» www.caphai.com.ar • Nº 392 • Año 2026

Propiedad Horizontal
Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

Congreso de Propiedad Horizontal

Construyendo el futuro

En pocos días más, el 12 y 13 de noviembre, la CAPHyAI inaugurará el **Congreso Nacional de Propiedad Horizonta**l. Un espacio que reunirá a referentes del sector para analizar los desafíos de la actividad y actualizar conocimientos.

Día del Administrador

Un encuentro con historia

En el marco de los 75 años, la Cámara celebró el **Día del Administrador**. Se reconoció a socios con 25 y 50 años de trayectoria y se renovó el compromiso con el futuro de la propiedad horizontal.

ConsorcioAbierto

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 ConsorcioAbierto que automatiza tareas y acelera procesos.

SUMARIO

Congreso
Construyendo el futuro — Pág. 6

Día del Administrador
Un encuentro con historia — Pág. 16

Cambios en el RPA
Nuevos controles y desafíos para el administrador — Pág. 22

Multiplicar herramientas
Para ser protagonistas del cambio — Pág. 32

Desvinculación del Administrador
Me quiero ir — Pág. 38

Jornadas de propiedad horizontal en PBA
Para aprender, conectar y compartir — Pág. 43

Expo Condominios 2026
Una mirada al presente y futuro de la actividad — Pág. 46

Tecnología y administración
Conectar para gestionar mejor — Pág. 54

Consultorios
Técnico/Municipal, Jurídico y Laboral — Pág. 60

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

STAFF

Director
Daniel Roberto Tocco

Publicidad
4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción
www.leaderconsulting.com.ar

Septiembre - Octubre 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: Dr. Enrique Albisu; Dra. Marina Leder; Dr. José Luis Lobiseh; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dra. María Eugenia Kabakian; Albano Laiuppa; Dr. Jorge Martín Irigoyen; Prof. Eduardo Padulo; Dra. María de los Ángeles Rodríguez y María Inés Sccasso.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores

A días del **gran encuentro**

Se acerca el encuentro que coronará el año, el Congreso Nacional de Propiedad Horizontal que se realizará los días 12 y 13 de noviembre en esta ciudad, organizado por la CAPHyAI.

Un congreso cargado de propuestas que valen la pena escuchar y que contribuirán a nuestra gestión diaria como administradores de propiedad horizontal.

La actividad no se detiene en la Cámara. También venimos de celebrar con mucho éxito el *Día del Administrador*, nuestro día, y luego de un brindis volvemos al compromiso de todos los días con nuestros clientes. En las páginas de este número de la revista podrán encontrar fotos y abundante información sobre lo que sucedió la noche del festejo.

Como siempre, hemos desarrollado en esta nueva edición innumerables temas de interés general, y volcamos los dictámenes de nuestros asesores que son siempre enriquecedores y de una actualidad permanente.

Hemos elegido una profesión demandante donde el vecino de la propiedad quiere que estemos en la oficina cuando llama y también en el edificio viendo las cosas. Es una actividad que, como también pasa en otros ámbitos, todos saben lo que tenemos que hacer sin más información de la que se obtiene en Internet.

Lo más difícil es la relación con la gente, y en muchos casos donde los propietarios tienen diferencias entre sí antes de que comencemos a administrar nosotros, lo cual genera desgaste e inclusive nos puede costar la administración porque ningún vecino se pelea con otro para defender al administrador, y si existen, son muy pocos.

Pero elegimos esto, lo hacemos con responsabilidad, profesionalismo y estamos expuestos a "jugar" con las reglas que nos impone la sociedad y este sector.

Por último, una vez más quiero recordarles que dentro de la CAPHyAI, se creó en 1978 el Registro de Administradores Profesionales, que es un registro voluntario cuyos integrantes están sujetos a auditorías periódicas que garantizan el cumplimiento de las normas vigentes. Incorporate. Formá parte de este Registro, porque pertenecer tiene sus ventajas.

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

Hasta la próxima.

Daniel Roberto Tocco
Director de la revista
Propiedad Horizontal

75 Años 1951 - 2026
Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

SIRO | BANCO ROELA | 70 AÑOS

DETRÁS DE CADA **CONSORCIO**, HAY UNA GRAN **GESTIÓN** QUE MERECE RECONOCERSE.

En el **Día del Administrador de Consorcios**
reconocemos a quienes trabajan día a día
para mantener, mejorar y hacer crecer cada comunidad.

Desde **Banco Roela** y **SIRO** acompañamos su labor con soluciones
para financiar proyectos y simplificar la gestión de cobranzas.

¡FELIZ DÍA DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS!

Conocé SIRO
351 322-9808

Construyendo el **futuro**

En pocos días más estaremos compartiendo las jornadas del Congreso Nacional de Propiedad Horizontal, organizado por la CAPHyAI, que se realizará los días 12 y 13 de noviembre, en la ciudad de Buenos Aires.
Será una nueva oportunidad para reencontrarnos, aprender, intercambiar experiencias y analizar los desafíos que enfrenta nuestra actividad. Un espacio pensado para quienes, desde distintos roles y responsabilidades, trabajan diariamente en la administración de consorcios y buscan herramientas para responder a las nuevas exigencias de la profesión.
No te quedes afuera del futuro de nuestra actividad. Los esperamos para compartir estas jornadas, que prometen aportar conocimientos, nuevas perspectivas y elementos concretos para afrontar los desafíos presentes y futuros de nuestro trabajo.

MOGENSEN MONTENEGRO

ASESORA DE SEGUROS

Protegemos lo que más importa

Seguros para Consorcios

ASESORATE AHORA

Una agenda que mira hacia adelante

Tecnología, inteligencia artificial, reforma laboral, conflictos y relaciones interpersonales, seguridad, conservación de ascensores, legislación, prevención de sanciones, blindaje legal, asambleas, barrios privados y nuevos desafíos para la administración, entre muchos otros asuntos, forman parte de una propuesta que invita a analizar el presente y, fundamentalmente, a anticiparse a lo que viene.
La amplitud de los temas refleja la complejidad creciente de la tarea del administrador. Ya no alcanza con atender las cuestiones operativas y resolver los problemas cotidianos de un edificio. La actividad exige actualización permanente, capacidad para interpretar los cambios normativos, conocimiento de las nuevas herramientas tecnológicas y habilidades para gestionar relaciones humanas cada vez más diversas y, en ocasiones, conflictivas.
En ese contexto, conocer experiencias, escuchar diferentes puntos de vista y acceder a información actualizada constituye un aporte valioso para mejorar la gestión y tomar decisiones con mayor fundamento.

Capacitarse para afrontar nuevos desafíos

La administración de propiedad horizontal atraviesa un período de transformaciones que obliga a revisar prácticas, incorporar conocimientos y desarrollar nuevas competencias. Los avances tecnológicos y la inteligencia artificial, los cambios en el marco laboral y legal, las exigencias vinculadas con la seguridad y la conservación de los edificios, y la necesidad de prevenir conflictos plantean interrogantes que requieren respuestas y criterios de actuación.
El Congreso propone reunir buena parte de estas preocupaciones en un mismo ámbito, favoreciendo el acercamiento a cuestiones que forman parte de la realidad cotidiana de los administradores, pero que también anticipan los desafíos de los próximos años.
La capacitación, en este sentido, no debe entenderse solamente como una instancia para incorporar información. También es una oportunidad para revisar procedimientos, contrastar experiencias y encontrar nuevas formas de abordar situaciones que se presentan habitualmente en el ejercicio profesional.

Un espacio para compartir y construir comunidad

Más allá de los contenidos específicos del programa, el Congreso representa una oportunidad para fortalecer los vínculos entre quienes integran la comunidad de la propiedad horizontal.
El intercambio entre colegas permite reconocer que muchas de las dificultades que enfrenta un administrador no son situaciones aisladas. Compartir experiencias, conocer cómo otros profesionales abordan determinados problemas y escuchar diferentes perspectivas contribuye a ampliar la mirada y enriquecer el trabajo de cada uno.
En una actividad que exige una atención constante a múltiples cuestiones, disponer de espacios de encuentro y reflexión adquiere un valor especial. La posibilidad de aprender de otros, formular preguntas y debatir sobre los temas que preocupan al sector forma parte de la riqueza de estas jornadas.

Una invitación a ser protagonistas del futuro

Desde la CAPHyAI, la organización de este Congreso reafirma la importancia de promover la actualización profesional y generar ámbitos de encuentro para una actividad que evoluciona permanentemente.

SOMOS

AHIDROTECH

27 Años avalan nuestra experiencia

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

IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS EN GENERAL

SEGUROS ART

FINANCIACIÓN
GARANTÍA

COTIZACIONES AL TEL.:
15 4400 2777

hidrotech

info@ahidrotech.com.ar
www.ahidrotech.com.ar

El futuro de la propiedad horizontal dependerá, en buena medida, de la capacidad de sus protagonistas para comprender los cambios, incorporar herramientas y prepararse para responder a nuevas demandas. Participar de estos espacios es una manera de asumir ese desafío y contribuir al desarrollo de una administración cada vez más profesional.

Los días 12 y 13 de noviembre tenemos una nueva oportunidad para encontrarnos, compartir conocimientos y mirar juntos hacia adelante.

Los esperamos en el Congreso Nacional de Propiedad Horizontal. Porque prepararnos para los desafíos que vienen también es una forma de construir el futuro de nuestra actividad. ■

1986 - 2026 · Caldén 40 años · TRAYECTORIA Y COMPROMISO

caldén®
CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.
Reg. Act. N° R.L. 2016-15312319 - C.U.I.T 30-71442360-7

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, personas mayores y/o alérgicas y mascotas

Contamos con registro para realizar desratizaciones, un diferencial que nos distingue

Certificado de inscripción de la nómina de empresas prestadoras de servicios de desratización N° CE-2026-44013101 G.C.A.B.A. - D.G.E.V.A. de acuerdo a resolución N° 281/APRA/26 para dar cumplimiento a resolución N° 282/APRA/26

(+54 9 11) 5017-9000
caldencontroldeplagas
caldencontroldeplagas
Caldén 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.

2026

programa oficial

jueves 12

08.30 - 09.15 **ACREDITACIÓN** Y RECEPCION DE ASISTENTES

09.15 - 09.25 **Apertura** INSTITUCIONAL CAPHyAI
Palabras de bienvenida a cargo del **Sr. Miguel Ángel Summa**,
Presidente de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.

09.25 - 10.10 **Albano** LAIUPPA - Director ejecutivo de ConsorcioAbierto
Administraciones y tecnología: ¿Donde estamos parados?

10.10 - 10.20 **RANKO - Pehuen CITTADINI e Ignacio DRAGONI**

10.20 - 11.10 **La Propiedad Horizontal** EN EL INTERIOR DEL PAÍS
Natalia Cerquetti; Catalina Uleri; Héctor Cejas; Belén Jantus

11.10 - 11.20 **GLOBAL ZEG - Lucas DE PASQUALE**

11.20 HS. - 11.50 HS. COFFEE BREAK

11.50 - 12.00 **OCTOPUS - Nicolás Baccigalupo**

12.00 - 12.45 **Dra. Inés** SCCASSO **y Dra. Mayra** LUCERO
Comisión de la Mujer: El número somos nosotras

12.45 - 12.55 **DALLA VALLE - Lucas DALLA VALLE**

12.55 - 15.00 TIEMPO LIBRE

15.00 - 16.00 **Dra. Mercedes** ALBISU **y Cdor. Pablo** SCHWARZ
Reforma Laboral

16.00 - 16.10 **MATAFUEGOS LUGANO - Angela BELLINI**

16.10 - 16.40 COFFEE BREAK

16.40 - 16.50 **GESTIONAR - Alejandro Ríos**

16.50 - 17.35 **Lic. Jesica** VALANSI
Psicología aplicada al ámbito laboral:
gestión del estrés y resolución de conflictos

17.35 - 17.45 **GIRE**

17.45 - 18.20 **Prof. Eduardo** PADULO
Seguridad y conservación en ascensores: lo que hay que saber.

LA ORGANIZACIÓN SE RESERVA EL DERECHO DE ADMISIÓN Y PERMANENCIA

Empresa inscripta en IERIC

MAGNO

PINTURA E IMPERMEABILIZACIÓN DE EDIFICIOS

PRESUPUESTOS SIN CARGO

- Certificación Ley 6116
- Impermeabilización de terrazas
- Diagnóstico técnico y relevamiento integral con dron
- Ingeniero Civil y Seguridad e Higiene
- Personal especializado en trabajos en altura
- ART, Seguro de Vida y Responsabilidad Civil
- Financiación y garantia por contrato

Contactanos

11 -3578-5982

magnopinturas@hotmail.com

FINANCIAMOS HASTA 24 CUOTAS

viernes 13

08.45 - 09.15	RECEPCION 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 Provincia de Buenos Aires*
09.45 - 09.55	**REDCONAR - Roberto LOLLO**
09.55 - 10.25	**Dr. José Luis** LOBISCH La profesionalización de la administración de consorcios como herramienta para prevenir sanciones administrativas
10.25 - 10.35	**ConsorcioAbierto**
10.35 - 11.00	**Lic. Luis** CASTIELLA Ciudades, edificios y comunidades inteligentes: tecnología para mejorar nuestra forma de vivir
11.00 - 11.30	COFFEE BREAK
11.30 - 12.00	**Dr. Federico** CHIESA El Administrador y los nuevos desafíos. Blindaje legal y herramientas para el futuro
12.00 - 12.20	**EDIFICAR: TRANSFORMACIÓN DIGITAL** **Dra. Soledad BARBOZA y Dra. Florencia HUESCA**
12.20 - 12.30	**BANCO ROELA - Marcelo Cremona**
12.30 - 14.30	TIEMPO LIBRE
14.30 - 14.40	**MILELE - Marcelo Baccigalupo**
14.40 - 15.10	**Dr. Raúl** CASTRO Barrios Privados y conjuntos inmobiliarios
15.10 - 15.20	**CE BROKERS - Ariel Eskenazi**
15.20 - 16.00	**Dr. Jorge Martin** IRIGOYEN Las relaciones locativas en los consorcios de propiedad horizontal
16.00 - 16.30	COFFEE BREAK
16.30 - 16.40	**GIA - Osvaldo Berretti**
16.40 - 17.40	**ABC DE ASAMBLEAS - DRA. Mayra** LUCERO Aspectos prácticos para la organización y desarrollo de las Asambleas de consorcio.
17.40 - 17.50	**MOGENSEN MONTENEGRO - Gabriela Mogensen**
17.50 - 18.15	**Lic. Analía Esther** CHAVARRÍA DE PEDRINI El Futuro de los consorcios en la era de la IA
18.15 - 18.25	**PREVIND - Lic. Daian Reynoso**
18.25 - CIERRE	**Palabras de** CIERRE, COCTEL Y BRINDIS - **Patio de las Palmeras**

12 Y 13 DE NOVIEMBRE

seguinos en redes y etiquetanos @caphaiarg

EN SU EDIFICIO

AGUA CALIENTE *Siempre*

EFRAM®

ESIMET® S.R.L.

