>> www.caphai.com.ar • Nº 388 • Año 2026

Propiedad Horizontal

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias



Denuncias en el RPA

¿A quiénes beneficia?

Desde hace mucho tiempo criticamos el manejo de las denuncias por el RPA. Se han convertido en una herramienta para denunciar, acusar y, muchas veces, multar al administrador. Hay que jerarquizar el RPA y darle verdadero sentido al sistema.

¿Administrar hoy?

Una profesión bajo presión

La profesión del administrador hoy se ha transformado en una actividad de alto desgaste emocional, expuesta a conflictos permanentes y agresiones verbales que afectan el honor profesional y la dignidad personal. Sin duda, estamos ante una de las etapas más complejas para la actividad.



ConsorcioAbierto

EL SISTEMA QUE TE ACOMPAÑA

El futuro se administra con valor

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



Un equipo a tu lado +

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

Ya acompañamos a más de 1700 administraciones +

Escribinos:

11-2523-3642

SUMARIO

Denuncias en el RPA
¿A quiénes beneficia? Pág. 6

Reuniones de consorcio
El escándalo nuestro de cada día Pág. 10

¿Administrar hoy?
Una profesión bajo presión Pág. 18

Asambleas
Significado y alcances del “cuarto intermedio” Pág. 22

Registro de Administradores de la CAPHyAI
Fiel garantía del servicio Pág. 27

Expensas
Cuando el dato empieza a ordenar la conversación Pág. 30

Disposición 1129 DGDyPC
Notificación de altas y bajas de consorcios Pág. 34

Patricia Calderón
Del centro comercial al residencial Pág. 36

Dra. Ana María Vila
Un legado que perdura Pág. 38

Automóviles en consorcios
Conflictos sobre ruedas Pág. 44

Veredas
Una responsabilidad de todos Pág. 48

Seguridad
A paso firme Pág. 53

Curiosidad
El chalet de la terraza Pág. 56

Honorarios y Aranceles
Bimestre febrero - marzo Pág. 60









STAFF

Director
Daniel Roberto Tocco

Publicidad
4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción
www.leaderconsulting.com.ar

Enero – Febrero 2026

La revista **Propiedad Horizontal** es el órgano de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, con sede en Perú 570, Capital Federal.
Tel.: 4342-5128, 4331-9968, 4342-2232 y 4345-0010.

www.caphai.com.ar - **E-mail:** camara@caphai.com.ar
Legajo N°: RL-2021-40336374-APN-DNDA#MJ

Colaboraron en esta edición: Arq. Antonio Aguel; Dr. Enrique Albisu; Dr. José L. Alonso Gómez; Albano Laiuppa; Dra. Marina Leder; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dr. Mayra Lucero y Dra. María de los Ángeles Rodríguez.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores

Aun resuenan los ecos del éxito de **CIGSA 2025**

El placer de iniciar un nuevo año y contactarnos con nuestros lectores a través de nuestra revista institucional, cuando siguen resonando las felicitaciones y comentarios sobre CIGSA 2025, el mayor encuentro de administradores de propiedad horizontal realizado en Argentina, el pasado mes de noviembre. Sin duda, un congreso que dejó experiencia, conocimientos de como se desarrolla la problemática de propiedad horizontal en el mundo y, sobre todo, nos permitió el intercambio de experiencias e información con colegas nacionales e internacionales.

Pero ahora volvimos a nuestra lucha diaria, a esta profesión que cada vez es más vapuleada por los distintos actores de la propiedad horizontal.

Buena parte de este número está dedicado a esta problemática. Se plantea una sucesión de artículos desde los problemas de las denuncias que recibimos a veces sin respaldo real, las sanciones a veces "injustas" y por montos superiores a los honorarios que cobramos en los consorcios, al desarrollo de las asambleas donde en algunos casos debemos enfrentar momentos complicados, que comienzan con agresiones verbales y terminan excepcionalmente en agresiones físicas.

También podrán tomar conocimiento en este número de la sanción monetaria puesta a un propietario que hizo precisiones inadecuadas sobre la actuación del abogado del consorcio, y ahora pedimos que a los denunciantes "seriales" que tenemos en nuestros consorcios se les apliquen las sanciones de "denuncia falsa" para que el juego sea equitativo.

Como siempre, tenemos el asesoramiento de nuestros profesionales que echan luz a los temas que involucran a los administradores y sus problemas en los consorcios. Con claridad dan argumentos sólidos y todos aprendemos de sus respuestas.

En este número invitamos una vez más a integrarse al Registro de Administradores Profesionales de la CAPHyAI, que fue creado en 1978 y donde se incorporan los administradores en forma voluntaria, esto le pone un valor agregado a nuestra profesión.

Que disfruten de esta primera edición del año, dedíquenle tiempo para leer detalladamente cada artículo y no se arrepentirán.

Hasta el próximo número.

Daniel Roberto Tocco
Director de la revista
Propiedad Horizontal

Arrancar el año con todo bajo control **no es casualidad**

Es elegir SIRO

SIRO es la solución de recaudación de **Banco Roela** que permite **automatizar tu cobranza**, centralizando todos los medios de pago en un solo lugar.



¡Escribinos para saber más!

3513 22-9808

www.onlinesiro.com.ar

¿A quiénes **beneficia?**

Desde hace mucho tiempo criticamos el manejo de las denuncias por el área del RPA; donde se inicia la acción con el convencimiento, en la mayoría de los casos, de que quien denuncia es la víctima y "lo que dice es una verdad incuestionable", y el denunciado es culpable, antes de escuchar su descargo. Es que el Registro se ha convertido en la mejor herramienta para denunciar, acusar y, muchas veces, multar al administrador. Se impone la necesidad de jerarquizar el RPA y darle verdadero sentido al sistema.

Por Daniel Roberto Tocco

El trámite continúa con la audiencia de conciliación donde el denunciante va con el convencimiento de que debe impulsar el pase a legales, sin aceptar las explicaciones, porque su objetivo tiene que ver con un problema personal y quiere perjudicar sí o sí al administrador, para lo cual el RPA se ha convertido en la mejor herramienta para eso. En muchos casos, ante reclamos de vecinos por tareas no realizadas se imputa al administrador, pero no se evalúa la realidad que vive el único responsable ante cada vecino: el consorcio.

El administrador solo administra los recursos



CALDERAS DE 3 PASOS REALES

¡Mínimo Consumo, Máxima Eficiencia y Máximo Ahorro!



TermoCrom
GARANTÍA
10 AÑOS

MÁS DE 30 AÑOS

TermoCrom

Ingeniería

Habilitación & Certificación

Fabricación & Instalación

Posventa & Mantenimiento

CONTACTO

+54 (11) 4755-0424

termocrom@termocrom.com.ar

Termotanques de Alta Eficiencia
Termotanques de Alta Recuperación

+INFO: www.termocrom.com.ar

del consorcio y debe priorizar sueldos, cargas sociales, servicios, abonos y con el excedente de esos fondos atender los trabajos; de modo que no se tiene en cuenta si hay o no hay recursos.
Tampoco se consideran las dificultades de cobranza de las expensas y solo se enfocan en el reclamo que a veces es real, pero demanda un esfuerzo económico que el consorcio no puede realizar.
No sirve la explicación del administrador, por ejemplo, en caso de que se haga un reclamo por albañilería y pintura, que le diga que no hay fondos en el consorcio para atender su reclamo. Al denunciante no le importa y el "conciliador" cierra el acto con su modelo de cierre sin acuerdo e insta a continuar el trámite y pase a legales.
Esto pasa en los casos con obras reales, pero también hay casos donde el "denunciante" no logra en una asamblea modificar la decisión de mayoría sobre resoluciones que no comparte y quiere utilizar la denuncia como herramienta para lograr su objetivo y se presenta y pinta todos los cuadritos de la denuncia y así la suerte está echada.
Les cuento un caso real, que me pasó hace pocos días en una audiencia de conciliación.
La denunciante, después de plantear un hecho de hace 4 años (que se le había tapado el inodoro), fue preguntada por la mediadora cuál es el reclamo, a lo que la señora manifestó "que ahora no tenía ningún reclamo". Entonces la mediadora cerró unos minutos el micrófono y cuando volvió dijo que la denunciante "insta el paso a legales", le reclamé a la mediadora e inclusive envíe un mail con esta situación diciendo cómo podíamos hacer algún acuerdo si no había reclamo y no tuve respuesta.
Esto nos lleva a otro tema, debemos equilibrar la balanza, el vecino debe mantener su posibilidad de denunciar, pero debe ser acompañado en su denuncia por otros vecinos para evitar que se use el sistema como un elemento de venganza personal.
También ha llegado el momento de aplicar las sanciones por falsas denuncias que determina la ley, es tiempo de evolucionar y quienes tienen el control de los aspectos legales deben tener la voluntad de sancionar a los denunciantes "seriales", es la forma de jerarquizar el RPA y darle verdadero sentido al sistema.

> Los consorcistas no siempre consideran las dificultades de cobranza de las expensas y solo se enfocan en el reclamo, que a veces es real, pero demanda un esfuerzo económico que el consorcio no puede realizar.

Otro tema a considerar es el monto de las multas y la forma de aplicarlo, podemos observar que la figura de apercibimiento no se está usando en general y las multas se aplican por montos que muchas veces representan más de lo que cobra, por honorarios, el administrador en un año o más, y en caso de ser dos los administradores del consorcio que actúan en forma indistinta les aplican multa a los dos por igual monto, cuando entre los dos cobran un solo monto de honorario.

Evidentemente el objetivo del sistema de denuncias puede ser positivo, pero hay que revisar los aspectos planteados para que sea justo para los vecinos y también para los administradores, que en definitiva también son vecinos de la ciudad que cumplen una función.

Así las cosas, ofrecemos nuestra Institución para sumar y mejorar aspectos que hacen a la vida diaria de un edificio y que no está contemplado adecuadamente por el sistema.

Y para finalizar, no debemos olvidar que el monto de las sanciones es abusivo, como ya se ha dicho, pero con un agravante, y es que lo recaudado pasa al GCBA, cuando en realidad, como en otras jurisdicciones, va a las arcas del consorcio quien es el damnificado, pero no hemos escuchado que ninguna liga o asociación de propietarios reclame que las multas vayan a los consorcios. ■



El escándalo nuestro **de cada día**

En un caso que involucra disputas dentro de un consorcio de propietarios, la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro revocó una sentencia de primera instancia y condenó a una persona a pagar 200.000 pesos más intereses en concepto de daño moral por haber llamado "mentiroso" en público al abogado representante del consorcio durante una asamblea. La instancia judicial resolvió que la expresión utilizada en ese contexto afectó directamente el honor y la reputación del profesional involucrado.

El hecho ocurrió durante una asamblea general del complejo donde el demandante se desempeñaba como asesor legal. Durante el encuentro, la parte demandada lo acusó de haber mentido sobre el estado de un proceso laboral que involucraba al consorcio, y elevó la voz ante los presentes para reiterar esa calificación. El episodio quedó consignado en un acta oficial de la asamblea, cuya autenticidad no fue cuestionada en el expediente.

Según consta en la resolución, la discusión en la asamblea giró en torno al rol del abogado y la veracidad de la información que había transmitido previamente a los miembros del consorcio. En ese marco, frente a otros copropietarios, el demandado sostuvo que el pro-



El tribunal consideró que la acusación pública durante la asamblea afectó el honor y la reputación profesional del asesor legal.



PINTURA DE EDIFICIOS

MAGNO PINTURAS

+54 9 11 3578 5982

TRABAJOS EN ALTURA

IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS

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

PRESUPUESTOS SIN CARGO

¡FINANCIACIÓN HASTA EN 18 CUOTAS!

magnopinturas@hotmail.com

@constructoramagnopinturas

Constructora Magno Pinturas

RESTAURACIONES

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

OTORGAMOS FINANCIACIÓN

PRESUPUESTOS SIN COSTO



11-2870-2105

mail: restauraciones.ls@hotmail.com

fesional “les mintió”, y ante la respuesta del aludido, insistió en voz alta que “es un mentiroso”. Este intercambio fue también acompañado por la advertencia del asesor legal, **quien anticipó el inicio de acciones legales si no recibía una retractación**, lo que finalmente no ocurrió.

El conflicto judicial se originó cuando el abogado presentó una demanda por daños y perjuicios extracontractuales, señalando que la acusación pública constituyó un agravio grave a su honor. En tanto, el acusado respondió con una reconvención (contrademanda) y reclamó ser indemnizado por términos mencionados por el abogado en su escrito inicial, calificativos que, según su postura, también afectaban su honor y dignidad.

La resolución de primera instancia **rechazó tanto la demanda principal como la reconvención**. La jueza consideró que las expresiones utilizadas por ambas partes no alcanzaban la gravedad necesaria para configurar una lesión indemnizable a la integridad personal o al honor, por lo que el proceso quedó sin condena y cada parte se hizo responsable de sus costas judiciales.

Ambas partes apelaron. El demandado argumentó que la jueza anterior no valoró adecuadamente el contexto del agravio, ni la forma en la que esas palabras impactaron en su vida diaria, remarcando la importancia social y comunitaria de la reputación y el honor en la cultura local. A su vez, el abogado insistió que la acusación de “mentiroso”, expresada de modo público en una asamblea y vinculada directamente a su labor profesional, dañó su prestigio y exigía reparación.

