionales del presente año 2026. Si desean que calculemos/controlamos otras vacaciones pendientes, deberían decirnos de qué año/años le han quedado pendientes de goce vacaciones (y/o qué cantidad total de días le han quedado pendientes de goce), como para que podamos hacer el cálculo y/o controlar el cálculo de ustedes.

#### **Certificados Art. 80 L.C.T.:**

Se recuerda que cada vez que se disuelve el contrato de trabajo por cualquier causa (es decir, ya sea por despido con o sin causa, fallecimiento, incapacidad, renuncia, etc.), hay que hacer entrega al trabajador (dentro del plazo de 30 días) o a sus herederos (en caso de fallecimiento), de las constancias del art. 80 de la L.C.T., a fin de evitar la multa, que es de 3 sueldos.

Las constancias del art. 80 de la L.C.T. son las siguientes:

a) La planilla de certificación de Servicios y Remuneraciones del ANSES, o sea el Formulario PS.6.2 de Anses (se baja por Internet desde el sitio de dicho organismo).

b) Un certificado de trabajo (adjunto modelo). Si el trabajador llegó a tener distintas calificaciones laborales, tal como ingresó como suplente, luego pasó a ayudante, y finaliza como encargado, hay que dejar constancia de eso en el certificado.

#### **Modelo de certificado de trabajo**

Certifico que el/la Sr. / Sra. .... D.N.I. N° ..... con CUIL N° ..... ingresó a trabajar bajo dependencia del consorcio de propietarios del edificio ..... el ..... como .....



(volcar la calificación laboral del dependiente -encargado-vigilador, etc)..... con una remuneración mensual de \$ .....(último mes completo), habiéndose producido la disolución del contrato de trabajo el día .....

En relación con los aportes y contribuciones de la seguridad social, los mismos han sido depositados oportunamente.

Buenos Aires (o localidad que corresponda) ..... de .....de 20....

Firma administrador

c) Constancias de haberse ingresado ante los organismos correspondientes, los aportes y contribuciones de la seguridad social de toda la relación laboral.

Respecto de este punto, se puede confeccionar una constancia efectuada por contador con firma certificada del mismo, donde deje constancia mes a mes de los importes y fecha de pago de los aportes y contribuciones ante la AFIP **indicando el banco donde se efectuó el depósito**. Otra variante, que no es la mejor, sería entregar fotocopias de todas las constancias de declaración jurada y constancias de pago de aportes y contribuciones de la Seguridad Social (a estas fotocopias el administrador deberá ponerle un sello que puede decir: **certifico que las presentes fotocopias**

**son copias fiel de sus originales que corresponden a los depósitos de la seg. social** del Sr./Sra .....”) y luego firme junto al mismo.

También existe la variante de entrar en la página de la AFIP (actual ARCA) con la clave fiscal, y donde dice “certificado art. 80 L.C.T.”, confeccionar el mismo en la página del organismo. (Esta última, es la que aconsejamos confeccionar).

Este es el formulario AFIP (actual ARCA) Nro. 984.

Recordemos que el art. 80 de la L.C.T., en la parte pertinente, dice: “...Cuando el contrato de trabajo se extinguiere por cualquier causa, el empleador estará obligado a entregar al trabajador un certificado de trabajo, conteniendo las indicaciones sobre el tiempo de prestación de servicios, naturaleza de estos, constancia de los sueldos percibidos y de los aportes y contribuciones efectuados con destino a los organismos de la Seguridad Social ...”

Esperando haber respondido a su consulta, y quedando a vuestra disposición, lo saludamos atentamente.

**Dr. Gastón Lacaze**  
(Estudio Albisu)

**Consulta:** Un propietario plantea que, en contrato de seguridad que se adjunta, en la cláusula I del contrato de prestación de servicio con la empresa de seguridad no figuran los días y horarios de esta prestación, y esto es riesgoso para el consorcio por la responsabilidad solidaria.

El consorcio tiene este contrato desde el 2022, y ya antes de esa fecha, prestaba servicios en el consorcio, pero no pudimos encontrar el contrato cuando la anterior administración nos traspasó la documentación, y se firmó éste que adjunto en esa fecha.