Más de 60 años de experiencia en todo el país

EQUIPOS IDEALES PARA
CONSORCIOS
HOTELES
INDUSTRIAS
CLUBES
NATATORIOS
BALNEARIOS

MENOR COSTO INICIAL
MÍNIMO MANTENIMIENTO
ARMADOS EN FÁBRICA
ARMADOS EN OBRA

GENERADORES DE AGUA CALIENTE
TERMOTANQUES VERTICALES / HORIZONTALES
GENERADORES DE AIRE CALIENTE
CALDERAS CENTRALES, DE AGUA O VAPOR

Servicio de post-venta
Producción en fábrica propia

Tel 011-4782-8237 (Líneas Rotativas)
Ventas: 11-6755-1644 | Service: 11-5104-5064
efram@esimet.com.ar | www.esimet.com.ar

Un encuentro con **historia**

Los socios de la CAPHyAI se reunieron para celebrar el Día del Administrador en un encuentro marcado por la camaradería, las anécdotas y el reencuentro entre colegas. La celebración tuvo este año un significado especial: coincidió con los 75 años de historia de la Cámara, una trayectoria construida junto a los socios que forman parte de la institución. Hubo espacio para compartir experiencias, conversar sobre los desafíos de la actividad y sobre el acontecimiento que se aproxima: el Congreso Nacional de Propiedad Horizontal que se realizará los días 12 y 13 de noviembre en Buenos Aires. También se reconoció a los socios que llevan 25 y 50 años acompañando a la entidad. Sin duda, un momento para celebrar los vínculos, honrar el camino recorrido y renovar el compromiso con el futuro de la actividad.

Miguel Ángel Summa abrió el encuentro con cálidas palabras de bienvenida a los asistentes.

Un considerable número de administradores socios de la Cámara se dieron cita en nuestra casa para celebrar, un año más, el Día del Administrador, en un encuentro que combinó camaradería, anécdotas y recuerdos entre colegas.

Como sucede cada año, la reunión fue una excelente oportunidad para compartir un momento distendido, ponerse al día sobre las novedades de la actividad y conversar acerca de los desafíos que enfrenta la administración de consorcios, que no son pocos.

Un espacio que, más allá de la celebración, permite fortalecer los vínculos entre quienes desarrollan diariamente esta tarea.

Cabe señalar que entre los temas que concentraron la atención de los asistentes se destacó la próxima realización del **Congreso Nacional de Propiedad Horizontal** que organiza la CAPHyAI dentro de pocos días: **12 y 13 de noviembre, en la ciudad de Buenos Aires.**

El Congreso se convirtió en uno de los principales asuntos de conversación entre los administradores, en un contexto en el que la capacitación, la actualización profesional y el intercambio de conocimientos adquieren una importancia cada vez mayor para el ejercicio de la actividad.

La celebración del Día del Administrador volvió a poner de manifiesto el valor de estos encuentros, que permiten afianzar las relaciones profesionales y generar espacios de diálogo entre colegas.

Este año la reunión tuvo un significado especial: coincidió con los **75 años de historia de la CAPHyAI**, una trayectoria que refleja el compromiso de la institución con la actividad y con los administradores que forman parte del sector de la propiedad horizontal en la Argentina.

Ese marco histórico institucional también fue propicio para mirar hacia el futuro de una actividad que continúa planteando nuevos desafíos.

Después de unas breves palabras de bienvenida a cargo del Presidente de la Cámara, Miguel Ángel Summa, Gustavo Casella tuvo a su cargo la conducción del encuentro, destacando el significado especial de esta celebración por los 75 años de vida ininterrumpida de la Cámara al servicio de los administradores de propiedad horizontal.

Fue así como invitó a los presentes a trasladarse imaginariamente hasta el año 1951, fecha de fundación de la CAPHyAI, para tomar dimensión de lo que representan 75 años en la vida de una institución.

En tal sentido, comentó: "la televisión recién llegaba a nuestro país. Por las calles de Buenos Aires circulaban tranvías. Las computadoras apenas comenzaban a desarrollarse comercialmente. No había celulares, ni Internet ni correos electrónicos".

Y agregó: "era un mundo muy distinto. Las ciudades cambiaron, los edificios crecieron, la tecnología transformó nuestra manera de vivir y de trabajar. Pero hay algo que no cambió. La necesidad de organizar la convivencia entre las personas".

Luego continuó con una pregunta: "¿Alguna vez imaginaron cómo sería una ciudad sin administradores? Miles de edificios, miles de familias, servicios, decisiones, responsabilidades... y detrás de toda esa organización cotidiana, muchas veces silenciosa, estamos nosotros".

"Porque administrar -añadió- no es solamente mantener edificios o resolver problemas. Es contribuir a que las ciudades funcionen y a que las personas puedan convivir mejor."

"Pasaron 75 años. Cambió prácticamente todo. Pero nuestra responsabilidad sigue siendo esencialmente la misma: cuidar los espacios que compartimos y ayudar a organizar la vida en comunidad"

Y finalizó con un mensaje de unidad y la ilusión de "que este día nos encuentre orgullosos de nuestro trabajo, pero sobre todo, conscientes de la responsabilidad que tenemos". ■

LOS QUE TIENEN LA CAMISETA

En sus 75 años de vida ininterrumpida representando a los administradores de propiedad horizontal en la Argentina, la CAPHyAI es su casa. Y eso ha quedado demostrado con quienes llevan varias décadas como socios de la entidad. Esto fue, precisamente, lo que se quiso destacar con la entrega de certificados a quienes cumplieron 25 y 50 años con la entidad. Sin duda, un merecido reconocimiento para quienes de verdad tienen puesta la "camiseta" de la CAPHyAI.

25 años

Por cumplir 25 años como socio de la Cámara recibieron certificado **Administración Ignacio Fernández Loyarte; Administración Miguel A. Pedretti; Administración Szmajser; J. Onetto Propiedades SRL.**

50 años

Siete fueron las administraciones que recibieron su certificado por cumplir, nada más y nada menos, que 50 años como socios de

la CAPHyAI. Ellos son: **Administración Plotek SRL; Leonardo Horacio Cortés; Marcela Larroca; Francisco Longo; Carlos Alberto Russo; María Elena Scocozza y Eduardo Daniel Synay.**

¡Felicitaciones! Y a seguir trabajando por sus clientes, por el desarrollo de nuestra querida CAPHyAI y por una actividad más pujante al servicio de los consorcistas.

LA NOCHE TAMBIÉN TUVO SUS GANADORES

Si bien en un encuentro de camaradería como el que vivimos para celebrar el Día del Administrador todos ganamos, los felices ganadores de la noche fueron quienes se quedaron con los premios de Banco Roela, ConsorcioAbierto y Mogensen Montenegro, que hicieron entrega de un carry on, un monitor portátil, un curso de marketing, una pava eléctrica y herramientas de diseño on lilne.
¡Felicitaciones a los ganadores y que disfruten sus premios!

Nuevos controles y desafíos **para el administrador**

La actividad de administrar consorcios atraviesa una transformación que va mucho más allá de los cambios normativos. Las novedades incorporadas durante 2026 al Registro Público de Administradores (RPA) muestran una realidad con mayores exigencias, controles y responsabilidades. Pero el verdadero desafío no está solamente en conocer nuevas disposiciones, trámites o plazos. Está en comprender qué significa hoy administrar profesionalmente un consorcio. El administrador necesita anticiparse a los problemas, gestionar los conflictos y contar con herramientas para respaldar sus decisiones. Porque una buena gestión no solo debe ser efectiva: también debe ser demostrable. El desafío, en definitiva, es pasar de una administración reactiva a una administración profesional, preventiva, ordenada y documentada.

Por el **Dr. José Luis Lobisch**

El nivel de exigencia sobre el administrador ha aumentado, por lo tanto también tiene que evolucionar la forma de ejercer la actividad.

1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Unificación de alícuotas y compañías de ART

En CMD & ASOCIADOS, simplificamos la gestión de tus ART. Unificamos las alícuotas y las compañías para que siempre pagues lo mismo en todos tus edificios. ¡Pedinos un análisis sin compromiso!

www.cmdasociados.com.ar

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

Horario de atención lunes a viernes de 09 a 13 y 14 a 18hs
Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204 - CP 1428
contacto@cmdasociados.com.ar

4780-1051
11 3155-5809

CMDasociados
CMD & Asociados SRL

N° de inscripción en SSN
1171

Atención al asegurado
0800-666-8400

Organismo de control
www.argentina.gob.ar/ssn

SSN | SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN

En la charla que tuvo lugar en la Cámara sobre "Lo que cambió en el RPA en 2026", me propuse abordar las modificaciones que se produjeron este año en el Registro Público de Administradores de la Ciudad de Buenos Aires, pero sin quedarme solamente en la enumeración de nuevas disposiciones, trámites y plazos.

Me interesaba especialmente analizar qué significan esos cambios en la práctica y, sobre todo, qué le exigen hoy a quien asume la responsabilidad de administrar un consorcio.

Durante varios años integré la gestión del Registro Público de Administradores y hoy, desde otro lugar, ejerciendo la profesión y asesorando jurídicamente a administradores y consorcios, puedo observar el funcionamiento del sistema desde ambas perspectivas.

Haber conocido su funcionamiento desde la gestión y trabajar actualmente en el asesoramiento preventivo y en la defensa de administradores frente a actuaciones administrativas me permite advertir cómo una situación cotidiana de un consorcio puede evolucionar hasta convertirse en una denuncia y, eventualmente, en una imputación.

Esa experiencia me lleva a una primera conclusión: el nivel de exposición y de exigencia sobre el administrador ha aumentado y, en consecuencia, también tiene que evolucionar la forma de ejercer profesionalmente la actividad.

> La propiedad horizontal es naturalmente un ámbito de convivencia y, por lo tanto, también de conflicto.

Las novedades de 2026

En el curso de este año aparecieron algunas novedades concretas que merecen especial atención. Una de ellas es la Disposición 1129/DGDYPC/2026, que estableció la obligación de informar al RPA las altas y bajas de los consorcios dentro de los treinta días de producida la designación, renuncia o remoción del administrador.

La norma también habilitó un canal específico para que los propios consorcistas puedan poner en conocimiento del Registro el incumplimiento de esa obligación.

Esto introduce una cuestión que considero particularmente relevante: **la información declarada por el administrador tiene cada vez mayor posibilidad de ser contrastada**. El consorcista dispone de herramientas para consultar la situación registral y advertir, por ejemplo, si el consorcio aparece correctamente vinculado.

También trabajamos sobre la necesidad de distinguir obligaciones que suelen confundirse. Una cosa es la actualización anual de la matrícula y otra la Declaración Jurada anual de los consorcios administrados prevista por el artículo 12 de la Ley 941. Para el período 2025, el plazo de presentación de

Para el período 2025, el plazo de presentación de la declaración jurada anual fue establecido hasta el 30 de noviembre próximo.

esta última fue establecido hasta el 30 de noviembre de 2026.

Otro tema que generó numerosas consultas fue TAD y las notificaciones electrónicas. En este punto hice una aclaración que considero necesaria: al revisar la normativa publicada no pude individualizar una disposición específica que establezca expresamente que, a partir de una determinada fecha, todo el sistema de notificaciones del RPA haya sido sustituido por TAD. Sin embargo, su utilización forma parte de la realidad operativa actual y, por eso, mi recomendación es incorporar su revisión periódica como una rutina de trabajo.

Durante la charla aparecieron, además, inquietudes muy concretas: administradores que habían informado altas o bajas que todavía no se reflejaban. Matrículas que continuaban figurando sin actualizar. Consorcios que permanecían vinculados a administradores que ya habían cesado y distintas demoras o dificultades de los sistemas.

Frente a esas situaciones mi recomendación es sencilla: guardar todo. Si se efectuó una presentación, hay que conservar el correo, los archivos enviados, la constancia del trámite y cualquier elemento que permita demostrar cuándo y cómo se cumplió. Si posteriormente el sistema demora en procesarlo, el administrador debe estar en condiciones de acreditar que realizó aquello que estaba a su alcance dentro del plazo correspondiente.

Y esto nos conduce a una cuestión mucho más amplia que atravesó toda la charla: **la trazabilidad de la gestión**.

Gestionar el conflicto también es administrar

La propiedad horizontal es naturalmente un

ámbito de convivencia y, por lo tanto, también de conflicto. Pretender una administración sin conflictos sería poco realista. La cuestión pasa por saber cómo se gestionan.
Considero que ésta es una de las capacidades más importantes que necesita desarrollar el administrador actual.
Cuando aparece un reclamo no siempre es posible dar una solución inmediata. Puede ser necesario verificar técnicamente el problema, solicitar presupuestos, determinar responsabilidades, disponer de fondos, convocar una asamblea o requerir la intervención de un tercero. Que no exista una solución inmediata no significa que no pueda existir gestión.
El administrador debe recibir el reclamo, identificar concretamente el problema, responder, verificar cuando corresponda, impulsar las medidas que estén dentro de sus facultades, informar lo actuado y documentar cada instancia. Si para continuar necesita una decisión de la asamblea, un informe técnico, la intervención de un tercero o recursos económicos que el consorcio no tiene disponibles, también debe quedar debidamente registrado.

“Pretender una administración sin conflictos es poco realista. La cuestión pasa por saber cómo se gestionan.”

En mi práctica profesional este punto resulta particularmente importante porque la calidad de una eventual defensa depende, en buena medida, de la calidad de la gestión que existió antes.