En la revisión del caso, la Cámara analizó si los hechos eran suficientes para configurar un agravio al honor pasible de indemnización. Para ello, los jueces consideraron tanto el contenido de las palabras expresadas como el contexto y la concurrencia de otros particulares en la reunión, además de la relevancia de los roles profesionales y sociales implicados.

> En una asamblea de consorcio, una palabra puede desatar un conflicto. A veces, el escándalo termina en una condena judicial.

Los argumentos de la resolución

El fallo subrayó que el término “mentiroso” dirigido en voz alta hacia el abogado y en presencia de los miembros del consorcio **generó un impacto en su honor**, y que no existía constancia de que la información brindada por el letrado fuera falsa. La decisión cita el Código Civil y Comercial de la Nación, en cuyo marco “la persona humana lesionada en su honra o reputación, puede reclamar la prevención y reparación de los daños sufridos”.

De acuerdo con el contenido del expediente,

Sistema de Seguridad Integral
Para consorcios

GIA
GLOBAL INTELLIGENT ACCESS

PROMOCIÓN ESPECIAL

- SIN COSTO INICIAL
- EQUIPAMIENTO EN COMODATO
- COSTO DE INSTALACIÓN INCLUIDO
- SIN GASTOS DE MANTENIMIENTO



EDIFICIO PROTEGIDO

Monitoreado por cámaras de seguridad

GIA

0810-3620-442 (GIA)

INFORMES Y ASESORAMIENTO

0810-3620-442

Protegemos lo más importante...



... la familia.

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

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



La sentencia de primera instancia había rechazado la demanda y la reconvención, pero ambas partes apelaron la decisión.

> Decir *"mentiroso"* en público no siempre es una simple opinión. Puede convertirse en una lesión al honor con consecuencias legales.

los jueces expresaron que para que la injuria sea resarcible en sede civil no resulta indispensable que se configure un descrédito objetivo, sino que alcanza con que se produzca una lesión al honor subjetivo o dignidad personal. La Cámara observó además que el demandado **no solo efectuó la acusación en público, sino que mantuvo esa postura pese a los requerimientos de retractación** previos a la vía judicial.

En referencia a la reconvención, el fallo determinó que no prosperaría. Los magistrados precisaron que esos términos carecían de la gravedad, animosidad o exceso necesarios para ser catalogados como agraviantes.

La Cámara modificó de este modo el fallo de primera instancia, hizo lugar a la demanda y ordenó al demandado abonar **200.000 pesos más intereses establecidos desde la fecha de los hechos al valor de la condena**, especificando los mecanismos y tasas de interés aplicables hasta el pago total de la sentencia.





SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD
CERTIFICADO ISO 9001 – 2015

caldén®

CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. Nº RL-2016-15312319
(DGCONTA - G.C.B.A.)

DIRECTOR TÉCNICO
Lic. Héctor A. Briatore

30 DIAS DE COMPROMISO Y TRANQUILIDAD

FUMIGAR CADA 30 DÍAS
ES LO MEJOR PARA SU CONSORCIO DEBIDO A QUE:

- ✔ El uso de aerosoles es peligroso para los niños, ancianos, mascotas y personas alérgicas
- ✔ Protegemos los sectores comunes de insectos y roedores
- ✔ Es lo más barato por unidad, evitando comprar productos caros e ineficaces

AV. RIVADAVIA 4282 P.B. · C1205AAP - CABA · 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 sito en Lima 1111 C.A.B.A. de 9 a 14 hs.

El tribunal también dispuso que las costas (gastos del proceso) de la acción principal y las de apelación fueran satisfechas por el demandado, conforme al principio objetivo de la derrota habitual en materia civil. Dejó a futuro la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

En la decisión judicial, los magistrados argumentaron que **la protección del honor reviste un carácter amplio** y que su tutela en sede civil excede los recaudos estrictos del derecho penal, priorizando la reparación del daño no patrimonial ante agresiones verbales que incidan en la consideración pública o la autoestima profesional de una persona.

> El honor profesional no se debate a los gritos. También se defiende y se repara en la Justicia.



La Cámara determinó que la expresión 'mentiroso' en un contexto público constituye una lesión indemnizable al honor subjetivo.

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

Una profesión bajo presión

Durante años, la figura del administrador de propiedad horizontal fue asociada a la organización, la gestión y el equilibrio dentro de la vida consorcial. Sin embargo, en la actualidad, ese rol se ha transformado, en muchos casos, en una verdadera actividad de alto desgaste emocional, expuesta a conflictos permanentes, agresiones verbales y una preocupante falta de respeto por parte de algunos copropietarios. El fallo judicial recientemente publicado pone de relieve algo que los administradores conocen bien: las palabras importan, y cuando se dicen en público, hieren. No solo afectan el honor profesional, sino también la dignidad personal.



Hoy, ser administrador no es solo llevar números, coordinar proveedores o cumplir con normativas cada vez más complejas. Es, además, **dar la cara en contextos hostiles**, enfrentar cuestionamientos constantes, sospechas infundadas, destratos públicos y, en no pocas oportunidades, insultos directos en reuniones de consorcio que lejos están de ser espacios de diálogo constructivo, tal como se reproduce en la nota que publicamos en esta misma edición bajo el nombre Reuniones de consorcio.

Asambleas que dejan de ser ámbitos de diálogo

Las asambleas de consorcio, que deberían ser instancias de intercambio, consenso y toma de decisiones, se han convertido con frecuencia en escenarios de tensión. El administrador, al igual que el abogado del consorcio al que hacemos referencia en la nota citada, suele quedar en el centro de reclamos exacerbados, reproches personales y acusaciones que cruzan la delgada línea entre la crítica legítima y la agresión directa.
El fallo judicial recientemente publicado pone de relieve algo que los administradores conocen bien: **las palabras importan**, y cuando se dicen en público, hieren. No solo afectan el honor profesional, sino también la dignidad personal. Llamar "mentiroso", "inepto" o "corrupto" a un profesional sin pruebas, en voz alta y frente a terceros, no es una opinión: es una agresión.

Una tarea cada vez más insalubre

No es exagerado afirmar que, para muchos, **ser administrador de propiedad horizontal se ha vuelto un trabajo insalubre**. El estrés permanente, la ex-

> Administrar hoy no es solo gestionar números y proveedores, sino sostener el equilibrio en medio de conflictos, sospechas y agresiones que desgastan emocionalmente a quienes ejercen la administración con responsabilidad.



> Cuando el diálogo se reemplaza por el agravio en una asamblea, no solo se hiere el honor de un administrador, sino que se debilita la convivencia.

posición constante al conflicto, el miedo a denuncias, escraches o reclamos judiciales, y la sensación de estar siempre bajo sospecha generan un impacto real en la salud emocional de quienes ejercen la profesión con responsabilidad.

A esto se suma una creciente falta de empatía: se exige eficiencia absoluta, respuestas inmediatas y soluciones mágicas, sin considerar los límites legales, presupuestarios o humanos del rol. El administrador pasa a ser visto como un "enemigo" y no como un profesional contratado para gestionar, mediar y ordenar.

Respeto, un valor en crisis

Así como la Justicia ha dejado en claro que el honor profesional merece tutela, resulta imprescindible trasladar esa reflexión al ámbito cotidiano de los consorcios. **No hay convivencia posible sin respeto**, y no hay gestión eficiente cuando el diálogo es reemplazado por el agravio.

Criticar es legítimo. Disentir, también. Pero descalificar, humillar o agredir públicamente no solo deteriora el clima consorcial: expone a quienes lo hacen a consecuencias legales y, sobre todo, empobrece la vida comunitaria.

Revalorizar el rol del administrador

Este contexto invita a una reflexión profunda. Es tiempo de **revalorizar el rol del administrador**, comprender la complejidad de su tarea y recuperar una cultura de diálogo respetuoso. La convivencia en propiedad horizontal no se sostiene desde el grito ni desde la sospecha permanente, sino desde la comunicación clara, el respeto mutuo y la responsabilidad compartida.

El fallo judicial es una señal. No solo para abogados o administradores, sino para todos los actores de la vida consorcial. Las palabras tienen peso. Y el respeto, lejos de ser un gesto menor, es la base indispensable para cualquier comunidad que aspire a funcionar. ■



Aumento considerable en las **multas desde 2026**

Se modificó el artículo 38 de la ley de Procedimiento Tributario N° 11.683, que regula las multas por presentación fuera de termino de las declaraciones juradas. Con lo cual, la omisión de presentar una declaración jurada dentro de los plazos generales que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos será sancionada con fuertes multas que van de $ 220.000 a $ 440.000.



Mediante la ley N° 27.799, conocida como "Ley de Inocencia Fiscal", se modifica el artículo 38 de la ley de Procedimiento Tributario N° 11.683, que regula las multas por presentación fuera de termino de las declaraciones juradas. De esta forma, lo que dispone el mismo es: *"Cuando existiere la obligación de presentar declaraciones juradas, la omisión de hacerlo dentro de los plazos generales que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos será sancionada, sin necesidad de requerimiento previo, con una multa de pe-*



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



sos doscientos veinte mil ($220.000), la que se elevará a pesos cuatrocientos cuarenta mil ($440.000) si se tratare de sociedades, asociaciones o entidades de cualquier clase constituidas en él".

"Si dentro del plazo de 15 días a partir de la notificación el infractor pagaré voluntariamente la multa y presentare la declaración jurada omitida, los importes señalados en el párrafo primero de este artículo se reducirán de pleno derecho a la mitad y la infracción no se considerará como un antecedente en su contra".

"El mismo efecto se producirá si ambos requisitos se cumplimentaren desde el vencimiento general de la obligación hasta los 15 días posteriores a la notificación mencionada. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, deberá sustanciarse el sumario a que se refieren los artículos 70 y siguientes, sirviendo como cabeza del mismo la notificación indicada precedentemente".

Recordemos que los consorcios de propiedad horizontal son considerados personas jurídicas. De tal forma, las multas por falta de presentación, o presentación extemporánea de las declaraciones juradas prevén una multa de $ 440.000 o $ 220.000 si dentro de los 15 días de la notificación el contribuyente paga voluntariamente la multa y presenta la declaración omitida.

Régimen de ampliación de los plazos

Mediante la instrucción 2/2026, ARCA estableció que una vez vencida, enviará al contribuyente un recordatorio sobre la falta de presentación de la declaración jurada, y otorgará un plazo adicional de días corridos a partir de la fecha de vencimiento de la misma, luego del

itar SRL ascensores

Seguridad y eficiencia en cada viaje

Movilidad vertical para desarrollos de alto valor

Tecnología de vanguardia, equipo altamente capacitado



- > Mantenimiento preventivo con técnicos matriculados
- > Reparaciones inmediatas con stock propio de repuestos
- > Modernización integral para extender la vida útil del equipo
- > Atención personalizada 24/7 para consorcios y administradores

¿Tu ascensor cumple con las normas y funciona de manera segura y confiable todos los días? **Contactanos**

(011) 4302 0784 | Emergencias: +54 911 49974511

info@ascensoresitar.com.ar

Gaspar M. de Jovellanos 1376, CABA, Argentina.

www.ascensoresitar.com.ar

Escaneá el codigo QR

cual emitirá la intimación y la multa. El plazo adicional (entre 20 y 90 días) se determinará en forma diferenciada de acuerdo con el segmento asignado a cada contribuyente en el Sistema Registral de ARCA, de acuerdo con la tabla indicada a continuación:

Segmento	Plazo de espera (en días corridos)
1.2	20 días
2, 3 y 9	30 días
4, 5, 6	45 días
7.1 a 7.9	60 días
8.1 a 8.4	90 días

Cómo determinar a qué segmento pertenece cada contribuyente

Para conocer el segmento asignado, se deberá seguir el siguiente procedimiento en la página web de ARCA:
1- Ingresar al servicio **sistema registral.**
2- Elegir contribuyente (recordemos que una persona, además de sí misma puede estar representando a varios contribuyentes).
3- Consultas.
4- Datos registrales.
En la pantalla que se despliega a continuación, en el ítem "Sistema de control" estará indicado el segmento.

Período de transición

Estas disposiciones están vigentes desde los incumplimientos efectuados a partir de las declaraciones vencidas desde el 2 de enero de 2026. Sin embargo, las declaraciones vencidas entre esa fecha y la fecha de implementación de las adecuaciones del sistema de ARCA, tendrán para su cumplimiento 20 (veinte) días corridos desde la fecha de la mencionada implementación.

Conclusión

Es absolutamente imperativo y necesario adecuar la organización del trabajo profesional, ya que el retraso en la presentación de declaraciones juradas traerá gravísimos perjuicios a consorcios y administradores que no cumplimenten en los plazos requeridos la presentación de las declaraciones juradas.
Si bien no es tema de esta circular, advertimos que el aumento exponencial de multas abarca a todas las infracciones, por lo que, por ejemplo, no deben dejar de contestar ninguna intimación o requerimiento del fisco.
Queremos dejar en claro a nuestros asociados que la Cámara está gestionando una entrevista en ARCA para pedir una revisión sobre los plazos y los valores de las multas. Les informaremos al respecto. ■



Fiel garantía del **servicio**

El Registro de Administradores Profesionales garantiza seguridad e idoneidad en el cumplimiento de las obligaciones del inscripto. Si usted todavía no forma parte de él, súmese, porque estar registrado es tener una seguridad adicional a la prevista en las leyes y el Código Civil. Es de asociación voluntaria y cultiva entre sus miembros principios de ética y responsabilidad de trabajo, que sin lugar a dudas le aporta un "valor agregado" a la función.

