



El futuro comienza ahora

En la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias ya se trabaja a full en la organización del Congreso Nacional de Propiedad Horizontal que se realizará los días 12 y 13 de noviembre próximos en esta ciudad, y que promete convertirse en un espacio de encuentro, capacitación e intercambio para todos quienes forman parte del sector. Las inscripciones ya están abiertas.



RPA: Análisis de disposiciones sancionatorias

Presentamos una investigación especial realizada por la CAPHyAI, en el período comprendido entre los años 2020 y 2025, donde se analizaron 273 resoluciones dictadas por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.



Mediaciones prejudiciales

Las mediaciones prejudiciales en la Justicia Nacional de CABA incorporaron un nuevo sistema de notificación que modifica sustancialmente la forma en que los consorcios reciben las citaciones.

Central Finanzas

La gestión financiera de tus consorcios
integrada a tu sistema

3 procesos clave en una cuenta
sin costo de mantenimiento

 **Cobro inmediato de tus expensas**

 **Pago centralizado a proveedores**

 **Conciliación automática y en tiempo real**

Impulsado por  **Potencia**

La inteligencia artificial de ConsortioAbierto que
automatiza tareas y acelera procesos.

SUMARIO

Congreso

Una agenda para nuevos desafíos

Pág. 6

Informe especial

Análisis de disposiciones sancionatorias

Pág. 18

Mediaciones prejudiciales

Nuevo sistema de notificación

Pág. 27

Mujeres en acción

La Comisión de la Mujer sale a la cancha

Pág. 30

Curso inicial de administración

El valor de la capacitación

Pág. 33

El costo de lo barato

Malbaratar tus honorarios

Pág. 36

Mucho más que una cuestión técnica

¿Eliminar un servicio central?

Pág. 39

Judiciales

Un poco de luz ante tanta oscuridad

Pág. 45

Modernizar un ascensor

¿Cuándo, por qué y para qué?

Pág. 51

Eficiencia energética

El ahorro más rentable

Pág. 55

Consultorios

Jurídico y laboral

Pág. 60



STAFF

Director

Daniel Roberto Tocco

Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción

www.leaderconsulting.com.ar

Julio – Agosto 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 – **E-mail:** 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; Dra. Marina Leder; Dr. José Luis Lobisch; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dra. María Eugenia Kabakian; Dr. Jorge Martín Irigoyen; Prof. Eduardo Padulo; Dra. María de los Ángeles Rodríguez y María Inés Scasso.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias



Nuevos proyectos, más reglamentaciones

Una vez más nos encontramos con nuevos proyectos en danza que lo único que hacen es perseguir al administrador de consorcios con nuevas reglamentaciones (obligaciones) que representan mayor carga administrativa y no aportan mucho a la transparencia y, como ya es costumbre, las cumpliremos los de siempre, mientras que aquellos que se encuentran al margen de la actividad, y no están en el Registro, no las cumplirán.

Se insiste en regular la actividad, y muchas veces con desconocimiento del tema, con lo cual terminan complicando una tarea noble en lugar de mejorarla, por el bien de todos.

Hay un régimen sancionatorio importante que no toma en cuenta muchas veces la situación económica del edificio y que lleva al administrador a tomar decisiones a veces no "simpáticas", o a dejar de pagar porque no hay con qué. En fin, una historia repetida pero que no deja de ser parte de la realidad que tenemos que vivir en la diaria.

Importante recordar que existe en la Cámara un "Registro de Administradores Profesionales" que se creó en 1978, donde un grupo de administradores en forma voluntaria se someten anualmente a una revisión a cargo de un estudio contable externo, lo cual garantiza el cumplimiento de las normativas vigentes y brinda transparencia a la gestión.

Otros temas de interés que se destacan en las páginas de nuestra revista tienen que ver con

las actividades que está llevando adelante la Comisión de la Mujer, y con los infaltables dictámenes de nuestros profesionales que nos enriquecen con su lectura.

Pero dentro de todos los problemas diarios y las dificultades de la gestión, aparece una punta de iceberg que es el Congreso a realizarse los días 12 y 13 noviembre, preparado para darnos un descanso, conocer nuevos temas, profundizar en otros; pero, sobre todo, generar un ámbito de camaradería para trabajar por el fortalecimiento de la profesión.

No lo olviden: la Cámara está abierta para que participen todos los profesionales del sector; no se pierdan la oportunidad de participar y de aportar sus ideas, por nuestro bien y el de la profesión en general.

Que disfruten el contenido de esta nueva edición de Propiedad Horizontal.

Hasta la próxima.

Daniel Roberto Tocco

Director de la revista
Propiedad Horizontal



¿SOS ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS?

SIRO ✓ HACE TU GESTIÓN MÁS
SIMPLE, ÁGIL Y EFICIENTE



BANCARIZACIÓN TOTAL

Soluciones para consorcios con o sin CUIT.



COBRO DE EXPENSAS CON QR

QR SIRO permite a tus pagadores abonar desde cualquier billetera o app bancaria.



IDENTIFICÁ CADA TRANSFERENCIA

Generá un alias o CBU para cada pagador, sin comprobantes ni conciliaciones manuales.

RESPALDO FINANCIERO

Acceso exclusivo a Líneas de Crédito preferenciales para Consorcios, con el respaldo de **BANCO ROELA**.



HABLEMOS
351 322-9808



BANCO ROELA

SIRO ✓





Una agenda a la altura de los **nuevos desafíos**

El Congreso de Propiedad Horizontal que se realizará en noviembre comienza a tomar forma con un programa tentativo que reúne actualidad, experiencia y diversidad de miradas. Durante dos jornadas, reconocidos profesionales abordarán algunos de los principales desafíos que enfrenta hoy la actividad: tecnología, inteligencia artificial, legislación, relaciones laborales, seguridad, gestión y nuevos escenarios para la administración. Una agenda amplia y dinámica, que se encuentra todavía en proceso de construcción y podrá incorporar modificaciones y nuevos contenidos de aquí a la realización del Congreso. En esta nota les acercamos una primera mirada sobre lo que promete ser un encuentro imprescindible para quienes forman parte del sector.



Serán dos jornadas intensas, con una agenda que abordará los temas centrales de la actividad de los administradores y profesionales vinculados con la propiedad horizontal.

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

Termotanques de Alta Eficiencia
Termotanques de Alta Recuperación

+INFO: www.termocrom.com.ar



En la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias ya se trabaja a full en la organización del **Congreso Nacional de Propiedad Horizontal** que se realizará los días 12 y 13 de noviembre próximos en esta ciudad, y que promete convertirse en un espacio de encuentro, capacitación e intercambio para todos quienes forman parte del sector.

El programa tentativo contempla dos jornadas intensas, con una agenda que aborda algunos de los temas que hoy ocupan un lugar central en la actividad de los administradores y profesionales vinculados con la propiedad horizontal.

Tecnología, inteligencia artificial, reforma laboral, conflictos y relaciones interpersonales, seguridad, conservación de ascen-

sores, legislación, prevención de sanciones, blindaje legal, asambleas, barrios privados y nuevos desafíos para la administración, entre muchos otros temas, forman parte de una agenda pensada para analizar el presente y, fundamentalmente, anticiparse a lo que viene.

A esto se suma un aspecto especialmente destacable: la **calidad y diversidad de los expositores**. Profesionales de reconocida trayectoria en sus respectivas áreas aportarán conocimientos, experiencias y herramientas concretas para quienes diariamente deben enfrentar los nuevos desafíos de la actividad. Será, además, una oportunidad para escuchar diferentes miradas sobre una misma realidad y para generar un espacio de reflexión hacia dónde se dirige la propiedad horizontal.



El encuentro será una magnífica oportunidad para analizar el presente y el futuro de la actividad de los administradores de propiedad horizontal.

SOMOS **AHIDROTECH**

**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
www.ahidrotech.com.ar



La variedad de expositores ofrecerá diferentes miradas sobre una misma realidad, generando un espacio de estudio, y reflexión sobre la marcha del sector.



Un programa todavía en construcción

Es importante señalar que al cierre de esta edición ya se contaba con un **programa tentativo** que de acá a noviembre se irá ajustando en cuanto a horarios, expositores y contenidos. Como ocurre en toda organización de esta magnitud, el programa se irá definiendo y consolidando en las próximas semanas.

No obstante, para tener una idea de la magnitud del encuentro queremos hacerles conocer en esta primera versión **un anticipo de lo que estamos preparando.**

Lo que sí parece estar definido desde ahora es el espíritu de estas dos jornadas: **actualización, capacitación, intercambio y una mirada puesta en el futuro de la propiedad horizontal.**

Noviembre será una nueva oportunidad para encontrarnos, aprender y compartir experiencias.

Y este programa tentativo es apenas el comienzo. ■



caldén
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

f caldencontroldeplagas

in 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.

El programa



Jueves 12

🕒 **08:30 – 09:15**

Acreditaciones y recepción de asistentes

🕒 **09:15 – 09:25**

Apertura Institucional

Palabras de bienvenida a cargo del Sr. Miguel Ángel Summa, presidente de la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.

🕒 **09:25 – 10:10**

Administraciones y tecnología: ¿Dónde estamos parados?

Albano Laiuppa.

🕒 **10:10 – 10:20**

Ranko SRL

🕒 **10:20 – 11:10**

La Propiedad Horizontal en el Interior del País

Natalia Cerquetti, Catalina Uleri, Héctor Cejas y Belén Jantus.

🕒 **11:10 – 11:20**

Global Zeg

🕒 **11:20 – 11:50**

Coffee Break

🕒 **11:50 – 12:00**

Octopus

🕒 **12:00 – 12:45**

Comisión de la Mujer: El número somos nosotras

Dra. Inés Scasso y Dra. Mayra Lucero.

🕒 **12:45 – 12:55**

Dalla Valle

🕒 **12:55 – 15:00**

Receso

MAGNO

PINTAMOS, RESTAURAMOS Y PONEMOS EN VALOR EDIFICIOS



Soluciones integrales
para consorcios,
con respaldo técnico,
seguridad y financiación.



Pintura y restauración
de edificios



Puestas en valor



Trabajos en altura



Operarios capacitados



Seguros ART



Profesionales: ingenieros civiles
y de Seguridad e Higiene



Informes preliminares



Certificación Ley 6116



Amplia financiación



Garantía por contrato



SEGURIDAD
CALIDAD
CONFIANZA

NUESTRO COMPROMISO,
LA TRANQUILIDAD
DE TU CONSORCIO.



CONSULTANOS POR
WHATSAPP



11 3578-5982



ASESORAMIENTO PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

🕒 15:00 – 16:00

Reforma laboral

Dra. Mercedes Albisu y Cdor. Pablo Schwarz.

🕒 16:00 – 16:10

Matafuegos Lugano

🕒 16:10 – 16:40

Coffee Break

🕒 16:40 – 16:50

CE Brokers

🕒 16:50 – 17:35

Psicología aplicada al ámbito laboral: Herramientas para la gestión de conflictos y las relaciones interpersonales.

Lic. Jesica Valansi

🕒 17:35 – 17:45

GIRE SA

🕒 17:45 – 18:20

Seguridad y conservación en ascensores: Lo que hay que saber.

Prof. Eduardo Padulo.



Viernes 13

🕒 08:45 – 09:15

Recepción de asistentes

🕒 09:15 – 09:45

El rol del Estado frente a la propiedad horizontal.

Lic. Carlos Capasso, Responsable Ejecutivo del Registro Público de Administradores de Consorcios de la PBA.

🕒 09:45 – 09:55

Redconar



**MOGENSEN
MONTENEGRO**

ASESORA DE SEGUROS

Protegemos lo que más importa



www.mogensen.com.ar

Seguros para Consorcios

ASESORATE AHORA





🕒 09:55 – 10:25

La profundización de la administración de consorcios como herramienta para prevenir sanciones administrativas.

Dr. José Luis Lobisch.

🕒 10:25 – 10:35

Banco Roela

🕒 10:35 – 11:00

Comunidades inteligentes. Anillos de Seguridad.

Lucas De Pasquale

🕒 11:00 – 11:30

Coffee Break

🕒 11:30 – 12:00

El administrador y los nuevos desafíos. Blindaje legal y herramientas para el futuro

Dr. Federico Chiesa

🕒 12:00 – 12:20

EDIFICAR

Transformación digital

🕒 12:20 – 12:30

Milele

🕒 12:30 – 14:30

Receso para Almuerzo

🕒 14:30 – 14:40

Consorcio Abierto

🕒 14:40 – 15:10

Barrios privados y conjuntos inmobiliarios.

Dr. Raúl Castro.

🕒 15:10 – 15:20

Gestionar

🕒 15:20 – 16:00

Las relaciones locativas en los consorcios de propiedad horizontal.

Dr. Jorge Martín Irigoyen



16:00 – 16:30

Coffee Break

16:30 – 16:40

Mogensen Montenegro Broker de seguros

16:40 – 17:40

ABC de las Asambleas: Aspectos prácticos para la organización y desarrollo de las asambleas de consorcio.

Dra. Mayra Lucero.

17:40 – 17:50

Gia

17:50 – 18:15

El futuro de los consorcios en la era de la IA

Lic. Analía Esther Chavarría de Pedrini.

18:15 – 18:20

Palabras de cierre.

Autoridades de la Cámara.

18:20

Coctel y brindis en Patio de las Palmeras.



Análisis de disposiciones sancionatorias

Los números hablan por sí solos. Cuando una denuncia llega a la etapa de resolución, las posibilidades de evitar una sanción son mínimas. Este informe explica por qué ocurre y cuáles son los errores que más se repiten. ¿Qué ocurre cuando un administrador de consorcios es denunciado por presuntas infracciones a la Ley 941? El informe al que hacemos referencia, es una investigación especial realizada por la propia CAPHyAI, en el período comprendido entre los años 2020 y 2025, donde se analizaron 273 resoluciones dictadas por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, y publicadas en el Boletín Oficial, donde se revela cómo actúa la autoridad de aplicación, cuáles son los incumplimientos más frecuentes, qué sanciones se imponen y qué estrategias de defensa tienen posibilidades reales de prosperar. Un análisis estadístico y jurídico que ofrece información de gran utilidad para administradores, profesionales y todos los actores vinculados a la propiedad horizontal.

Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (DGDyPC), Registro Público de Administradores de Consorcios. Resoluciones de denuncias contra administradores, agosto 2020 a octubre 2025.

1. Resumen ejecutivo

Se analizaron **273 disposiciones** de la DGDyPC que resuelven denuncias contra administradores de consorcios por presuntas infracciones a la Ley 941, dictadas entre el **20 de agosto de 2020 y el 7 de octubre de 2025** (la enorme mayoría corresponde a 2024 y 2025). El resultado dominante es claro: la autoridad confirmó la infracción y aplicó multa en la gran mayoría de los casos.

De las 273 disposiciones, **252 confirmaron la imputación en su totalidad, 18 la confirma-**

ron de manera parcial (algún inciso fue dejado sin efecto) y sólo **3 rebatieron la imputación por completo con sobreseimiento.**

Es decir, una vez abierto el sumario y dictada la disposición, el administrador resultó sancionado en cerca del 99 % de los casos.

Se identificaron **268 administradores distintos sancionados, de los cuales 15 acumulan más de una sanción** en el período analizado. Hubo **89 disposiciones** en las que se declaró expresamente la reincidencia del administrador.