Cuando un administrador me consulta frente a una denuncia o una imputación, una de las primeras tareas es reconstruir lo sucedido desde el comienzo: cuándo tomó conocimiento del problema, qué respondió, qué medidas adoptó, qué informó, qué decisiones se tomaron y, fundamentalmente, qué documentación permite acreditarlo.

Por eso sostengo que la defensa técnica empieza mucho antes del expediente administrativo. Empieza con la forma en que se gestionó el conflicto.

Un conflicto bien gestionado no es solamente aquel que logra resolverse. También es aquel en el que puede reconstruirse qué hizo el administrador desde que tomó conocimiento hasta su solución, derivación o tratamiento por quien correspondiera.

La importancia del asesoramiento preventivo

Esta concepción explica también por qué considero tan importante el asesoramiento preventivo. Muchas situaciones pueden ordenarse jurídicamente antes de transformarse en un expediente sancionatorio. Una respuesta correctamente formulada, una intimación, una decisión adecuadamente documentada o una intervención profesional en el momento oportuno pueden permitir delimitar el conflicto y evitar que continúe escalando.

La digitalización cambió también el sistema de denuncias. Este es un aspecto que considero fundamental para comprender la realidad actual del RPA.

La digitalización significó un avance importante porque facilitó el acceso de los consorcistas al sistema y eliminó buena parte de las dificultades que implicaba realizar una presentación presencial. Pero esa mayor accesibilidad produjo también un efecto concreto sobre la actividad del administrador: denunciar se volvió mucho más sencillo y, con ello, aumentó su exposición a reclamos administrativos.

Este es, a mi entender, uno de los factores que ayudan a explicar el incremento de las denuncias que hoy observamos. Un conflicto que antes podía permanecer dentro del ámbito del consorcio ahora puede trasladarse rápidamente al ámbito administrativo mediante una presentación digital.

No señalo esto como una crítica a la herramienta. La denuncia es un derecho y la digitalización facilita su ejercicio. Lo que me interesa destacar es el cambio que produjo en la dinámica del conflicto consorcial. Hoy existe una distancia mucho más corta entre un reclamo interno y la apertura de una actuación administrativa.

Y esa nueva realidad obliga también a modificar la forma de administrar. Si un correo electrónico, una discusión sobre una reparación, un cuestionamiento sobre las expensas o un conflicto por una obra pueden terminar formando parte de una denuncia, la gestión previa del administrador adquiere una importancia decisiva.

Por eso insisto en que la respuesta no puede ser trabajar a la defensiva ni considerar a todo consorcista que reclama como un potencial denunciante. La respuesta debe ser profesionalizar la gestión del conflicto: recibir el reclamo, responderlo, verificarlo cuando corresponda, darle un cauce, informar qué se está haciendo y conservar la documentación que permita reconstruir posteriormente todo el proceso.

Las dos caras de la digitalización

La digitalización tiene dos caras. Facilita el acceso del ciudadano a la administración, pero al mismo tiempo exige del administrador mayor organización, trazabilidad y capacidad para acreditar su gestión.
Denuncia, imputación y sanción no son lo mismo. Que exista una denuncia no significa que exista una infracción. Y la existencia de un problema dentro del consorcio tampoco demuestra, por sí sola, un incumplimiento del administrador.
Este es un aspecto que encuentro frecuentemente al analizar actuaciones administrativas: puede existir un problema real dentro del edificio, pero la cuestión jurídicamente relevante es determinar si ese problema puede traducirse en una infracción concreta atribuible al administrador.
Cuando finalmente existe una imputación, la defensa debe concentrarse precisamente en desvirtuarla. No mediante una negativa genérica, sino confrontando aquello que se atribuye con los hechos, las obligaciones concretas del administrador, la gestión efectivamente realizada y la prueba disponible.
La estrategia de defensa requiere entonces analizar exactamente qué se imputa y por qué, para después reconstruir la gestión y determinar si la conducta cuestionada configura realmente la infracción que se pretende atribuir.
Pero nuevamente volvemos al mismo punto: es muy difícil construir una buena defensa sobre una gestión que no fue documentada.
Un correo, un informe técnico, un presupuesto, un acta, una orden de trabajo, una intimación o una comunicación a los propietarios pueden parecer documentos cotidianos. Frente a una imputación pueden convertirse en elementos determinantes para acreditar cómo actuó la administración.
Por eso, en el asesoramiento que brindo a administradores intento trabajar sobre ambos momentos: la prevención del conflicto y, cuando éste ya derivó en una actuación administrativa, la construcción técnica de la defensa.

El hostigamiento y la conflictividad permanente

Otro de los temas que generó muchas preguntas fue el hostigamiento hacia el administrador.
Aquí creo que hay que ser prudentes. No todo reclamo, crítica o denuncia constituye hostigamiento. El propietario tiene derecho a preguntar, controlar, cuestionar una decisión y utilizar los mecanismos legales cuando considera que existe un incumplimiento.
Distinta es la situación cuando aparece una conducta sistemática: múltiples comunicaciones diarias, intervención permanente en grupos de WhatsApp con acusaciones contra la administración, imputaciones públicas de delitos como estafa o malversación y denuncias reiteradas sobre cuestiones similares.
En esos casos, mi recomendación es no personalizar el conflicto. Hay que ordenarlo, formalizar los canales de comunicación, responder objetivamente, preservar la documentación y establecer límites cuando corresponda.
También resulta importante saber cuándo el administrador puede gestionar por sí mismo la situación y cuándo conviene recurrir al asesoramiento profesional. Profesionalizar el conflicto significa no personalizarlo, darle un cauce y elegir la herramienta adecuada antes de que la situación se vuelva inmanejable.
Existe además una consecuencia de estas situaciones sobre la que me interesó llamar especialmente la atención.
Hay consorcios en los que el nivel de conflictividad es tan alto que ningún administrador consigue permanecer en el cargo el tiempo

suficiente para consolidar una gestión. Uno dura dos o tres meses, renuncia, llega otro y poco después vuelve a repetirse el mismo proceso.

Es lo que durante la charla definí, descriptivamente, como una suerte de "anomia consorcial".

Cuando esto sucede, el problema deja de ser solamente del administrador y termina perjudicando al consorcio entero.

Cada nueva administración recibe reclamos acumulados, proveedores, reparaciones pendientes, conflictos entre propietarios y decisiones que nunca terminaron de ejecutarse. Comienza intentando ordenar lo urgente y, cuando empieza a comprender y encauzar los problemas, nuevamente se produce la ruptura.

> La defensa técnica del administrador empieza mucho antes del expediente administrativo. Comienza con la forma en que se gestionó el conflicto.

El consorcio entra entonces en una especie de "administración de emergencia permanente". No logra consolidar un programa de mantenimiento, estabilizar proveedores, cerrar asuntos pendientes ni desarrollar políticas de mediano plazo. La administración deja de planificar y empieza simplemente a responder urgencias.

Por eso existe una paradoja que me parece importante señalar: determinadas conductas que pretenden ejercer un control permanente sobre la administración pueden, cuando exceden razonablemente ese objetivo, terminar generando el efecto contrario. Un consorcio que vive cambiando de administrador termina viviendo en emergencia permanente.

¿Qué atributos necesita hoy un administrador?

Todo esto me llevó a plantear durante la charla una pregunta que considero incluso más importante que memorizar una determinada disposición: ¿qué le exige hoy la realidad al administrador de consorcios?

En primer lugar, profesionalización. Ya no alcanza con "llevar las expensas". El administrador gestiona patrimonio ajeno, relaciones laborales, proveedores, seguros, mantenimiento, seguridad, conflictos entre particulares y una cantidad creciente de obligaciones administrativas. Necesita conocimientos y actualización permanente.

También necesita capacidad de gestión. Un buen administrador no es necesariamente aquel que consigue solucionar inmediatamente todos los problemas, sino aquel que sabe recibirlos, priorizarlos, gestionarlos y conducirlos hacia una solución.

Necesita además capacidad de comunicación. Muchos conflictos no se agravan exclusivamente por el problema original, sino por la percepción de que nadie responde. Informar qué se hizo, qué falta hacer y cuál será el próximo paso también es administrar.

Otro atributo fundamental es la capacidad para documentar. Gestionar y documentar dejaron de ser actividades separadas. Cada decisión relevante debería poder reconstruirse posteriormente.

A ello agregaría prevención. El administra-

dor profesional no debería actuar solamente cuando aparece el problema. Tiene que anticiparse a vencimientos, seguros, contratos, obligaciones laborales, mantenimiento, matrícula, declaraciones juradas, altas y bajas. En ese sentido, el administrador dejó de ser solamente un solucionador de problemas para convertirse también en un gestor de riesgos.

Necesita asimismo criterio para manejar conflictos. No todos los reclamos son iguales ni requieren la misma respuesta. Hay que saber cuándo responder, cuándo verificar técnicamente, cuándo convocar una asamblea, cuándo formalizar una situación y cuándo resulta necesario recurrir al asesoramiento profesional.

La adaptación tecnológica es otro atributo inevitable. TAD, declaraciones juradas digitales, buscadores públicos, denuncias digitales y comunicaciones electrónicas ya forman parte de la actividad cotidiana.

Y finalmente mencionaría trazabilidad y transparencia. El administrador debe poder explicar qué hizo, por qué lo hizo, quién adoptó determinada decisión, qué recursos se utilizaron y qué documentación respalda su actuación.

Si tuviera que sintetizar todos esos atributos en una sola idea, diría que hoy la realidad le exige al administrador idoneidad para conocer, criterio para decidir, capacidad para gestionar, claridad para comunicar, disciplina para documentar, tecnología para controlar y prudencia para prevenir y manejar conflictos.

Porque el administrador actual no administra solamente un edificio. Administra patrimonio, personas, información, proveedores, conflictos, decisiones colectivas y riesgos. Y administra también la prueba de su propia gestión.

Profesionalizar para prevenir

Ese fue, finalmente, el mensaje que quise transmitir en la charla. Las normas seguirán cambiando, aparecerán nuevas plataformas y seguramente continuarán profundizándose los mecanismos de información y control. Pero detrás de todos esos cambios existe una transformación más profunda de la actividad.

Desde mi trabajo profesional intento precisamente acompañar esa transformación: asesorando preventivamente al administrador para ordenar jurídicamente su gestión y sus conflictos y, cuando la actuación administrativa ya comenzó, interviniendo en el análisis de la denuncia, la formulación del descargo y la defensa frente a las imputaciones que puedan formularse.

Creo que allí está uno de los principales desafíos que tenemos por delante: pasar de una administración meramente reactiva a una administración profesional, preventiva, ordenada y documentada.

La prevención de una sanción no comienza cuando llega una imputación. Empieza mucho antes: en la capacitación, en la forma de gestionar un reclamo, en la comunicación, en el cumplimiento de las obligaciones, en la documentación de las decisiones y en la posibilidad de reconstruir posteriormente todo lo actuado.

Por eso, si tuviera que sintetizar el mensaje de la charla, lo haría en dos ideas íntimamente relacionadas:

Administrar bien hoy ya no alcanza; también hay que poder demostrar que se administró bien. Y, en definitiva, ése es el camino que propongo: la profesionalización de la administración de consorcios como herramienta de prevención, gestión de riesgos y defensa frente a eventuales sanciones administrativas. ■

Nota: *El Dr. José Luis Lobisch es abogado, especialista en propiedad horizontal y asesor jurídico de la CAPHyAI.*

Para ser protagonistas **del cambio**

La Comisión de Mujeres de CAPHyAI puso en marcha "Multiplicar Herramientas", una iniciativa destinada a generar espacios de encuentro, intercambio y formación. Una propuesta que busca transformar experiencias individuales en conocimiento colectivo y nuevas herramientas. Porque profesionalizarnos también significa aprender a ejercer nuestro rol con mayor seguridad, liderazgo y conciencia. El primer conversatorio reunió a más de 40 administradoras para hablar de una experiencia cotidiana: qué nos pasa en las asambleas.

"Multiplicar Herramientas", es una propuesta que busca generar espacios de encuentro, intercambio y formación profesional.

La Comisión de Mujeres de CAPHyAI puso en marcha “Multiplicar Herramientas”, una propuesta que busca generar espacios de encuentro, intercambio y formación a partir de las experiencias que atravesamos quienes ejercemos profesionalmente la administración de propiedad horizontal. El primer conversatorio reunió a más de 40 mujeres para hablar de un tema cotidiano y, al mismo tiempo, pocas veces abordado desde esta perspectiva: qué nos pasa en las asambleas.

Hay aspectos de nuestra profesión para los cuales nos formamos permanentemente. Conocemos las normas, los procedimientos, las formalidades de una convocatoria, las mayorías necesarias, las responsabilidades del administrador y las distintas situaciones que pueden presentarse en una asamblea.

Pero hay otra dimensión de la actividad sobre la que hablamos mucho menos: **¿qué nos pasa a nosotras mientras ejercemos nuestro rol profesional?**

De esa pregunta nace Multiplicar Herramientas, una iniciativa de la Comisión de Mujeres de CAPHyAI orientada a crear espacios en los que podamos compartir experiencias, identificar problemáticas comunes y desarrollar nuevas herramientas para nuestro crecimiento personal y profesional.

Hablemos de lo que nos pasa en las asambleas

El lanzamiento tuvo lugar el pasado 21 de septiembre en la sede de la Cámara, a través de un desayuno y conversatorio al que asistieron más de 40 mujeres, entre socias de CAPHyAI y administradoras que se acercaron a conocer la propuesta.

Elegimos comenzar por una experiencia que atraviesa cotidianamente nuestra actividad: **la asamblea.**

Pero esta vez decidimos mirarla desde otro lugar. No hablamos solamente de cómo convocarla, de los requisitos formales o de cómo confeccionar un acta. Hablamos de aquello que sucede antes, durante y después de una asamblea desde la vivencia de quien tiene la responsabilidad de conducirla.

¿Qué sentimos antes de comenzar? ¿Cómo nos preparamos frente a una asamblea que sabemos que puede ser conflictiva? ¿Cómo sostenemos nuestro rol cuando aparecen cuestionamientos, interrupciones o situaciones de tensión? ¿Cómo ejercemos la autoridad profesional sin perder la capacidad de escuchar? ¿Cómo administramos nuestras propias emociones mientras debemos conducir las de los demás?