La finalidad del Registro que funciona en la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias desde hace varias décadas, es elevar y avalar el nivel profesional de aquellos que tengan los mismos principios con los que fue creado este Registro, para la actividad de la administración de inmuebles en propiedad horizontal: idoneidad, confiabilidad, capacidad y solvencia. Además de reunir determinados requisitos básicos en el ejercicio de su función.

Sin duda ese fue el espíritu del grupo de administradores pioneros de este Registro, sabiendo que la función de administrar debía ser clara y transparente, por lo que decidieron buscar un método que permitiera a sus clien-





tes “los consorcios” tener una seguridad adicional a la prevista en las leyes y el Código Civil.

Así nació el Registro de Administradores Profesionales de la CAPHyAI. Es de asociación voluntaria y cultiva entre sus miembros principios de ética y responsabilidad de trabajo, que sin lugar a dudas le aporta un “valor agregado” a la función.

Los integrantes de este Registro, abierto a todos los socios que quieran incorporarse, están sujetos a revisiones periódicas efectuadas a través de un estudio contable externo de nuestra Cámara que garantiza que la administración auditada cumple las obligaciones del consorcio y realiza los depósitos de aportes y contribuciones de sus empleados.

Pese a la existencia del Registro Público de Administradores, nosotros seguimos apostando a nuestro propio Registro, porque estamos convencidos de que es un signo distintivo del

> Integrar el Registro de Administradores Profesionales de la CAPHyAI es asumir voluntariamente un compromiso de ética y transparencia que fortalece la confianza de los consorcios y jerarquiza la profesión.

socio, que expresa a través de su inscripción el convencimiento de los ideales que alentaron a nuestros predecesores y que fueron continuados por sus diferentes autoridades.
Debemos agradecer a quienes impulsaron y sostuvieron durante tantos años su funcionamiento y a quienes continuaron asociados al mismo y se prestaron permanentemente a las revisiones dispuestas por la reglamentación del mismo.

Hoy, una vez más, desde estas páginas queremos invitar a todos los socios que aún no se han incorporado y quieran llevar una garantía adicional a sus consorcios, a sumarse a este Registro para fortalecer y mejorar la profesión, con el claro mensaje a nuestros clientes de que "nosotros sometemos **voluntariamente** nuestra gestión a un control permanente". ■

Requisitos para la inscripción

Para inscribirse en el registro deberán cumplirse los siguientes requisitos:
a) Acreditar la administración de más de cincuenta (50) unidades funcionales en cualquiera de las formas de dominio.
b) Tener una antigüedad mínima de dos (2) años en el ejercicio de la profesión que surgirá de actas de nombramiento o de otras constancias fehacientes.
c) Presentar referencias de dos firmas comerciales o bancarias y de un administrador inscripto.
d) Disponer de oficina o local abiertos al público para el desempeño de su actividad.
e) Aceptar las normas de ética profesional impuestas por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.
f) Acreditar solvencia económica. Las S.R.L., S.C.A. y S.A. que no tengan inmuebles a su nombre, sus Gerentes y Directores deberán avalarlas con su patrimonio personal. Notificar en forma fehaciente al Registro dentro de los cinco (5) días de producido todo cambio total o parcial, en la titularidad de los responsables de la firma registrada, cualquiera sea su motivo.
g) Constituir domicilio legal para las comunicaciones, notificaciones e inspecciones. Notificar en forma fehaciente al Registro cualquier cambio de domicilio, dentro de los cinco (5) días de producido.
h) Acompañar constancias de números de inscripción en oficinas públicas que recaudan impuestos o aportes previsionales.
i) Mencionar en membretes y publicidad la condición de miembro del Registro.
j) Facilitar las inspecciones periódicas que son sin cargo.
k) Contestar los requerimientos de informes adicionales.
l) Abonar los derechos de solicitud de inscripción, cuyos importes en ningún caso serán reintegrados.
m) Abonar los derechos para las inspecciones adicionales que requiera el inscripto.
n) Conocer y aceptar el presente Reglamento.
o) Ser socio activo de la Cámara.

Cuando el dato empieza a **ordenar la conversación**

Hace tiempo que sigo de cerca la evolución de las expensas, a partir de lo que transmiten los administradores en su trabajo cotidiano y del análisis sistemático de los informes mensuales que elaboramos desde hace casi tres años. Nuestro último informe refleja la evolución de todo 2025. Se construyó a partir del análisis de más de 13.000 consorcios y más de medio millón de liquidaciones mensuales procesadas a lo largo del país. Es una base amplia y diversa, que permite observar qué pasó en edificios concretos, con realidades distintas entre sí.

Un consorcio más fácil de leer



Los números de 2025 muestran un escenario diferente al de 2024. Las expensas siguieron aumentando, pero con una dinámica más previsible y sin saltos bruscos. Esa continuidad no resuelve los problemas de fondo de cada consorcio, aunque sí cambia el marco en el que se toman decisiones. Cuando los aumentos dejan de ser erráticos, vuelve a ser posible mirar el detalle, entender qué gastos son estructurales, cuáles responden a decisiones postergadas y dónde aparecen desajustes que antes quedaban tapados por la urgencia.

Hoy reaparece una relación conocida por quienes trabajan en el sector: **el vínculo entre el tamaño del edificio y la composición de la expensa**. En los edificios chicos, el costo laboral tiene una incidencia alta porque se reparte entre menos unidades. En los edificios grandes, ese peso se diluye y crecen los gastos operativos y de mantenimiento asociados a una infraestructura más amplia. Esta lectura no es nueva, pero

la información empieza a servir para ordenar conversaciones con los consorcios y anticipar qué está diciendo hoy la estructura de costos sobre el panorama que viene.

Morosidad: un indicador que pide seguimiento

Durante 2025, la morosidad se mantuvo relativamente estable. En promedio, el 17% de las unidades funcionales presenta deuda, tanto en CABA como en la Provincia de Buenos Aires. Es un número que se viene repitiendo desde el año anterior. En momentos menos volátiles, la morosidad pasa a leerse como un indicador que requiere atención permanente, porque está reflejando con mayor nitidez cómo se gestiona la información, la comunicación y el seguimiento.

> Cuando los datos dejan de ser una reacción a la urgencia y pasan a convertirse en información confiable y sistemática, las expensas ya no solo reflejan aumentos, sino que empiezan a mejorar la calidad de las decisiones.





De la urgencia a los procesos

Si hubiera que sintetizar el principal cambio que deja 2025, probablemente sea el corrimiento de la lógica de reacción permanente. El contexto permite anticipar un poco mejor, explicar y proyectar con mayor consistencia. Así como en los consorcios vuelve a ser posible identificar cuáles son los gastos más relevantes y tomar decisiones a partir de esa lectura, dentro de las administraciones aparece la misma pregunta: **qué tareas consumen más tiempo, dónde se concentran los errores y qué procesos generan mayor desgaste operativo.**

En uno de nuestros últimos webinars, el asesor Marcelo Dragunsky puso el foco justamente en este punto. Señaló que la rendición de cuentas no se construye en los días previos a la asamblea, sino a lo largo de todo el año, como resultado de un trabajo cotidiano y sostenido. Cuando ese trabajo se posterga, aparecen errores difíciles de resolver, como

> En un escenario más previsible, el verdadero diferencial no está solo en cuánto se gasta, sino en cómo se gestionan los procesos, la integridad de la información y la capacidad del administrador para generar confianza sostenida en el tiempo.

conciliaciones fuera de plazo o inconsistencias que generan desconfianza.

En ese marco, Dragunsky también advirtió sobre uno de los problemas más habituales en la gestión diaria: la integridad de los datos. Informes con saldos incorrectos, información incompleta o registros poco claros no suelen ser fallas aisladas, sino consecuencias de procesos desordenados. Cuando los datos no reflejan fielmente la realidad, la rendición pierde sentido y se vuelve un foco de conflicto. Ordenar procesos también implica pensar cómo se accede a la información. Estandarizar criterios y comunicar de manera simple reduce la fricción cotidiana y evita que el administrador quede atrapado respondiendo las mismas preguntas una y otra vez.

Dragunsky planteó una definición que ayuda a leer este momento del sector: **el administrador tiene un rol estratégico en la generación de valor, tanto para los consorcios que gestiona como para su propia administración. Ese valor no se construye sumando complejidad, sino haciendo más confiable la información y más previsible el trabajo cotidiano**.

El informe de expensas 2025 muestra un escenario en el que la calidad de la gestión empieza a tener más peso. En 2026 vuelven a aparecer decisiones que habían quedado en pausa: cómo trabajar, con qué nivel de complejidad y con qué grado de previsibilidad. En una actividad exigente y de alta responsabilidad, estar a tiempo de repensarnos es una oportunidad concreta para trabajar con menos desgaste.

Albano Laiuppa
Director Ejecutivo de ConsorcioAbierto



Notificación de altas y bajas de **consorcios administrados**

A través de la disposición de referencia, el Director General de Defensa y Protección al Consumidor establece que los administradores de consorcios deberán dar de alta a los consorcios donde han sido designados, en un lapso de 30 días desde la fecha de la asamblea.



Para realizar el mencionado trámite los administradores deberán completar y remitir, con carácter de declaración jurada, el formulario IF-2026-07499664 - GCABADGDYPC a la casilla de correo registroconsorcios@buenosaires.gob.ar adjuntando copia del acta de asamblea.
Asimismo, en caso de remoción o renuncia en un consorcio deberá notificarse dentro de los 30 días de la desvinculación del mismo.

De no cumplirse con esta disposición, los administradores podrán ser pasibles de sanciones de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 941, por incumplimiento del artículo 15 inciso f. En el caso de los administradores que no hayan cumplido en informar los consorcios administrados, tendrán un plazo de 90 días a partir de la fecha de la presente disposición (5 de febrero de 2026), prorrogable por 30 días más con la debida justificación.
Además, se habilitará un canal de denuncias mediante el correo electrónico registroconsorcios@buenosaires.gob.ar a efectos de que los consorcistas pongan en conocimiento el incumplimiento de esta disposición. ■



> Se establece la obligación de los administradores de informar en plazo las altas y bajas de los consorcios que gestionan, bajo apercibimiento de sanciones y con canal de denuncias habilitado para los consorcistas.

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

Del centro comercial **al residencial**

Patricia Calderón, es una referente colombiana de la administración de grandes centros comerciales en su país, y en un diálogo con *Propiedad Horizontal* nos comparte una experiencia de casi cinco décadas en un rubro tan exigente como apasionante. Llegó al mundo de los shoppings desde el comercio, impulsada por su vocación de servicio y por la confianza de sus propios colegas, quienes la postularon para asumir la administración. Desde entonces, lleva 49 años liderando espacios comerciales con una mirada integral. Explica las diferencias clave entre gestionar un centro comercial y administrar propiedad horizontal tradicional, destacando el rol del marketing, los coeficientes de gastos y la dinámica operativa. Finalmente, señala que ambos mundos, el comercial y el residencial, pueden aprender uno del otro, especialmente en eficiencia, respeto del tiempo y asambleas más ejecutivas.

PH: ¿Cómo llegó al mundo de la administración de shoppings y qué le atrajo de esta especialidad tan particular?

Llegué como comerciante pero como siempre me ha gustado velar por los intereses de la comunidad, siendo vocera de sus necesidades, los mismos comerciantes de un centro comercial me postularon para que fuera su administradora. Fue así como me inicié en este rubro hace ya 49 años.



PH: ¿Cuáles son las principales diferencias entre administrar un centro comercial y gestionar la propiedad horizontal tradicional?

Una de las principales diferencias consiste en que el residencial no maneja mercadeo ni marketing, el comercial en las expensas comunes se maneja diferente porque están los coeficientes de gastos y el coeficiente de

copropiedad, mientras que en residencial solo existe el de propiedad, la ley 675 del 3 de agosto del 2001, de nuestro país Colombia, es una sola tanto para residencial como comercial o mixta.

PH: ¿Qué competencias considera indispensables para alguien que administra un shopping y por qué?

El administrador de shopping es más gerente que administrador, porque no es solo cobrar expensas comunes y pagar a proveedores, sino que hay que gestionar y tener un conocimiento amplio en varios campos. Por ejemplo, manejar muy bien las actuaciones gubernativas para dar buenos resultados en las reclamaciones que se hacen ante las diferentes entidades, saber de marketing y mercadeo, tener muy buenas relaciones con las entidades, ser parte del buen funcionamiento de seguridad en el entorno del centro comercial, desarrollar estrategias comerciales, tener habilidades de liderazgo y servicio al cliente, buen manejo de personal y muy buenas relaciones con los comerciantes.

PH: ¿Cómo se gestiona la relación con los locatarios, que son tan diversos en rubros, necesidades y expectativas?

La relación se genera desde el principio, cuando se demuestra que se conoce el tema y que usted viene a solucionar y colaborarles para que las ventas y negocios todos los días se incrementen y se valorice la copropiedad que es lo más importante, somos un puente entre las personas y debemos siempre pensar en ayudar a todos.

PH: ¿Cuáles son los mayores desafíos operativos diarios en un shopping?

La seguridad es lo más importante para nosotros. Todos los días estamos más a la vanguardia de las situaciones que se presentan de inseguridad y el mantenimiento que cuando los cambios de clima nos afectan como fuertes lluvias, granizo o vendavales son un dolor de cabeza grande para nosotros.

PH: ¿Qué aprendizajes considera que la administración de shoppings podría aportar al mundo de la propiedad horizontal, y viceversa?