Las multas sumaron 633.030 unidades fijas



Una vez abierto el sumario y dictada la disposición, el administrador resultó sancionado en cerca del 99% de los casos.

(UF), con un promedio de 2.353 UF y una mediana de 2.100 UF por disposición (mínimo 300 UF, máximo 7.800 UF). Medidas en pesos —valor que cambia año a año por la actualización de la UF y la inflación— las multas suman, en términos nominales, \$ 372.264.800.

Además de las multas se registraron 2 apercibimientos y ninguna suspensión ni exclusión del registro.

2. Advertencia sobre los montos en pesos.

Las disposiciones fijan la multa en unidades fijas (UF) pagaderas al valor vigente; ese valor

pasó de \$ 21,90 (2020) a \$ 112,80 (2024) y \$ 1.017 (2025). Por eso, para comparar la severidad de las multas entre años conviene usar las UF; los totales en pesos son nominales y mezclan años con poder adquisitivo muy distinto.

3. Administradores sancionados, reincidencia y multisanción

Sobre 273 disposiciones se identificaron **268 administradores distintos sancionados** (personas físicas y sociedades administradoras). **15 de ellos fueron sancionados en más de una disposición** dentro del período relevado. El caso más marcado es una administración

con 5 disposiciones. Por separado, la reincidencia —que la propia disposición declara cuando el administrador ya fue sancionado antes por la Ley 941— aparece en 89 disposiciones y opera como agravante para graduar la multa.

4. Las multas: montos, promedio, total y período

Las **269 disposiciones con multa** totalizan **633.030 UF**. El promedio es de **2.353 UF** por disposición y la mediana de 2.100 UF, con un piso de 300 UF y un techo de 7.800 UF (disposición 7016/24). La distribución por año muestra el fuerte crecimiento del valor de la UF y del volumen de casos:

“

Cada disposición suele imputar varios incumplimientos. Los más recurrentes son los vinculados al mantenimiento del edificio, la situación registral del administrador, el acceso a la documentación y las expensas. Prácticamente la totalidad de las sanciones fueron multas.

”



Año	Disp. con multa	Total UF	Total \$ (nominal)	Promedio \$
2020	1	6.600	\$144.540	\$144.540
2022	1	800	\$36.160	\$36.160
2023	8	20.500	\$1.351.975	\$168.997
2024	108	270.500	\$30.414.015	\$281.611
2025	151	334.630	\$340.318.110	\$2.253.762
Total	269	633.030	\$372.264.800	—

El salto del promedio en pesos en 2025 (**\$ 2,25 millones por disposición**) refleja sobre todo la actualización de la UF a \$ 1.017, no necesariamente multas más severas en UF.

En unidades fijas el promedio anual se mantiene en un rango más estable (en torno a 1.800–2.500 UF). Las multas más altas correspondieron a denuncias de oficio contra administradores de **carteras de varios consorcios**.

5. Resultado de las imputaciones: confirmadas, parciales y rebatidas

La imputación fue **confirmada en su totalidad en 252 disposiciones (92,3 %)**, **rebatida parcialmente en 18 (6,6 %)** y **rebatida en su totalidad en sólo 3 (1,1 %)**. En los casos parciales la autoridad dejó sin efecto algún inciso puntual (por falta de prueba sobre ese hecho concreto) pero igualmente sancionó por el resto. **Los tres únicos casos sin sanción (sobresimiento) comparten un patrón: el administrador acreditó documentadamente el cumplimiento.**

6. Otras sanciones: apercibimiento, suspensión y exclusión

Prácticamente la totalidad de las sanciones fueron **multas**. Se registraron sólo **2 disposiciones con apercibimiento** y **ninguna suspensión ni exclusión del Registro** en el con-

junto analizado.

En algunos casos la disposición sumó a la multa de fondo una multa adicional por incomparecencia injustificada a la audiencia de conciliación y en denuncias por incumplimiento de acuerdos homologados habilitó al denunciante a ejecutarlos judicialmente.



7. Incumplimientos más frecuentes

Cada disposición suele imputar varios incumplimientos. Los más recurrentes son los vinculados al **mantenimiento del edificio, la situación registral del administrador y el acceso a la documentación y las expensas**:

Incumplimiento imputado	Disp.	% del total
Conservación de partes comunes (art. 9b: agua, tanques, plagas, incendio)	106	38,8 %
Falta de inscripción / DDJJ anual en el RPA	95	34,8 %
Acceso y conservación de la documentación (art. 9f)	93	34,1 %
Defectos en las liquidaciones de expensas (art. 10)	73	26,7 %
Convocatoria / celebración de asambleas	22	8,1 %
Incumplimiento de decisiones de asamblea / acuerdos	18	6,6 %
Pólizas de seguro	17	6,2 %
Defectos en recibos de expensas (art. 9 inc. I)	14	5,1 %
Falta de 3 presupuestos para obras	11	4,0 %
Certificado de edificio seguro	9	3,3 %
Libro de registro de firmas (art. 9e)	8	2,9 %



La incomparecencia del administrador es la conducta más habitual y, naturalmente, conduce a la sanción.

8. Denunciantes que se reiteran

La gran mayoría de las denuncias provienen de denunciantes distintos (un consorcista por caso) y un grupo de disposiciones son denuncias **de oficio**. Se detectaron **9 denunciantes que figuran en más de una disposición**; en

general denuncian a administradores distintos (no a uno solo), lo que sugiere conflictos puntuales más que campañas sistemáticas de un mismo denunciante. La detección se hace por nombre, de modo que pueden existir variantes de grafía del mismo denunciante.



De Carlos y Andrés Mariani Dolan - Especialistas en Seguros para Consorcios

Cobertura de Accidentes Personales No Nominativa

¡lo que estabas esperando!



Protegé a tus consorcistas con nuestra cobertura de
Accidentes Personales Innominado para los Proveedores del Edificio,
¡incluye silleteros hasta 40mts de altura!

Escribinos!

✉ contacto@cmdasociados.com.ar ☎ 11 3155 - 5809

www.cmdasociados.com.ar

9. Las defensas: cuáles prosperan y cuáles se rechazan

Este es, quizás, el hallazgo más útil. En primer lugar, en **145 disposiciones el administrador no presentó descargo** (más de la mitad de los casos): la incomparecencia es la conducta más habitual y, naturalmente, conduce a la sanción. Entre quienes sí se defendieron, la siguiente tabla muestra la suerte de cada tipo de argumento:

Argumento de defensa	Planteado	Aceptada/ parcial	Rechazada	Éxito
Cumplimiento posterior / subsanación acreditada	82	25	57	30 %
La infracción es formal y no causó daño	22	4	18	18 %
Falta de prueba de la denuncia	19	3	16	16 %
Hecho de un tercero / fuerza mayor	29	3	26	10 %
La documentación estaba en la web / sistema	33	3	30	9 %
Culpa o negativa de los propietarios	15	1	14	7 %
Se concedió el acceso a la documentación	17	1	16	6 %
Renuncia / cese previo del administrador	14	0	14	0 %
No es administrador / falta de legitimación	7	0	7	0 %
Nulidad del procedimiento / notificación	5	0	5	0 %
Administración compartida (sólo el titular)	4	0	4	0 %
Prescripción / caducidad	3	0	3	0 %
Negativa de propietarios a aportar títulos	2	0	2	0 %

Qué funciona

La única defensa con éxito apreciable es **acreditar documentadamente el cumplimiento o la subsanación** de la obligación (facturas, certificados, análisis de agua, resúmenes bancarios, correos, actas). Reúne el 30 % de éxito (entre aceptaciones totales y parciales) y es la vía de los tres sobreseimientos.

La clave no es el argumento sino la **prueba concreta y oportuna**: cuando el administrador demuestra con respaldo que hizo lo exigido, la imputación cae total o parcialmente.





Movilidad vertical
para desarrollos
de alto valor

Movilidad vertical con **respaldo** **técnico real**

Obra nueva y modernización en
edificios actuales de CABA.

En Ascensores Itar acompañamos a administradores,
consorcios, desarrolladoras, constructoras y estudios
de arquitectura con un enfoque técnico, preventivo
y trazable.

NUESTRO RESPALDO



Técnicos
propios



Representantes
matriculados



Trazabilidad de
intervenciones



Mantenimiento
preventivo



Modernización
de equipos



Guardia y
asistencia
especializada



Solicita una evaluación técnica y conocé cómo optimizar
la **seguridad, confiabilidad y operación de tus ascensores.**

☎ Administración: (011) 4302 0784

📞 Comercial: (011) 3420 7443

✉ info@ascensoresitar.com

🌐 www.ascensoresitar.com.ar

Escaneá y
conocé más



Qué casi nunca funciona, y qué se rechaza siempre

Los argumentos **meramente discursivos o de descargo de responsabilidad se rechazan de manera casi sistemática**. La autoridad reitera que las infracciones a la Ley 941 son formales: no requieren un daño concreto, basta con apartarse de la norma. Por eso:

- **«Es una falta formal que no causó daño»** y «la documentación estaba publicada en la web/sistema» se rechazan casi siempre: la ley exige el medio y el contenido concretos (formulario de liquidación, exhibición, etc.), que la publicación voluntaria no sustituye.
- **«Culpa de los propietarios» / «no aportaron los títulos»**: la obligación pesa sobre el administrador, que debe articular los mecanismos para cumplir; no puede ampararse en la conducta de los mandantes.
- **«Renuncié o cesé antes», «no soy el administrador», «administración compartida, sólo responde el titular», «nulidad de la notificación» y «prescripción»**: se rechazaron en el 100 % de los casos en que se invocaron (0 de 14, 0 de 7, 0 de 4, 0 de 5 y 0 de 3 respectivamente).

Conclusión práctica: frente a un sumario de la Ley 941, defenderse con argumentos jurídicos abstractos o trasladando la culpa a terceros es estéril; lo que mueve la aguja es presentar, en tiempo, la prueba documental de que la obligación fue cumplida o subsanada.

10. Conclusiones

- El procedimiento sancionatorio termina en multa en casi el 99 % de los casos; las absoluciones son excepcionadísimas (3 de 273) y siempre por prueba de cumplimiento.

- La sanción típica es la multa; no se usaron suspensión ni exclusión del registro y el apercibimiento fue marginal (2 casos).
- Las faltas más perseguidas son el mantenimiento edilicio (art. 9b), la situación registral en el RPA y el acceso a la documentación y a las expensas.
- La incomparecencia (no presentar descargo) es la conducta más frecuente y agrava la situación; la reincidencia, declarada en 89 casos, eleva el monto.
- Sólo la prueba documental de cumplimiento/subsanación tiene chances reales de éxito; los argumentos formales o de descargo de responsabilidad se rechazan de modo sistemático. ■



La clave no es el argumento sino la prueba concreta y oportuna: cuando el administrador demuestra con respaldo que hizo lo exigido, la imputación cae total o parcialmente.





Nuevo sistema de notificación

Las mediaciones prejudiciales en la Justicia Nacional de CABA incorporaron un nuevo sistema de notificación que modifica sustancialmente la forma en que los consorcios reciben las citaciones. Ahora, las personas jurídicas son notificadas a través del domicilio fiscal electrónico constituido en ARCA. La tradicional carta documento dejó de ser, en estos casos, el medio habitual de comunicación. El cambio impone a los administradores una nueva responsabilidad: controlar periódicamente el domicilio fiscal electrónico del consorcio. La falta de lectura de una notificación no impide que esta produzca sus efectos legales. Incluso, el aviso de cortesía enviado al correo electrónico registrado puede no llegar. Por ello, la prevención y el seguimiento adquieren una importancia fundamental. No tomar conocimiento a tiempo puede significar la incomparecencia a una mediación y eventualmente una multa. Pero, fundamentalmente, implica perder una instancia clave para gestionar el conflicto y buscar un acuerdo. Un cambio normativo que obliga a los administradores a estar más atentos que nunca a las comunicaciones oficiales.

Por la Dra. María de los Ángeles Rodríguez

Asesora de la CAPHyAI

Debido a la Resolución 277/2026 del Ministerio de Justicia de la Nación, conforme al Decreto 696/2025, a partir del pasado 29 de junio ha entrado en vigencia una nueva modalidad de notificación de las mediaciones prejudiciales que habilitan el inicio de las acciones judiciales en la Justicia Nacional en CABA.

La Dra. María de los Ángeles Rodríguez, asesora y docente de nuestra institución, nos informa que todas las personas jurídicas, como los consorcios de propietarios, que sean convocadas a una mediación prejudicial obligatoria

serán notificadas al domicilio fiscal electrónico constituido en ARCA y no recibirán más las citaciones por el sistema tradicional de notificación postal, como por ejemplo la carta documento.

Se aclara que en caso que sea citada una persona humana, por el término de un año desde la entrada en vigencia del sistema, se enviará tanto la notificación al domicilio fiscal electrónico constituido en ARCA como la notificación postal a su domicilio físico.

Por lo tanto, se sugiere a los administrado-



Con respecto a las mediaciones del RPA y las mediaciones vecinales, cabe señalar que se sigue con la notificación por TAD.

res tener actualizado el mail registrado en el domicilio fiscal constituido del consorcio en ARCA e ingresar regularmente para verificar si tienen citaciones a mediación.

El aviso de notificación de cortesía de ARCA al mail denunciado no siempre es enviado. Este nuevo sistema de notificaciones para las mediaciones prejudiciales en CABA implica para los administradores la obligación de estar particularmente atentos, ya que el mediador tendrá por notificados a los consorcios, aunque no hayan leído la notificación en ARCA. Con respecto a las mediaciones del RPA y las mediaciones vecinales, siguen con la notificación por TAD.

Consultada la mediadora Dra. Flavia A Patterlini (Hab MJ 238/96) nos comenta que: “Los mediadores deben enviar las notificaciones de las mediaciones a las personas jurídicas únicamente al domicilio electrónico constituido en ARCA y las mismas se tendrán por

“

Se sugiere a los administradores tener actualizado el mail registrado en el domicilio fiscal constituido del consorcio en ARCA, e ingresar regularmente para verificar si tienen citaciones a mediación.

”

“

Los mediadores entienden que este nuevo sistema de notificación ha sido implementado abruptamente y sin la debida difusión.

”

recibidas el día de lectura de la notificación o bien el día lunes o siguiente hábil si fuera feriado, lo que ocurra primero.

Los mediadores entendemos que este nuevo sistema de notificación ha sido implementado abruptamente y sin la debida difusión, por ello en miras a una eficaz gestión del conflicto, se suelen pedir datos de contacto de las administraciones y se envían correos electrónicos y/o notificaciones postales para ponerlos en conocimiento de la existencia de la mediación. Esta gestión no es obligatoria y no necesariamente la implementan todos los mediadores.