En principio la contratación fue solo por el fin de semana, luego todos los días de semana desde hace 6 meses. Adicionalmente, prestaban servicios cuando el personal de vigilancia con el que contaba el consorcio (se consi-

deró despedido hace 6 meses), se enfermaba o tomaba licencia por vacaciones.

La empresa emite factura A, se le practican retenciones, y envía todos los meses la documentación que avala que el personal está en relación de dependencia.

**¿Qué riesgo existe en relación con la afirmación del propietario?**

**Respuesta:** Me parece sumamente acertada la observación efectuada por el consorcista, ya que el contrato tendría que decir los días y las horas que la empresa brindará los servicios de vigilancia.

Es más, se podría firmar una **ampliación** del contrato del día ..... donde las partes de común acuerdo dejan aclarado, que la empresa de vigilancia, prestará servicios en el consorcio los días..... de tal hora a tal hora.

**Dr. Enrique Albisu**  
*Asesor laboral*

Ricardo Pablo Pesce e hijos / Asesores de Seguros Generales.

[www.pesceseguros.com](http://www.pesceseguros.com)



rpp

**En Pesce te damos experiencia,  
tranquilidad y ese trato personal  
que tu administración necesita**

 **SSN** | SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN  
PERSONA FÍSICA. NRO. DE MATRÍCULA: 786

  
FEDERACION PATRONAL SEGUROS S.A.  
REPRESENTANTES

 Llámenos y tenga la tranquilidad de estar bien asesorado en todo momento.  
**+54911 2336-7023**

MÁS DE 47 AÑOS DE EXPERIENCIA ASESORANDO A LAS ADMINISTRACIONES DE CONSORCIOS.

# Técnico – Municipal

**Consulta:** ¿Se pueden instalar y utilizar parrillas o asadores en las partes externas de los consorcios de CABA? ¿Qué ocurre si producen molestias?

**Respuesta:** En principio, desde el aspecto “técnico municipal”, cabe destacar que **no existe normativa que prohíba el uso, la colocación o la construcción de parrillas u artefactos similares (chulengos, kamados, etc) en las partes exteriores de las unidades o de partes comunes.**

No obstante, de ser una construcción fija, y no un equipamiento móvil, requiere que figure en planos a través de un permiso de la AGC del GCBA, y **de la autorización del consorcio, al estar instalado en un espacio aéreo común, aunque sea de uso exclusivo.**

Distintas son las parrillas móviles, equipamiento de “quita y pon”, como puede ser un tambor, barril, Kamado, chulengo, etc., que se considera un mobiliario, no materializado constructivamente ni fijado a las partes de la mampostería o estructura, en cuyo caso no requiere autorización específica. De todos modos, ninguno de estos elementos pueden ni deben producir molestia alguna; limitando su uso o presencia al hecho de no provocar ni afectar a la seguridad del edificio.

**En cuanto a lo constructivo, el Art. 2.1.2.6.7 C. Edificación en Condiciones en los Permisos de Obra en Condominio e Inmuebles Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal establece:**

En todas las categorías de aviso y/o permiso de obra de inmuebles sometidos al régimen

de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio, ya sea que se trate de obra nueva, de ampliación, demoliciones, y/o excavaciones, se requerirá el consentimiento de los copropietarios o condóminos, de acuerdo con las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación. La autoridad de aplicación establecerá las condiciones particulares para los casos en que los propietarios hayan entregado el inmueble en posesión, concesión y/o servidumbre bajo el derecho de superficie.

**Por otro lado, el Código Civil y Comercial hace referencia a la seguridad y a las molestias que se pueden producir en los espacios comunes o de uso exclusivo como patios, terrazas, balcones, etc.** o provenientes de estas construcciones o equipamientos, no pudiendo tener elementos, instalaciones o construcciones que pueden afectar a la seguridad, a la salubridad e higiene.