Que los copropietarios de residencial aprendan sobre el respeto del tiempo de los demás, que no utilicen el tiempo de las reuniones para tratar asuntos personales y que las asambleas sean más ejecutivas. ■

Tips para tener en cuenta

Patricia Calderón nos dejó también algunos tips que se deberían aplicar en la administración de consorcios y que, según ella, no siempre son tenidos en cuenta. En su opinión, son la base para ser un buen administrador. Estos son:

1. Ser honesto cuando uno se gana la confianza de los comerciantes y locatarios, asegura trabajo por mucho tiempo.

2. Ser amigo de nuestros Consejos o Juntas Directivas. Si trabajamos todos en armonía y para el mismo lado el beneficio será exclusivamente para la copropiedad.

3. Capacitarse. Todos los días aprendemos algo nuevo, porque permanentemente salen leyes, decretos y normas que debemos cumplir, y si no estamos enterados, si no lo sabemos, podemos meter a la copropiedad en grandes problemas, inclusive en multas millonarias.

Un legado que **perdura**



Al cumplirse un año del fallecimiento de la **Dra. Ana María Vila**, ocurrido el **14 de marzo de 2025**, desde las páginas de nuestra revista institucional queremos recordarla como una gran profesional que dejó una huella profunda y perdurable en el ámbito de la propiedad horizontal y en la vida institucional de nuestra Cámara.

La Dra. Ana María Vila fue abogada, especialista en Derecho Civil y una referente en temas de propiedad horizontal. Egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires, desarrolló una extensa y comprometida trayectoria profesional, caracterizada por el rigor técnico, la claridad conceptual y una profunda vocación por el estudio y la actualización permanente.

Fue socia del **Dr. Bartolomé Orfila** en el Estudio **Vila** + **Orfila**, desde donde brindó durante años un asesoramiento jurídico serio, ético y de alto nivel, acompañando a consorcios, administradores y propietarios con profesionalismo y sensibilidad, entendiendo siempre al derecho como una herramienta al servicio de la convivencia y el bien común.

Su vínculo con la **Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias** fue estrecho y sostenido en el tiempo. Durante muchos años, la Dra. Vila colaboró activamente con nuestra revista *Propiedad Horizontal*, aportando su conocimiento, su mirada experta y su valiosa experiencia en artículos que hoy siguen siendo material de consulta y referencia para el sector.

Asimismo, aportó su expertise en diversas comisiones de trabajo de la Cámara, ámbitos en los que dejó su impronta profesional, su compromiso y su disposición permanente al diálogo y al trabajo colectivo, cualidades que quienes compartieron esos espacios aún recuerdan con respeto y gratitud.

Hoy, a un año de su partida, la recordamos con afecto y reconocimiento, honrando su memoria y agradeciendo todo lo que brindó a nuestra institución, a la profesión y a la comunidad de la propiedad horizontal en general. ■



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.

III Encuentro nacional de **administradores de Chile**

El 18 de marzo se realizará el encuentro más relevante y especializado para administradores de condominios de Chile, creado exclusivamente para impulsar el crecimiento personal y profesional de los administradores. En la oportunidad uno de los oradores será Miguel Ángel Summa, Presidente de nuestra Cámara.



Se trata de un congreso diseñado exclusivamente para quienes lideran, gestionan y transforman la vida en comunidad.

Será una brillante oportunidad para que los administradores puedan actualizarse en las nuevas tendencias del rubro. Para que compartan experiencias reales con colegas de chilenos y del exterior. Para conectarse con proveedores clave y descubrir nuevas soluciones innovadoras. Pero también para fortalecer sus competencias y estar mejor posicionados para para enfrentar los desafíos del 2026

Como señalan sus organizadores, ENAD 2026 no es solo un encuentro: es la oportunidad de profesionalizar, inspirar y elevar la administración de condominios a un nuevo nivel.



Los temas del congreso

La importancia de este encuentro lo da el temario que está previsto desarrollar durante la jornada del 18 de marzo. Estos son los temas que se tratarán:

• Unidad gremial: La clave estratégica para potenciar tu carrera como administrador.

• Las tres herramientas que un administrador debe aplicar en su oficina de administración ahora mismo.

• Del Excel a lo tecnológico: Datos concretos para modernizar la administración.

• La tecnología y su impacto en el negocio de la copropiedad.

• Herramientas para crecer en la administración.

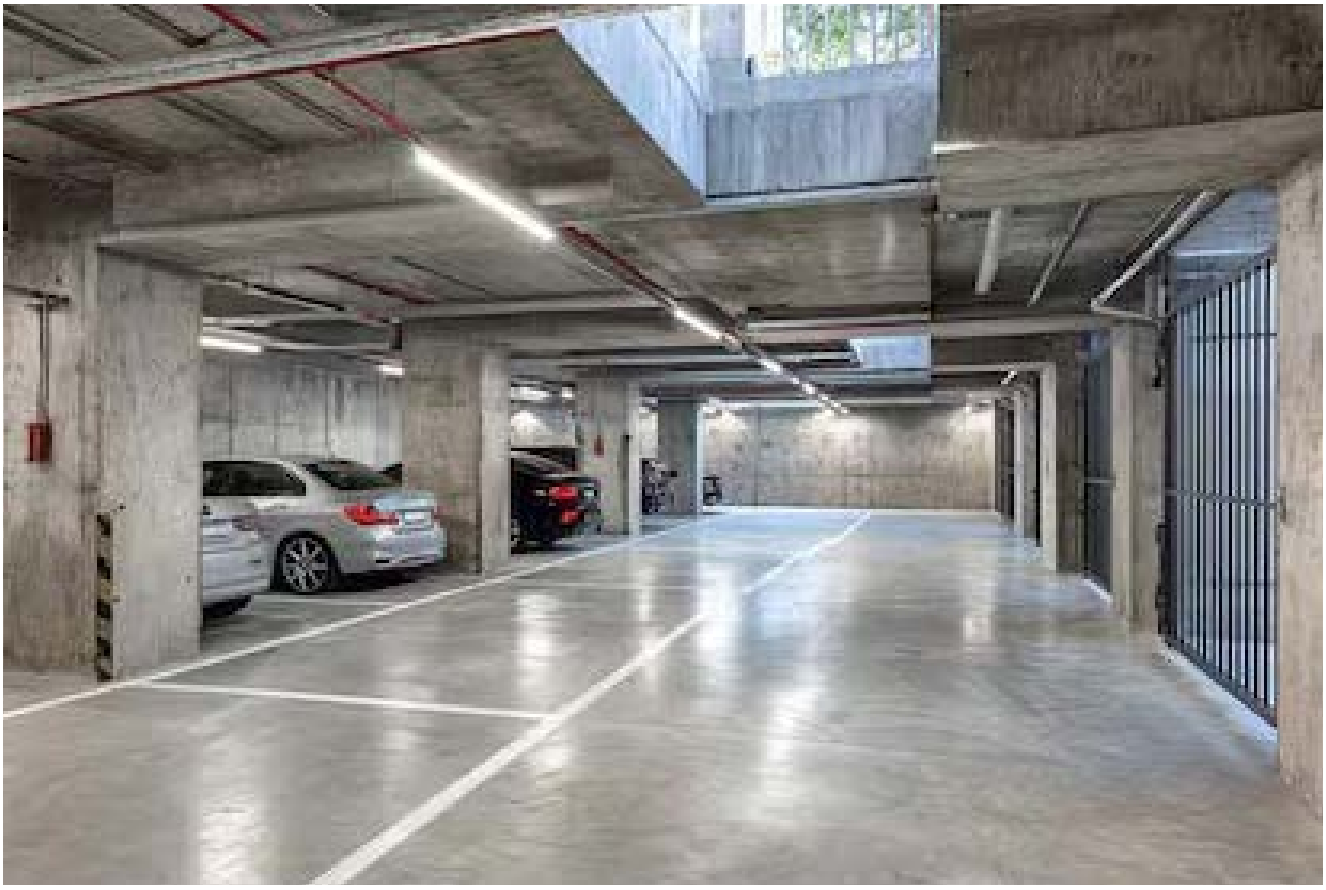
• Cómo ganar tus primeras comunidades y construir relaciones que perduren.
• Contratos y horarios en condominios. Límites sanos para un rol sostenible.
• Tarifas inteligentes: Cómo calcular, cuánto cobrar y competir con valor.
• ¿Externalizar o contratar? La decisión que puede elevar o hundir tu gestión.
• Herramientas para una mejor convivencia en tus comunidades.
• Asamblea anual sin sobresaltos. Planificación práctica para resultados exitosos.
• Cómo recibir o entregar profesionalmente una comunidad.
• Administración de condominios y corretaje de propiedades: El complemento ideal.
• Amenazas, maltratos y vulneraciones. ¿Cómo proteger los derechos de las administradoras?
• Administradores en acción. ■





Conflictos sobre **ruedas**

El creciente incremento del parque automotor ha generado nuevas necesidades en materia de estacionamiento de vehículos y, consecuentemente, algunas controversias en aquellos edificios que cuentan con espacios destinados a tal fin. El administrador del consorcio de propietarios puede convertirse en una suerte de facilitador, pero de ningún modo le corresponde a él decidir. Es indudable que, en esta materia, si existe buena disposición para la convivencia y una actitud de respeto por los derechos de los demás, no deberían presentarse situaciones enojosas. Pero la realidad a veces contradice los buenos deseos.



La pretensión de guardar más de un vehículo cuando ello no se encuentra previsto, la propuesta de alquilar a terceros el espacio que algún copropietario no utiliza, lugares de estacionamiento de cortesía usados como permanentes, la incorporación de vehículos de gran porte en cocheras de dimensiones reducidas, etc., dan lugar cada vez con más frecuencia a conflictos para cuya solución se suele reclamar la intervención de los administradores de consorcios.

Lo cierto es que el universo de situaciones es muy diverso y muy vasto y no caben respuestas idénticas, ni siquiera ante problemas aparentemente similares.

Es que, además de los aspectos fácticos concretos de cada caso, también ocurre que la configuración jurídica de los espacios destinados al estacionamiento de automotores en los edificios, suele tener diferentes regulaciones, por lo cual es imprescindible acudir al texto de cada reglamento de copropiedad en particular, para encuadrar adecuadamente el problema que se presente.

Ello, por cuanto en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal los espacios para la guarda de vehículos pueden estar configurados de manera diferente, que ejemplificamos a continuación:

1) Cada cochera es una unidad funcional y, consecuentemente, puede enajenarse y transferirse con total independencia, por lo cual resulta irrelevante que el propietario sea o no titular de otra unidad de vivienda o de oficina.

2) Las cocheras, delimitadas físicamente, constituyen unidades complementarias de las funcionales, por lo que sólo pueden ser sus titulares quienes, a su vez, detenten el carácter de propietarios de departamentos.





> En los consorcios, los conflictos por el uso de las cocheras no se resuelven con decisiones individuales, sino con reglas claras, respeto recíproco y acuerdos formalmente establecidos.

3) El lugar de estacionamiento es un espacio de propiedad común de todos los integrantes del consorcio y cada uno de ellos sólo posee el derecho de estacionar un vehículo en lugar indeterminado, con las modalidades que determine el reglamento.
4) El lugar destinado al estacionamiento de vehículos es una única unidad funcional, en condominio entre varios titulares de unidades funcionales que no poseen un espacio físico fijo y determinado. En estos casos las reglas que rigen la relación de sus titulares son las generales del condominio con las puntualizaciones que establezca el reglamento.
5) El lugar para la guarda de automóviles es una unidad complementaria en condominio, sin delimitación física de la que sus propietarios son cotitulares de partes ideales.
En general los dos primeros encuadres suelen ser los que menos conflictividad presentan. En cambio, los tres últimos, en los cuales existe una situación de comunidad sobre la totalidad del espacio a ser utilizado, son aquellos en los que surgen la mayoría de las situaciones problemáticas.

Cuando en los reglamentos de copropiedad se encuentran regulados el modo de utilización, la asignación de los espacios y demás reglas de convivencia, ello posibilita una armónica relación entre los condóminos de dichos bienes. Pero, a menudo, esas reglas no se encuentran establecidas y es entonces cuando la conflictividad es mayor.

En esos casos deben ser los consorcios quienes deben instrumentar la forma de utilización de la cosa común. Recordemos que, cuando no existe una partición de uso expresa, cada uno de ellos es titular de una parte ideal del inmueble de que se trata (unidad funcional, unidad complementaria, espacio común).

En esta materia el Código Civil dispone que el uso y goce de cada uno de los consorcistas sobre la cosa común debe materializarse de tal modo que, su ejercicio, no importe el menoscabo o la indebida restricción de los derechos de los restantes.

Vale decir que es preciso que los consorcios **determinen las reglas** a las que se someterán en el uso y goce de la cosa en condominio.

El administrador del consorcio de propietarios, que tiene relación con casi todos ellos por ser también propietarios de departamentos en el edificio, podrá convertirse en una suerte de facilitador, en el sentido de actuar oficiosamente para posibilitar la citación de los condóminos y su reunión. Pero, de ningún modo, le corresponde a él decidir.

> El administrador puede facilitar el diálogo, pero la solución siempre nace del consenso de los copropietarios y del encuadre jurídico que establezca el reglamento.

Sus integrantes podrían, cumpliendo las reglas previstas en el Código Civil, designar un administrador del condominio y conferirle facultades para hacer acatar las reglas que se fijaren. Como en la práctica quien naturalmente se encuentra en mejores condiciones de cumplir dicha función es el administrador del consorcio, de así decidirse, deberá plasmarse formalmente ese nombramiento.