> “Multiplicar Herramientas, es una iniciativa orientada a crear espacios en los que podamos compartir experiencias y desarrollar nuevas herramientas para nuestro crecimiento personal y profesional.”

Y también: ¿qué nos llevamos cuando termina una asamblea?

Estas preguntas abrieron un intercambio profundamente enriquecedor. Las experiencias comenzaron a encontrarse unas con otras y permitieron reconocer situaciones que muchas veces vivimos individualmente pero que, cuando son compartidas, descubrimos que forman parte del ejercicio cotidiano de nuestra profesión.

De la experiencia individual a una herramienta colectiva

Durante el encuentro, Marina Secao compartió parte de su experiencia profesional y algunas de las situaciones que ha debido enfrentar a lo largo de los años en el ejercicio de la administración.

Su intervención puso sobre la mesa una idea fundamental: hay experiencias que durante mucho tiempo hemos naturalizado como parte inevitable de la profesión y que hoy necesitamos poder reconocer, conversar y trabajar.

No se trata de eliminar el conflicto —porque administrar también implica gestionar intereses, diferencias y posiciones contrapuestas— sino de profesionalizar la manera en que lo atravesamos.

Poner en palabras lo que nos sucede permite analizar nuestras respuestas, reconocer nues-

tras fortalezas, detectar aquello que necesitamos mejorar y sumar herramientas para desenvolvernos con mayor seguridad.
Y cuando esa experiencia deja de ser exclusivamente individual y comienza a compartirse, se transforma también en conocimiento colectivo.
Esa es, precisamente, la esencia de Multiplicar Herramientas.

Construir liderazgo

La excelente recepción del primer encuentro y la participación activa de las más de 40 mujeres que asistieron confirmaron una necesidad que veníamos identificando desde la Comisión: generar espacios más cercanos donde podamos conversar sobre el ejercicio real de nuestra actividad.
Porque profesionalizarnos no significa solamente incorporar conocimientos técnicos. También significa aprender a comunicarnos mejor, conducir situaciones complejas, establecer límites, negociar, escuchar, tomar decisiones, gestionar conflictos y construir la autoridad necesaria para ejercer nuestra función. Significa, en definitiva, construir liderazgo.
Un liderazgo que no necesita reproducir modelos ajenos, sino que puede desarrollarse desde nuestra propia identidad profesional, nuestra experiencia y nuestra manera de ejercer la administración.
Por eso, este primer conversatorio no fue pensado como una actividad aislada. Es el comienzo de una propuesta que desde la Comisión de Mujeres de CAPHyAI queremos continuar y multiplicar mediante nuevos encuentros, con grupos cercanos y espacios que favorezcan la participación, el intercambio y la construcción conjunta de herramientas.

Poner en palabras lo que nos sucede permite analizar nuestras respuestas, reconocer nuestras fortalezas y sumar herramientas para desenvolvernos con mayor seguridad.

Ser protagonistas del diseño de nuestra profesión

La participación creciente de las mujeres en la administración de propiedad horizontal también nos plantea un desafío: **no limitarnos simplemente a ocupar espacios, sino preguntarnos cómo queremos ejercerlos**.

¿Qué tipo de administradoras queremos ser? ¿Cómo queremos relacionarnos con nuestros clientes, nuestros equipos y nuestros colegas? ¿Qué herramientas necesitamos incorporar? ¿Qué prácticas queremos transformar? ¿Qué valores queremos que identifiquen nuestra manera de trabajar?

Estas preguntas exceden a un encuentro y constituyen parte del camino que queremos recorrer desde la Comisión.

Multiplicar Herramientas es una invitación a encontrarnos para aprender unas de otras, transformar experiencias en conocimiento y conocimiento en acción. Porque desarrollar nuestra profesión también implica asumir una responsabilidad sobre su futuro.

Tenemos la posibilidad de construir liderazgo, de proyectar conscientemente el tipo de profesionales que queremos ser y, fundamentalmente, de dejar de pensarnos solamente como protagonistas de nuestra propia trayectoria para reconocernos como parte activa de una profesión que también podemos transformar.

Ser profesionales es formarnos para ejercer nuestra actividad. Ser protagonistas es asumir, además, la responsabilidad de diseñar la profesión que queremos ejercer. ■

"Nuestro desafío es no limitarnos simplemente a ocupar espacios, sino preguntarnos cómo queremos ejercerlos".

MADERO CLEANERS

Más de 15 años garantizando espacios impecables.

SOLUCIONES DE LIMPIEZA PENSADAS PARA VOS

www.maderocleaners.com.ar

Me quiero ir

Cuando el desgaste y los conflictos con un consorcio llevan al administrador a querer renunciar, la decisión de irse puede parecer urgente e impostergable. Sin embargo, poner fin al mandato requiere algo más que expresar la voluntad de alejarse. Convocar a una asamblea, ordenar las cuentas y garantizar una transición adecuada son pasos fundamentales para evitar problemas posteriores. Algunas recomendaciones para cerrar una etapa de manera prolija, responsable y sin complicaciones innecesarias.

Cada vez que alguien cuenta su experiencia de haber tenido una quinta de fin de semana o una embarcación, relata con gracia los dos mejores momentos vividos a propósito de esa decisión: la alegría del día de la compra y el alivio del día en que se deshace de ella.

A veces ocurre algo similar con los nombramientos y las desvinculaciones en un consorcio por parte de los administradores de propiedad horizontal. El cansancio, el desgaste, el mal humor de algunos copropietarios, enfrentamientos o problemas de diversa índole, llevan a menudo al administrador a tomar la decisión impulsiva e irrefrenable de renunciar a su mandato. Si bien es preciso aclarar que no todas las desvinculaciones del administrador con un consorcio son por temas conflictivos, es importante tener en cuenta algunas cuestiones puntuales cuando el alejamiento sí se produce por los motivos señalados.

Para deshacerse de la quinta o de la lancha es necesario encontrar un comprador y listo. En cambio, la resolución de irse lo antes posible de un ámbito conflictivo o poco agradable pareciera que se puede tomar de un minuto para el otro pero no es tan así. No hay que olvidar, que en aquel grato momento que fue el de la designación, se asumieron obligaciones y responsabilidades que no pueden abandonarse en forma brusca e intempestiva.

El administrador de consorcios es mandatario, y como tal, siempre puede renunciar a la representación que inviste, pero no puede hacerlo de un modo o en un tiempo tal que pueda provocar perjuicios para sus representados, ya que estos podrían llegar a responsabilizarlo por ello.

Es por tal motivo que, cuando se desea dejar un consorcio, la renuncia debe estar acompañada del suministro de los medios necesarios para que, en un lapso razonable, a los copropietarios les sea posible designar a un nuevo representante y que, con motivo de esa transición, no se incumplan obligaciones o deberes cuya omisión pudiera resultar dañosa. Es cierto que las más de las veces si surge ese impulso incontenible de desvincularse es porque la situación ha colmado la paciencia del administrador y éste no ve la "hora feliz" en la que deje de pensar en el consorcio causante de tantas preocupaciones.

Una primera preocupación a tener en cuenta es el estado de la caja del consorcio. Es que puede darse el caso de que para facilitar una determinada gestión los administradores adelanten fondos propios. De modo que no es aconsejable en absoluto que en el momento de decidir apartarse de la administración el saldo de caja sea negativo (o sea: acreedor

> Si se desea concluir la relación sin dificultades, debe comenzarse por anunciarlo a los copropietarios mediante la convocatoria a una asamblea extraordinaria.

SERACARH

SERVICIO de RESOLUCION ADECUADA DE CONFLICTOS
para TRABAJADORES y EMPLEADORES de RENTA y HORIZONTAL

Nueva dirección

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.

para el administrador saliente) porque a posteriori el cobro de esa acreencia no será sencillo ni económico, por lo que muy frecuentemente termina sin ser recuperado. Es por eso que en el punto de ruptura es preferible que el saldo de caja sea positivo y que sea el administrador quien cuente con fondos remanentes a restituir al consorcio, pero no a la inversa.
Decidido a renunciar, como es posible que la voluntad de hacerlo esté precedida por alguna clase de controversia con algunos propietarios, seguramente ellos serán proclives a efectuar críticas y cuestionamientos. Por esa misma razón es imprescindible resistir a la tentación de actuar precipitada o impulsivamente. Cualquier desacierto en el que se incurra en estas circunstancias puede llegar a ser capitalizado por aquellos que se encuentran disgustados con el administrador renunciante y puede darles motivos para generar algún problema judicial con todas las molestias y gastos que ello suele acarrear.
Es por tal motivo que, si se desea concluir la relación sin dificultades, debe comenzarse por anunciarlo a los copropietarios mediante la convocatoria a una asamblea extraordinaria, en cuyo texto estará expresada la renuncia indeclinable que se comunica. El punto del Orden del Día dirá: "Designación de un nuevo administrador en razón de la renuncia indeclinable de Fulano de Tal a partir del día xx".
Debe quedar claro que solo se convoca a la asamblea con el único y exclusivo fin de posibilitar el nombramiento del sustituto y para que no pueda reprochársele un abandono intempestivo de su mandato.
En consecuencia, resulta superfluo e innecesario incluir puntos como "Renuncia del Administrador" o "Informe de lo actuado". Es más, si la relación ya no es grata, no es preciso siquiera que el administrador concurra a dicha asamblea si no desea hacerlo, ya que puede hacer llegar por un tercero, el día de la asamblea, el correspondiente Libro de Actas para que sea entregado bajo recibo a las autoridades que se designen para presidirla.

Si la asamblea logra o no el quórum suficiente para designar un nuevo administrador, eso ya no será motivo de preocupación para el renunciante, ya que ha cumplido con su obligación de suministrar el medio legal necesario para el nombramiento de su reemplazante y, con ello, cesa su obligación de permanecer en el ejercicio de su mandato.

La ley dispone que el mandatario, cuando cesa en sus funciones, debe igualmente atender aquellas cuestiones urgentes e imprescindibles cuya desatención pueda traer aparejados perjuicios a su representado.

Un aspecto importante es que quede claro cuál es la fecha a partir de la cual dejará de percibir expensas y de pagar gastos, ya que cuando deba rendir cuentas documentadas de su gestión, ella deberá contener una fecha de corte precisa hasta la cual ha pagado y ha cobrado.

Entonces, no deberá pagar facturas que sigan llegando con posterioridad, aun cuando el saldo resultante de la rendición de cuentas dé positivo para el consorcio, tampoco deberá cobrar al deudor moroso que pretendiere poner al día sus cuentas después de la citada fecha, aunque el saldo sea negativo para el administrador.

Generalmente a los administradores renunciantes no les entusiasma la idea de convocar a asamblea, porque obviamente la circunstancia en la que deciden desvincularse no es la ideal en cuanto a su relación con el consorcio. Pero no se trata de convocar a una asamblea para concurrir a ella y exponerse a cuestionamientos o discusiones, porque como ya se dijo el renunciante no tiene ninguna obligación de asistir. Es sabido que las despedidas no siempre suelen ser gratas. Y es por eso que es preferible concluir con ellas rápida y elegantemente, tomando todos los recaudos para que las preocupaciones que las motivaron no se prolonguen definitivamente.

Hay que tener en cuenta que las energías no malgastadas en rupturas desprolijas o confusas pueden ser mejor aprovechadas dedicándolas a atender nuevos clientes, nuevas relaciones y nuevos proyectos que traigan satisfacciones y reconocimiento.

Para aprender, conectar y **compartir**

Las Terceras Jornadas de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires reunieron a referentes, administradores y empresas del sector en un espacio de capacitación e intercambio. La agenda abordó los principales desafíos de la actividad, desde las novedades normativas y la gestión cotidiana hasta la tecnología y la profesionalización. Una propuesta que combinó conocimientos, experiencias y soluciones concretas para fortalecer la labor de las administraciones y promover el desarrollo de la propiedad horizontal. La CAPHyAI estuvo representada por su presidente, Miguel Ángel Summa.

Miguel Ángel Summa habla a los asistentes de las Terceras Jornadas de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires.

La Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires y de la Cámara de Administradores de Consorcios y Complejos Urbanísticos (CACYCU), organizaron a mediados de octubre las 3ª Jornadas de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires.

Se trató de un encuentro institucional y académico de reflexión e intercambio de opiniones, destinado a abordar los principales desafíos y perspectivas de la propiedad horizontal y de la administración de consorcios y complejos urbanísticos.

Fue una experiencia interesante que promovió el diálogo entre los distintos actores vinculados con estas actividades, contribuyendo al fortalecimiento institucional, profesional y académico del sector.

La trascendencia que ha adquirido la propiedad horizontal en la provincia de Buenos Aies, tanto por su dimensión social y económica como por su creciente complejidad jurídica, profesional e institucional, torna especialmente valiosa la participación de las autoridades, instituciones y personalidades que contribuyen al desarrollo de la comunidad bonaerense y que asistieron al encuentro.

Un espacio pensado para quienes administran

Las jornadas bonaerenses no estuvieron planteadas como una exposición general sobre propiedad horizontal. El eje estuvo puesto principalmente en el administrador y en los equipos que trabajan diariamente dentro de las administraciones.

El objetivo fue concentrar en una misma jornada temas que tienen impacto concreto en la actividad: cambios normativos, obligaciones laborales y fiscales, gestión económica, nuevas tecnologías, seguridad, comunicación, convivencia, mantenimiento y procesos de profesionalización.

Este año la propuesta combinó contenidos profesionales, espacios de networking y presencia de empresas que brindan soluciones al sector, generando una jornada en la que el administrador pudo capacitarse, intercambiar experiencias y conocer herramientas aplicables a su actividad.

Uno de los objetivos fue que el encuentro no termine en las exposiciones del auditorio. La

posibilidad de conversar con otros administradores, comparar experiencias y conocer proveedores especializados también formó parte central del encuentro.
Las jornadas se consolidaron como un espacio de encuentro entre las administraciones y las empresas que trabajan alrededor de la propiedad horizontal.
Un verdadero encuentro para aprender, conectar y compartir. ■

> Se trató de un encuentro institucional y académico de refelxión, destinado a abordar los principales desafíos y perspectivas de la propiedad horizontal.