**En el caso de la instalación “fija” con emanación de humos y gases de combustión, (chimeneas), estas deben cumplir con las normas previstas en el Código de la Edificación, y Manuales Reglamentarios a los que hace referencia, ventilando a los cuatro vientos, por encima de las azoteas accesibles y/o muros o paredes de cerramientos de patios, debiendo estar debidamente habilitadas y aprobadas por el G.C.B.A.**

Si dicha instalación provoca “molestias”, no puede utilizarse si no se arbitran los medios para que esa molestia cese, debiendo en dicho caso realizar las correspondientes denuncias ante el GCBA y/o instancia jurídica posterior.

Con referencia a lo que se establece en el Código Civil y Comercial, art. 2047, que reemplazó al Art 6 de la Ley 13.512 de propiedad horizontal, éste dice lo siguiente:

#### **Artículo 2047.- Prohibiciones.**

Está prohibido a los propietarios y ocupantes:

- a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;
- b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;
- c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;
- d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

#### **Art. 1973 Código Civil y Comercial-Inmisiones.**

Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas.

Por lo tanto, atento a esto, si su uso produce molestias, podrán ser denunciados ante el GCBA, vía página Web, ante el organismo responsable en los edificios en la CABA, en la página: <https://gestioncolaborativa.buenosaires.gob.ar/prestaciones> mediante la cual un inspector de la AGC verificará la instalación, y de constatar molestias o irregularidades al respecto o constructivas, deberá solicitará arbitren los medios necesarios para que cesen,



se corrijan o dejen de utilizarse, siendo en este caso responsabilidad de quien las utilice.

Por otro lado, es posible reclamar al **0800-999-2727**, o ante la Justicia Contravencional y de Faltas del GCBA, llamando al **0800-333-47225 (0800-FISCAL)** las 24 horas del día o ante la comisaría respectiva. Además, se puede recurrir al CGPC solicitando que intervenga el Servicio de Mediación Comunitaria.

Otra opción es denunciar las molestias en la ciudad mandando un mensaje por correo electrónico al e-mail [denuncias@jusbaire.gov.ar](mailto:denuncias@jusbaire.gov.ar) concurrir personalmente a las Unidades de Orientación y Denuncia (UOD), o realizar las denuncias comunicándose con el teléfono de reclamos **147** del Gobierno de la Ciudad.

**Arquitecto Antonio Aguel**  
*Asesor Técnico - Municipal*

# Insisten con la ayuda a consorcios

Durante el mes de marzo legisladores porteños insistieron por tercera vez con la presentación de un proyecto de ley para otorgar subsidios y créditos a consorcios con más de 20 años de antigüedad, orientado a edificios pequeños y viviendas públicas promocionales. La iniciativa busca facilitar obras de mantenimiento y puesta en valor, excluyendo expresamente cualquier tipo de ampliación.

El programa, que dependería del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), contempla tres modalidades de asistencia: **subsidios**

**parciales, créditos a tasa fija y subsidios totales**, con distintas condiciones de financiamiento. A su vez, prevé que los beneficiarios aporten una alícuota adicional al ABL para sostener el fondo.

El proyecto también define las obras permitidas, amplía el financiamiento para trámites de final de obra y establece requisitos para los proveedores. Sus impulsores destacan el rol del Estado en la conservación edilicia y en la generación de empleo, especialmente en contextos de caída del poder adquisitivo. ¿La tercera, será la vencida?



*Por tercera vez se presentó un proyecto de ley para otorgar subsidios y créditos a consorcios.*

## Comisiones Internas

### Administración y Relaciones Laborales

Héctor Perez Sasso y Carlos Gatti

### Administrativa, Financiera y Logística

Gustavo Casella y Carlos García.

### Asuntos Legales

Armando Caputo, Alejandro Casella, Daniel Grass, Dr. Jorge Villar, Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dra. Marina Leder, Dra. María de los Ángeles Rodríguez, Dr. Bartolomé Orfila, Dr. José Luis Alonso Gómez y Dr. Carlos Martínez de Luco.

### Comisión de Comunicación y Contenidos Audiovisuales

Alejandro Casella, Marcela Urrunaga y Gustavo Casella.

### Comisión de la Mujer

María Ines Scasso

### Comisión de Socios

Marcia Verónica Diz y Carlos Julián Ferri

### Corretaje Inmobiliario y Locaciones

Armando R. Caputo y Gabriel Vignapiano.