El primer desafío de los mediadores es la convocatoria, que las partes se reúnan en la audiencia para gestionar sus conflictos y procurar llegar a un acuerdo. Si un consorcio que fue correctamente notificado en su domicilio electrónico en ARCA y no asiste el mediador debe informar la incomparecencia al Ministerio de Justicia y podría ser posible de multa. Pero lo más grave es que se perdió la oportunidad para mediar y muy probablemente tomará conocimiento del reclamo cuando le llegue la cédula judicial con la demanda. ■





La Comisión de la Mujer sale a la cancha

Hace poco más de un año, la Comisión de la Mujer nacía de una inquietud compartida entre colegas. Hoy, aquella inquietud se transformó en una agenda concreta de encuentros, intercambio y capacitación. El primer conversatorio de administradoras permitió poner en común experiencias y desafíos que atraviesan el ejercicio profesional. A partir de un diagnóstico construido con colegas de distintas jurisdicciones, la Comisión decidió pasar de las preguntas a la acción. Córdoba y Expocondominio 2026, en Chile, representan nuevos pasos en la construcción de una red que trasciende fronteras. El objetivo es llevar experiencias, compartir herramientas y regresar con nuevos aprendizajes para multiplicar. Porque fortalecer a la mujer administradora es, también, fortalecer a toda la profesión.

Por María Inés Scasso



Fortalecer a la mujer administradora es, también, fortalecer a toda la profesión.

Hace poco más de un año la Comisión de la Mujer era una inquietud entre colegas: la certeza de que las mismas experiencias, los mismos desafíos y las mismas preguntas se repetían, con distintos nombres, en administradoras de todo el país. Hoy, esa inquietud tiene agenda, tiene aliadas y tiene resultados concretos para contar. Nuestra premisa sigue siendo la misma: **no se trata solo de sumar, sino de multiplicar herramientas.**

El primer conversatorio: hablar de lo que de verdad nos pasa

El 30 de julio realizamos el primer conversatorio de administradoras: “¿Qué nos pasa en las asambleas?”. Un desayuno de trabajo en la sede de Ramos Mejía en el que abordamos, con total honestidad, las fortalezas, las debilidades, las estrategias y las herramientas que necesitamos para el momento más exigente del oficio: la asamblea.

Contamos con la participación de la Dra. Mayra Lucero, y con una convocatoria que confirmó algo que ya intuíamos: cuando abrimos un espacio genuino de intercambio entre colegas, las administradoras responden y se suman.

Este primer encuentro no fue un cierre sino un punto de partida. Nació de un diagnóstico que hicimos puertas adentro: una encuesta a administradoras de distintas jurisdicciones —CABA, Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Mendoza, Neuquén, entre otras— mostró que la totalidad de las consultadas siente que ser mujer influye en el ejercicio profesional, y que todas sintieron alguna vez que debían demostrar más capacidad por ese solo hecho. Con esos datos en la mano, decidimos que la Comisión no iba a quedarse en el diagnóstico: teníamos que actuar.

Rumbo a Córdoba

El próximo paso de la Comisión fue la participación en el Congreso de Córdoba, los días 18 y 19 de agosto. Hasta allí llevamos la experiencia del primer conversatorio y el diagnóstico que venimos construyendo, para seguir tejiendo red con colegas del interior del país, que muchas veces enfrentan los mismos desafíos con menos espacios de intercambio disponibles cerca suyo. Profesionalizar la mirada federal de la actividad es uno de nuestros ejes estratégicos, y Córdoba fue una gran oportunidad para sostenerlo con presencia real.

Cruzando la cordillera: Expocondominio 2026, Chile

También fuimos invitadas a participar de un panel junto a colegas administradoras en Expocondominio 2026, en Chile, el 23 y 24 de septiembre. Esta invitación confirma algo que impulsa a la Comisión desde su origen: los desafíos de la mujer administradora no se detienen en la frontera. Ya lo habíamos comprobado en 2025, en CIGSA – ENAD Chile, cuando el intercambio con colegas de la región fue el impulso que nos llevó a pensar



*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



en una red latinoamericana. Ir a Expocondominio es, en ese sentido, seguir construyendo ese puente: compartir lo que aprendimos en Argentina y volver con nuevas herramientas para seguir multiplicando.

De la palabra a la acción

Córdoba y Chile son dos hitos, pero no son un fin en sí mismos: son parte de un plan de encuentros y conversatorios que vamos a seguir sosteniendo en el segundo semestre del año, con un criterio claro: abordar los desafíos desde la acción y no solo desde el diagnóstico. Cada conversatorio, cada mentoría, cada intercambio con colegas de otra provincia o de otro país es una herramienta más que se suma a la caja común de la administradora argentina.



En la Comisión siempre entendimos que no nos íbamos a quedar en el diagnóstico: teníamos que actuar, y así lo estamos haciendo.



Esta Comisión funciona en espacios que se retroalimentan —CAPHyAI, a nivel nacional, y ULADI, a nivel latinoamericano— y que comparten una misma convicción: fortalecer a la mujer administradora es fortalecer a toda la profesión. Si sos colega y querés sumarte a los próximos encuentros, la puerta está abierta. Como decimos siempre: no se trata solo de sumar, se trata de multiplicar herramientas. ■

María Inés Scasso es integrante de la Comisión de la Mujer en la CAPHyAI

El valor de la capacitación y el compromiso **con la excelencia**

La graduación de más de un centenar de nuevos administradores de propiedad horizontal representa mucho más que la finalización de un curso: simboliza el compromiso con una profesión que exige capacitación permanente, responsabilidad y excelencia. La Cámara de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias celebra este nuevo grupo de egresados con el orgullo de haber contribuido a su formación y reafirma su convicción de que una gestión profesional de calidad comienza en las aulas y se fortalece a través del aprendizaje continuo.



Los recientes egresados culminaron una etapa de formación que marca el comienzo de un nuevo desafío profesional.

Nuestra Cámara vivió nuevas jornadas de especial significado con los actos de graduación de más de un centenar de nuevos administradores de propiedad horizontal, correspondientes al segundo semestre de 2025 y al primer semestre de 2026, quienes culminaron una etapa de formación que marca el comienzo de un nuevo desafío profesional.

Acompañaron a los graduados en representación de la CAPHyAI, Guillermo Alejandro Casella, Vicepresidente 1º; la Dra. Mayra A. Lucero, Directora Académica; el Dr. Jorge Martín Irigoyen, asesor legal; el Contador Pablo Schwarz, asesor contable y Marcia Diz, a cargo de la Comisión de Socios de la Cámara. Bien vale señalar que cada graduación representa mucho más que la entrega de un diploma. Es la confirmación de un compromiso asumido con la capacitación, la responsabilidad y el ejercicio profesional de una actividad que hoy exige conocimientos cada vez más amplios y una preparación permanente.

Que estos nuevos colegas hayan elegido a nuestra Cámara para realizar su formación constituye un motivo de profundo orgullo. Significa depositar su confianza en una institución que, desde hace décadas, trabaja con

un objetivo claro: contribuir a la profesionalización de la administración de consorcios y acompañar el crecimiento de quienes desempeñan una función esencial para la vida cotidiana de miles de personas.

La realidad actual presenta desafíos cada vez más complejos para el administrador de propiedad horizontal. A las tareas tradicionales de gestión se suman nuevas normativas, avances tecnológicos, mayores exigencias por parte de los copropietarios, administración de recursos, resolución de conflictos y comunicación con los consorcistas. Este escenario demanda profesionales capaces de responder con solvencia, criterio y una actualización constante de sus conocimientos.

Por esa razón, la capacitación ha dejado de ser una instancia inicial para convertirse en uno de los pilares fundamentales del ejercicio profesional. Formarse no solo permite adquirir herramientas técnicas, sino también desarrollar una visión integral de la administración, fortalecer la capacidad de decisión y brindar respuestas acordes con las necesidades de los consorcios actuales.

La Cámara asume con orgullo la responsabilidad de formar a las nuevas generaciones de



La capacitación ha dejado de ser una instancia inicial para convertirse en uno de los pilares fundamentales del ejercicio profesional.

administradores. Cada curso, cada clase y cada egresado representan una inversión en la calidad profesional del sector y en el fortalecimiento de una actividad que cumple un rol social de enorme importancia.

Detrás de cada uno de los graduados hay horas de estudio, esfuerzo, perseverancia y el deseo de crecer profesionalmente. Compatibilizar el trabajo, la vida familiar y las exigencias académicas no siempre resulta sencillo. Por eso, este logro merece un reconocimiento especial y constituye un motivo de satisfacción tanto para quienes recibieron su diploma como para todos los docentes y equipos que acompañaron ese proceso.

A los nuevos administradores les espera un camino lleno de desafíos, pero también de oportunidades. El conocimiento adquirido será una herramienta fundamental para ejercer su profesión con responsabilidad, ética y vocación de servicio.

Desde la Cámara de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, felicitamos a cada uno de los graduados por este importante logro y les damos la bienvenida a una profesión que requiere preparación, compromiso y aprendizaje permanente.

Estamos convencidos de que la excelencia en la administración comienza con una sólida formación y continúa con la decisión de seguir capacitándose a lo largo de toda la vida profesional.

Porque formar administradores es, en definitiva, contribuir a construir mejores consorcios, una gestión más eficiente y una propiedad horizontal cada vez más profesional. ■



Guillermo Alejandro Casella: "A los nuevos administradores les espera un camino lleno de desafíos, pero también de oportunidades".





Malbaratar tus honorarios daña a todo **el sector inmobiliario**

En el mundo de la administración de condominios es común encontrarnos con propuestas económicas que parecen imposibles de rechazar para una asamblea de copropietarios. Sin embargo, como profesionales, debemos entender que el precio de nuestro servicio no es un número al azar; es el reflejo de la responsabilidad legal, financiera y social que cargamos.

El riesgo de la administración «low cost»

Cuando un administrador baja sus precios por debajo del punto de equilibrio operativo, el primer sacrificio es la calidad.

Administrar un régimen de propiedad en condominio bajo la Ley de Propiedad en Condominio requiere:

- Capacitación constante en temas fiscales.
- Conocimiento técnico en mantenimiento preventivo.
- Habilidades de mediación de conflictos.

Si cobras poco, no puedes invertir en las herramientas necesarias para proteger el patrimonio de tus clientes.

El daño colateral: El desprestigio del gremio

Cada vez que aceptamos un contrato por una cifra ridícula, le restamos valor a nuestros colegas. Creamos una **falsa expectativa** en los condóminos, de que administrar una torre de 100 departamentos es una tarea sencilla que «cualquiera puede hacer en su tiempo libre».



Esto genera un ciclo vicioso:

1. El cliente paga poco.
2. El administrador no puede dar el seguimiento adecuado.
3. El condominio se deteriora.
4. El cliente concluye que «todos los administradores son malos», dificultando que el siguiente profesional cobre lo justo.

¿Cómo determinar cuánto vale tu trabajo?

Para cobrar lo que realmente vale tu servicio, considera estos tres pilares:



“

Cuando un administrador baja sus precios por debajo del punto de equilibrio operativo, el primer sacrificio es la calidad.

”

- Conocimiento y certificaciones.
- Responsabilidad. El riesgo legal y fiscal que se asume al manejar fondos de terceros y representar legalmente al condominio.
- Estructura. El software de administración, tu equipo de contabilidad y soporte técnico.

Cobra lo que vale: Un compromiso con la excelencia

Cobrar lo justo no es un acto de avaricia, es un acto de **ética profesional**. Un administrador bien remunerado es un administrador que tiene el tiempo y los recursos para:

- Realizar auditorías transparentes.
- Atender emergencias a las 3:00 am.
- Negociar mejores precios con proveedores, ahorrándole al condominio más de lo que cuesta su propio honorario.

Nota para nuestros colegas: La próxima vez que presentes una cotización, no pidas disculpas por tu precio. Explica el valor que generas. Si un cliente solo busca el precio más bajo, probablemente no es el cliente que valorará tu talento.

Conclusión

La administración de condominios en México está evolucionando. Estamos pasando de ser «los que cobran el mantenimiento» a ser **gestores de activos inmobiliarios**.

Para que esa transición sea exitosa, el primer paso es que nosotros mismos respetemos nuestro tiempo y conocimiento.

¿Te ha pasado que perdiste una cuenta ante una oferta ridículamente baja? ■

Nota: El presente artículo fue publicado en “Red de Administradores”, edición mexicana vinculada a la administración de condominios.

Nilda Salvatore

El día 11 de julio pasado nos enteramos del fallecimiento de Nilda Salvatore, una persona reconocida en el área de la propiedad horizontal y en el rubro inmobiliario, ligada también desde hace muchos años a la CAPHyAI a través de nuestra revista institucional.

Con una trayectoria de más de 40 años de actividad al servicio de la propiedad horizontal, sus inicios fueron en una de las empresas más importantes del momento: Aksees Computación, donde adquirió toda su experiencia en los consorcios.

Se había formado profesionalmente en IBM, donde llegó a ser encargada de las áreas de liquidación de expensas y sueldos.

Hay que recordar también que fue pionera en la formación de equipos de trabajo cuando se iniciaban los centros de cómputos. Hasta que, en el año 2002, y con la pujanza que la caracterizaba Nilda fundó NAK Servicios en Sistemas. Ya como directora, dio un gran paso y cambió de sistemas, del antiguo DOS a plataforma Windows, automatizando y modernizando los sistemas de gestión para el trabajo de los administradores.

Nilda colaboró en la Cámara de la Propiedad Horizontal, en el Circulo Inmobiliario y en cada evento que organizaba el sector.

Hoy, sus dos hijos: Guillermo y Diego, continúan con su legado y están al frente de la empresa desde hace años.

A Nilda se la recuerda como una excelente profesional, pero sobre todo como una gran persona, de firmes valores, y una trabajadora incansable.

Desde estas páginas queremos recordarla y homenajearla porque dedicó su vida al servicio del administrador de consorcios. QEPD



¿Es posible eliminar un **servicio central?**

La decisión de eliminar un sistema de calefacción central en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal va mucho más allá de una cuestión técnica o económica. Involucra instalaciones necesariamente comunes, modifica derechos y obligaciones de los propietarios y puede exigir la reforma del reglamento de propiedad horizontal. En esta nota uno de nuestros asesores analiza el encuadre jurídico de esta situación, las mayorías necesarias para adoptar una decisión de semejante trascendencia, quién debe asumir los costos de las nuevas instalaciones y cómo debería resolverse el futuro régimen de expensas. Un análisis integral que combina el Código Civil y Comercial, el reglamento del consorcio y los aspectos técnicos que no pueden omitirse antes de avanzar con una decisión de estas características.

Por el Dr. José Luis Lobisch
Asesor legal de la CAPHyAI



Las calderas que abastecen el sistema central de calefacción revisten el carácter de instalaciones necesariamente comunes, circunstancia que impide considerar su eliminación definitiva.

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.

Ante una consulta puntual de uno de nuestros asociados sobre la posibilidad de suprimir definitivamente el sistema de calefacción central, correspondiente a las unidades funcionales de los sectores B y C, sustituyéndolo por sistemas individuales eléctricos, manteniéndose el servicio central únicamente para las unidades del sector A, esta asesoría formula las siguientes consideraciones:

En primer lugar, corresponde señalar que la situación planteada no constituye una mera reparación de una instalación existente ni una decisión de simple administración del consorcio.

Del análisis del reglamento de propiedad horizontal surge que el edificio fue concebido con dos sistemas de calefacción central diferenciados, estableciendo expresamente un régimen particular de funcionamiento y de distribución de los gastos derivados de dichas instalaciones comunes.

Ello determina que la eventual supresión definitiva de uno de esos sistemas exceda el ámbito propio de las decisiones ordinarias de administración.