RANKO
Protección contra incendios
y gestión integral del riesgo

Más de 50 años ofreciendo servicios de calidad, seguridad y prevención.

rankosrl.com.ar ranko_srl rankosrl rankosrl

MANTENIMIENTO IFCI, INGENIERÍA Y OBRAS CONTRA INCENDIOS.

MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

LIMPIEZA DE CAMPANAS CON CERTIFICADO HOMOLOGADO POR EL GCBA.

Somos tu respaldo técnico integral.
Contamos con taller propio.
Avalados con sello y garantía IRAM.

CHARLEMOS DE PREVENCIÓN
SOLICITÁ TU ASESORÍA TÉCNICA GRATUITA.

Una mirada al presente y futuro **de la actividad**

Chile fue sede de una nueva edición de Expo Condominios 2026, un encuentro que reunió durante dos jornadas a administradores, comités, inmobiliarias y proveedores del sector. La propuesta combinó capacitación, congreso, feria comercial y networking, con una mirada puesta en los desafíos que enfrenta hoy la administración de condominios. Inteligencia artificial, marketing, reputación, compliance y nuevas herramientas de gestión fueron algunos de los temas abordados. Un espacio pensado para compartir conocimientos, generar vínculos y acercar soluciones concretas a quienes tienen a su cargo la gestión de comunidades. Una experiencia que confirma que la profesionalización, la capacitación y la incorporación de tecnología son cada vez más necesarias para una administración eficiente y preparada para el futuro. La CAPHyAI estuvo representada por su Presidente, Migual Ángel Summa y por María Inés Sccasso, responsable de la Comisión de la Mujer.

Expo Condominios 2026, reunió a administradores y proveedores en dos días de feria comercial, congreso y capacitación para impulsar una gestión más profesional, eficiente y preparada para los desafíos de la copropiedad.

Los días 23 y 24 de septiembre Chile fue sede de la Expo Condominios 2026, el encuentro de administradores más importantes de ese país que reúne a administradores, comités, inmobiliarias y proveedores en dos días de feria comercial, congreso y capacitación para impulsar una gestión más profesional, eficiente y preparada para los desafíos de la copropiedad.

Es que como bien señalan sus organizadores, detrás de cada comunidad, hay un profesional, y la administración de consorcios está cambiando, motivo por el cual hoy exige más preparación, más tecnología y mejores decisiones para responder a los desafíos de la copropiedad.

Expo Condominios 2026 fue una excelente oportunidad donde administradores, comités, inmobiliarias y proveedores se encontraron para aprender, conectar y descubrir soluciones reales para una gestión más eficiente.

En representación de la CAPHyAI, Miguel Ángel Summa hizo una exposición sobre ULADI, presentando su labor y principales actividades. Mientras que María Ines Sccasso participó del panel de mujeres, abordando los desafíos y experiencias de la gestión y administración dese la mujer.

Bien vale destacar que el encuentro reunió congreso, feria comercial y networking en un solo lugar, impulsando una administración más profesional, visible y preparada para el futuro de los administradores, quienes necesitan herramientas, conocimiento y una red que lo acompañe.

El programa

Parte del programa que se desarrolló durante las dos jornadas estuvo compuesto por temas de permanente actualidad en el trabajo de los administradores, por ejemplo:

Como la inteligencia artificial está rediseñando el trabajo y la creación de negocios.

En esta sesión, se dejaron las teorías futuristas de lado para mostrar a pantalla abierta cómo las empresas administradoras más rentables hoy están integrando IA en su trinchera diaria.

Marketing - "Administras condominios. Administras tu reputación y visibilidad".

Aquí se habló de tácticas de marketing diseñadas específicamente para el rubro de la administración de condominios. Se trabajó sobre métodos comprobados para captar nuevas comunidades de forma constante, destacar tu propuesta de valor frente a la competencia y blindar la fidelidad de los clientes. Herramientas 100% prácticas para aplicar desde el primer día y ver resultados tangibles.

El negocio de administrar bajo presión: Compliance en condominios.

Cinco condominios distintos envían alertas por WhatsApp. ¿Qué atiendes primero y cómo demuestras que actuaste correctamente? A través de un caso práctico, se mostró mostrará cómo priorizar riesgos y organizar el cumplimiento antes de que llegue una emergencia. Los asistentes conocieron un método para identificar las obligaciones aplicables, definir responsables y momentos de actuación, y conservar evidencia de lo realizado. En la ocasión se abordaron los deberes del administrador y un sistema mínimo de compliance para administradores independientes y empresas administradoras.

Conversatorios y Master Class de distintos temas relacionados al rubro se sumaron a los temas expuestos para completar estas dos jornadas de intenso trabajo y de una gran oportunidad de capacitación y actualización de los administradores sobre el presente y futuro de la actividad. ■

ULADI en Expo Condominio 2026

Una agenda común para Latinoamérica

En el marco de Expo Condominio 2026, Miguel Ángel Summa tuvo a su cargo la moderación de la presentación de ULADI, en un espacio de intercambio que reunió a referentes de distintos países de Latinoamérica para conversar sobre los desafíos presentes y futuros de la actividad.

Participaron del encuentro Aníbal Ahumada, presidente de ULADI y representante de Chile; Natalia Cerquetti, de Argentina; Giovanni Kure, de Colombia; y Waler Duarte Tobar, de Ecuador. Cada uno aportó la experiencia y la perspectiva de su país, enriqueciendo una conversación atravesada por desafíos comunes a toda la región.

El conversatorio puso especialmente en valor la necesidad de trabajar de manera conjunta en Latinoamérica, construir una agenda común, intercambiar experiencias y fortalecer acciones transversales que acompañen la evolución y profesionalización de la administración de propiedad horizontal y condominios.

La diversidad de realidades nacionales permitió reconocer puntos de encuentro y pensar iniciativas de cooperación, formación y fortalecimiento profesional que trasciendan las fronteras de cada país.

En este contexto, se destacó el carácter distintivo de ULADI como una organización regional integrada exclusivamente por administradores y administradoras en actividad, lo que permite abordar las problemáticas del sector desde la experiencia concreta de quienes ejercen diariamente la profesión.

La participación en Expo Condominio rea-

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

firmó así uno de los grandes objetivos de ULADI: conectar a los administradores de Latinoamérica, transformar experiencias en conocimiento colectivo y construir una agenda regional que fortalezca nuestra actividad.

Una mirada argentina que se integra a la región

Expo Condominio 2026 también contó con la participación de la Comisión de Mujeres de la CAPHyAI, formando parte del conversatorio de mujeres, un espacio de intercambio que reunió distintas experiencias y miradas sobre el rol de la mujer en la administración de propiedad horizontal y condominios.

La participación se concretó a partir de la invitación de Francisca Alvear, integrante de la Comisión de Mujeres de ULADI y referente de UNAC Mujeres Chile, y nos permitió llevar la experiencia y la mirada de las administradoras argentinas a una conversación que comienza a tomar dimensión regional.

En declaraciones a nuestra revista, María Inés Sccasso, responsable de la Comisión de la Mujer en la CAPHyAI, nos explicó que "durante el encuentro compartimos muchos de los temas que venimos trabajando desde Argentina: el liderazgo, la profesionalización, las experiencias que atravesamos en el ejercicio cotidiano de la actividad y, especialmente, la necesidad de generar herramientas que acompañen el crecimiento y una mayor participación de las mujeres".

Asimismo señaló que "uno de los momentos más significativos fue el reconocimiento recibido como Miembro Honorífico de UNAC Mujeres Chile, una distinción que valoramos especialmente porque fortalece los vínculos que venimos construyendo y abre nuevas posibilidades de trabajo conjunto".

"El conversatorio también permitió comprobar que, aunque cada país tiene sus particularidades, muchos de nuestros de-

safíos son compartidos. Y es precisamente allí donde aparece una gran oportunidad: transformar el intercambio de experiencias en una agenda regional de trabajo".
Y añadió que "desde la Comisión de Mujeres de CAPHyAI entendemos que este encuentro representa un nuevo paso. Ya no se trata solamente de conversar sobre lo que nos sucede, sino de comenzar a vincular experiencias, generar propuestas y construir herramientas junto a mujeres de otros países de Latinoamérica. En tal sentido, Expo Condominio 2026 nos dejó nuevos vínculos y una convicción: **construir una agenda regional también es una forma de construir el futuro de nuestra profesión**".

Expo Condominio 2026 también contó con un conversatorio de mujeres, un espacio de intercambio que reunió distintas experiencias y miradas sobre el rol de la mujer en la administración de propiedad horizontal.

PANEL FEMENINO EN EXPO CONDOMINIOS 2026
DESAFÍOS DE LA MUJER EN LA COPROPIEDAD
Conversaciones reales desde la experiencia de mujeres administradoras.
LUISA CORTÉS
LUZ MARINA STRAUSS
MARÍA INÉS SCCASSO
MARISOL MARDONES
MIÉRCOLES 23 DE SEPTIEMBRE
CAFETERÍA 2 DE LA EXPO
15:30 HRS
MODERA: FRANCISCA ALVEAR
EXPO CONDOMINIOS
WWW.EXPOCONDOMINIOS.CL

Conectar para gestionar **mejor**

Los gastos de mantenimiento y obras representan una parte cada vez más significativa de las expensas y ponen a prueba la capacidad de gestión de los consorcios. Cada reparación articula decisiones operativas, administrativas y financieras que requieren información precisa y oportuna. En este escenario, la tecnología y la inteligencia artificial empiezan a integrar datos, procesos y antecedentes para facilitar la toma de decisiones. El desafío ya no es solo gestionar mejor, sino contar con una visión conectada que permita anticipar, planificar y cuidar la vida compartida en cada edificio.

Por **Albano Laiuppa**

En una reparación convergen las tres gestiones que sostienen a una administración: la operativa, la administrativa y la financiera.

Entre enero y agosto de 2026, los gastos de mantenimiento y obras representaron el 42% de las expensas en los edificios de la Ciudad de Buenos Aires gestionados con ConsorcioAbierto. En el mismo período del año anterior, ese peso había sido de 39,6%.

El número importa por su dimensión económica. También porque una reparación nunca llega sola a la administración. Llega con un reclamo previo, una urgencia o una señal que alguien detectó. Después aparecen un proveedor, un presupuesto, una conversación con el Consejo, una decisión sobre los fondos disponibles y, muchas veces, la necesidad de explicar el proceso a los propietarios.

Quienes administran consorcios conocen de sobra esa secuencia. Un tema operativo puede impactar en una liquidación, en la recaudación y en el vínculo con una comunidad. Los datos sobre mora muestran esa relación: durante 2026, los edificios con mora superior al 20% destinaron, en promedio, 41% menos a mantenimiento y obras por unidad funcional que aquellos con mora de hasta el 10%. La situación financiera condiciona el margen con el que cuenta cada consorcio para atender necesidades que muchas veces requieren una respuesta rápida.

“Durante 2026, los edificios con mora superior al 20% destinaron, en promedio, 41% menos a mantenimiento y obras por unidad funcional que aquellos con mora de hasta el 10%. La situación financiera condiciona el margen con el que cuenta cada consorcio para atender necesidades que muchas veces requieren una respuesta rápida.”

En una reparación convergen las tres gestiones que sostienen la administración. La operativa sigue el reclamo y coordina la resolución. La administrativa reúne antecedentes, documentación y aprobaciones. La financiera permite conocer los recursos disponibles y concretar los pagos. Esa conexión existe desde siempre en el trabajo cotidiano de los administradores. Durante años, dependió casi por completo de la experiencia del equipo y de su capacidad para reunir información dispersa. El gasto quedaba registrado en un sistema, el movimiento de dinero se revisaba desde el banco y el seguimiento del problema

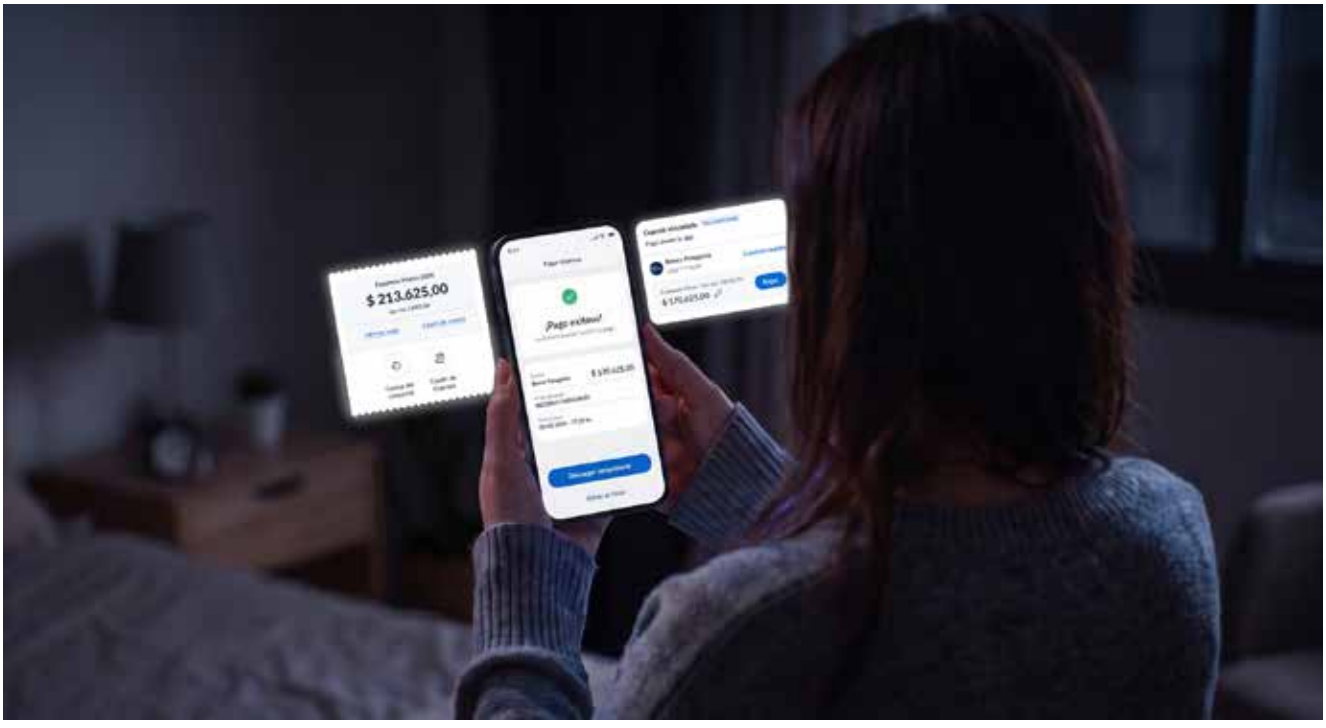
circulaba entre mensajes, archivos y conversaciones. El equipo unía esas partes porque conocía el edificio, sus antecedentes y a las personas involucradas.