Es aconsejable que se labre un acta de las deliberaciones y de las votaciones que se efectúen en esa reunión, preferentemente con presencia de escribano público o bien con posterior protocolización de la misma.

Estas resoluciones poseen validez legal y los condóminos estarán obligados a su cumplimiento. Es indudable que, en esta materia, si existe buena disposición para la convivencia y una actitud de respeto por los derechos de los demás, no deberían presentarse situaciones enojosas. Pero, cuando ello no ocurre, los eventuales conflictos podrán ser resueltos con mayor facilidad si se han implementado normas de uso a las cuales atenerse.

Una responsabilidad **de todos**

Obligaciones compartidas entre los propietarios y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para mantener en buen estado las veredas de la ciudad. Todo lo que hay que saber para que las veredas de Buenos Aires luzcan bien. Derechos y obligaciones de los propietarios y del Gobierno de la CABA. Te lo contamos en esta nota de nuestro asesor Técnico Municipal.

El Código de la Edificación, la Ley 5902/17 GCBA, y las Especificaciones Técnicas para la Ejecución de Veredas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, EE-26191928-GCABA-DGCAR/19, establecen que, en una acera destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, empresas de servicios o autorizados, será efectuado el cierre provisorio inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completando el solado definitivo en un plazo no mayor de tres días corridos de realizado dicho cierre provisorio.



Si la acera fuera destruida por raíces de árboles, el Gobierno de la Ciudad efectuará la reparación del solado afectado. El propietario del predio frentista podrá comunicar la destrucción de ese solado. Se recomienda en dicho caso realizarla de inmediato a efectos de deslindar su responsabilidad.

Las aceras deterioradas por causas no comprendidas en los casos anteriores, es decir por envejecimiento, desgaste natural u otras no atribuibles al Gobierno de la Ciudad, al arbolado público o a las empresas de servicios, deberán ser reparadas por el propietario frentista.

En caso de ser intimado, deberá ser realizada en un lapso no mayor de diez días corridos a partir de la fecha de intimación.

Cabe destacar que, para reparar aceras existentes, cuando el deterioro sea en una superficie mayor al 50% correspondiente a un predio, debe ser reconstruida integralmente con cualquiera de los materiales aprobados.

Cuando el solado de la acera se encuentre o sea deteriorado en una superficie menor al 50% del total correspondiente a un predio, podrá repararse con materiales del mismo tipo de los que lo componen, sea éste de baldosas de 9 panes, vainillas, losetas o con solado de concreto de cemento, logrando un solado uniforme, pudiendo subsistir hasta que se cumpla su vida útil.

Respecto de los materiales aprobados que pueden utilizarse en las aceras, pueden ser según la normativa vigente:

1. De losetas premoldeadas graníticas o de hormigón de 40 x 60, 40 x 40, o baldosas calcáreas 20 x 20, de entre 2,5 y 4 cm de espesor según modelo, con bordes biselados, debiendo reunir la textura del plano superior condiciones antideslizantes, siendo esta como su color de acuerdo a las provisiones de plaza.
2. De hormigón armado H 21 de entre 8 y 15 cm de espesor, construidos en paños determinados por juntas de trabajo de entre 2 y 3 metros de largo por no más de 1 m. de ancho, máximo 4 m2 por paño.
3. De material asfáltico, con concreto asfáltico fino de 8 cm de espesor mínimo.
4. Adoquines históricos o granitullos para zonas patrimoniales.

La pendiente longitudinal de la vereda, en su conjunto, debe acompañar a aquella del pavimento de la calzada en forma continua cuando la misma no exceda el 3% o 1/25.

Cuando la pendiente longitudinal de la vereda exceda el 3% o 1/25 se deben intercalar escalones de alzada mínima de 0,10 m y máxima de 0,15m y de una pedada horizontal plana de ancho similar a la banda de paso.

Se prohíbe la colocación de canteros o de maceteros de cualquier material que estén conformados como un elemento fijado a la superficie de la vereda, como así superficie del solado, no autorizados expresamente por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se prohíben también las defensas en accesos vehiculares colocadas en el cordón.

> Mantener la vereda en condiciones no es solo una cuestión estética: es una responsabilidad compartida entre el propietario frentista y el Gobierno porteño.



LEY 5902/17 - Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 5281 - 26/12/2017 – (aspectos salientes).

Art. 5º- Obligaciones.- La obligación por la construcción, mantenimiento, reparación y reconstrucción de la vereda compete al propietario frentista, sin perjuicio de las eximiciones previstas en la presente.

Art. 6º- Acceso vehicular.- En el caso del acceso vehicular, la obligación del propietario frentista establecida en el artículo precedente se extiende a la de ejecutar y mantener el rebaje del cordón y una rampa en las condiciones que determine la normativa de aplicación.

Art. 7º- Eximición.- Se exime al propietario frentista de la obligación establecida en el artículo 5º en el supuesto de deterioros ocasionados en la vereda y/o acera por obras de apertura y/o roturas en el espacio público realizadas por empresas prestadoras de servicios públicos u otros sujetos autorizados, por sí o por terceros, en cuyo caso es aplicable la Ley 2634 o la que en un futuro la reemplace.

Si la vereda resultare destruida, parcial o totalmente, como consecuencia de obras ejecutadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por sí o por terceros, o por raíces de árboles, la reparación o reconstrucción corre por cuenta y cargo de aquél.

Art. 8º.- Accesibilidad.- La construcción, mantenimiento, reparación o reconstrucción de cordones o franjas divisorias que bordeen la calzada, vados y rampas para personas con movilidad reducida es competencia exclusiva del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y deberá ejecutarse en concordancia con las normas relativas a la accesibilidad física para todos.

Art. 9º- Aviso. - Para la realización de la obra

de construcción, mantenimiento, reparación y reconstrucción de la vereda, el propietario frentista debe dar aviso a la autoridad de aplicación, con la antelación que esta disponga en la reglamentación, manifestando, con carácter de declaración jurada:
a) la superficie y la volumetría de la vereda que afectará a la obra;
b) el tipo de solado a reponer;
c) el plazo estimado de duración de la obra y su motivo;
d) la ubicación de su perímetro o espacio público afectado;
e) los demás aspectos que se establezcan por vía de la reglamentación.

En relación con la limpieza, y conforme a lo dispuesto por la ordenanza respectivas, el lavado y barrido de veredas solo podrá hacerse sin entorpecer ni molestar el tránsito de los peatones ni causar ruidos molestos. Además, el producido del barrido deberá ser colocado en los recipientes destinados a los residuos y no ser arrojado a la calzada.
Cabe señalar que el incumplimiento de estas normas, pueden ser penalizadas, por lo que cada propietario debe velar por su cumplimiento, debiendo tener en cuenta que las intimaciones o multas pueden llegar al edificio frentista en caso de encontrar depositados residuos en la vía pública fuera del horario, en cuyo caso deberán presentarse para realizar el descargo pertinente o pagar la multa establecida. ■

Arq. Antonio Federico Aguel
Asesor Técnico Municipal



A dónde llamar

Para pedir la reparación de veredas por estar rota por raíces o tras el trabajo de una empresa de servicios, puede hacerse personalmente, dirigiéndose a la sede comunal que corresponda al domicilio. De ser por teléfono, llamar al Te 147, todos los días las 24 horas. Para realizarlo online, se debe ingresar a la **web de Gestión Colaborativa.**

Por hundimiento de veredas, o riesgos en estas, se debe llamar a la línea 103 para emergencias en la vía pública.

> Conocer lo que establece la Ley 5902/17 no solo evita sanciones, permite ejercer derechos, cumplir obligaciones y contribuir a una ciudad más ordenada para todos.



A paso **firme**

La seguridad en los edificios de propiedad horizontal no es un tema menor ni una moda pasajera. Es, hoy más que nunca, una responsabilidad compartida que involucra a administradores, consorcios y propietarios. Cuando hablamos de seguridad, no solo pensamos en cerraduras, cámaras o sistemas de acceso: también hablamos del tránsito cotidiano por escaleras, rampas, pasillos y superficies que, por su uso o características, pueden volverse resbaladizas y peligrosas si no se toman las medidas de precaución y seguridad. Trabajar hoy en la seguridad de los espacios comunes es caminar, literalmente, a paso firme hacia una gestión más profesional, responsable y humana.

Un resbalón puede parecer un hecho menor. Sin embargo, basta con recorrer estadísticas de siniestros para comprobar que las caídas en espacios comunes siguen siendo uno de los accidentes más frecuentes en los edificios. Y no solo generan consecuencias físicas para quien las sufre, sino también puede terminar en conflictos administrativos, reclamos legales y responsabilidades económicas para el consorcio.

Los espacios de mayor riesgo

Escaleras, rampas, accesos, palieres, pasillos, sectores expuestos a la intemperie o superficies que permanecen húmedas de forma habitual son puntos críticos que requieren atención permanente.
En edificios con amenities —como gimnasios, piletas, vestuarios o saunas— el riesgo se incrementa, ya que el agua y la humedad forman parte del uso cotidiano del lugar.

> Invertir en prevención y sistemas antideslizantes no es un gasto, es la forma más inteligente de proteger a las personas, cuidar al consorcio y consolidar una administración verdaderamente responsable.

La experiencia demuestra que muchos accidentes podrían evitarse con medidas preventivas simples y sostenidas en el tiempo. Actuar antes de que ocurra un siniestro es siempre la mejor decisión.

Prevención: una obligación y una decisión inteligente

Más allá de los marcos normativos vigentes —que exigen condiciones seguras en los espacios comunes—, la prevención debe entenderse como una política de gestión responsable.

Un edificio que cuida la circulación de las personas se protege a sí mismo como institución legal y reduce de manera significativa los riesgos de reclamos posteriores.

Invertir en seguridad no es un gasto superfluo. Es una acción concreta que evita costos mucho mayores derivados de accidentes, juicios o sanciones, además de preservar algo invaluable: la integridad de quienes viven, trabajan, o transitan el edificio.

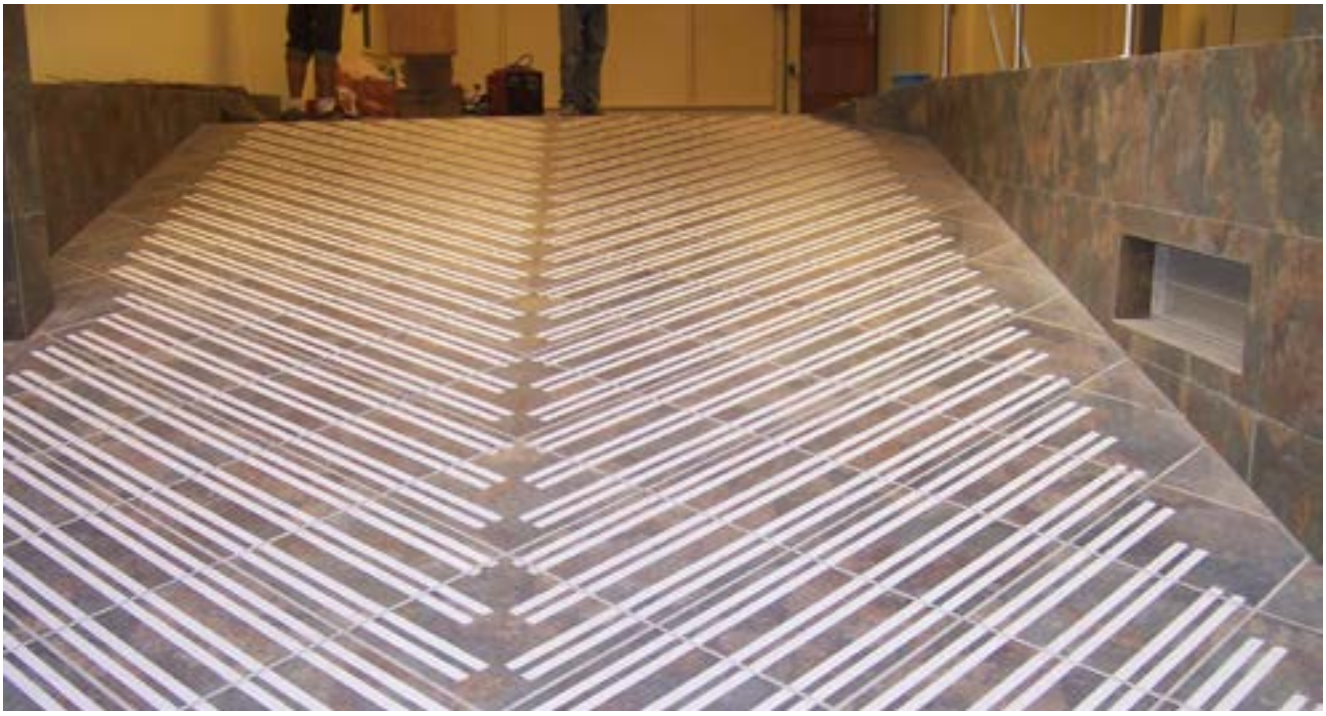
Sistemas antideslizantes: elegir con criterio

El mercado ofrece diversas soluciones para mejorar la adherencia de superficies resbaladizas. Entre ellas, las cintas abrasivas y los sistemas de tratamiento permanente. La clave está en analizar no solo el costo inicial, sino el beneficio a largo plazo.