En efecto, la medida proyectada importa simultáneamente la desafectación parcial de una instalación común, la eliminación definitiva de un servicio central respecto de determinadas unidades funcionales, su sustitución por sistemas individuales de calefacción y la modificación del régimen de contribución previsto reglamentariamente para afrontar los gastos derivados de dicho servicio.

Desde la perspectiva del Código Civil y Comercial de la Nación, la solución es coincidente. El artículo 2040 establece que son comunes las cosas y partes destinadas por su naturaleza o por el reglamento al uso o utilidad común, mientras que el artículo 2041 inciso e) dispone expresamente que constituyen cosas y partes necesariamente comunes “los locales e instalaciones de los servicios centrales”.

En consecuencia, las calderas que abastecen el sistema central de calefacción revisten el carácter de instalaciones necesariamente comunes, circunstancia que impide considerar su eliminación definitiva respecto de un sector del edificio como una simple decisión de administración.

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



A ello debe agregarse que el reglamento de propiedad horizontal constituye el estatuto jurídico del consorcio, determinando el alcance de los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto de las cosas comunes, los servicios comunes y el régimen de distribución de expensas.

Por tal motivo, la supresión definitiva del servicio central para un grupo de unidades funcionales modifica el contenido mismo del reglamento, alterando la organización funcional prevista para el edificio desde su origen y el régimen patrimonial asumido por los propietarios al momento de adquirir sus respectivas unidades.

En nuestro criterio, una modificación de tales características no puede instrumentarse únicamente mediante una decisión asamblearia ordinaria, sino que requiere la correspondiente reforma del reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública e inscripción registral.

En cuanto a las mayorías necesarias, entendemos que la solución no puede buscarse exclusivamente en las reglas generales de votación previstas para las asambleas. La unanimidad que, a nuestro juicio, exige este supuesto no deriva únicamente de una eventual modificación en la distribución de expensas, sino del conjunto de efectos jurídicos que produce la medida proyectada: la desafectación parcial de una instalación necesariamente común, la supresión definitiva de un servicio central previsto reglamentariamente, la modificación permanente del régimen de calefacción del edificio y la alteración de los derechos y obligaciones patrimoniales incorporados al título de cada propietario.

Por ello, y conforme surge del propio reglamento de propiedad horizontal, entendemos que una decisión de esta naturaleza requiere la conformidad unánime de los copropietarios.

Respecto de los costos derivados de la imple-

mentación del nuevo sistema, consideramos que la adquisición de equipos eléctricos individuales, las adecuaciones eléctricas internas, las modificaciones de tableros seccionales, la instalación de radiadores o cualquier otra intervención destinada exclusivamente a las unidades de los sectores B y C constituye una mejora incorporada a dichas unidades funcionales, razón por la cual tales erogaciones deberán ser soportadas exclusivamente por sus respectivos propietarios, no existiendo fundamento legal ni reglamentario para trasladar dichos costos al resto del consorcio.

En cuanto al régimen futuro de expensas, del análisis del reglamento advertimos una aparente contradicción entre las cláusulas que regulan el mantenimiento de las calderas. Mientras uno de sus apartados asigna el costo de determinadas calderas exclusiva-

“
La supresión definitiva del servicio central para un grupo de unidades funcionales modifica el contenido del reglamento, alterando la organización funcional prevista para el edificio desde su origen.
”



RANKO SRL®
Ingeniería contra incendios.

+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 GASTRONÓMICO
- Tanques de agua:** Limpiezas, Mantenimientos y materiales.

COTIZA AL INSTANTE
BRINDAMOS ASESORAMIENTO GRATUITO



rankosrl
@ranko_srl

rankosrl
11 7169 5050

www.rankosrl.com.ar
atencion@rankosrl.com.ar

mente a las unidades beneficiadas por el servicio, otro contiene una referencia de carácter general que podría generar interpretaciones divergentes.

En tales supuestos corresponde efectuar una interpretación sistemática del reglamento. Si históricamente el edificio funcionó con dos sistemas de calefacción independientes y los gastos de cada uno fueron soportados únicamente por las unidades abastecidas por la respectiva caldera, dicha práctica constituye un relevante elemento interpretativo para resolver la cuestión.

En consecuencia, si finalmente se resolviera suprimir el sistema correspondiente a los sectores B y C, entendemos que dichas unidades no deberían continuar contribuyendo al mantenimiento de la caldera remanente correspondiente al sector A, en tanto ese servicio seguiría beneficiando exclusivamente a este último grupo de unidades.

No obstante, esta situación debería quedar expresamente reflejada en la reforma del reglamento, eliminando cualquier ambigüedad del texto vigente y estableciendo con precisión el nuevo régimen de distribución de gastos.

Finalmente, entendemos indispensable que, antes de someter la propuesta a consideración de la asamblea, el consorcio obtenga un informe técnico elaborado por profesional competente que evalúe el estado de las calderas existentes, la conveniencia técnica y económica de su reemplazo, la capacidad de la instalación eléctrica común para abastecer el incremento permanente de consumo que implicará el nuevo sistema y las adecuaciones que eventualmente deban realizarse en las instalaciones generales del edificio. Ello permitirá que los copropietarios adopten una decisión plenamente informada, minimizando futuras contingencias técnicas, económicas y jurídicas y resguardando, al mismo tiempo, la responsabilidad de la administración en el proceso de toma de decisiones. ■

“

Antes de someter la propuesta a la asamblea, el consorcio debería obtener un informe técnico que evalúe el estado de las calderas existentes y la conveniencia técnica o no de su reemplazo.

”





Un poco de luz frente a tanta oscuridad

Un reciente fallo de la Sala IV de la Cámara Contencioso Administrativa, Tributaria y de Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires marcó un importante precedente para la actividad de los administradores de consorcios. La sentencia revocó una multa impuesta por el Registro Público de Administradores (RPA) al considerar que la sanción carecía de prueba suficiente para acreditar la infracción atribuida. El Tribunal reafirmó principios fundamentales del derecho administrativo sancionador, entre ellos la presunción de inocencia y la obligación de la autoridad de control de demostrar los incumplimientos antes de aplicar sanciones. La decisión constituye una señal relevante para el sector, al poner límites a prácticas que, en muchos casos, han sido cuestionadas por su rigor y escasa valoración de la prueba. Un fallo que aporta claridad jurídica y fortalece las garantías de quienes ejercen la administración de consorcios.

Por el Dr. Jorge Martín Irigoyen

Asesor legal de la CAPHyAI

Un administrador de consorcio de CABA, con el asesoramiento de nuestro estudio jurídico, ha logrado una sentencia favorable por una injusta sanción aplicada por el RPA, dictado por la Sala 4 de la Cámara Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de CABA, con los votos favorables de los Camaristas Lisandro Ezequiel Fastman, Laura Alejandra Perugini y María de las Nieves Macchiavelli Agrelo. En virtud del secreto profesional, y siguiendo instrucciones de nuestro cliente, mantendremos en reserva la identidad del administrador como así también los datos del consorcio que administra y que fue materia de la denuncia. Desde hace años venimos sosteniendo que el régimen infractorio y sancionatorio impuesto por la Ley 941 y la aplicación que realiza el Regis-

tro Público de Administradores de CABA es injusto, es persecutorio contra la actividad y también recaudatorio, ya que las multas impuestas van a las arcas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, recaudándose anualmente más de una centena de millones de pesos. También contamos con la información que el 99% de las denuncias terminan en una sanción, y menos del 1% se rechaza la denuncia.

Estos índices hablan por sí solo; evidentemente el sistema normativo y su aplicación demuestra a las claras la existencia de una "industria sancionatoria". Sabemos de la existencia de denunciadores seriales (con más de 3 denuncias a distintos administradores en el RPA), denunciadores precoces (que a escasos meses de asumir el administrador lo denuncian hasta



por “falta de mantenimiento” del edificio), de las dictaduras de las minorías (aquellos consorcistas que no cuentan con consensos en la asamblea e intentan valer su postura denunciando al administrador en el RPA), los denunciantes con fórceps (que evaden cuestiones que son para debatir en el fuero civil en la justicia ordinaria –ej. reparación de su unidad– y utilizan la gratuidad del RPA para obtener privilegios respecto de otras reparaciones necesarias en el consorcio) y los denunciantes inquilinos (quienes no resuelven sus diferencias con el pago de expensas con los propietarios y ponen a los administradores como jamón de un sándwich en una relación locativa que ningún beneficio acarrea para el consorcio).

Esta mala práctica, termina perjudicando a los consorcios de propietarios ya que los administradores, aun teniendo consenso en el edificio, terminan renunciando por cansancio y porque tiene que poner de su patrimonio dinero para pagar la casi segura sanción o en la defensa de sus derechos, ya sea en el expediente administrativo o en la apelación judicial.

Además, la mayoría de los denunciantes marcan todo el formulario, todos los casilleros del “prode” y el RPA toma su denuncia y sus dichos como si fuera una verdad revelada.

Frente a este panorama sombrío el fallo que traemos a los lectores es un bálsamo de aire fresco, que si analizamos sus fundamentos pone en evidencia los errores que viene cometiendo el RPA a la hora de sancionar.

El caso en análisis

La denunciante “explicó que el 2 de diciembre de 2019 se realizó un cambio de medidores en el edificio y que la empresa Metrogas, al verificar dichos medidores, detectó un escape de gas en una cañería interna de su departamento, por lo que se procedió a cortar el suministro. En ese marco, denunció la falta de respuesta a sus reclamos por parte del administrador del

edificio. Por último, acompañó una copia de una conversación que habría mantenido con el denunciado y una notificación de la empresa Metrogas, de la que surge la existencia de “deficiencias en la instalación de gas”.

Mediante [la disposición] se impuso al administrador una multa de ochenta y siete mil seiscientos pesos (\$ 87.600) por haber incurrido en infracción a los artículos 9, inciso b), y 12 de la Ley N° 941.

Para así decidir, se sostuvo que, frente a los reclamos efectuados por la consorcista, “...el sumariado se limita a negar la existencia de dicha comunicación sin ofrecer ningún medio de prueba que permitiera rever el auto de imputación y, eventualmente, tener por válidas las manifestaciones de aquel”.

“En este sentido, lo expuesto en el descargo presentado sin respaldo probatorio suficiente se traduce en meros dichos que no permiten concluir que el administrador sea eximido de la conducta que le fuera endilgada de manera presuntiva” y que “por parte del administrador no se aprecia mínima intervención –como ser contactarse con la denunciante– a fin de demostrar cuál es su desempeño como administrador y, por sobre todo, el cabal acatamiento de las disposiciones que regulan su actividad dentro de esta Ciudad”.

Por otra parte, respecto de la infracción al artículo 12 de la Ley N° 941, frente al reconocimiento por parte del sumariado de omitir ingresar las declaraciones juradas de los años 2017 y 2018, concluyó que “...no existiendo controversia al respecto, debe confirmarse el contenido del informe emitido por el referido Registro y concluirse que no se cumplió con la totalidad de las prescripciones que se desprenden de la Ley que regula la profesión que el sumariado decidió ejercer. Atendiendo a los dichos del Administrador debe decirse que, más allá de no tener significativas consecuencias sobre los consorcistas, el incumplimiento de tales exigencias importa una total indiferencia al Registro que

regula la actividad de los administradores que se desempeñan dentro de esta Ciudad”.

Por último, para determinar el monto de la sanción, la DGDyPC tuvo en cuenta, como agravante, que “...la problemática en cuestión se vincula con el servicio de gas, sustancia combustible que requiere atención particularmente urgente, debido a las consecuencias que pueden acarrear las deficiencias en su normal suministro, y que la falta de cumplimiento con la presentación de las declaraciones juradas dificulta el control sobre las matrículas otorgadas. A su vez, tuvo en consideración la ausencia de reincidencia en los términos del artículo 16 de la Ley 941 por parte del administrador.”

Contra ello, el administrador interpuso recurso directo. Se agravó por considerar que:

(i) las pruebas aportadas resultan insuficientes para acreditar el incumplimiento al inciso b) del artículo 9 de Ley N° 941;

(ii) ha realizado todas las gestiones que se encontraban a su alcance para solucionar el problema de gas de la unidad funcional de la denunciante, sobre todo considerando el contexto sanitario de la pandemia del COVID-19; y

(iii) el monto de la sanción resulta irrazonable.

Asimismo, habría acompañado copias de presupuestos de gasistas matriculados (que, cabe señalar, no han podido ser visualizadas) y ofreció prueba testimonial a efectos de acreditar que cumplió con los deberes establecidos en la Ley N° 941 respecto de las tareas realizadas en su carácter de administrador.

Conferido el traslado del recurso, el GCBA se presentó y solicitó su rechazo, con costas.

Así quedó planteada la controversia en las actuaciones judiciales. Cabe destacar que en derecho administrativo la sanción es entre el Estado y el sujeto sancionado. Que el órgano de control y que aplica sanciones esté dentro de la



- Electricidad
- Porteros eléctricos
- Requisitos A.R.T.
- Tableros en general
- Iluminación de emergencia
- Instalación de jabalinas certificadas
- Corrección de factor de potencia

4806-2758 / 4805-9162

ATENCIÓN DE URGENCIAS LAS 24 HS
DE LUNES A DOMINGO

Pacheco de Melo 2475 PB “A” (C1425AUA) C.A.B.A.

Tel.: 4806-2758 / 4805-9162

dallavalle@dallavalle.com.ar / www.dallavalle.com.ar



órbita de Defensa de Consumidor no implica que las sanciones administrativas deban dejar de sustentarse en la ley de procedimientos administrativos y rige las garantías constitucionales del principio de inocencia y no de culpabilidad. Vemos en la mayoría de los sumarios administrativos que, sin pruebas contundentes, terminan dando por válido cualquier instrumento privado presentado por el denunciante y, pese a no ser reconocido por el administrador denunciado lo toman arbitrariamente como cierto.

Ello, pese a que se ofrece prueba en contrario que muchas veces no es sustanciada por el organismo por falta de recursos de personal o saturación de tareas.

Al respecto de lo expuesto y continuando con el fallo, el Tribunal de alzada sostuvo que “la Corte Suprema de Justicia de la Nación (en adelante, CSJN) ha sostenido que la decisión de los órganos administrativos respecto de derechos comunes fundamentales, como la aplicación de sanciones penales e, incluso, de multas impuestas a particulares que constituyen un supuesto de sanción penal, implica ejercicio de facultades judiciales, sujeto a control jurisdiccional (Fallos 255:354)”.

Señaló también que “el administrador, en su descargo, se limitó a desconocer la existencia del intercambio mantenido a través de la aplicación “Whatsapp”, y a plantear que dicha prueba no resultaba suficiente para demostrar el incumplimiento de sus obligaciones, sin ofrecer ningún medio probatorio que permitiese rever la imputación”. Así, concluyó que “...lo expuesto en el descargo presentado sin respaldo probatorio suficiente se traduce en meros dichos que no permiten concluir que el administrador sea eximido de la conducta que le fuera endilgada de manera presuntiva”.

En su recurso, el administrador reiteró que la denunciante no aportó pruebas suficientes que demostrasen su responsabilidad, sino que se basó únicamente en la falta de suministro de gas en su departamento, sin lograr endilgar tal situación

a una acción u omisión suya. En efecto, señaló que “...la DGDYPC no posee prueba suficiente para imputar en mi persona tales cuestiones”, toda vez que fundamentó su decisión en una notificación de Metrogas y una copia de una conversación de Whatsapp cuya autenticidad cuestionó.