La tecnología permite darle continuidad a ese recorrido. La gestión administrativa, la financiera y la operativa pueden compartir información dentro de un mismo entorno. El reclamo conserva su historial. El presupuesto queda asociado a su aprobación. El pago, a su comprobante. La comunicación también mantiene el contexto en el que se tomó una decisión. Ahí gana valor la inteligencia artificial integrada. Puede recuperar antecedentes, ordenar documentación, vincular información generada en momentos distintos y señalar situaciones que merecen atención. Su aporte crece a medida que aumenta el volumen de datos y la cantidad de temas que un equipo debe seguir en paralelo.

Después de más de una década acompañando administraciones, veo que la discusión digital está madurando. Empieza a orientarse hacia la calidad de las decisiones que una administración puede sostener cuando cuenta con información completa, disponible y conectada. El futuro tiene que ver con esa capacidad de conectar información y darle sentido. Los sistemas empiezan a acompañar procesos completos, a detectar inconsistencias con mayor anticipación y a ofrecer una visión más amplia de cada edificio.

Cada edificio tiene su propia realidad. Una reparación permite verla claramente: muestra el estado de los recursos, la organización de los procesos y la capacidad de una comunidad para responder a sus necesidades. Cuando las tres gestiones trabajan conectadas con inteligencia, esa situación se entiende dentro de una historia más amplia y la administración gana mejores condiciones para anticipar, planificar y cuidar la vida compartida en el edificio. ■

Nota: Albano Laiuppa es Director de ConsorcioAbierto



La discusión digital está madurando en las administraciones de consorcios. Empieza a orientarse hacia la calidad de las decisiones que se toman. Y esto es posible cuando se cuenta con información completa, disponible y conectada.

CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE OCTUBRE / NOVIEMBRE 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.) **$ 486.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 22.400** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 18.900** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 16.800** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 15.600** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 13.800** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 11.700** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante $10.300 por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 600.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 27.600** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 22.800** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 20.100** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 18.100** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 16.400** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 14.800** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 11.700** 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. **$ 735.000** 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. **$ 24.600** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 23.300** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 19.900** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 18.200** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 14.800** 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 parquizado, etc.). Mínimo hasta 20 U.F. **$ 969.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **$ 30.600** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 29.100** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 27.600** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 25.600** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 24.600** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F **$ 22.800** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 19.800** 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. **$ 1.201.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 33.700** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 30.600** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 28.800** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 27.700** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 25.900** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 24.600** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 20.900** 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 **$ 5.942.000**

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
$ 103.000

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.
Cada certificado
$ 162.000

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.
$ 210.000

RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA–DGDYPC:
Gestión administrativa del código QR o enlace/hipervínculo **$ 54.000**

RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **$ 103.000**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **$ 103.000**

Asambleas Extraordinarias
Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **$ 103.000**

Mediación 2

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación. **$ 129.000**

Gestión Administrativa

En convenios de pagos: deuda por expensas / alquiler de espacios comunes.
$ 161.000

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**
$ 45.000

CABA – DDJJ Registro de Empleadores
$ 193.000

ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones.
$ 276.000

ART - Liquidación de siniestros. (Por vez).
$ 81.000

Art. 27 CCT - Activación, gestión y cobro del siniestro.
$ 270.000

Rendición de cuentas final y traspaso administración
$ 299.000

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.

Técnico - Municipal

Pregunta: ¿Con referencia a las obras y a las molestias o ruidos molestos que estas producen en los consorcios en el ámbito de CABA, que normativas hay al respecto?

Respuesta: En principio, desde el punto de vista técnico municipal, conforme a las normas establecidas en el Código de la Edificación y Reglamentos técnicos, para realizar obras en un predio, edificio, unidad, etc., obra nueva, reforma, refacción, cambio de materiales y/o reparación, ya sea en partes comunes o en partes privativas, requiere Aviso o Permiso de obra del GCBA, que es lo primero que se debe exigir a quien realice la obra, de lo contrario se deberá denunciar vía página web del GCBA, ya sea por un propietario afectado como por parte dl consorcio a través de la administración.

En caso de afectar o intervenir en una parte común, deberá previamente contar con la autorización del consorcio, y sea por Mayoría o unanimidad, según corresponda, debiendo cumplirse y atenerse a lo establecido en el Reglamento de copropiedad, en cuanto a mayoristas y cumplimiento de cláusulas legales establecidas en este, autorizaciones o no previamente determinadas

En cuanto a las molestias que estas obras puedan generar, más allá de lo que al respecto pueda indicar el Reglamento del consorcio, está previsto en el ámbito de CABA, la prohibición de producir molestias por ruidos, humos, olores, vibraciones, etc. procedentes de obras del propio edificio o de terceros aledaños. La Agencia Gubernamental de Control (AGC) en varias oportunidades indicó a través de acordadas que éstas no pueden generar ruidos molestos, en especial fuera de ciertos días y horarios: de lunes a viernes, de 7 a 13, y de 16 a 20, y los sábados, de 8 a 13, siendo esta una "norma de convivencia".

Respecto de los ruidos en general, Se encuentra establecido en el Digesto municipal, valores promedios sonoros admisibles de fuentes fijas o móviles, en la Ordenanza 39.025, parte "DE LOS RUIDOS MOLESTOS", que creó el Código de Prevención de la Contaminación ambiental. Este valor medio es de 45 decibeles siendo luego corregidos por los coeficientes establecidos por fuente de la actividad, horarios y días que se genera. Además, la Ley 150 del 2004, Decreto reglamentario 740 prevé valores de sonidos provenientes de distintos ambientes, pero tampoco prevé específicamente la actividad de obras en construcción.

Por lo tanto, no se puede generar ruidos molestos en ningún momento fuera de los valores establecidos, ni por obras, ni por actividades de ningún tipo.
En materia contravencional, puede denunciarse la situación de ruidos molestos ante la Justicia Contravencional y de Faltas, llamando al 0800–333-47225 (0800-FISCAL) las 24 horas del día, o ante la Comisaría respectiva, como autoridades competentes en materia

de aplicación del Código Contravencional de la Ciudad, el cual en su Artículo 72 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". Al respecto puede denunciarse Vía WEB del GCBA, para verificación de la Dirección correspondiente del GCBA. Las mediciones se realizan, previa coordinación con el reclamante, en el domicilio del mismo y ante su presencia.

Otra opción para denunciar ruidos molestos en la ciudad es mandar un mensaje por correo electrónico al e-mail denuncias@jusbaires.gov.ar, concurrir personalmente a las Unidades de Orientación y Denuncia (UOD). O se pueden realizar denuncias comunicándose con el teléfono de reclamos 147 del gobierno de la ciudad.

Respecto de los ruidos molestos es un tema muy amplio, y depende de su fuente emisora, es como se puede proceder, debiendo espe-

cificarse a que ruido se refiere, características y frecuencia.

Cabe destacar también a La Ley Nº1540 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde establece los topes de emisiones sonoras, dividiendo a la ciudad en distintas zonas. En el año 2007 se reglamentó la misma para comenzar a regir y aumentar el control de ese tipo de molestia. La misma es de aplicación a cualquier actividad pública o privada. En general, cualquier emisor acústico está sujeto a control por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que origine contaminación no sólo por ruidos, sino que además comprende vibraciones; que afecten a la población, al ambiente o a las edificaciones y esté emplazado o se ejerza en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo y otras normativas de aplicación.

En el ámbito del GCBA, existen normas con valores de medición de contaminación ambiental por ruidos con factores de valores promedios, y correcciones de acuerdo con fuentes de emisión, lugar, días, horarios y trascendencia. Por otra parte, la ley, siguiendo el modelo establecido en diferentes legislaciones del mundo, establece que los valores de ruido deberán considerarse desde dos perspectivas.

1) Emisión sonora: Nivel de ruido producido por una fuente sonora, medido en su entorno conforme a un protocolo establecido.

2) Inmisión de ruido: Nivel de ruido producido por una o diversas fuentes sonoras, medido en la posición del receptor expuesto a la misma.
En este sentido, el nivel de ruido en promedio tolerable dentro de una vivienda en general es de 55 dB durante el día y 45 dB en horario nocturno.
La Organización Mundial de la Salud afirma que el parámetro de 70 a 80 dB permite fijar un umbral por sobre el cual se genera clara deficiencia auditiva. Y que no recomienda habitar en lugares con ruidos superiores a 65 dB.

RUIDO DE UN DOMICILIO PARTICULAR

El ruido provocado por una fuente fija es el que afecta solamente a las personas que ocupan los inmuebles colindantes -y próximos al local donde se encuentran instalados los equipos generadores de ruido-. Las fuentes fijas ocasionan serias molestias vecinales cuando el ruido escapa fuera de los locales o se transmite a las viviendas e inmuebles vecinos, fundamentalmente por problemas de aislamiento, siendo un frecuente motivo de queja de parte de los habitantes de la ciudad.

Llegado el caso es posible reclamar al 0800-999-2727, o ante la Justicia Contravencional y de Faltas llamando al 0800–333-47225 (0800-FISCAL) las 24 horas del día o ante la Comisaría respectiva. Además, se puede recurrir al CGPC solicitando que intervenga el servicio de Mediación Comunitaria.

En cuanto a términos o menciones generales al respecto que contemple el CCyC, cabe mencionar:
Art.1973 Código Civil y Comercial-Inmisiones. **Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibracio-**

nes o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquellas.

Por último, en cuanto a los plazos de obras, existen términos según el tipo de obra o permiso otorgado, que no obstante pueden ser renovados.

• Aviso de Obra (reformas menores o refacciones): Tiene un plazo máximo de vigencia y ejecución de 180 días corridos desde su aprobación.
• Permiso de micro obra: Hasta 2 años.
• Permiso de ejecución de obra civil: Hasta 4 años

Arquitecto Antonio Aguel
Asesor Técnico - Municipal

Dantilo® S.A
La Seguridad a tus pies.®

La única empresa que realiza tallado antideslizante normalizado

1 Solución, rápida, limpia práctica y económica.

2 No requiere mantenimiento
El tallado es grabado en la piedra

3 Fácil limpieza
La adecuada profundidad del tallado Dantilo permite una limpieza sencilla

Cumpla con las leyes y normativas.
Evite accidentes en escaleras y rampas.

Confíe en una empresa con más de 12 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 21.557 y Disposición 5363/10 EDIFICIO SEGURO. Para cumplir con las normativas de seguridad y estar cubierto por las ART, es necesario aplicar los antideslizantes a todos los escalones y rampas del establecimiento.

ISO 9001:2008

Tel.: 011-4724-2128 I 011-4752-2242 I 116-982-3642
dantilo@dantilo.com.ar www.dantilo.com.ar

Jurídico

Consulta: Un propietario quiere hacer una remodelación en el departamento. En el caso puntual, además de cambiar los revestimientos de los baños, quiere agregar llaves de paso en los baños (actualmente hay llaves de paso de agua fría en los baños y hay solo una llave de paso de agua caliente que se encuentra en la salida del calefón en la cocina que alimenta de agua caliente a todo el departamento). El, además, quiere agregar llaves de paso de agua caliente en todos los baños (que actualmente no tienen). Entiendo que esto no se podría hacer dado que se estaría manipulando y agregando accesorios a cañerías consorciales que no tenían originalmente, con el riesgo de que, si a futuro se rompen, habría una confusión sobre a quién correspondería arreglarlas. ¿Podrían darme su opinión legal?

Respuesta: Un particular puede agregar llaves de paso en forma interna a su cargo. Al ser accesorias a un accesorio, estará dentro de sus obligaciones en caso de fallas. El artículo 2043 del Código Civil y Comercial pone en su cabeza la responsabilizas de reparación y mantenimiento. Solo estará a cargo del consorcio la llave de ingreso a la unidad funcional.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco
Asesor legal

Consulta: Necesito realizar las siguientes consultas.
1- En un departamento del edificio de referencia es necesario, por filtraciones, levantar el piso de un balcón terraza que está ubicado en el 9° y pertenece a la unidad funcional N° 16. Entendemos que el trabajo debe ser a cargo del consorcio, pero el revestimiento, ¿quién debe abonarlo?
2-En caso de una reparación de plomería en un departamento, ¿quién debe abonar el revestimiento?

Respuesta: 1-Conforme expresado en la consulta, con reglamento a la vista, sin informe, se aclara en principio que el balcón terraza es la extensión de la losa, motivo por el cual, es parte común del consorcio. (artículo 2041 CCyCN). Lo que existe debajo del revestimiento corresponde sea reparado por el consorcio (ejemplo desagüe con fisura), en tanto, ese daño no provenga de un mal

uso o daño en el revestimiento efectuado por el propietario (artículo 2043 CCyCN. Se transcriben).
El revestimiento, su mantenimiento y en caso de haber sido intervenido, si esto fue mal efectuado por el propietario, será responsabilidad de éste afrontar el costo de su reparación. Se sugiere determinar con profesional idóneo la causa del daño para establecer el obligado al pago.
2-En el caso de arreglo en el baño, sin más especificación, en principio las cañerías son parte común, el gasto de mantenimiento y reparación es consorcial, ello conforme lo estipula el artículo 2041 CCyCN, en su inciso f.
Por consiguiente, si se ha determinado fehacientemente que el daño proviene de cañerías de desagües o de caños de alimentación que son parte común del edificio, corresponderá el arreglo al consorcio, por el contrario, si proviene de conectores a artefactos (flexibles / cuadro de ducha/) deberá afrontar la reparación y daños el propietario (Art. 2043 CCyCN).
Artículo 2041 Código Civil y Comercial Nación. Cosas y partes necesariamente comunes: Son cosas y partes necesariamente comunes: a) el terreno; b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior; c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares; d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; e) los locales e instalaciones de los servicios centrales; f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional; g) la vivienda para alojamiento del encargado; h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas; i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes; j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común; l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.
Esta enumeración tiene carácter enunciativo. Artículo 2043. Código Civil y Comercial Nación. Cosas y partes propias. “Son necesa-

riamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada".