Los sistemas antideslizantes permanentes, como el tallado de superficies, presentan ventajas claras: no se despegan, no requieren reemplazos periódicos y no alteran la estética ni el mantenimiento habitual de los pisos. En zonas de alto tránsito, estas soluciones resultan especialmente eficaces, ya que mantienen su funcionalidad con el paso del tiempo.

Por el contrario, las soluciones temporales suelen tener una vida útil limitada y deman-





dan controles y reposiciones constantes, lo que a la larga incrementa los costos y genera molestias en el uso diario, aunque también hay que decir que el mercado ofrece excelentes productos en este ítem.

Seguridad que se nota... y que se agradece

Un edificio seguro es aquel en el que las personas pueden desplazarse con confianza, sin temor a resbalar o caer. Esa seguridad, aunque muchas veces pase inadvertida, se percibe y se valora. Es parte de la calidad del servicio que brinda una buena administración.
Actualizar la mirada sobre este tema es clave. Aunque hayan pasado los años, la vigencia del problema es absoluta. Las escaleras, rampas y pasillos siguen estando ahí, y las personas siguen transitándolos todos los días. Trabajar hoy en la seguridad de los espacios comunes es caminar, literalmente, a paso firme hacia una gestión más profesional, responsable y humana. ■

FRENTEK

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

El chalet de la **terraza**

Se vende el histórico chalet construido sobre una terraza frente al Obelisco: su increíble historia y cuánto vale. Tiene un precio millonario y al haber sido declarado patrimonio cultural, cualquier proyecto que se piense para la propiedad estará condicionado. En total, son 9 pisos de oficinas, planta baja con local, cocheras y un subsuelo. Se construyó en 1927, cuando la Avenida 9 de Julio no estaba aún ensanchada y faltaban nueve años para que existiera el Obelisco.



En la terraza funcionaba la "radio Muebles Díaz", precursora del marketing en la comunicación, con las antenas y el dial que luego fue Radio Rivadavia

Fue puesto nuevamente a la venta el inmueble completo en cuya terraza se construyó un chalet de dos plantas y un altillo, uno de los hitos arquitectónicos porteños más destacados: el chalet Díaz.
Se encuentra en Sarmiento al 1100, en la manzana de la vuelta del Obelisco, a cuya altura se equipara.
La ficha inmobiliaria indica que se trata de un edificio de estilo francés de más de 10.300 metros cuadrados construidos, de los cuales alrededor de 7.500 m² son superficies actualmente rentables.
Cuenta con nueve pisos de oficinas, un subsuelo, planta baja con local comercial, cocheras y tres ascensores.
Funcionaba ahí la mueblería más grande de Sudamérica, y en la terraza estaba la "radio Muebles Díaz", precursora del marketing en la comunicación, con las antenas y el dial que luego fue Radio Rivadavia.
Por la propiedad completa, chalet más edificio, piden unos USD 8 millones, pero al haber sido declarado el chalet patrimonio cultural, cualquier proyecto estará condicionado. En total, son 9 pisos de oficinas, planta baja con local, cocheras y un subsuelo.

Chalet Díaz

Pero el chalet Díaz que corona la edificación rompe con todos los cánones, ya que responde a un estilo normando, con techo de tejas, inspirado en la clásica arquitectura marplatense.
Rafael Díaz, inmigrante español y fundador de Muebles Díaz, una de las mueblerías más importantes de Buenos Aires durante buena parte del siglo XX, lo hizo construir en 1927, cuando la avenida 9 de Julio no estaba aún ensanchada y faltaban nueve años para que existiera el Obelisco.
Tiene cinco ambientes, el altillo y dos terrazas: 200 metros cuadrados cubiertos en total.
Conserva gran parte de sus elementos originales, entre ellos pisos de pinotea, aberturas, ventanales y luminarias de época.
Fue declarado Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, dentro de la categoría "Sitios o Lugares Históricos", bajo el amparo de la Ley 1227.
Por lo tanto, cualquier proyecto que realicen los eventuales compradores del conjunto estará condicionado a ese estatus histórico y deberá adecuarse a las normas vigentes en materia de accesibilidad, seguridad y prevención de incendios.
Es así como no podrán realizarse modificaciones estructurales sin autorización del área de Cultura.
Durante casi toda su historia, el chalet Díaz se reservó únicamente para reuniones familiares manteniendo así su misterio en el imaginario popular.





Conserva gran parte de sus elementos originales, entre ellos pisos de pinotea, aberturas, ventanales y luminarias de época.

Pocos privilegiados pudieron subir antes de que se abriera al público, como dos fotógrafos y el grupo Almendra, de Luis Alberto Spinetta, en la década de los 70.

Quién fue Rafael Díaz

Llegó de España a los 14 años, sólo con su mamá. En el primer negocio de telas de Once donde trabajó dormía arriba de los mostradores y su madre lo hacía encima de las telas, según Diego Sethson Díaz, su bisnieto y actual responsable de preservar el valor patrimonial del chalet, un documentalista que está armando un audiovisual sobre la casa y su bisabuelo.

Pasaban toda la noche encerrados. El dueño del comercio ponía las llaves a las 20 y recién lo abría a las 7 del otro día.

Rafael, en ocasiones, lo confrontaba por miedo a sufrir incendios y quedar allí atrapados por la noche. A lo que le solía responder: "Si no te gusta, te vas".

Tras ser despedido, fue a trabajar a otro negocio donde logró aumentar las ventas.

Poco tiempo después, el comerciante que lo había echado lo volvió a llamar y empezó a nuclear varios sitios de telas.

Se convirtió en una especie de "gerente", logrando así una primera fortuna con la que construyó su primer chalet, el de Banfield, con el cual después se basó la construcción del situado en 9 de Julio.

Díaz continuó desarrollándose junto a su cuñado en el rubro de los muebles durante algunos meses para ganar experiencia. Tiempo después, fue empleado en otra mueblería de "cuarta línea" donde logró triplicar sus ventas, pasando definitivamente a la de venta de muebles.

Falleció en 1968 por complicaciones derivadas de una hemiplejía del lado derecho y la Mueblería Díaz continuó con sus actividades hasta 1985 cuando cerró y luego el edificio fue alquilando para oficinas.

El creador de la Mueblería Díaz también fue dueño del Teatro Buenos Aires, del Cine Shuar y tuvo varios edificios sobre la avenida Corrientes.

Al mismo tiempo, tuvo su propio equipo de fútbol, el Club Atlético Muebles Díaz, y realizó importantes inversiones de tierras a lo largo del país. ■

Nota: Con información de NA



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 CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE FEBRERO/MARZO 2026

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.) **$ 400.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 18.500** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 15.600** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 13.900** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 12.900** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 11.500** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 9.700** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 8.400** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 494.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 22.800** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 18.800** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 16.500** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 14.800** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 13.500** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 12.200** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 9.700** 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. **$ 605.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 24.300** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 23.000** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 20.300** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 19.200** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 16.400** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 14.900** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante $ **12.200** 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. **$ 798.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **$ 25.300** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 24.000** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 22.800** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 21.100** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 20.300** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F **$ 18.800** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 16.300** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A1

Tipología: Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort (se entiende de superconfort a aquellos que posean 3 o más amenities, ej. lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parquizado).
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 990.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 27.800** por unidad adicional
De 41 a 50 U.F. **$ 25.300** por unidad adicional
De 51 a 60 U.F. **$ 23.700** por unidad adicional
De 61 a 70 U.F. **$ 22.900** por unidad adicional
De 71 a 80 U.F. **$ 21.200** por unidad adicional
De 81 a 100 U.F. **$ 20.300** por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante **$ 17.200** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A2

Tipología: Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales
Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales **$ 4.897.000**

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	**$ 85.000**
Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales. Cada certificado	**$ 133.000**
RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.	**$ 174.000**
RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA–DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo	**$ 44.000**
RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios.	**$ 85.000**
Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales.	**$ 85.000**
Asambleas Extraordinarias Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio.	**$ 85.000**

Mediación 2

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación.	**$ 106.000**

Gestión Administrativa

En convenios de pagos: deuda por expensas / alquiler de espacios comunes.	**$ 132.000**
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**	**$ 37.000**
CABA – DDJJ Registro de Empleadores	**$ 160.000**
ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones.	**$ 228.000**
ART - Liquidación de siniestros. (Por vez).	**$ 67.000**
Art. 27 CCT - Activación, gestión y cobro del siniestro.	**$ 223.000**
Rendición de cuentas final y traspaso administración	**$ 222.000**

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



SEINTE S.R.L.
DE ARQ. FABIAN ROTTA
TRABAJOS DE ALTURA
PLANES DE PAGO
- Tecnología en aislación hidrófuga.
- Impermeabilizaciones.
- Terrazas plásticas expuestas.
- Hidrolavado y pinturas de edificios.
- Sellado de carpintería.
- Hidrolavado a presión.
- Ley 257
- Restauración de frentes símil piedra.

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

MADERO CLEANERS



Más de 15 años garantizando espacios impecables.

SOLUCIONES DE LIMPIEZA PENSADAS PARA VOS

www.maderocleaners.com.ar

Jurídico

Consulta: ¿Cuánto plazo tiene el administrador para subir los archivos escaneados de las facturas de los gastos del mes que se ven reflejados en la liquidación de expensas? Por otra parte, ¿me pueden informar si es obligatorio también subir el extracto bancario de la cuenta del consorcio?

Respuesta: El artículo 10 inciso i) de la Ley 941 de CABA establece que "Las liquidaciones de expensas contendrán: incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del consorcio correspondiente al mes anterior". Por otra parte, la Resolución 1494/2014 determina que "La base de datos que el administrador de consorcios está obligado a generar, deberá ser actualizada de forma mensual de acuerdo con las liquidaciones de expensas que se vayan liquidando en los sucesivos periodos, debiendo incorporar todos los comprobantes respaldatorios de la liquidación de expensas dentro de los 15 días corridos de efectuado el cierre del período."

Por todo lo expuesto, sugiero incluir los movimientos bancarios con la documentación respaldatoria de la liquidación de expensas.

Consulta: ¿La redacción del acta de asamblea debe contener los lineamientos o la transcripción del reglamento interno? ¿Quién lo redacta? ¿Lleva formalidades?
Por último dado que el edificio cuenta con cámaras, los vecinos me plantean la posibilidad de aplicar multas si se puede ver quien efectúa daños en el hall con las cámaras y trasladar el pago del arreglo a esa unidad.

Respuesta: La redacción de un reglamento interno se materializa según las condiciones de cada consorcio, con respecto a si posee sectores comunes o amenities y es necesario establecer horarios y formas de uso de los mencionados.
Normalmente los lineamientos básicos los determina la Administración y el proyecto debe



ser llevado a la Asamblea para su aprobación, el cual deberá ser aprobado expresamente con los 2/3 del total de los propietarios. El mismo debe ser concordante con los contenidos del Reglamento de Propiedad Horizontal. Por otra parte, si un propietario u ocupante genera un daño al consorcio y este tiene las pruebas correspondientes del hecho, deberá ser intimado fehacientemente la decisión del consorcio de adjudicarle el costo de la reparación, como gasto particular. Conforme al Artículo 1740 del CCCN.

Dra. María de los Ángeles Rodríguez
Asesora legal

Consulta: Tengo una disputa con los propietarios por un tema de la boleta de AySA. El edificio cuenta con dos medidores de agua, cada medidor abastece a dos grupos de unidades funcionales (un medidor abastece a 3 unidades funcionales y el otro medidor abastece a 5 unidades funcionales). Al consorcio llega una única factura con un único monto, pero que discrimina el consumo de agua por cada medidor. Hasta el momento dicha factura se prorrateaba en su totalidad como un gasto común entre todas las unidades funcionales de acuerdo a los porcentuales del reglamento.
El mes pasado se realizó, por pedido de algunos propietarios, una asamblea donde se trató el siguiente tema:
Que los consumos de agua sean abonados por las UF conectadas a cada medidor de AySA, lo que resulta más equitativo al uso que cada UF le da al servicio.
Se aprobó por mayoría que se separe/prorratee el consumo de cada medidor dependiendo las unidades que abastece.
El problema es que posteriormente, uno de los propietarios que no asistió a la asamblea, insiste que no es posible ejecutar esta decisión. Que no se puede tomar una decisión así por asamblea.
Quería consultar si legalmente esto sería posible y poder tener un respaldo. Aclaro que no se modifican porcentuales, simplemente se aplican los ya establecidos en el reglamento para distribuir el consumo dentro de cada conjunto afectado.
A mi entender al encontrarse separados los medidores no sería un gasto común general y podría separarse en la liquidación. El reglamento no considera específicamente sobre este caso en particular.

Respuesta: La asamblea fue constituida legalmente y pasaron los 30 días para impugnar cualquier punto en el que no estuviera de

acuerdo el propietario y según el artículo 2060 del Código Civil y Comercial, queda firme lo decidido y con caducidad para reabrir esta instancia. Si como bien comenta no se modifican porcentuales de asignación y solo se ajusta el consumo real por medidores de cada sector, es equitativo para el derecho (hacer más justo lo justo) entendiendo que abonarán en una forma más aproximada al consumo real. Puede separarlo en la liquidación para que sea transparente en la aplicación de cada bloque.