Al respecto, sus agravios deben prosperar, en tanto no se desprenden elementos del expediente administrativo de los que surja con suficiente claridad el incumplimiento atribuido.

En primer lugar, corresponde recordar que la parte actora desconoció la copia de la conversación acompañada junto a la denuncia, y planteó “...cómo puede efectivamente saber la DGDyPC que esa persona ‘administrador’ es el suscripto, si ni siquiera esta individualizado el número de teléfono al que pertenece”. Asimismo, señaló que la DGDyPC no ordenó producir prueba adicional alguna respecto de tal desconocimiento. En efecto, de tal copia de conversación surge únicamente un intercambio entre los usuarios “Roxy” y “Administración”, más ello no resulta suficiente a fin de atribuir tales mensajes a la parte actora, dado que no se ha acreditado fehacientemente que dichas comunicaciones sean de su autoría”.

En cuanto a la notificación de Metrogas, cabe señalar que ha quedado acreditado que ocurrió un corte de gas en el departamento ubicado en el 1º C del consorcio de referencia, lo que se condice con la notificación referida y con el relato del propio administrador, que afirmó haber realizado las gestiones correspondientes para solucionar el problema.

Así, de sus manifestaciones surge que, a raíz de las distintas medidas que se dictaron durante la pandemia del COVID-19 y de los intercambios por distintos presupuestos sujetos a aprobación final del consejo de propietarios, finalmente el arreglo se terminó realizando en el mes de septiembre 2020, por lo que la demora se debió al contexto sanitario y a la falta de capacidad patrimonial por parte de los consor-

cistas. Cabe señalar que tales aseveraciones coinciden con las declaraciones testimoniales brindadas en el expediente.

Pues bien, en virtud de ello, las consideraciones formuladas en la disposición aquí cuestionada, en cuanto afirman que el denunciado no aportó pruebas que desvirtuasen la imputación, omiten completamente valorar que la denuncia en sí misma resulta insuficiente para acreditar la existencia del incumplimiento atribuido al administrador.

Cabe señalar también que, no tratándose de una controversia judicial entre particulares sino de actividad sancionatoria que es consecuencia del poder de policía atribuido por la LDC a la autoridad local, correspondía únicamente a la DGDyPC demostrar la infracción a la norma

atribuida y no al sumariado, para lo cual el órgano podía producir la prueba necesaria a tal fin, más allá de la denuncia y los descargos, conforme lo establecido en los arts. 5, 6 y 12 de la Ley N° 757, como por ejemplo para determinar la veracidad de los mensajes alegados. Sostener lo contrario podría incluso resultar lesivo de garantías constitucionales tales como lo previsto en el art. 18 de la CN.

Por último, tampoco resulta aplicable a este tipo de procedimientos que son llevados adelante por ejercicio de poder de policía la previsión del art. 53 de la LDC porque, como se ha señalado, no se trata de un conflicto judicial instado entre particulares. Nótese al respecto que, si bien la CSJN se ha expedido sobre la aplicación de dicha norma, lo ha hecho únicamente en el mar-

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 - www.esimet.com.ar

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

co de un proceso judicial entre particulares y no, como en el caso, para procesos de naturaleza sancionatoria, donde además en ese caso la CSJN solo se limitó a dejar sin efecto una sentencia tras indicar que la cámara debió valorar la conducta procesal del demandado en un proceso judicial a la luz de lo previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (Fallos: 348:1308).

De ello se desprende que no puede tenerse por acreditada la denuncia efectuada respecto de la falta de cumplimiento de las obligaciones que emergen del artículo 9, inciso b), de la Ley N° 941, por lo que corresponderá hacer lugar al agravio en relación a este punto.

Resolución

Por tanto, en mérito de las consideraciones que antecede, el tribunal resuelve:

- 1) Hacer lugar al recurso directo interpuesto por el Administrador y revocar la disposición de la DGDyPC en lo que fue materia de agravio.
- 2) Imponer las costas al GCBA vencido (art. 64 del CCAYT)..”

Los conceptos vertidos en el fallo son muy enriquecedores y por eso nuestro estudio jurídico quiere compartir este logro con los asociados de la CAPHyAI.

Hoy en día las formas de comunicarse no son solamente correo electrónicos o aplicaciones de mensajerías. La mayoría de los consorcios cuentan con plataformas, códigos QR, etc. en el que consume recursos de las administraciones donde la gran mayoría de la información está al alcance de un click del consorcista. No obstante, el RPA toma denuncias y da por ciertas manifestaciones de los denunciante sin siquiera ver la veracidad de sus dichos y extractos capciosos de pantallas de celulares y los convierte en su valor probatorio casi como si fueran un instrumento público.

Por otro lado, que exista un escape de gas o que se rompa un ascensor o que haya una filtración no implica per se una responsabilidad del ad-

ministrador, ya que las cosas pueden tener fallas o romperse.

Tampoco se le puede achacar responsabilidades a administradores por falta de mantenimiento de un consorcio de 50 años de existencia a los 4 meses de asumir. Algunos vienen con años de falta de inversión ante la falta de dinero de los consorcistas para contribuir a expensas. ¿Acaso los propietarios que viven en un edificio no saben que el mismo debe mantenerse? Muchas veces vemos como denunciante precoces se rasgan las vestiduras frente al nuevo administrador que recién asume y los libros de actas reflejan su voto negativo para expensas extraordinarias para el mantenimiento de edificio y terminan pateando la pelota afuera con una denuncia en el RPA.

En fin, ejemplos de malas prácticas de denunciadores del RPA podría abarcar la totalidad de las hojas previstas para la edición de esta revista, pero nuestros lectores las conocen bien y hasta las han sufrido en carne propia. Lamentablemente se deben presentar a procesos sancionatorios con la cancha muy inclinada en contra de los administradores de consorcios, No obstante, esta triste realidad, el fallo de la Sala 4 traído a esta edición de nuestra revista pone un poco de luz ante tanta oscuridad para los que ejercen la tan valiosa actividad de administradores de consorcios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ■



¿Cuándo, por qué y para qué?

Modernizar un ascensor no significa necesariamente reemplazarlo por completo. La decisión debe partir de un diagnóstico técnico que permita identificar qué componentes necesitan ser renovados y cuáles aún pueden continuar funcionando adecuadamente. En muchos casos, la modernización del control de maniobras permite incorporar tecnología más eficiente, mejorar la nivelación, reducir los tiempos de espera y optimizar el consumo energético. Pero no se trata simplemente de cambiar un equipo electrónico. Cada instalación requiere adaptación, programación, puesta en marcha y controles específicos. Por eso, al analizar una propuesta, el consorcio debe considerar mucho más que el precio del equipamiento. Porque modernizar no es simplemente cambiar: es invertir en confiabilidad, seguridad, eficiencia y continuidad del servicio. En esta nota el especialista Eduardo Padulo explica los detalles del tema.

Cuando hablamos de modernizar un ascensor, no necesariamente estamos hablando de reemplazar la totalidad de sus componentes. El primer paso es determinar qué partes de la instalación requieren ser modificadas y cuáles pueden continuar prestando servicio en condiciones adecuadas.

Para ello es fundamental realizar previamente

un diagnóstico técnico que permita conocer el estado general del equipo y establecer cuáles son los componentes que, por su antigüedad, tecnología, desgaste u obsolescencia, deberían ser reemplazados.

En términos generales, en un ascensor electro-mecánico de características habituales, instalado en un edificio de viviendas u oficinas, po-



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.

Luis Alberto Paz

 Av. Independencia 1276
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

 Cel.: 11-6907-2784

 Correo: cabinareves_8@yahoo.com.ar



Cobertor para día de mudanza

¡Asesoramiento sin cargo!

demos diferenciar dos grandes grupos:

- Parte electromecánica – electrónica
- Parte mecánica

¿Qué componentes integran cada parte?

Dentro de la parte electromecánica – electrónica podemos considerar principalmente:

- Control de maniobras: constituye el verdadero “cerebro” del ascensor, ya que recibe las órdenes, procesa las señales y gobierna el funcionamiento del equipo.
- Botoneras de llamadas de palier
- Botonera de cabina
- Instalación eléctrica fija: Comprende los conductores y canalizaciones que vinculan los distintos componentes de la instalación.
- Instalación eléctrica móvil: Corresponde al cableado flexible que acompaña el desplazamiento de la cabina y permite la comunicación eléctrica entre ésta y el control de maniobras (cables colgantes).

Por su parte, dentro de la parte mecánica, podemos considerar:

- Máquina de tracción.
- Poleas de desvío.
- Cables de acero de suspensión.
- Cable de acero asociado al sistema de paracaídas.
- Conjunto limitador de velocidad y accionamiento del paracaídas.

Es importante aclarar que, en este artículo, nos referiremos específicamente a la modernización de la parte electromecánica–electrónica, y particularmente al reemplazo del control de maniobras.

¿Cuándo es conveniente modernizar?

No existe una única respuesta para todos los ascensores. Cada instalación debe ser analizada en forma particular y, preferentemente, mediante un diagnóstico realizado por un profesional independiente, que permita determi-

nar las verdaderas necesidades del equipo.

Entre los principales indicadores que pueden justificar una modernización se encuentran:

- Excesivas y reiteradas fallas, especialmente cuando son aleatorias y difíciles de reproducir
- Desniveles frecuentes en los pisos
- Tecnología obsoleta
- Necesidad de incorporar o mejorar funciones de maniobra y memoria de llamadas
- Excesivo consumo de energía eléctrica
- Utilización de tecnologías cautivas o de elevado costo de reposición
- Falta de repuestos originales o de repuestos de reposición confiables
- Dificultad creciente para obtener asistencia técnica especializada sobre el sistema existente.

En estos casos, continuar reparando reiteradamente un sistema antiguo puede terminar siendo más costoso que analizar la posibilidad de una modernización integral del sistema de control.

¿Qué ventajas aporta una tecnología moderna?

Una modernización que incorpore un sistema de control electrónico moderno con un variador de frecuencia y tensión (VVVF) puede producir importantes mejoras en el funcionamiento del ascensor.

Entre ellas podemos mencionar:

- Mejor gestión y atención de las llamadas
- Menores tiempos de espera en los palieres
- Nivelación más precisa en los pisos
- Reducción de movimientos innecesarios de la cabina
- Menor consumo de energía eléctrica
- Menores esfuerzos sobre determinados componentes mecánicos
- Mayor vida útil de elementos como máquina de tracción, frenos, poleas y cables de acero
- Viajes más suaves, confortables y silenciosos
- Posibilidad de disponer de sistemas de diagnóstico electrónico
- Identificación de fallas y eventos mediante displays o sistemas de diagnóstico



MADERO CLEANERS



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

SOLUCIONES DE LIMPIEZA PENSADAS PARA VOS

www.maderocleaners.com.ar



• Mayor rapidez y seguridad en las tareas de mantenimiento y reparación La modernización no consiste solamente en incorporar componentes electrónicos nuevos. El objetivo es lograr que todo el sistema trabaje de manera coordinada, eficiente y confiable, respetando las características particulares de la instalación existente.

¿Es costoso cambiar un control de maniobras?

Esta es una de las preguntas que con mayor frecuencia se formulan al analizar una modernización.

Para comprender el costo de este tipo de trabajo, primero debemos tener presente que no se está reemplazando simplemente un componente electrónico.

Se está reemplazando el sistema que gobierna prácticamente todas las funciones del ascensor. El nuevo control debe ser seleccionado, configurado y adaptado a las características de cada instalación. No se trata de un producto estándar que simplemente se conecta y comienza a funcionar.

No es “enchufar y usar”. No es un “electrodomeístico”. Es diseñar, adaptar, programar, instalar y poner en funcionamiento.

Por otra parte, este tipo de intervención requiere:

- Técnicos con capacitación específica
- Conocimiento de la tecnología aplicada.
- Adaptación del nuevo sistema a la instalación existente
- Programación y parametrización del control
- Verificación y ajuste de los distintos sistemas de seguridad y funcionamiento
- Componentes electrónicos de alta complejidad, muchos de ellos de origen importado
- Pruebas y puesta en servicio del conjunto

A todo ello debemos agregar un aspecto fundamental: estamos trabajando sobre un medio de transporte vertical destinado al traslado vertical de personas.

Por esa razón, la instalación, programación

y puesta en marcha de un nuevo sistema de control no pueden ser consideradas equivalentes a la sustitución de un equipo electrónico convencional.

Modernizar no es simplemente cambiar

Cuando un consorcio analiza la posibilidad de modernizar el control de maniobras de un ascensor, es importante que la decisión no se tome únicamente comparando presupuestos. Dos propuestas pueden parecer similares en una planilla, pero no necesariamente ofrecen las mismas prestaciones, calidad de componentes, posibilidades de diagnóstico, capacidad de adaptación, respaldo técnico o confiabilidad futura.

Por eso resulta conveniente analizar no solamente qué equipo se ofrece, sino también quién lo instala, quién lo programa, quién realizará su mantenimiento y qué disponibilidad de repuestos y asistencia técnica tendrá en el futuro.

La modernización debe ser entendida como una inversión destinada a mejorar la confiabilidad, seguridad, eficiencia y continuidad del servicio, y no simplemente como el reemplazo de una placa electrónica por otra.

Conclusión

Cuando se evalúa el costo de modernizar un control de maniobras, no se está comprando solamente un equipo electrónico. Se está incorporando tecnología, conocimiento, diseño, adaptación, programación y experiencia técnica.

Pero, fundamentalmente, se está buscando algo que para un ascensor resulta esencial: Confiabilidad, seguridad y estabilidad en su funcionamiento. ■

Prof. Eduardo Padulo
eapadulo@gmail.com



El ahorro más rentable para un consorcio

La eficiencia energética ya no depende únicamente de incorporar nuevas tecnologías. Comienza con una administración profesional, capaz de planificar, medir consumos, detectar oportunidades de mejora y promover inversiones que reduzcan costos sin afectar la calidad de los servicios. En un contexto de expensas cada vez más exigentes, el administrador tiene un rol estratégico: transformar el ahorro energético en una herramienta de gestión que beneficie al consorcio y contribuya, al mismo tiempo, a un uso más responsable de los recursos.



La pregunta ya no es cuánto cuesta implementar medidas de ahorro, sino cuánto cuesta no hacerlo.

Durante muchos años, hablar de eficiencia energética parecía una conversación reservada para especialistas o para edificios de última generación. Hoy la realidad es otra. El incremento sostenido de los costos de la energía, sumado a la necesidad de contener las

expensas, convirtió a la eficiencia energética en una de las herramientas de gestión más importantes para cualquier administrador. La pregunta ya no es cuánto cuesta implementar medidas de ahorro, sino cuánto cuesta no hacerlo.



Cada kilovatio desperdiciado termina reflejándose en las expensas que pagan los propietarios. Por eso, la energía dejó de ser simplemente un servicio para transformarse en un recurso que debe administrarse con el mismo criterio con que se administran los recursos financieros del consorcio.

El ahorro no depende de grandes obras

La buena noticia es que la mayor parte del ahorro no depende de realizar grandes obras. En muchos edificios, una adecuada planificación del mantenimiento, el reemplazo gradual de equipos obsoletos y la incorporación de sistemas de control permiten obtener reducciones importantes en el consumo sin afectar el confort de los ocupantes.