### Cursos y Conferencias

Alejandro Casella y Diego Golfetto.

### Ética

Marcos Schwab.

### Prensa y Difusión

Miguel Ángel Summa y Daniel R. Tocco (Daniel también es director de la revista Propiedad Horizontal).

### Registro de Administradores Profesionales

Daniel R. Tocco.

### Relaciones Públicas

Daniel Grass y Gustavo Casella.

### Relaciones con Cámaras del Interior

Daniel M. Grass, Armando R. Caputo y Mario Mazzini.

### Relaciones con Cámaras Latinoamericanas

Miguel Ángel Summa y Daniel R. Tocco.

### Relaciones con Cámaras Empresarias y Proveedores del Sector

Armando R. Caputo, Carlos García, Gabriel Vignapiano y Luis M. Pino.

## Consejo Directivo

### Presidente

Miguel Ángel Summa

### Vicepresidente 1°

Guillermo Alejandro Casella

### Vicepresidente 2°

Armando Caputo

### Vicepresidente 3°

Daniel Roberto Tocco

### Secretario

Héctor Pérez Sasso

### Prosecretario

Daniel Grass

### Tesorero

Gustavo Alberto Casella

### Protesorero

Carlos García

### Vocales Titulares

Luis Martín Pino

Marcos Schwab

Diego Golfetto

### Vocales Suplentes

Silvia Beatriz Ghianda

Mario Guillermo Mazzini

Marcela Alejandra Urrunaga

Pablo Adolfo Cortellini

## Tribunal de Cuentas

### Miembros Titulares

Gabriel Vignapiano

María Rita Massola

Carla L. Stacco

## Usted es el protagonista

Invitamos a nuestros socios a integrarse a los equipos de trabajo en alguna de las diferentes comisiones de la Cámara. Es importante que lo hagan para que podamos trabajar más y mejor por todos aquellos a quienes representamos a través de nuestra institución.

Quienes así lo entiendan y deseen participar pueden comunicarse con Patricia Colle al 4342-2232 / 4345-0010, int. 33. También pueden hacerlo vía mail a [patriciacolle@caphai.com.ar](mailto:patriciacolle@caphai.com.ar) o [camara@caphai.com.ar](mailto:camara@caphai.com.ar). Su participación le da mayor sentido a nuestro trabajo.



# CURSO DE LIQUIDACIÓN DE SUELDOS Y CARGAS SOCIALES

APLICADO A PROPIEDAD HORIZONTAL  
INCLUYE LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS POR LA  
NUEVA LEY DE REFORMA LABORAL

Dictado por:  
Cdor. Pablo Schwarz

Miércoles 13 de Mayo  
Martes 19 de Mayo  
Jueves 21 de Mayo

Horario: de 15 a 18 hs.  
**MODALIDAD VIRTUAL**

## Clases 1 y 2

- Modificaciones introducidas por la Ley de Reforma Laboral.
- Nuevo diseño obligatorio de los recibos de sueldos.
- Liquidación de sueldos y jornales.
- Horas Extras, Nocturnas y Feriados.
- SAC, vacaciones y otras licencias.
- Desvinculación e indemnización.
- Nuevos institutos: FAL/RIFL/PER.

## Clase 3

- Libro de Sueldos Digital ARCA.
- Cargas Sociales / Form. 931.
- Certificados laborales.
- Recaudos al tomar un consorcio nuevo.
- Altas y Bajas.
- Boletas sindicales.
- Rúbrica Libro de Sueldos CABA y Pcia. de Bs. As.

Valor curso completo:

Socios/as CAPHyAI: \$ 116.000.-

No Socios/as CAPHyAI: \$ 159.000.-

Valor sólo clases 1 y 2:

Socios/as CAPHyAI: \$ 86.000.-

No Socios/as CAPHyAI: \$128.000.-

Valor sólo clase 3:

Socios/as CAPHyAI: \$43.000.-

No Socios/as CAPHyAI: \$85.000.-

INFORMES E  
INSCRIPCIÓN  
CLICK AQUÍ



Auspician