Consulta: El edificio que administro aún no se encuentra formalmente constituido como consorcio, dado que no cuenta con el certificado de final de obra. La constructora ha venido postergando mes a mes la tramitación del mismo, sin brindar una fecha concreta ni fundamentos documentales que justifiquen la demora.
Asimismo, existen dos unidades funcionales respecto de las cuales nunca se han abonado expensas. Según informa la constructora, dichas unidades habrían sido entregadas en parte de pago a un corralón. No obstante, los representantes del corralón niegan dicha titularidad, argumentando no contar con ningún boleto de compraventa ni documentación respaldatoria que los acredite como propietarios, lo cual es objetado



por la constructora. ¿A quién corresponde dirigir legalmente la intimación por el cobro de las expensas adeudadas, a fin de resguardar los intereses del consorcio?
¿Existe la posibilidad de intimar formalmente a la constructora para que regularice la situación y obtenga el certificado de final de obra? ¿Corresponde iniciar acciones judiciales ante un incumplimiento persistente?
¿Cuál sería el medio más adecuado: carta documento, intimación notarial, etc.?

Respuesta: Aclaración previa a su consulta. El consorcio se constituye con el reglamento de propiedad y no con el AVO 4 (antes PVO o final de obra). Situación que no está clara en la consulta. Si ustedes están gestionando un consorcio no constituido legalmente por falta del reglamento, son administración de hecho y pueden cobrar expensas de hecho, y hay jurisprudencia que acompaña este criterio.
¿A quién corresponde dirigir legalmente la intimación por el cobro de las expensas adeudadas, a fin de resguardar los intereses del consorcio? A la constructora, ya que son los que tienen que acreditar la titularidad en cabeza de terceros.
¿Existe la posibilidad de intimar formalmente a la constructora para que regularice la situación y obtenga el certificado de final de obra? ¿Corresponde iniciar acciones judiciales ante un incumplimiento persistente? El trámite de final de obra tiene una constancia de presentación ante la autoridad de aplicación. Suele demorar, pero con el comprobante de inicio se puede justificar la demora con responsabilidad del GCABA.
¿Cuál sería el medio más adecuado (carta documento, intimación notarial, etc.)? Siempre es conveniente en buenos términos, enviar primero una notificación fehaciente por carta documento y ante silencio o negativa, pedir una mediación judicial.

Consulta: Administro un consorcio desde hace dos años. Desde que ingresé usamos la cuenta del Banco Galicia (supuestamente la única que tenía el consorcio). En el mes de junio una propietaria nos indica que realizó el pago y que no lo imputamos (al revisar la cuenta no se visualiza el mismo). Tras varios mails, le pedimos a la propietaria que vaya a su banco a verificar a qué destinatario le fue la transferencia. El banco inicia un reclamo y a los días nos notifican que la transferencia tiene como destinatario el consorcio nuestro, pero es una cuenta distinta a la que usamos en el Galicia (es del Banco Ciudad).
Esa cuenta tiene como firmante aún, a un ex administrador, porque hace años no la usan y se ve que no la cerraron como correspondía hacerlo. Yo no tengo acceso a la cuenta para sacar el dinero, ni devolverlo, ni usarlo, porque la asamblea no me dio firma para esa cuenta. Corroboramos con el Banco Ciudad y el dinero ingresó a la cuenta del consorcio.
Claramente el dinero entró a una cuenta del consorcio -aunque no se usa habitualmente- y considero, debido a mi amplia experiencia y estudios, que tengo la obligación legal/reglamentaria de eli-

minar la deuda a la UF, imputando el pago, y arbitrar los medios necesarios para acceder a ese pago (y a otros, por qué no?), ya que no sabemos cuántos más se habrán confundido y pagado allí, ni el estado de la cuenta durante este tiempo.
Acceder a la cuenta, se haría con autorización de la asamblea para cambiar al firmante, y presentando el libro de actas en el banco (si bien es un trámite, no es un engorro terrible),

Respuesta: Estimada administradora paso a responder sus consultas:
1) Cómo proceder en este caso. Como abogada y administradora tendrá que generar la firma ante el banco ciudad o bien cerrar esa cuenta y recibir el dinero. Es raro que exista y componga gastos y no le llegaran al consorcio notificaciones por la falta de pago, aunque el Banco Ciudad por disposición del GCABA presenta bonificaciones sobre consorcios.
2) Si tengo la obligación legal de imputarle el pago a la propietaria. El principio jurídico básico es que el que paga mal, paga dos veces, pero es claro que la propietaria abonó en un lugar autorizado y envió el comprobante y la administración corroboró el ingreso. El pago tiene que ser imputado.
3) Cuáles son las consecuencias para la administración de no hacerlo. La propietaria tendrá derecho a un reclamo administrativo por la Ley 24.240 de consumidores y podrá luego sentirse agraviada e iniciar una mediación judicial, con los consiguientes gastos de letrados y mediador.
4) Si los demás propietarios me pueden reclamar a mí personalmente los montos de la expensa de la propietaria que pago en otra cuenta del consorcio, por imputarle el pago. No le pueden reclamar el pago, el mandatario representa a la persona jurídica consorcio. El dinero ingresó a una cuenta del consorcio y no a una personal.
5) De quién es la responsabilidad de haber dejado la cuenta abierta y operativa, aun con firmantes que no administran. La realidad es que, en traspaso del mandato, la información tendría que haber sido suministrada por la administración saliente. Pero indiscutiblemente, desde que se toma conocimiento por vuestra empresa, ahora está en vuestras manos, gestionar la cuenta.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco
Asesor jurídico

Consulta: Mi consulta se refiere a un inconveniente que se suscitó en un edificio por daños ocasionados al subir unos muebles por la escalera. Los vecinos consideran necesario cobrar un resarcimiento a la unidad, por lo que representará el costo de la reparación. ¿Es posible una sanción monetaria?

Respuesta: En torno a su consulta, cabe manifestar que no resultaría posible imponer una "sanción monetaria" (como expresa), si ello no se encuentra previsto -expresamente- en el reglamento del consorcio. No obstante, cada propietario es responsable por los daños que pudiere causar en las partes comunes del edificio, pudiendo exigirse su resarcimiento. Ya que, el consorcio, tendría la facultad de reclamar por los daños causados en partes co-

munes, debiendo ser -debidamente- acreditado y/o probado de modo contundente.
En virtud que los daños en las partes comunes (paredes, ascensores, etc.), deberán ser reparados por el responsable. Es decir, tanto por el propietario o aquel que lo hubiere causado. Por tales razones podría ser demandado por el consorcio para que lo haga, iniciando acciones legales contra el propietario que causó el daño y solicitando el resarcimiento de los perjuicios.

Consulta: ¿Para realizar el cambio de la caldera actual y proceder a la compra de una nueva, que mayorías se necesitan?

Respuesta: Cabe manifestar que a los efectos de realizar el referido cambio, deberá adoptarse lo dispuesto en el artículo vigésimo séptimo del reglamento del consorcio de marras (el cual data del año 1964), donde dispone que: "Todas las resoluciones las adoptará la asamblea por mayoría de votos presentes, salvo los casos en que la Ley 13.512, su Decreto Reglamentario y el presente Reglamento, dispusieran una mayoría determinada.
"Para los efectos de cualquier votación, cada propietario tendrá derecho a tantos votos como por ciento represente el valor de su unidad en relación con el conjunto, conforme a los porcentuales establecidos en el artículo segundo de este reglamento..." (sic). Debiendo aclarar que en la actualidad resulta de aplicación el Código Civil y Comercial de la Nación (vigente desde agosto de 2015).
Por tal motivo, al tratarse de una decisión respecto al arreglo o cambio de la caldera, se deberá votar por mayoría de presentes si se aprueban los trabajos; o si por el contrario se desestiman las reparaciones solicitadas.



Una vez realizada la votación, se deberá dejar constancia en el libro de actas que conforme lo estipula el art. 2060 del CCyCN se notificará a los ausentes a los fines pertinentes. Transcurridos los 15 días desde que fuera notificada la resolución de la asamblea, la administración estará en condiciones de observar el resultado final de la votación y en consecuencia avanzar con la decisión de la mayoría.

Dr. José Luis Alonso Gómez
Asesor jurídico

Consulta: Se deben realizar reparaciones en una medianera que da a una casa lindera. Anteriormente, hace unos años, el consorcio llevó a cabo reparaciones en esta misma medianera que no tuvieron éxito, y actualmente es necesario volver a reparar en ciertos sectores. Lamentablemente, el vecino de la casa lindera no permite el paso a su propiedad para hacer las reparaciones e indica que el consorcio le debe dinero, porque en la primera instancia (hace unos años), los albañiles de ese momento le causaron daños en su casa. Estos daños los soportó el propietario. Se intentó llegar a un acuerdo con el propietario de la casa lindera, pero él sólo requiere el pago de la deuda que indica él.
Se está igualmente programando la reparación, porque es urgente, pero no queremos invadir por demás la propiedad de la persona. ¿Cómo se puede hacer ante esta situación para evitar conflictos legales con el vecino?

Respuesta: Atendiendo a lo narrado en consulta, teniendo en cuenta la urgencia de la reparación y la falta de posibilidad de acuerdo con el propietario lindero, se podría sugerir la colocación de red de protección/media sombra a fines de evitar cualquier caída de objetos que pudieran efectuar un daño a la propiedad lindera. En caso de producirse nuevos daños (de la consulta surge daño anterior), la responsabilidad será consorcial.

Consulta: Deseo consultar si el consorcio del edificio que administro puede alquilar la portería que figura en el reglamento de copropiedad como destinada para portería y vivienda del encargado. También figura una unidad para auxiliar de portería sito ambas en el 8vo piso. Integrado en el título segundo, artículo segundo, inciso B sectores y cosas de propiedad común.

Respuesta: Debo decirle que de acuerdo a lo narrado en consulta, debe convocarse a asamblea para efectuar la modificación del reglamento de propiedad y desafectar esa unidad del destino de portería (Parte común título segundo, artículo segundo inciso b), para pasar a ser unidad funcional vivienda, y así proceder a la mensura, a fin de determinar el porcentual correspondiente para las expensas.
Dicha modificación debe efectuarse conforme las mayorías establecidas en el reglamento, siempre que éstas no sean inferiores a las exigidas por el Código Civil y Comercial de La Nación. Del Reglamento surge en su artículo quinto que, a los fines de modificar y disponer sobre partes comunes (cambio destino), se requiere la unanimidad. De obtenerse la misma, debe procederse a la inscripción del consorcio en AFIP/ARCA (IIBB/Ganancias) ya que estaría percibiendo una ganancia. En tal sentido se sugiere interconsulta con un contador.
Se debe resaltar que la doctrina considera que no se trataría de un cambio de destino, sino de una conversión por tiempo determinado (plazo del contrato de locación), y sería

un acto de administración y no de disposición (venta) con lo cual, alcanzaría con un acta de asamblea sin necesidad de modificar reglamento y con mayoría absoluta (art 2060 CCYCN-se transcribe).

En caso de llevar a cabo la locación, quien debe firmar es el administrador y representante legal del consorcio quien previamente, obtendrá la conformidad de la asamblea en cuanto al monto y condiciones de la misma. Se debe a su vez tener presente que el personal que efectúe tareas en el consorcio, debe contar con un espacio de descanso y baño a su disposición, puesto que, de no tenerlo, se infringen normas laborales y convenio colectivo que los comprende. Artículo 2060 Código Civil y Comercial Nación.

Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes pro-



porcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

Consulta: Tenemos un consorcio en el cual hemos aplicado la distribución de gastos de acuerdo con lo que realizaba la administración anterior (administramos hace más de 20 años). En estos días hemos recibido la inquietud por parte del propietario de la UF 1 (local), en donde nos expresa que en Reglamento de Copropiedad no participa de determinados gastos, hemos verificado esto y el propietario está en lo cierto, hay gastos que le hemos aplicado al local y no corresponden. A partir del presente mes liquidaremos de la forma correcta. Y nuestra consulta es que, dado que nunca hubo una impugnación por parte del propietario del local, desde el punto de vista legal, ¿cuánto podía reclamar en forma retroactiva? La última rendición de cuentas aprobada en Asamblea, sin impugnación de gastos, fue del período 01/05/2024 al 31/03/2025.

Respuesta: Conforme narrado en consulta, el período que se podría efectuar el reclamo sería de 2 años, ya que allí operaría la prescripción. Artículo 2562. Código Civil y Comercial de la Nación. Plazo de prescripción de dos años. Prescriben a los dos años: a) el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos; b) el reclamo de derecho común de daños derivados de accidentes y enfermedades del trabajo; c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas; d) el reclamo de los daños derivados del contrato de transporte de personas o cosas; e) el pedido de revocación de la donación por ingratitud o del legado por indignidad; f) el pedido de declaración de inoponibilidad nacido del fraude.

Dra. Marina Leder
Asesora legal



Laboral

Consulta: En el edificio que administramos la encargada está de baja por una licencia médica inculpable y el suplente (suplente con horario por día) comenzó el 18/8 con la cobertura como suplente. La encargada aún no se reincorpora y quizás tenga para aún más días. ¿El régimen de los 59 días de prueba del convenio de SUTERyH aplica a este caso que ya hay un encargado? ¿Es decir, a los 60 días de suplencia, el suplente quedaría como fijo?

Respuesta: Para que el suplente por enfermedad no adquiera estabilidad en el empleo, pasado los 60 días, hay que dar cumplimiento con lo establecido en la Ley 12.981 (Estatuto de los trabajadores de edificios de renta y horizontal) establecido en el art.9, a saber:

Accidentes o enfermedad

Art. 9º - En caso de accidente o enfermedad inculpable que le impida al empleado u obrero cumplir con sus obligaciones, tendrá derecho a que se le abone la retribución íntegra hasta tres meses a partir de la interrupción de sus tareas, si tiene una antigüedad en el servicio menor de cinco años y hasta seis meses, si la antigüedad es mayor, durante los cuales podrá seguir ocupando las habitaciones que le tuvieren asignadas, salvo que padecieran de enfermedades infectocontagiosas, en cuyo caso percibirán el equivalente en dinero o podrán ser alojados en otro sitio a cargo del empleador.