La iluminación LED, los sensores de movimiento en sectores comunes, los temporizadores inteligentes, la regulación automática de bombas, la optimización de ascensores y el monitoreo permanente de los consumos son algunas de las soluciones que hoy se encuentran al alcance de muchos consorcios.

La tecnología, además, ha reducido considerablemente sus costos respecto de hace algunos años, haciendo más accesibles inversiones que antes parecían difíciles de justificar.

Sin embargo, la eficiencia energética no depende exclusivamente de la incorporación de nuevos equipos. También requiere una gestión inteligente. Un motor mal mantenido consume más energía. Una bomba trabajando fuera de sus parámetros genera mayores costos. Una pérdida de agua obliga a las bombas a funcionar durante más tiempo. Un sistema de climatización desregulado incrementa innecesariamente el consumo eléctrico.

Lo que no se mide no se mejora

En otras palabras, ahorrar energía comienza

mucho antes de comprar nueva tecnología: comienza administrando correctamente lo que ya existe.

Otro aspecto que cobra cada vez mayor importancia es la medición. Lo que no se mide, difícilmente pueda mejorarse. Registrar consumos, comparar períodos, detectar desvíos y analizar tendencias permite descubrir pérdidas invisibles que muchas veces representan miles de pesos al año.

En este contexto, el administrador adquiere un nuevo rol. Ya no solo administra recursos económicos o coordina proveedores. También debe transformarse en un gestor de eficiencia, capaz de identificar oportunidades de mejora y proponer inversiones cuyo beneficio pueda demostrarse con números concretos.

La sustentabilidad

Además del impacto económico, existe una razón adicional para avanzar en este camino: la sustentabilidad. Los edificios consumen una proporción significativa de la energía disponible y son responsables de una parte importante de las emisiones de gases de efecto invernadero. Cada acción orientada a reducir el consumo energético contribuye no solo a disminuir las expensas, sino también a reducir el impacto ambiental del edificio.

La eficiencia energética ya no debe entenderse como un gasto adicional ni como una moda vinculada exclusivamente al cuidado del ambiente. Es una inversión que mejora la competitividad del consorcio, preserva el valor del inmueble y reduce costos de manera permanente.

Porque administrar bien un edificio ya no consiste únicamente en resolver problemas cuando aparecen. También implica anticiparse, planificar y encontrar formas de consumir menos sin resignar calidad de servicio. En definitiva, la mejor energía es aquella que nunca fue necesario gastar. ■



CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE AGOSTO/SEPTIEMBRE 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.) **\$ 468.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 21.600** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 18.200** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 16.200** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 15.000** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 13.300** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 11.300** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 9.900** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 578.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 26.600** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 22.000** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 19.400** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 17.400** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 15.800** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 14.300** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 11.300** 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. **\$ 708.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 28.400** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 27.000** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 23.700** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 22.400** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 19.200** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 17.500** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 14.300** 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. **\$ 933.200** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)



De 21 a 40 U.F. **\$ 29.500** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **\$ 28.000** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **\$ 26.600** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **\$ 24.700** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **\$ 23.700** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **\$ 22.000** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **\$ 19.100** 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 parquizado).

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 1.157.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 32.500** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **\$ 29.500** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **\$ 27.700** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **\$ 26.700** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **\$ 24.900** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **\$ 23.700** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **\$ 20.100** 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 **\$ 5.722.000**

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
\$ 99.000

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

Cada certificado

\$ 156.000

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.
\$ 203.000

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 celular
4711-1152 (15)4998-4566
e-mail: seinte@seintesrl.com.ar
e-mail: seinte-srl@arnet.com.ar
www.seintesrl.com.ar



RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC:

Gestión administrativa del código QR o enlace/hipervínculo **\$ 52.000**

RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **\$ 99.000**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **\$ 99.000**

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **\$ 99.000**

Mediación 2

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación. **\$ 124.000**

Gestión Administrativa

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

\$ 155.000

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**

\$ 43.000

CABA - DDJJ Registro de Empleadores

\$ 186.000

ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones.

\$ 266.000

ART - Liquidación de siniestros. (Por vez).

\$ 78.000

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

\$ 260.000

Rendición de cuentas final y traspaso administración

\$ 259.000

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.

FRENTEK

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

-Personal con ART

-Aviso de Obra

-Balancín suspendido motorizado

-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)



Jurídico

Consulta: En el edificio que administramos se detectó la necesidad de realizar el recambio de las guías que sostienen los vidrios de los balcones, atento a que su estado podría comprometer la seguridad tanto de los residentes como de terceros que circulan por la vía pública.

Sobre este tema se celebró una asamblea de propietarios, en la cual se trató específicamente la problemática de las guías y la necesidad de realizar los trabajos correspondientes. El propietario en cuestión asistió a dicha asamblea, por lo que tomó conocimiento formal de la situación y de las tareas a ejecutar.

Con posterioridad, se le solicitó por WhatsApp al propietario que permitiera el ingreso a su unidad funcional para que los proveedores (vidrieros) pudieran inspeccionar el balcón y posteriormente realizar los trabajos necesarios. El propietario se negó a permitir el acceso.

Luego se le envió carta documento intimándolo a otorgar el ingreso para efectuar las tareas. La carta documento no fue recibida.

Posteriormente, se remitió la misma intimación por correo electrónico, a lo que el propietario respondió únicamente: “todo

es falso”, sin efectuar aclaración ni fundamentación alguna.

La negativa impide avanzar con trabajos que resultan necesarios para preservar la seguridad estructural y evitar eventuales daños a personas o bienes, pudiendo generar responsabilidad para el consorcio en caso de producirse un incidente.

En virtud de lo expuesto, solicitamos asesoramiento respecto de:Cuál es la vía legal más adecuada ante la negativa reiterada del propietario.

Si corresponde iniciar una acción judicial para obtener autorización de ingreso forzoso y bajo qué encuadre normativo.

Qué medidas preventivas debería adoptar el consorcio para resguardar su responsabilidad. Si resulta aconsejable una nueva intimación previa o algún otro paso administrativo antes de judicializar la cuestión.

Agradeceremos su orientación respecto del procedimiento más adecuado para resguardar la seguridad del edificio y la responsabilidad del consorcio y en caso de requerir algún tipo de documentación, estamos a disposición.

Respuesta: Claramente de existir riesgos inminentes se debe actuar con celeridad y

en cumplimiento de la ex Ley 257 y la actual 6116 de planeamiento urbano, o ley de frentes. Si el tema no necesita el actuar rápido, se lo puede llevar a una instancia previa judicial como la mediación obligatoria, con objeto **cumplimiento de reglamento y daños y perjuicios**.

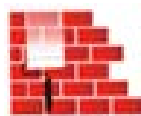
Distinto es, si el riesgo es inminente, en este caso el código de procedimiento prevé en su artículo 623 TER, una acción donde se solicita a un juez con un informe técnico que se fuerce el acceso y esta medida de **daño temido** una vez presentada se diligencia con prontitud. Obviamente tendrá que presentarla un profesional del derecho.

Consulta: **Necesitaríamos conocer cuál es el protocolo vigente respecto del procedimiento aplicable a las asambleas presenciales, virtuales y en modalidad dual, ya que en los próximos días se llevará a cabo una asamblea del consorcio y se han presentado distintas solicitudes por parte de los propietarios: algunos requieren que la reunión se realice de manera virtual, mientras que otros solicitan que sea en modalidad dual (presencial y virtual).**

Nos han informado que, para que la asamblea pueda desarrollarse bajo la modalidad dual, dicha circunstancia debe encontrarse expresamente prevista en la convocatoria. Sin embargo, la convocatoria ya fue enviada y recibida por todos los propietarios, y la asamblea se celebrará próximamente.

Por tal motivo, agradeceríamos nos informen, a la mayor brevedad posible, cuál es el procedimiento que corresponde seguir en este caso y si existe alguna alternativa válida para modificar la modalidad de celebración de la asamblea.

Respuesta: Las asambleas virtuales se considerarán válidas con el mero consentimiento de los propietarios. A continuación, transcribiremos un protocolo básico publicado por la



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

TELÉFONOS: 11-40518800 / 11-54696870

obrasypinturas@gmail.com

www.obrasypinturas.com



CAPHyAI. El administrador deberá mantener un registro electrónico de las personas habilitadas a participar en las asambleas de sus consorcios incluyendo la referencia a la o las unidades respectivas. Este registro tendrá datos consistentes con los obrantes en el libro de propietarios y estará disponible para consulta de otros propietarios antes, durante o después de las asambleas.

Características adicionales de la notificación:

Se incluirán todos los datos necesarios para ingresar a la reunión virtual (URL, ID de la reunión, contraseña, etc.).

- La notificación electrónica deberá realizarse al correo electrónico del propietario registrado en la base de datos del administrador. En su defecto podrán utilizarse otros medios con idéntico fin (correo instantáneo, aplicación específica de notificación, etc.).
- La notificación deberá incluir el nombre y número de documento de la o las personas habilitadas a participar respecto a la unidad notificada y su carácter (titular, representante legal o apoderado) según registros del administrador.
- En la notificación deberá explicitarse un mecanismo para que el interesado solicite actualizar los datos en forma previa a la asamblea.
- En la notificación deberá explicitarse un mecanismo para la emisión de cartas poderes.
- Serán válidas las cartas poderes en formato imagen con la firma ológrafa escaneada siempre que el administrador tenga la firma del propietario registrada en el respectivo libro para una eventual revisión.
- También serán válidas las cartas poderes que se emitan de manera electrónica

ca mediante cualquier mecanismo en la medida en que como mínimo pueda validarse la identidad del emisor con la misma dirección electrónica utilizada para la notificación de la citación. El fin de la identificación es acreditar que la persona que está ingresando a la reunión en representación de determinada unidad sea la que figura en los registros del consorcio como propietario o representante legal de aquella.

Actas

Deberá guardarse registro electrónico completo de la asamblea virtual de forma tal que asegure su libre acceso por parte de los propietarios y administradores en ejercicio durante al menos cinco años. El resumen de lo actuado se transcribirá al libro de actas del consorcio y será firmada por las personas designadas.

Desconexión

Si por cualquier motivo durante el transcurso de la asamblea ocurriera un episodio de desconexión que afecte al administrador se abrirá un período de media hora previsto para resolver el inconveniente. Superado ese lapso se producirá un cuarto intermedio y dentro de los ocho días corridos el administrador deberá citar a la reanudación de la asamblea. Para ello recurrirá a los mismos medios utilizados en la citación original.

Si la desconexión afectase a otros participantes se considerará, a todos los efectos, que los aquellos se ausentaron durante el curso de la asamblea. Resumiendo, son válidas con el acuerdo de los propietarios y llevando un registro de esta.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco

Asesor legal

Consulta: Buenos días, en el consorcio de referencia se celebró una asamblea para la reparación e impermeabilización de la terraza. La misma cuesta \$11.200.000. En acta acordaron (quedó asentado), que se realice una recaudación extraordinaria. Posteriormente una propietaria que no estuvo en la asamblea realiza un reclamo de que la recaudación debe ser ordinaria (de acuerdo al CCyC). La consulta es: La recaudación es ordinaria según el CCyC o extraordinaria según resolución de asamblea. Aclaración: es una terraza con falta de mantenimiento de años y años, nosotros comenzamos a administrar en diciembre.

Respuesta: De acuerdo con lo narrado en la consulta, sin reglamento a la vista, debe diferenciarse en su clasificación entre expensa extraordinaria (ejemplo embellecimiento del consorcio, instalación de cámaras, otro) y ordinaria (mantenimiento). La recaudación de la misma en su forma-ejemplo por el monto a recaudar- podrá ser extraordinaria (decisión de asamblea/aprobación), pero

la impermeabilización de la terraza al ser tareas de mantenimiento, reviste la característica de ser expensa ordinaria. (artículo 2048 CCyCN).

Se transcribe el artículo 2048 del Código Civil y Comercial Nación Gastos y contribuciones:

“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. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”.


4750.2250 / 011.5179.2523

CONFIA EN LA EXPERIENCIA!

GASISTAS MATRICULADOS

HOGARES, CONSORCIOS
COMERCIOS E INDUSTRIA

Antares construcciones • 011 4750.2250 • 011 5179.2523
www.antesconstrucciones.com.ar






CONFIA EN LA EXPERIENCIA!

PLOMERIA
ALBAÑILERIA

TRABAJOS DE ALTURA

IMPERMEABILIZACION 

Antares construcciones • 011 4750.2250 • 011 5179.2523
www.antesconstrucciones.com.ar

Consulta: Necesito asesoramiento legal para darle una respuesta al vecino. Comuniqué en reiteradas ocasiones que cesen con la actitud y siguen los ruidos. ¿Qué debe hacer el vecino perjudicado?

Respuesta: En relación con lo consultado y a los ruidos molestos, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires rige la Ley 1540 y su decreto reglamentario, en la que establecen los niveles de tolerancia y los que exceden de la normalidad.

Para determinar si un ruido es molesto y es causa de una contravención, es requisito comunicarse con el Ministerio Público Fiscal de la Ciudad al 0800-333-47225 (0800 FISCAL), enviar la denuncia por mail a **denuncias@**

fiscalias.gob.ar o ante la Comisaría respectiva 911, y serán las autoridades de aplicación quienes determinen la aplicabilidad del artículo 72 - Código Contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual establece como conducta típica en materia de ruidos molestos el “perturbar el descanso, la convivencia o la tranquilidad pública mediante ruidos que, por su volumen, reiteración o persistencia, excedan la normal tolerancia”.

No todos los ruidos molestos son posibles de medición. Las voces de personas, ladridos de perro, carga y descarga de mercadería, entre otros, no son consideradas fuentes fijas/transitorias sancionables. Se recomienda medir el ruido desde el interior de la vivienda, ello toda vez que los resultados pueden variar.

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 | ventas@mbseguridad.com.ar



Si varios vecinos informan que se ven afectados por los ruidos molestos, éstos deberían de proceder a las denuncias pertinentes. Efectuada la denuncia y peticionada la inspección, los agentes pertenecientes a la Dirección General de Control Ambiental se comunicarán por teléfono o mail para coordinar una visita y efectuar la medición.

Cabe recordar que la denuncia la debe realizar el afectado, y en el mismo momento en que ocurre, por consiguiente, el administrador no puede hacerla ya que no se encuentra en el edificio para corroborar dichos ruidos. Se sugiere, de igual manera, observar la posibilidad de efectuar esta medición, previo a cualquier reclamo judicial por parte del consorcio, por incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal.

Consulta: ¿El arreglo de la parrilla que tiene el balcón (revestimiento de durlock) correspon-

**de al consorcio o al propietario?
Adjunto reglamento.**

Respuesta: De acuerdo con lo narrado, con reglamento a la vista y fotos, entendiendo que las parrillas comparten el mismo tiraje-tubos, siendo originales del edificio y, encontrándose adheridas a parte común (muro), la reparación sería consorcial. Siguiendo el criterio de que “lo accesorio sigue a lo principal” y, siendo que tanto muros como tubos se encuentran establecidos como parte común (PDF. Pág. 10 y 11 reglamento), coincidiendo este criterio con lo expresado en el artículo 2040 CCyCN, la reparación será consorcial.