Dra. Marina Leder
Asesora legal

Consulta: Desde hace un tiempo se registran olores intensos y persistentes provenientes de una unidad funcional del edificio, los cuales afectan la salubridad y habitabilidad de las áreas comunes, situación que se ve agravada por las altas temperaturas. De manera extraoficial, se ha tomado conocimiento de que en dicha unidad residiría una persona adulta que acumularía cosas. Dado que el consorcio no cuenta con facultades para intervenir directamente en el ámbito privado, quiero saber como actuar. El objetivo de esta comunicación no es sancionatorio, sino preventivo y protectorio, priorizando la salud, la dignidad y los derechos de todas las personas involucradas. Quedo a disposición y agradecemos nos indiquen cómo proceder correctamente. Atentamente".

Respuesta: La situación en análisis requiere un abordaje cuidadoso, ya que de la consulta surgiría que la persona que se encuentra viviendo en la unidad funcional sería acumuladora, que podría tener alguna enfermedad psiquiátrica y, en casos extremos, podría tener algún grado de incapacidad. Además de estar en juego la dignidad y los derechos de la persona vulnerable, se debe priorizar también la salubridad y seguridad del resto de los consorcistas. En primer lugar, habría que agotar las instancias de comunicación hacia la persona si está con las facultades mentales sanas como para comprender ese acto de acumulación y sino a los familiares o cuidadores de la persona en situación vulnerable y plantear cómo afecta la situación al resto del consorcio. Sabido es que el Régimen de Propiedad Horizontal se basa en un sistema de comunidad consorcial, y las tareas relativas a la seguridad y salubridad afectan el interés general del edificio, por lo que subyace un principio de interés común en ese sentido. El administrador tiene facultades para intervenir en caso de que una persona con incapacidades pueda ocasionar riesgos a los distintos ocupantes del edificio. En caso de no poder lograr con los familiares a cargo un acuerdo para que cesen las consecuencias negativas para el consorcio, deberá registrarse y documentarse fehacientemente los peligros que afectan la salubridad y seguridad del edificio. El consorcio puede iniciar acciones legales y denuncias administrativas a los fines de intentar cesar el riesgo para el resto de los ocupantes del edificio. Entiendo que deberá tenerse presente el caso concreto a la hora de buscar las formas de cómo proceder, debiendo ser el abogado del consorcio quien deberá plantear los pasos jurídicos a seguir. Desde el punto de vista de la persona en estado de vulnerabilidad, es importante destacar quiénes son las personas legitimadas para intentar una medida

de protección de persona; en tal sentido, el Artículo 33 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "están legitimados para solicitar la declaración de incapacidad y de capacidad restringida: a) el propio interesado; b) el cónyuge no separado de hecho y el conviviente mientras la convivencia no haya cesado; c) los parientes dentro del cuarto grado; si fueran por afinidad, dentro del segundo grado; d) el Ministerio Público."

Dr. Jorge Martín Irigoyen
Asesor legal

Consulta: La propietaria de la unidad del 7° piso del edificio que administramos instaló una parrilla a gas conectada a la red de gas natural (anteriormente utilizaba una garrafa). La vecina del piso superior manifiesta que percibe olor a humo proveniente de dicha parrilla, lo que ha generado un reclamo. La consulta es la siguiente: Más allá de que la propietaria manifiesta contar con la correspondiente autorización de la empresa de gas, ¿es posible habilitar el uso de esa parrilla mediante una decisión por mayoría en una asamblea de copropietarios? O ¿hay algún mecanismo legal que permita su habilitación? ¿O este tipo de instalación no puede autorizarse, aun con aprobación de la asamblea? Agradeceré que, de ser posible, indiquen la normativa aplicable (Código Civil y Comercial, reglamentaciones de gas, normas de seguridad o cualquier otra disposición pertinente), ya que encontré diversa información en Internet y en herramientas de inteligencia artificial, pero no he podido verificar su validez jurídica.

Respuesta: Atento a lo que nos manifiesta en su consulta, debo recordarle que la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal (derogada por el CCyCN vigente desde el año 2015) contemplaba que, "los olores, los ruidos, la luminosidad y las vibraciones no deben exceder de la

normal tolerancia". Principio éste que también se encuentra regulado -actualmente- en la prohibiciones referidas en el art. 2047, del CCyCN, donde taxativamente se expresa en su inciso b): "está prohibido a los propietarios y ocupantes ..perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia". Como también, en su inciso c), donde prohíbe "ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble…". También, el inciso d): "depositar cosas peligrosas o perjudiciales" (sic).

Debiendo aclararle que, el CCyCN no contempla normativas aplicables sobre: "reglamentaciones de gas, normas de seguridad o cualquier otra disposición pertinente", ya que, éste no es un manual de especificaciones técnicas, sino que regula normas sobre las personas, sus vínculos familiares, sus bienes y sus negocios, estableciendo reglas básicas de la vida diaria civil y comercial.

También regula el inicio y el fin de la vida, los derechos personalísimos (honor, intimidad) y los bienes, o las relaciones de familia, como el matrimonio, el divorcio, las uniones convivenciales, la filiación (hijos) y la adopción.

También regula la relación de las personas con las cosas, como la propiedad privada, las hipotecas, etc. y, sobre todo, los derechos personales, las obligaciones (deudas) y los contratos (alquileres, compraventas, seguros, etc.).

Es decir que, esas normativas que uds. desean conocer solo pueden encontrarlas especificadas en aquellos entes reguladores. Sin perjuicio de ello, en torno a la queja reci-

bida por la propietaria que se siente afectada, se debería remitir una nota al propietario que instalara la referida parrilla para que arbitre todos los medios a su alcance para retirarla (en caso de que fuere procedente o estuviere en contravención). Como también, la misma propietaria -que se siente molesta- puede efectuar la denuncia ante el ente de control pertinente del GCBA.

Dr. José Luis Alonso Gómez
Asesor legal

Consulta: Nos dirigimos a ustedes en nuestro carácter de propietarios de la unidad funcional 1 (Loc-1) y de la unidad funcional 3 (Loc-3).
Del análisis de la liquidación de expensas de julio 2026, cotejada con el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, surgen diferencias que solicito tengan a bien revisar.
El artículo 9° Reglamento establece que las unidades 1, 2 y 3, destinadas a local de negocio, no abonan los gastos de mantenimiento, conservación, atención y energía eléctrica de los sectores comunes del primero al octavo piso, ni en general los gastos de servicios con los que estas unidades no cuentan en su beneficio, incluyendo expresamente la atención y el mantenimiento de los servicios centrales o ascensores. Sin embargo, la liquidación aplica el porcentual de mi unidad que incluye, entre otros, los siguientes rubros alcanzados por esa exclusión:
• Sueldo del encargado y sus cargas sociales, en cuanto retribuyen la atención de los pisos 1° a 8° y de las viviendas. Señalo que el propio recibo de sueldo computa el retiro de residuos sobre 23 unidades, sin los locales.
• Edenor cuenta portería y Metrogas, portería.
• Mantenimiento mensual de ascensores, servicio que los locales no utilizan por contar con entradas independientes por la calle.
• Dialectric, trabajos de electricidad en "habitación 3A": solicito se aclare a qué sector corresponde, dado que se ubicaría en un piso alcanzado por la exclusión y, de tratarse de una unidad privativa, no constituiría gasto común (art. 2048 CCyC).
Destaco que la propia liquidación ya aplica este criterio en la que los locales participan con el 0 %, por lo que el mecanismo de prorrateo diferenciado se encuentra implementado y sólo correspondería extenderlo a los rubros indicados.
Asimismo, observo que el interés por mora aplicado (2,70 % mensual) supera el 2 % mensual

fijado por el artículo 13° del Reglamento, por lo que solicito su adecuación.
Por último, agradeceré me remitan el detalle de las comisiones bancarias del período y la factura de Ingnala que figura como no liquidada, conforme lo previsto por el art. 10 de la Ley 941 CABA.
En función de lo expuesto, solicito: 1) la revisión de la liquidación de julio 2026 y la adecuación de las futuras liquidaciones al criterio del Artículo Noveno, prorrateando los rubros indicados únicamente entre las unidades destinadas a vivienda, por el mismo mecanismo de la columna B; 2) la reliquidación de los períodos anteriores no prescriptos; y 3) las aclaraciones y documentación mencionadas.
Dejo constancia de que continuaré abonando las expensas en término, con reserva de derechos respecto de los rubros observados (art. 2049 CCyC).
Quedo a disposición para una reunión o para acercarles el análisis detallado que preparé, con las citas del Reglamento y de la liquidación, en el formato que les resulte más práctico.

Respuesta: He analizado la consulta formulada, el Reglamento de Copropiedad y la documentación acompañada.
Al respecto, entiendo que el planteo efectuado encuentra sustento parcial en el Artículo Noveno del Reglamento, que establece un régimen particular para las unidades 1, 2 y 3 destinadas a locales comerciales, excluyéndolas de determinados gastos correspondientes a los sectores comunes comprendidos entre el primer y el octavo piso y de ciertos servicios de los que dichas unidades no se benefician, entre ellos los vinculados con los ascensores.
En consecuencia, considero razonable solicitar a la administración que revise el criterio actualmente utilizado en la liquidación y verifique, rubro por rubro, cuáles de los conceptos incluidos en la columna general se encuentran efectivamente comprendidos en la exclusión prevista por el Reglamento.
En particular, el gasto correspondiente al mantenimiento de ascensores aparece alcanzado, en principio, por la previsión reglamentaria. Respecto de los restantes conceptos señalados —energía y gas correspondientes a portería, trabajos de electricidad y demás gastos vinculados con sectores determinados del edificio—, corresponderá establecer previamente su naturaleza y destino para determinar si deben ser soportados por los locales.
Distinta consideración merece el sueldo del encargado y sus cargas sociales. Si bien el recibo acompañado consigna el concepto "Retiro Residuos" calculado sobre 23 unidades, ese dato no resulta suficiente, por sí solo, para concluir que las unidades comerciales deban quedar excluidas de la totalidad del costo laboral. Ello dependerá de las funciones que el encargado desempeñe respecto de los distintos sectores comunes y del alcance concreto de la exención reglamentaria.
En cuanto al interés por mora, si el Reglamento establece una tasa del 2 % mensual, la aplicación del 2,70 % merece ser revisada, salvo que exista una modificación posterior o antecedente jurídicamente válido que justifique la tasa actualmente utilizada.
Consecuentemente, entiendo que corresponde solicitar la revisión de la liquidación conforme al Artículo Noveno del Reglamen-

to, sin que ello implique necesariamente que todos los rubros cuestionados deban ser excluidos. Determinado cuáles fueron efectivamente imputados en contradicción con el régimen reglamentario, podrá establecerse si corresponde efectuar alguna reliquidación y, en su caso, su alcance.

Dr. José Luis Lobisch
Asesor legal

Consulta: Tengo a un propietario viviendo en PB, el cual me exige que el consorcio le pague la limpieza y pintura de su cortina de enrollar, ¿eso es tarea del consorcio o del propietario?, tema mantenimiento de persiana de enrollar.

Respuesta: Al estar dentro de la unidad funcional y ser de uso privado, el lavado, desmanchado o pintura interior corre 100% por cuenta del propietario (cara interna). La cara externa, al formar parte de la estética exterior de la fachada del edificio, si el consorcio decide pintar o hidrolavar todo el frente del edificio, se suele incluir la pintura de la cara externa de las persianas para no romper la uniformidad.

Consulta: En un consorcio que administramos que tiene más de 100 años, algunos copropietarios procedieron a cambiar las cañerías a su cargo. Ante un probable cambio de cañerías que deberá realizarse próximamente, un copropietario sostiene que el consorcio deberá hacerse cargo solo si se trata de las cañerías originales.

Respuesta: Según el artículo 2041, inciso f) del Código Civil y Comercial de la Nación, las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión (hasta su ingreso en la unidad funcional) son consideradas cosas necesariamente comunes, por ello corresponde al consorcio hacerse cargo del costo de reparación o reemplazo. Ello, sin importar si tie-

Ricardo Pablo Pesce e hijos / Asesores de Seguros Generales. www.pesceseguros.com

rpp

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

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

FEDERACION PATRONAL SEGUROS S.A.
REPRESENTANTES

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

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

nen 100 años o si fueron reemplazadas hace un mes por un propietario.

Consulta: Un copropietario que tiene problemas psiquiátricos y dañó partes comunes por un valor de $ 2.000.000. Hice la denuncia en el Ministerio Público Fiscal y se inició una causa penal en su contra. Me dijeron que todo lo que está costando la reparación de los daños se lo cargue a sus expensas, pero quisiera saber cómo lo puedo instrumentar.

Respuesta: En primer lugar, sugiero convocar a una asamblea extraordinaria, para aprobar el tratamiento como orden del día de los daños ocasionados, la presentación de los presupuestos/facturas de reparación y la aprobación de la imputación de dichos costos a la unidad funcional responsable.
Para cargar el monto en las expensas de esa unidad, es necesario el respaldo que vincule el gasto directamente con el hecho:

• Todos los arreglos deben estar respaldados por facturas donde se detalle que las reparaciones corresponden a los sectores dañados.
• Se debe adjuntar copias de la denuncia penal ante el Ministerio Público Fiscal, actas de notariales (si las hubiera) o informes técnicos de los arreglos que certifiquen el origen del daño.
• En la liquidación de expensas del mes correspondiente, debe cargar los $ 2.000.000 en la columna de "Gastos Particulares" exclusivamente de la unidad funcional del copropietario.
Se debe aclarar el concepto de forma clara (cargo por reparación de daños en partes comunes según denuncia penal Nº y aprobado en asamblea de fecha).
• Antes de iniciar un juicio por el cobro de estas expensas, se deberá intimar por carta documento intimando al pago, dirigida al propietario.