Mientras dure la imposibilidad del empleado u obrero titular, sus tareas serán desempeñadas por un suplente remunerado por el empleador, **quien hará constar, en forma fehaciente esta circunstancia por ante la autoridad de aplicación**.

Cumplido este requisito, la antigüedad de los suplentes no será computable a los efectos de indemnización alguna mientras el titular esté dentro de los términos para percibir sus salarios por enfermedad y conservación del empleo. Si el titular no retomase sus funciones dentro del término de un año, después de transcurridos los plazos de tres a seis meses, según fuere su antigüedad, términos durante los cuales el empleador tiene obligación de conservarle el empleo, el suplente será confirmado como efectivo, con los derechos y obligaciones de tal, computándosele su antigüedad desde el ingreso al mismo.

La indemnización por accidentes o enfermedad que establece el primer apartado de este artículo no regirá para los casos previstos de la ley de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, cuando por esta última corresponda al empleado una indemnización mayor.

Esto en la fase práctica se hace haciendo una presentación en el SERACARH o en el SECLO.

Hoy, con los plazos ya jugados, aconsejaría que se haga en el SECLO, ya que en el SERACARH, donde está el sindicato, se opondrán a que se firme el acuerdo y de esa forma pasados los 60 días quedaría como personal estable.

En el SECLO, como en el SERACARH, el administrador, con su letrado, y el trabajador con el suyo firman conforme lo normado en el art. 9 algo así como un contrato de trabajo eventual.

Consulta: Existe la posibilidad, lo están evaluando, de pasar el encargado a Intendente. Él como encargado tiene plus de retiro de residuos y demás. En principio, él quiere seguir haciendo estas tareas como intendente (las que cobra plus). La pregunta es, si se puede o si el escalafón de intendente admite el tema de los plus porque en teoría el rol de intendente es liderar las obras de mantenimiento del edificio previamente aprobadas por el Consejo, control y supervisión de proveedores, contratistas, personal de mudanzas y demás servicios contratados. Coordinación y manejo de los encargados y empleados de mantenimiento. Él quisiera en principio seguir haciendo las mismas tareas, pero con el sueldo del intendente. En tal sentido queremos saber si está permitido o no agregarle plus a ese tipo de escalafón laboral.

Respuesta: La primera pregunta que debemos hacernos es si quieren un Mayordomo o un Intendente.

o) Mayordomo: Es quien realiza las tareas propias del encargado en forma permanente, normal y habitual en inmuebles donde existen tres o más trabajadores a sus órdenes;

q) Intendente: Todo trabajador que tiene a su cargo emprendimientos destinados a propiedad horizontal o rentas y barrio cerrados o complejos habitacionales con servicios múltiples, prestando su conocimiento y supervisión del estado general de las instalaciones del edificio y sus servicios y ejecutará las órdenes que la administración le imparta a su respecto, las que deberán estar debidamente plasmadas en el Libro de Ordenes. Los intendentes no pueden cumplir las funciones que desempeñan los administradores.

¿Esta persona, tiene algún título o conocimiento técnico para ser intendente?

Si es mayordomo, no cabe duda alguna que puede y debe seguir haciendo la recolección de residuos y separación de residuos, ya que como lo define el propio convenio, **Mayordomo**: Es quien realiza las tareas propias del encargado en forma permanente, normal y habitual.

Además de ello, este mayordomo, que por definición es un encargado, tiene tres o más trabajadores a sus órdenes.

Ahora, si el consorcio quiere ponerlo como intendente y el trabajador por escrito, solicita seguir haciendo las tareas de recolección y separación de residuos, no habría inconveniente y si lo hace desde ya que lo deberá cobrar.

Dr. Enrique Albisu
Asesor laboral

Técnico - Municipal

Consulta: Una propietaria de la unidad 8 "A" del consorcio que administro va a instalar una pérgola en su balcón, obra que fue debidamente autorizada en asamblea. Esto se debe a que todos los balcones del frente cuentan con techo, excepto el de la unidad 8 "A", ya que a partir de ese piso, el frente hace retroceso y es el último piso del edificio. En consecuencia, no posee un balcón superior que funcione como cubierta, motivo por el cual la propietaria busca alternativas que le permitan adecuar su balcón para poder disfrutar y utilizarlo durante el verano y a lo largo de todo el año. Me consulta la propietaria si, conforme el Código de Edificación CABA u otras disposiciones, es necesario que ella tramite el aviso o permiso de obra municipal para realizar estos trabajos en su balcón.

Respuesta: Desde el punto de vista técnico municipal, en principio cabe destacar que, para poder realizar obras en partes comunes o espacios comunes del edificio, terrazas, fachadas, etc, se requiere autorización previa del consorcio y de la autoridad competente del GCBA AGC, cumplimentando todas las normativas vigentes de ésta sobre los aspectos constructivos (Código de la Edificación y Urbano) y administrativos como ser permiso de obra, avisos, etc.

Estos permisos, no solo son obligatorios de acuerdo con el alcance de las obras, para cambiar, modificar y/o ampliar en superficies comunes, y en superficies comunes, aunque sean de uso exclusivo, sino también para colocar cerramientos laterales en balcones, cubiertas, semicubiertos, afectar cualquier fachada, terrazas, retiros, patios y/o pozos de aire y luz interiores, colocar toldos, efectuar

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



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

rpp

SSN | SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN

PERSONA FÍSICA. NRO. DE MATRÍCULA: 786

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.

demoliciones, de paredes o apertura de vanos.
Cabe destacar que toda obra que se realice en un predio o edificio dentro de la CABA requiere aviso o permiso de obra del GCBA. Para poder realizar obras nuevas, modificaciones o ampliaciones en partes comunes del edificio, considerado como tal también todo espacio aéreo como terrazas, patios, terrazas balcones, aunque sean propias de uso exclusivo, se debe contar primero con la autorización del consorcio, y además del GCBA a través de la DGROC y DGFYCO.
Se debe constatar si existe al respecto alguna cláusula en el Reglamento de Copropiedad, pudiendo haber alguna autorización explícita en éste, de lo contrario deberá obtener el permiso mediante escritura pública. El propietario que realiza una obra de modificación o agregado requiere de permiso de obra menor por parte del GCBA, DGFYCO Y DGROC, conforme a los artículos 2.1.1 y 2.1.2 del C, debiendo contar previamente por Asamblea o por escritura pública de la unanimidad del consorcio, salvo que en el reglamento de copropiedad establezca expresamente otra mayoría.
Esto implica la contratación de un profesional matriculado que gestione y obtenga el permiso y sea técnicamente el responsable de la obra a ejecutar. Además, se debe cumplimentar con el Art. 2.1.2.6.7 condiciones en los permisos de obra en condominio e inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En todas las categorías de aviso y/o permiso de obra de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio, ya sea que se trate de obra nueva, de ampliación, demoliciones, y/o excavaciones se requerirá, el consentimiento de los copropietarios o condóminos, de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.
La autoridad de aplicación establecerá las condiciones particulares para los casos en que los propietarios hayan entregado el inmueble en posesión, concesión y/o servidumbre bajo el derecho de superficie. En cuanto al aspecto técnico/jurídico legal, los artículos 2051 y 2052 del Código Civil y Comercial se refieren a las obras nuevas, modificaciones y agregados en los edificios de propiedad horizontal.

Artículo 2051: Mejora u obra nueva que requiere mayoría.
Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.
El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

Artículo 2052: Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.
Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe ele-

var nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

Toda y cualquier intervención en un edificio de propiedad horizontal, de cualquier tipo, está modificando o afectando de alguna manera la obra arquitectónica, y eso cuando afecta a partes y/o cosas comunes debe ser tratado y consensuado necesaria y obligatoriamente entre las partes responsables de la misma (los copropietarios); ya que todos asumen y se obligan a responder solidariamente por cualquier daño o accidente dentro del edificio o a terceros.

Arquitecto Antonio Aguel
Asesor Técnico - Municipal



Gilardi
construcciones
DESDE 1905
PINTURA DE EDIFICIOS.
TRABAJOS DE ALTURA.
IMPERMEABILIZACIÓN
DE AZOTEAS, SÓTANOS
Y MEDIANERAS.
ALBAÑILERÍA TOTAL.
HIDROLAVADOS.
VÍCTOR H. GILARDI - M.M.O MAT. REG. MUN. 7458 REC. F 152
CEL.: 15 4531 9262 - 15 5812 5007 / www.gilardiconstrucciones.com
e mail: hgilardiconstrucciones@gmail.com

Edificios **verdes**

En las últimas semanas, tanto el Presidente de la CAPHyAI, Miguel Ángel Summa, como su secretario, Héctor Pérez Sasso, se reunieron con autoridades del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
Por dicha entidad participaron su presidente, la escribana Magdalena Tato y la consejera escribana Fernanda Muntaner.

El encuentro tuvo como objetivo analizar las posibilidades de avanzar con el etiquetado y certificación de "edificios verdes". Esto es una certificación de sustentabilidad para edificaciones que acredita la existencia de condiciones que reducen el impacto negativo de una construcción en el medio ambiente, tema sobre el cual la Comisión de Derecho Ambiental del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires viene trabajando en esa línea.
Desde esta Cámara mantendremos informados a nuestros asociados sobre la evolución de este procedimiento.



Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales
Héctor Pérez Sasso, Carlos Gatti y Daniel R. Tocco

Atención a socios
Marcia Diz, Silvia B. Ghianda

Administrativa, Financiera y Logística
Diego V. Golfetto y Carlos García.

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

Comisión de Comunicación y Contenidos Audiovisuales
Alejandro Casella, Marcela Urrunaga y Gustavo Casella.

Corretaje Inmobiliario y Locaciones
Armando R. Caputo y Gabriel Vignapiano.

Cursos y Conferencias
Alejandro Casella y Diego Golfetto.

Ética
Marcos Schwab.

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

Registro de Administradores Profesionales
Daniel R. Tocco.

Relaciones Públicas
Daniel Grass y Gustavo Casella.

Relaciones con Cámaras del Interior
Daniel M. Grass, Armando R. Caputo y Mario Mazzini.

Relaciones con Cámaras Latinoamericanas
Miguel Ángel Summa y Daniel R. Tocco.

Relaciones con Cámaras Empresarias y Proveedores del Sector
Armando R. Caputo, Carlos García, Gabriel Vignapiano y Luis M. Pino.

Consejo Directivo

Presidente
Miguel Ángel Summa

Vicepresidente 1°
Guillermo Alejandro Casella

Vicepresidente 2°
Armando Caputo

Vicepresidente 3°
Daniel Roberto Tocco

Secretario
Héctor Pérez Sasso

Prosecretario
Daniel Grass

Tesorero
Diego Valentín Golfetto

Protesorero
Carlos García

Vocales Titulares
Luis Martín Pino
Marcos Schwab
Gustavo Alberto Casella

Vocales Suplentes
Silvia Beatriz Ghianda
Mario Guillermo Mazzini
Marcela Alejandra Urrunaga
Carlos Alberto Gatti
Pablo Adolfo Cortellini

Tribunal de Cuentas

Miembros Titulares
Gabriel Vignapiano
María Rita Massola

Miembros Suplentes
Carla Stacco

Usted es el protagonista

Invitamos a nuestros socios a integrarse a los equipos de trabajo en alguna de las diferentes comisiones de la Cámara. Es importante que lo hagan para que podamos trabajar más y mejor por todos aquellos a quienes representamos a través de nuestra institución.
Quienes así lo entiendan y deseen participar pueden comunicarse con Patricia Colle al 4342-2232 / 4345-0010, int. 33.
También pueden hacerlo vía mail a patriciacolle@caphai.com.ar o camara@caphai.com.ar
Su participación le da mayor sentido a nuestro trabajo.

CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Marzo 2026 - Empezamos el 09 y 10/03

CURSO INICIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Formate profesionalmente con el curso inicial de la
Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

MODALIDAD VIRTUAL

35 clases. 4 exámenes obligatorios.

Podés elegir cursar Lunes y Miércoles o Martes y Jueves de 18.30 a 21 hs.

HABILITANTE PARA MATRICULACIÓN EN CABA y PCIA. de BS. AS.

MATERIAS DE CURSADA

Contabilidad e Impuestos

(Cdor. Pablo Schwarz y Cdor. Marcelo Dragunsky)

Derecho Laboral

(Dra. Mercedes Albisu)

Derecho Civil

(Dra. Mayra Lucero y Dr. Jorge Martín Irigoyen)

Mantenimiento y Normativa Municipal

(Arq. Antonio Aguel)

ARANCELES VIGENTES HASTA EL 27/02/26

Socios: Contado $440.000.-
o 4 cuotas, la primera de $110.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

No Socios: Contado $640.000.-
o 4 cuotas, la primera de $160.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

ARANCELES VIGENTES DESDE EL 28/02/26

Socios: Contado $500.000.-
o 4 cuotas, la primera de $125.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

No Socios: Contado $700.000.-
o 4 cuotas, la primera de $175.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

Auspician SIRO BANCO ROELA · Gestionar · SANCOR SEGUROS · ConsorcioAbierto