*Se aclara que, atendiendo a la fecha establecida en el reglamento, podría encontrarse en curso la garantía.

Dra. Marina Leder
Asesora legal

Consulta: El departamento 1º C del edificio que administramos tiene un patio interno, dicho patio vendría a continuación del hueco de aire luz (desemboca ahí). El patio en cuestión está pintado de un color oscuro, recientemente se pintó el hueco de blanco y no nos permitieron el acceso para pintar en dicha unidad. Ahora bien, la consulta sería si ese espacio puede estar pintado de ese color (al ser un espacio de uso privado) o debe estar a tono con el hueco del aire luz. Adjunto reglamento de copropiedad.

Respuesta: El reglamento de copropiedad que adjunta (Art. 2º) establece que la propiedad exclusiva de cada unidad comprende la superficie delimitada por muros maestros y tabiques medianeros, incluyendo los lugares abiertos “que se contengan dentro del ámbito de la referida delimitación” (patios, pasillos, lavaderos internos), ello en sintonía con lo establecido en el artículo 2039 Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN). Sin perjuicio de ello, el mismo artículo agrega una previsión específica: “todas las salientes exteriores de los muros maestros y paredes o tabiques medianeros y lo que cierra sus vanos... son de la comunidad, sin perjuicio de su uso exclusivo por el respectivo dueño de la unidad... y de su obligación de conservarlos y repararlos en razón de ese mismo uso exclusivo”, en sintonía con el artículo 2041 del CCyCN.



Se deben tener en cuenta dos aspectos, por un lado el patio como espacio delimitado (piso, uso, disposición interna), al estar contenido dentro del perímetro exclusivo de la UF 1°C, es parte propia y exclusiva y al ser pared del aire y luz es una parte común del edificio, que si bien no da al exterior, si puede afectar al resto de los consorcistas en cuanto a la estética.

Con lo cual, la pared debe guardar cierta armonía con el resto de las paredes superiores del hueco de aire y luz, sin afectar la estética del edificio, teniendo en cuenta las necesidades también de la unidad funcional.

Una pared blanca inmaculada, con menores que juegan en el patio, entiendo que también resultaría un problema para el consorcio porque debería pintar la misma probablemente anualmente.

Por lo tanto, entiendo que hasta la altura de la unidad funcional debe guardar una armonía estética y de buen gusto con el resto de la pared del hueco de aire y luz, pero no necesariamente debería ser exactamente del mismo color, hay que ver el caso concreto para no caer en lo que en el mundo jurídico se reconoce como un “abuso del derecho”.

Consulta: Si el reclamo es legal, o sea si corresponde que el consorcio abone la puerta que rompieron los bomberos, ya que llamó un vecino por el olor que había... sospechando persona fallecida, y lo que pasó es que estaba la puerta de la heladera abierta según describen.

Respuesta: Si el olor que emanaba de la unidad era de tal intensidad que pudo confundirse con el de un cadáver —lo cual es evidente dado que el cuerpo de bomberos

debió forzar la entrada—, queda claro que el hecho fue motivado por la negligencia del propietario u ocupante. Por lo tanto, en mi opinión, el consorcio no debería asumir el costo de la reparación de la puerta, ya que el daño es una consecuencia directa de una omisión o descuido de los ocupantes de la unidad funcional.

Consulta: “Buenas tardes, quería consultar. Siempre consideramos el arreglo consorcial de las cañerías, ya sea de gas o agua, y que esté empotrado en pared o piso como gastos de consorcial. Lo que es particular sería lo que sale de la pared, canillas, flexibles. La consulta es, teniendo en cuenta el Art 2041 del código civil, donde menciona que f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional; que serían cañerías hasta el ingreso de la unidad funcional. Entonces, ¿dentro de cada departamento el arreglo de las cañerías no es consorcial?”

Respuesta: Las cañerías de gas y de agua empotradas en pared o piso se consideran partes comunes y, por lo tanto, los gastos de su reparación están a cargo del consorcio, salvo culpa del propietario o de un tercero en el origen de la rotura. Si bien el inciso f) del artículo 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación presenta una redacción que puede generar confusión, se interpreta que la mención final del párrafo refiere a la extensión de los cables de electricidad. Sin perjuicio de ello, el análisis del primer párrafo del

artículo 2043 del mismo cuerpo legal es determinante: allí se establece que son 'necesariamente propias con respecto a la Unidad Funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias'. Esto permite concluir que los caños empotrados no son parte propia, ya que

se encuentran fuera del volumen habitable de la unidad, integrando el sistema perteneciente a la comunidad consorcial.

Dr. Jorge Martín Irigoyen
Asesor legal

Consulta: En el edificio que administramos poseen espacio guarda coches. En el artículo 4to del reglamento se estipula que no se puede ceder el uso a personas ajenas al consorcio. Hay un vecino que propone que no pueda cederse el uso a personas ajenas al consorcio, ni a otros vecinos del edificio. Él propone que sólo pueda usar el espacio quien también usa la unidad que tiene derecho a ello. La consulta es para saber si esto puede hacerse. Hay un reglamento interno y tienen idea de modificarlo con esa incorporación.

Respuesta: Legalmente, para llevar a cabo lo propuesta y considerando que es solo la voluntad de un copropietario, corresponde so-

meter la propuesta mediante convocatoria de asamblea y tratamiento del orden del día, para restringir aún más el uso de la cochera (unidad complementaria) y prohibir su alquiler a otros vecinos del edificio, toda vez que cualquier cambio en las reglas de uso y disposición de las unidades implica modificar el reglamento de copropiedad requiere ser tratado en una asamblea extraordinaria, que requiere para su aprobación reunir una mayoría de los dos tercios que establece el propio reglamento hoy vigente.

Consulta: En el reglamento adjunto del edificio que administro se determina que, de no contarse con quorum en una asamblea, se deber pedir intervención a juzgado según CCyCN, contradiciendo lo normado en el CCyCN

Ricardo Pablo Pesce e hijos / Asesores de Seguros Generales.

www.pescese seguros.com



**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


FEDERACIÓN PATRONAL
REGIONAL 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.



que define que las asamblea sin quorum, en especial extraordinarias, si no fuera necesario un quorum específico, las decisiones (propuestas) quedan firme a los 15 días de notificación a los ausentes y si ellos no se oponen. ¿Nuestra interpretación es correcta? ¿Es error del reglamento, que utilizó lo definido en la Ley 13.512?

Respuesta: El Artículo 2063 dispone: “Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial”.

“El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio”.

Uno de los casos más frecuentes en los cuales la justicia suele proveer la solicitud de una asamblea judicial es el que se configura en los supuestos de «doble administración»: cuando un administrador removido de sus funciones resiste la decisión, apoyado por un grupo de propietarios y el nuevo administrador designado ve dificultado el ejercicio de sus funciones por esa causa, generándo-

se una situación de incertidumbre para los copropietarios, el personal, los proveedores y los terceros. Es a esa posibilidad a la que se alude en la parte final del artículo cuando habilita al juez para disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio, medidas que pueden consistir en el nombramiento de un administrador judicial para zanjar el conflicto.

Considerando que el espíritu del Código Civil y Comercial de la Nación en esta materia consiste en reducir al mínimo posible la litigiosidad, la invocación de urgencia o gravedad continuará siendo exigida por los tribunales para dar curso favorable a la citación de una asamblea judicial. Frente a la imposibilidad de reunir las mayorías necesarias para la adopción de determinadas decisiones, el Art. 2060, del CPCC dispone: “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 opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente”.

Esta es una facultad de los presentes en una asamblea que no ha reunido el número de voluntades necesario para adoptar válidamente alguna decisión, pero por esa misma circunstancia, se trata de una atribución que puede o no ejercerse.

Dra. Maria Eugenia Kabakian
Asesora legal

Consulta: Hemos analizado la consulta formulada respecto de diversas situaciones que, según se informa, se estarían produciendo en una unidad funcional del consorcio y que involucran, por un

lado, presuntas agresiones hacia la encargada del edificio y, por otro, reclamos formulados por distintos propietarios vinculados con la permanencia de personas ajenas al edificio y conductas que afectarían la seguridad y la normal convivencia.

Respuesta: En primer término, resulta conveniente distinguir ambas situaciones, toda vez que involucran ámbitos jurídicos diferentes y requieren respuestas específicas por parte de la administración.

Respecto de la situación de la encargada, si efectivamente ha sido víctima de agresiones o amenazas durante el desempeño de sus tareas, corresponde que la administración documente formalmente cada episodio, solicite copia de la denuncia policial ya efectuada y le indique que, ante cualquier nuevo hecho de violencia o intimidación, requiera de inmediato la intervención de la autoridad policial, evitando cualquier tipo de confrontación.

Asimismo, resulta aconsejable conservar toda la documentación vinculada a estos hechos, por cuanto el consorcio tiene el deber de adoptar las medidas razonables tendientes a preservar la seguridad de su personal.

En cuanto a la situación denunciada por los propietarios, corresponde recordar que el artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación establece expresamente una serie de prohibiciones que alcanzan tanto a los propietarios como a los ocupantes de las unidades funcionales.



www.machifumigaciones.com.ar

30 AÑOS DE EXPERIENCIA

CUIDANDO DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

UN SERVICIO PROFESIONAL PARA CADA ESPACIO



FUMIGACIÓN Y DESRATIZACIÓN

DE EDIFICIOS, CONSORCIOS, CLÍNICAS, OBRAS SOCIALES



LIMPIEZA DE LOS TANQUES

ANÁLISIS BACTERIOLÓGICO Y FÍSICOQUÍMICO



ARREGLOS Y OBRAS DE LOS TANQUES DE AGUA

IMPERMEABILIZACIÓN, CAMBIO DE MARCOS Y TAPAS





PERSONAL CON SU ART



PRESUPUESTOS SIN CARGO



PÁGINA WEB
www.machifumigaciones.com.ar



WHATSAPP
1151150931



TELÉFONO
1130280931



CORREO
info@machifumigaciones.com.ar



QUEJAS, DENUNCIAS Y SUGERENCIAS | PROTECCIÓN AMBIENTAL
LIMA 1111 - CABA | HORARIO DE ATENCIÓN: 9 A 14 HORAS



En particular, dispone que les está prohibido:

- Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos de los previstos en el reglamento de propiedad horizontal.
- Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia.
- Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble.

En consecuencia, si de las actuaciones que lleve adelante la administración surgiera objetivamente acreditado que el ocupante de la unidad o las personas que ingresan por su intermedio desarrollan conductas que encuadran en alguno de los supuestos previstos por el citado artículo, el consorcio no sólo se encuentra facultado, sino que tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para procurar el cese de dichas conductas.

A tal fin, resulta aconsejable requerir a los propietarios que formalicen por escrito los hechos denunciados, indicando fechas, horarios y circunstancias de cada episodio, y que, cuando los hechos pudieran revestir carácter delictivo, formulen las correspondientes denuncias ante la autoridad policial o judicial competente.

Del mismo modo, corresponde preservar toda la prueba disponible, tales como registros de cámaras de seguridad, informes de la encargada, actas, intervenciones policiales y cualquier otro elemento que permita acreditar objetivamente las conductas denunciadas. Asimismo, corresponde intimar fehacientemente a la propietaria de la unidad funcional —y, de ser posible, también al ocupante— para que cesen las conductas denunciadas y se respete el reglamento de propiedad horizontal, haciéndoles saber que el propietario responde por las conductas desarrolladas por quienes ocupan la unidad o ingresan a ella con su autorización.

Si el reglamento de propiedad horizontal contempla un régimen de sanciones para este tipo de infracciones, y las mismas se encuentran debidamente acreditadas mediante elementos objetivos de prueba, la administración podrá aplicar las multas o sanciones previstas reglamentariamente, respetando el procedimiento establecido y garantizando el correspondiente derecho de defensa.

Por otra parte, corresponde señalar que el artículo 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que, ante la violación de las prohibiciones previstas por el propio Código o por el reglamento de propiedad horizontal, el consorcio o cualquier propietario afectado pueden promover la acción judicial tendiente a obtener el cese de la infracción por la vía procesal más breve prevista en el ordenamiento local.

Asimismo, la norma dispone expresamente que, si el infractor fuera un ocupante no propietario y las infracciones se reiteraran, el juez podrá disponer su desalojo, sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder.

En consecuencia, esta asesoría entiende que la administración tiene el deber de actuar frente a hechos objetivamente acreditados que afecten la seguridad, la tranquilidad o la normal convivencia del edificio, documentando los hechos, intimando a los responsables, aplicando las sanciones reglamentarias cuando ello resulte procedente y, de persistir las conductas antirreglamentarias, promoviendo las acciones judiciales previstas por el artículo 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Consulta: Hemos analizado la consulta formulada por esa administración respecto de la so-

licitud presentada por el propietario de la unidad funcional 11° "B", quien requiere autorización para instalar una reja o mampara divisoria sobre el cantero del balcón lindero con la unidad funcional 11° "A", invocando razones de seguridad y convivencia derivadas de los conflictos existentes entre ambos propietarios. Asimismo, se ha procedido al análisis del reglamento de propiedad horizontal y administración del

consorcio, así como de los antecedentes acompañados.

Respuesta: En primer término, corresponde señalar que la situación de conflicto existente entre ambos vecinos, por más compleja que resulte, constituye una cuestión de carácter estrictamente personal que no modifica el régimen jurídico aplicable a la propiedad horizontal ni amplía las facultades de la administración para autorizar intervenciones que el reglamento reserva al consorcio. Las eventuales amenazas, actos de hostigamiento o conflictos de convivencia deberán



SEGURIDAD PARA EDIFICIOS

Protección con
inteligencia integral



TECNOLOGÍA
AVANZADA



PROTECCIÓN
24/7



25 de Mayo 457, CABA



info@globalzeg.com



011.4778.8800



www.globalzeg.com



ESCANEA

**Protegemos
lo que más querés**



canalizarse, en su caso, por las vías administrativas o judiciales que correspondan, sin que tales circunstancias habiliten a exceptuar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias que regulan las modificaciones sobre las partes comunes del edificio.

Sentado ello, corresponde analizar la naturaleza de la intervención solicitada. La colocación permanente de una reja, mampara o cualquier otro elemento divisor sobre el cantero del balcón constituye una modificación material del aspecto exterior del edificio. Ello obedece a que los balcones, sus canteros y los elementos que conforman la fachada, aun cuando sean de uso exclusivo de determinadas unidades funcionales, integran la configuración arquitectónica del inmueble y participan del régimen de las cosas y partes comunes previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación y por el propio reglamento de propiedad horizontal. En consecuencia, su alteración no puede ser decidida unilateralmente por un copropietario.

En igual sentido, el reglamento de propiedad horizontal contiene disposiciones expresas destinadas a preservar la uniformidad estética del edificio, prohibiendo a los propietarios introducir modificaciones en las fachadas exteriores o alterar la apariencia general del inmueble sin observar el procedimiento previsto reglamentariamente.

En consecuencia, esta asesoría entiende que la administración y el Consejo de Administración no se encuentran facultados para autorizar por sí solos la ejecución de la obra solicitada, por cuanto ello excede las facultades propias de la administración ordinaria del consorcio.