Dra. María Eugenia Kabakian
Asesora legal

Consulta: En el edificio que administramos hay una filtración que se origina en un balcón y se está levantando el solado. Ese mantenimiento al ser un balcón de una unidad tenemos entendido que es de índole particular. ¿Por lo cual la reparación corresponde al propietario, no es cierto?

Respuesta: La cláusula octava del reglamento de propiedad horizontal establece que: 1. "Se consideran comunes los bienes que surgen como tales del plano de subdivisión en propiedad horizontal especialmente: 2. Los techos, patios solares, pórticos, galerías, vestíbulos y escaleras comunes y puerta de entrada común.." Conforme al artículo 2041 del CCyCN.
Por todo lo expuesto, sugiero que la reparación del solado sea a cargo del consorcio, debido a su naturaleza comunitaria, en concordancia con el Artículo 2067 del CCyCN y la Ley 941 de CABA.

Consulta: Tenemos una unidad a la cual le tuvimos que reparar la llave de paso, si bien no es la de bajada a la unidad, es una llave de paso interna de un baño de

servicio. Nos están reclamando que es particular y los gastos de la reparación deberían correr por medio del propietario y no del consorcio. La pregunta entonces es la siguiente: ¿Es consorcial o particular?

Respuesta: El artículo tercero del reglamento de propiedad horizontal determina "Son cosas de propiedad común.....los depósitos especiales de agua, incendio y artefactos, cañerías y tuberías destinadas a los servicios de agua corriente, luz, gas, teléfono, televisión, antenas colectivas de televisión y sus accesorios, desagües, con excepción a los artefactos que emergen de los muros hacia el interior de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.." Conforme al Artículo 2043 del CCCN.
Por todo lo expuesto, sugiero que el gasto de la reparación de la llave de paso del baño de servicio sea imputado como particular a cargo del propietario.

Consulta: En el monta vehículo del edificio que administramos, un inquilino entra con su coche (tamaño grande) y al maniobrar rompe la fotocélula de cabina. Esto en presencia del encargado. Se llama a la empresa conservadora, que deja el equipo fuera de servicio por no tener el repuesto. Se efectúa la reparación. Entiendo que el costo es a cargo de la unidad que produjo el daño, al igual que los propietarios que además fueron perjudicados por quedar un fin de semana de 3 días sin el servicio. Infor-

mo al propietario de lo ocurrido y que le corresponde el gasto por la reparación, y ofrezco poner a su disposición foto del daño por si es factible un reclamo al seguro del auto. El propietario por lo que le manifiesta su inquilino, dice que es responsabilidad del encargado por no haber dirigido la entrada al monta vehículo y no advertirle que el tamaño del auto era grande para el montacarga, y por ende no le corresponde el pago del gasto.

Respuesta: El artículo tercero del reglamento de propiedad horizontal establece que "se consideran comunes además de los sectores y cosas establecidas en el artículo segundo de la Ley 13.512.....circulaciones cubiertas común, sala de máquinas, monta autos..."
Asimismo, el artículo sexto determina: "Los daños que se ocasionen en los sectores de propiedad común serán resarcidos por el causante del mismo ya sea que provengan de hechos o negligencias propias de los copropietarios o de las personas de sus empleados....."
Por todo lo expuesto, sugiero que atento al daño efectuado por el locatario al monta vehículos, siendo este una cosa común del consorcio, según lo manifestado por el propietario conforme a que el tamaño del automóvil excede lo permitido y las maniobras fueron hechas por el locatario siendo responsable exclusivo del daño, deberá ser imputado el gasto de reparación a la unidad funcional como gasto particular. Conforme al artículo 1740 del CCyCN. Previo a ello, se deberá convocar una asamblea extraordinaria para deliverar el daño y las acciones legales en caso de negativa del propietario de afrontar la reparación correspondiente.

Dra. María de los Ángeles Rodríguez
Asesora legal

Laboral

En esta edición, nuestro consultor en temas laborales nos presenta una selección de fallos judiciales de interés para la actividad consorcial. Se trata de pronunciamientos que permiten conocer los criterios adoptados por los tribunales frente a distintas situaciones vinculadas con las relaciones laborales. Una mirada sobre la jurisprudencia reciente que puede resultar de utilidad para administradores y consorcios.

Despido discriminatorio - Discriminación por razones de salud - Trabajador con padecimientos psiquiátricos.

Se acreditó que el actor cursó dos licencias médicas distintas, la primera por síndrome mononucleósico y, luego de recibir el alta clínica, una segunda licencia psiquiátrica por trastorno depresivo reactivo a enfermedad orgánica, extendida por su médica tratante.

Pocos días después, la empleadora dispuso el despido invocando genéricamente una falta de presentación de certificados médicos originales y un episodio ocurrido seis meses antes (insultos a un superior jerárquico).

Se pudo comprobar que los certificados médicos eran auténticos, que la empresa los había recibido y abonado salarios durante más de seis meses, resultando así la causal invocada manifiestamente infundada.

De tal modo, se puede afirmar que la decisión extintiva configuró una represalia vinculada con el estado de salud del trabajador, y con ello, un acto discriminatorio prohibido por la Ley 23.592, ya que el despido se produjo en forma inmediata al in-

INSTALACIONES
LAPOSAN
PLOMERÍA - GAS - TANQUES

- Plomería en General
  Filtraciones - Columna - Colectores
- Instalaciones de Gas
  Detección de fugas
  Trámites y asesoramiento
- Limpieza de tanques
  Impermeabilizaciones
  Cambio de tapas
  TanqueLimp
- 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

tento del actor de hacer uso de su segunda licencia médica.
Corresponde disponer una reparación adicional por daño moral ($ 150.000), por el accionar discriminatorio y arbitrario de la patronal, incompatible con la buena fe y la tutela reforzada que ampara al trabajador enfermo.
Oliva, Horacio Daniel vs. Clínica Flores S.A. s. Despido /// Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala III, 30/09/2025; Boletín diario, martes 28 de octubre de 2025. Rubinzal-Culzoni.

Despido del trabajador jubilado - Acogimiento al beneficio jubilatorio - Notificación al empleador.
Una vez obtenido el beneficio jubilatorio (julio 2019), la actora continuó prestando tareas para la empresa -hecho reconocido por ambas partes-, sin que ello implicara un reingreso como nueva trabajadora, sino la continuidad del vínculo preexistente, omitiendo comunicar la obtención de la jubilación.
De la prueba testimonial surgió que la oficina de recursos humanos tomó conocimiento del goce jubilatorio de la actora por un control que hicieron de obras sociales y allí advirtieron que la accionante tenía PAMI, acto seguido la despidieron (febrero 2021). En el sub lite, la actora promovió espontáneamente el correspondiente tramite previsional y la demandada no tenía conocimiento de que aquella había obtenido el beneficio, sino hasta el momento en que realizó del control digital a través de la página de la ANSES.
En ese contexto, y ante la inexistencia de prueba que acredite la fehaciente notificación del beneficio jubilatorio a la empleadora, corresponde confirmar lo resuelto en la instancia de grado, y en consecuencia, rechazar las pretendidas indemnizaciones por despido y daño moral por despido discriminatorio.
Giménez, Graciela Teófila vs. Celso S.R.L. s. Despido /// Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala IX, 03/09/2025. Boletín diario, miércoles 29 de octubre de 2025. Rubinzal-Culzoni.

Trabajador jubilado - Continuidad del contrato de trabajo - Despido del trabajador jubilado - Conocimiento del empleador - Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.
Se tuvo por acreditado que la actora había obtenido su jubilación en octubre de 2018, continuando desde entonces la prestación de servicios y percibiendo simultáneamente los salarios y los haberes previsionales.
La empleadora continuó abonando conceptos salariales y realizando aportes como si la trabajadora no estuviera jubilada. En marzo de 2021, la accionada le comunicó la extinción del vínculo laboral en los términos del art. 252, LCT, afirmando haber tomado conocimiento de que había accedido al beneficio jubilatorio sin haber informado dicha circunstancia, en infracción a los arts. 62 y 63, LCT. En primera instancia se resolvió que la trabajadora no había informado su jubilación, que la empleadora desconocía esa novedad y que no se había acreditado ningún acuerdo de continuidad laboral; por ello, rechazó la demanda por despido.
A su turno, la Sala revocó esa decisión al considerar que había existido un nuevo vínculo laboral y calificó el cese como incausado. La discusión central giró en torno a si la empleadora había tomado o no conocimiento de la jubilación al momento en que ella se produjo.
Se hace lugar a la queja deducida por la empleadora y se declara procedente el recurso de inconstitucionalidad, al considerar que la sentencia de segunda instancia no identifi-

có ni acreditó la documentación que habría permitido a la actora iniciar el trámite jubilatorio con intervención de la empleadora y que tampoco justificó la afirmación relativa a la existencia automática de un nuevo contrato de trabajo posterior al otorgamiento del beneficio previsional.

La continuidad del vínculo luego de la jubilación exigía demostrar la concurrencia de voluntades de ambas partes conforme el art. 957, Código Civil y Comercial, y los arts. 252 y 253, LCT, lo que no fue acreditado. En ese marco, la sentencia recurrida no constituyó una derivación razonada del derecho vigente ni adecuada a los hechos comprobados, por lo que corresponde revocarla y reenviar la causa a la Cámara para que otro tribunal dicte un nuevo pronunciamiento conforme a derecho.

Goncalo, Stella Maris vs. Distribuidora Pompeya S.R.L. y otros s. Despido - Queja por recurso de inconstitucionalidad denegado (Laboral) /// Tribunal Superior de Justicia, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 05/11/2025. Boletín diario miércoles 12 de noviembre de 2025. Rubinzal-Culzoni.

Abandono de trabajo - Silencio del trabajador - No configuración.

Para que se configure la cesantía por abandono de trabajo es necesario, además de la previa intimación al trabajador, que quede evidenciado su propósito expreso o presunto de no cumplir en lo sucesivo con su prestación de servicios, sin que medie justificación alguna y la nota que lo caracteriza es el silencio del dependiente.

En el caso, la firma accionada envió dos misivas al actor, una intimándolo para que se presente a trabajar y la otra, dos días después de la primera, disponiendo su despido. Del informe de la empresa de correo surgió que ambas misivas fueron recepcionadas por el trabajador el mismo día. Siendo ello así y tal como se concluyó en grado, el accionante no contó con plazo para responder a la misiva en que se lo intimaba para concurrir al trabajo, en virtud de lo cual se impone confirmar el rechazo del despido por abandono de trabajo.

Báez, Jonathan Daniel vs. Coppel S.A. s. Despido /// Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala VI, 14/11/2025. Boletín diario, martes 9 de diciembre de 2025. Rubinzal-Culzoni.

Dr. Enrique Albisu
Asesor laboral

AIERH: Jornada nacional de administración de consorcios

Con una convocatoria centrada en los desafíos de una actividad en permanente evolución, AIERH reunió a profesionales del sector en una nueva instancia de actualización. La jornada propició el intercambio de experiencias y la reflexión sobre las nuevas exigencias de una tarea cada vez más compleja, en un contexto que demanda preparación, capacidad de adaptación y una visión renovada de la gestión.

Bajo el lema *"El encuentro donde se comparte el presente y se construye el futuro de la administración"*, el pasado 23 de octubre la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH) organizó una jornada de información y capacitación para potenciar el crecimiento y desarrollo de los actores de la administración de consorcios de propiedad horizontal.

Parte del programa desarrollado en la oportunidad incluyó una mesa especial sobre PH; responsabilidad civil del consorcio; administración en distintas jurisdicciones; mantenimiento predictivo y desafíos eléctricos; consorcios sustentables e inteligentes.

En opinión de los organizadores, el objetivo del encuentro fue compartir conocimientos, analizar los desafíos actuales y descubrir las herramientas que están transformando la administración de consorcios.

Para ello, se abordaron temas que permitieron a los presentes conocer las tendencias, innovaciones y soluciones que impulsan la gestión profesional y eficiente de la propiedad horizontal.

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 Sccasso

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.

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

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
Maestranza
Edgar Hernando Pereyra

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

Años 1951 - 2026

CURSO DE ACTUALIZACIÓN OBLIGATORIO

Válido para renovar matrícula ante
el RPA (CABA) y el RPAC (PBA)

Comunicación efectiva entre administradores, propietarios e inquilinos.
Resolución de conflictos. Traspaso de administración por renuncia, cese o remoción según el art. 8, inciso k) de la Ley 14.701.
Normativa RPA/RPAC y temas vinculados con la Disposición 3335 de CABA.
Asambleas. Denuncias. Actualización de temas contable - impositivos, técnico - municipales y laborales.

PARA CABA

Carga horaria: 12 hs.

Clase 1: 16 de Noviembre de 15 a 18 hs.
Clase 2: 17 de Noviembre de 15 a 18 hs.

PARA PCIA. de BUENOS AIRES

Carga horaria: 16 hs.

Clase 1: 16 de Noviembre de 15 a 18 hs.
Clase 2: 17 de Noviembre de 15 a 18 hs.
Clase 3: 19 de Noviembre de 15 a 18 hs.

Clases virtuales (ZOOM) y actividades integrales.
Evaluación final.

Dictado por:
Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dra. Mercedes Albisu, Cdor. Pablo Schwarz, Lic. María del Carmen Dighero, Dra. Mayra Lucero, Tec. Mariana Flores, Dra. María de los Angeles Rodríguez, Dr. José L. Alonso Gómez y Arq. Antonio Aguel.

ARANCELES

Socios /as CAPHyAI

$106.000.- Se extiende certificado válido para RPA (CABA)
$135.000.- Se extiende certificado válido para RPAC (Pcia. de Bs.As.)
$165.000.- Se extienden certificados válidos para ambos distritos.

No socios/as CAPHyAI

$145.000.- Se extiende certificado válido para RPA (CABA)
$158.000.- Se extiende certificado válido para RPAC (Pcia. de Bs.As.)
$225.000.- Se extienden certificados válidos para ambos distritos.

Inscripción aquí

Se les sugiere a aquellos administradores matriculados en Pcia. de Bs.As., verificar qué curso deben realizar para renovar matrícula (capacitación o actualización). Dicha información la encuentran en la disposición enviada por el RPAC al momento de otorgar la matrícula.

Auspician

SIRO Banco Roela · Gestionar · Mogensen Montenegro Asesora de Seguros · Consorcio Abierto