Ahora bien, corresponde efectuar una aclaración respecto del alcance jurídico de la autorización pretendida. La eventual autorización para colocar la reja divisoria no importa, por sí misma, una modificación del

reglamento de propiedad horizontal, sino la autorización para ejecutar una obra nueva que recae sobre un sector integrante de las partes comunes del edificio.

En consecuencia, dicha autorización no requiere, por ese solo motivo, la modificación del texto reglamentario. Sin perjuicio de ello, la decisión sí debe ser adoptada por la asamblea de propietarios, órgano competente para autorizar intervenciones de esta naturaleza. Asimismo, del análisis del reglamento de propiedad horizontal surge que la realización de obras nuevas que afecten al inmueble común requiere la unanimidad de los copropietarios, razón por la cual la asamblea únicamente podrá autorizar la intervención si reúne la mayoría especialmente prevista para ese supuesto por el propio reglamento.

En consecuencia, una eventual autorización otorgada por una mayoría inferior podría resultar susceptible de impugnación judicial por parte de cualquier copropietario que considere afectados sus derechos, con la consiguiente posibilidad de que se ordene el retiro de la obra y la reposición del inmueble a su estado anterior.

Por todo lo expuesto, esta asesoría recomienda informar al propietario solicitante que su pedido no puede ser autorizado directamente por la administración ni por el consejo de administración, debiendo, en caso de mantener su interés, requerir el tratamiento de la cuestión en una asamblea de propietarios, quien será el órgano competente para resolver sobre la procedencia de la autorización solicitada, con observancia de las mayorías exigidas por el reglamento de propiedad horizontal.

Dr. José Luis Lobisch

Asesor legal

Laboral

Consulta: Mi consulta es si el nuevo recibo de sueldo el cual no firma ni el empleado ni el empleador tiene validez legal.

Respuesta: Lo que podemos aportar, es lo que la norma establece, toda vez que no nos dedicamos a confeccionar recibos de sueldo, pero entiendo que con tales elementos podrán confeccionar los mismos.

En primer lugar, tenemos el art. 140 de la L.C.T.

Art. 140. – Contenido necesario.

El recibo de pago deberá necesariamente contener, como mínimo, las siguientes enunciaci

a. Nombre íntegro o razón social del empleador, su domicilio y su Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT).

b. Nombre y apellido del trabajador, su calificación profesional y su Código Único de Identificación Laboral (CUIL).

c. Total de remuneración que perciba, con indicación substancial de su determinación. Si se tratase de porcentajes o comisiones de ventas, se indicarán los importes totales de éstas últimas, y el porcentaje o comisión asignada al trabajador.

d. Los requisitos del artículo 12 del Decreto Ley 17.250/67.

e. Total bruto de la remuneración básica o fija, porcentual devengado, y tiempo que corresponda. En los trabajos remunerados a jornal o por hora, el número de jornadas u horas trabajadas. Si se tratase de remuneración por pieza o medida, número de estas, importe por unidad adoptado y monto global correspondiente al lapso liquidado.

f. Importe de las deducciones que se efectúan

por aportes jubilatorios u otras autorizadas por esta ley; embargos y demás descuentos que legalmente correspondan.

g. Importe neto percibido, expresado en números y letras.

h. En el caso del artículo 129 de esta ley, firma y sello de los funcionarios o agentes dependientes de la autoridad, la que podrá ser electrónica.

i. Fecha de ingreso o antigüedad reconocida, y tarea cumplida o categoría en que efectivamente se desempeñó durante el período de pago.



- 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



j. Adicionalmente, se incluirán en el recibo, las contribuciones y/o conceptos abonados por el empleador por disposición legal o convencional, con la concreta determinación del importe, relativas a cada trabajador.

La autoridad de aplicación podrá disponer la inclusión de otros conceptos y datos en el recibo de pago a los fines de transparentar la totalidad de los costos asociados a la relación de trabajo y facilitar la información al trabajador.

(Artículo sustituido por art. 39 de la Ley N° 27.802 B.O. 6/3/2026. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial.)

Este artículo ha sido reglamentado por el dec. 407/26 que en el anexo I establece:

Artículo 5°.- Reglaméntase el artículo 140 de la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 (t.o. 1976) y sus modificaciones conforme el siguiente texto:

“El recibo de haberes previsto en el artículo 140 de la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 (t.o. 1976) y sus modificaciones, deberá estructurarse en cuatro (4) secciones claramente diferenciadas:

a) Datos del empleador, con su número de CUIT, datos del trabajador con su número de CUIL, fecha de ingreso, antigüedad y categoría, fecha y lugar de pago de las cargas sociales, conforme a lo dispuesto en los incisos a), b), d) e i) del artículo 140 de la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 (t.o. 1976) y sus modificaciones.

b) Detalle de las contribuciones y/o conceptos abonados por el empleador por disposición legal o convencional, conforme al inciso j) del artículo 140 de la citada Ley N° 20.744.

c) Total de la remuneración bruta que perciba junto con su determinación y las deducciones

correspondientes, conforme a los incisos c), e) y f) del artículo 140 de la mencionada Ley N° 20.744.

d) Remuneración neta conforme el inciso g) de la referida Ley N° 20.744.

Los conceptos deberán consignarse con indicación clara de su base de cálculo, unidad de medida y monto resultante.

Cuando se abonen sumas globales, destinadas a la totalidad o a un conjunto de trabajadores, deberán prorratearse en forma proporcional en cada recibo individual.

La suma total de los conceptos abonados por el empleador deberá consignarse en forma previa a la determinación del monto bruto a percibir por el trabajador.

Adicionalmente, en el anverso del recibo deberá incorporarse un resumen de la composición total del costo laboral, con discriminación de los conceptos a cargo del empleador, agrupados, como mínimo, en los siguientes rubros: a) sindical; b) seguridad social; c) obra social; d) I.N.S.S.J.P.; e) A.R.T.; f) cámaras o entidades empresariales; g) otros rubros.

El recibo deberá respetar el formato y contenido previsto en el modelo que como Anexo III forma parte integrante de la presente medida.”

Consulta: El consorcio desea contratar, por un plazo determinado, a su ex mayordomo, quien recientemente obtuvo el beneficio jubilatorio, con el único objeto de capacitar e instruir al personal del edificio.

Las tareas consistirían exclusiva-

mente en transmitir conocimientos y procedimientos de trabajo, concurriendo aproximadamente tres veces por semana durante cuatro horas por jornada, sin desempeñar funciones propias de encargado o mayordomo.

Teniendo presente que el Convenio Colectivo de Trabajo 589/10 no contempla una categoría de capacitador o instructor, agradeceremos nos indiquen:

a) Si consideran viable este tipo de contratación.

b)Cuál sería el encuadre jurídico y laboral más adecuado para llevarla a cabo.

c) Si corresponde realizarla dentro o fuera del Convenio Colectivo.

d) Qué modalidad contractual recomiendan y cuáles serían los recaudos a adoptar para reducir contingencias laborales.

Respuesta: Lo primero que debemos manifestar es que en el caso en consulta, no podemos incluir a esta persona en ninguna de las calificaciones laborales del C.C.T. 589/10. Tal vez se podría redactar un contrato a plazo fijo, fuera de convenio, donde se dejen constancia los motivos de la contratación y el tiempo exacto de duración, y cuáles son las funciones del contratado, estableciendo los días y horarios de trabajo y la remuneración de común acuerdo acordada, y los reajustes mensuales, por ejemplo, conforme el índice de inflación.

También deberán respetar lo normado por la ley para este tipo de contrato a plazo fijo:

Capítulo II

Del contrato de trabajo a plazo fijo

Art. 93 – Duración.

El contrato de trabajo a plazo fijo durará hasta el vencimiento del plazo convenido, no pudiendo celebrarse por más de cinco (5) años.

Art. 94 – Deber de preavisar – Conversión del contrato.

Las partes deberán preavisar la extinción del contrato con antelación no menor de un (1) mes ni mayor de dos (2), respecto de la expiración del plazo convenido, salvo en aquellos casos en que el contrato sea por tiempo determinado y su duración sea inferior a un (1) mes. Aquella que lo omitiera, se entenderá que acepta la conversión del mismo como de plazo indeterminado, salvo acto expreso de renovación de un plazo igual o distinto del previsto originariamente, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 90, segunda parte, de esta ley.

Art. 95 – Despido antes del vencimiento del plazo – Indemnización.

El despido injustificado dispuesto con antelación al vencimiento del plazo convenido, dará derecho al trabajador a percibir las indemnizaciones que correspondan por la extinción del contrato considerando, a ese solo efecto, la antigüedad que habría acumulado hasta la fecha de finalización del plazo originariamente pactado.

Cuando la extinción del contrato se produjere mediante preaviso, y estando el contrato íntegramente cumplido, el trabajador recibirá una suma de dinero equivalente a la indemnización prevista en el artículo 250 de esta ley.

(Artículo sustituido por art. 28 de la Ley N° 27.802 B.O. 6/3/2026. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 90 – Indeterminación del plazo.

El contrato de trabajo se entenderá celebrado por tiempo indeterminado, salvo que



su término resulte de las siguientes circunstancias:

- a) Que se haya fijado en forma expresa y por escrito el tiempo de su duración.
- b) Que las modalidades de las tareas o de la actividad, razonablemente apreciadas, así lo justifiquen.

La formalización de contratos por plazo determinado en forma sucesiva, que exceda de las exigencias previstas en el apartado b) de este artículo, convierte al contrato en uno por tiempo indeterminado.

Consulta: El año pasado le enviamos una carta documento al encargado del edificio de referencia por diferentes actitudes que él mismo había tenido con personal de la administración y con varios consorcistas. A pesar de los avisos de visita del correo y que la sucursal del mismo se encuentra a 2 cuadras de la finca, él nunca la fue a retirar.

En esta oportunidad les escribo porque la semana pasada una propietaria del edificio nos envió la foto que les adjunto, en la misma se lo ve al personal del edificio a las 19:00 horas en un bar cercano al consorcio jugando a las cartas y bebiendo.

Según nos informaron los vecinos, no es la primera vez que ocurre esto, sino que lo hace frecuentemente, pero la gente por miedo no lo documenta.

¿Nos podrían indicar qué medidas tomar al respecto?

Respuesta: Pasando a responder la misma, el texto de la CD podría ser la siguiente:

"En mi carácter de administrador del consorcio de propietarios edificio por la presente se le aplica sanción disciplinaria de suspensión por un día, que se efectivizará el día, ello en razón que el día siendo lashs. fue encontrado por este administrador en el bar ubicado en la calle n° en una mesa conversando con otros parroquianos, cuando su horario de trabajo es de lunes a viernes de a y de a y los sábados de ... a hs.

Al entrar al bar, fue llamado para conversar con ud. en la vía pública y ud. manifestó "que hacía un ratito que había llegado y que no pasaba nada"... este administrador le dijo que ello no era así, y si no estaba cumpliendo tareas efectivas, debía estar en la planta baja del edificio cumpliendo con su obligación de vigilar, tarea esta propia de su actividad.

En caso de reiteración de nuevos incumplimientos nos veremos en la necesidad de tomar medidas más severas".

Consulta: Les solicitamos un modelo de liquidación final para el encargado de uno de los edificios que administramos. Adjuntamos sus últimos 6 recibos, el empleado finaliza su contrato de trabajo el 30/06/2026. No le quedaban días de vacaciones por tomarse.

Respuesta: Los rubros que hay que depositar al trabajador serían los siguientes:

- 1) SAC prop. 1er semestre 2026
- \$ 56.145

2) 20% sobre básico art 15 inc.7 c.c.t.

\$ 17.355,04

3) Vac. prop. 2026 (1)

\$ 10.846,90

4) SAC s/ rubro 3

\$ 903,90

No olvidarse de confeccionar las constancias del art. 80 de la LCT.

Certificados art. 80 LCT:

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) de las constancias del art. 80 de la LCT, a fin de evitar la multa, que es de 3 sueldos.

Las constancias del art. 80 de la LCT 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 ingreso 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. DNI N°..... con CUIL N° ingresó a trabajar bajo dependencia del consorcio de propietarios 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-

Con referencia a los aportes y contribuciones de la Seguridad Social, los mismos han sido depositados oportunamente.

Buenos Aires o localidad que corresponda)

..... dede 20....

firma del 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 (ahora ARCA) 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 copia fiel de sus originales que corresponden a los depósitos de la Seguridad Social del sr./sra y luego firme junto al mismo.

También existe la variante de entrar en la página de la ARCA con la clave fiscal, y donde dice "certificado art. 80 LCT", confeccionar el mismo en la página del organismo (esta última es la que aconsejamos confeccionar). Éste es el formulario ARCA N° 984.

Dr. Enrique Albisu
Asesor laboral

Todos los seguros en un solo lugar

Mogensen Montenegro es un estudio de asesoramiento en seguros que, como les gusta decir, no venden pólizas: resuelven necesidades. Trabajan de forma independiente, de modo que no representan a una sola compañía, sino que analizan el mercado completo para encontrar la cobertura que realmente le sirve a cada cliente.

Su propuesta de valor es la cercanía y la honestidad. Cualquiera puede cotizar un seguro, pero pocos se sientan a entender primero qué necesitan el cliente.

Últimamente la empresa se ha enfocado mucho en los administradores de consorcio. A decir por sus ejecutivos, “los administradores manejan pólizas de varios edificios a la vez, con vencimientos distintos, coberturas distintas, compañías distintas. Es un caos de planillas y carpetas. Entonces armamos algo exclusivo para ellos: un sitio web donde tienen todas las pólizas de todos sus consorcios centralizadas, en un solo lugar. Le sacamos al administrador la carga del seguro de encima. Un solo asesor, todos sus consorcios, toda la tranquilidad”.



Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales

Héctor Perez Sasso, Daniel Roberto Tocco y Carlos Gatti

Administrativa, Financiera y Logística

Gustavo Casella y Carlos García.

Asuntos Legales

Armando Caputo, Guillermo Alejandro Casella, Daniel Grass, 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

Guillermo 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

Guillermo Alejandro Casella y Diego Golfetto.

Directora Académica

Dra. Mayra A. Lucero

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

Staff

Gerencia

Ricardo Jorge Portalewski

Subgerencia

Julieta Laura Falasca

Secretaría

Patricia Estela Colle

Capacitaciones

María Eleonora Rosso

Consultas

Román David Arismendi

Administración

Mónica Gabriela Garcilazo y Cinthia Melina

Piermatei

Maestría

Edgar Hernando Pereyra



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias

12 Y 13 DE NOVIEMBRE

CONGRESO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



75 años acompañando a la profesionalización del sector

EL FUTURO COMIENZA AHORA

2 DÍAS

INTENSIVOS
DE CAPACITACIÓN

+300

ASISTENTES
PROFESIONALES
DEL SECTOR

+20

DISERTANTES
NACIONALES

NETWORKING

Y ESPACIOS DE
VINCULACIÓN

**STAND
COMERCIALES**

INNOVACIÓN Y NUEVAS
OPORTUNIDADES



HOTEL SCALA

Bernardo de Irigoyen 740, Ciudad de Buenos Aires.

Valor preferencial para participantes del Congreso.



INSCRIPCIONES ABIERTAS

ASEGURÁ TU LUGAR

La Cámara se reserva el derecho de admisión
y permanencia

COMPRA CON



mercado
pago



- PROFESIONALIZANDO EL SECTOR -