

# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXVIII - Nº170  
EDICIÓN DIGITAL  
JUNIO/JULIO 2021

**SE ACTUALIZÓ LA LEY DE MANTENIMIENTO DE FACHADAS**

**REGISTRO DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS**

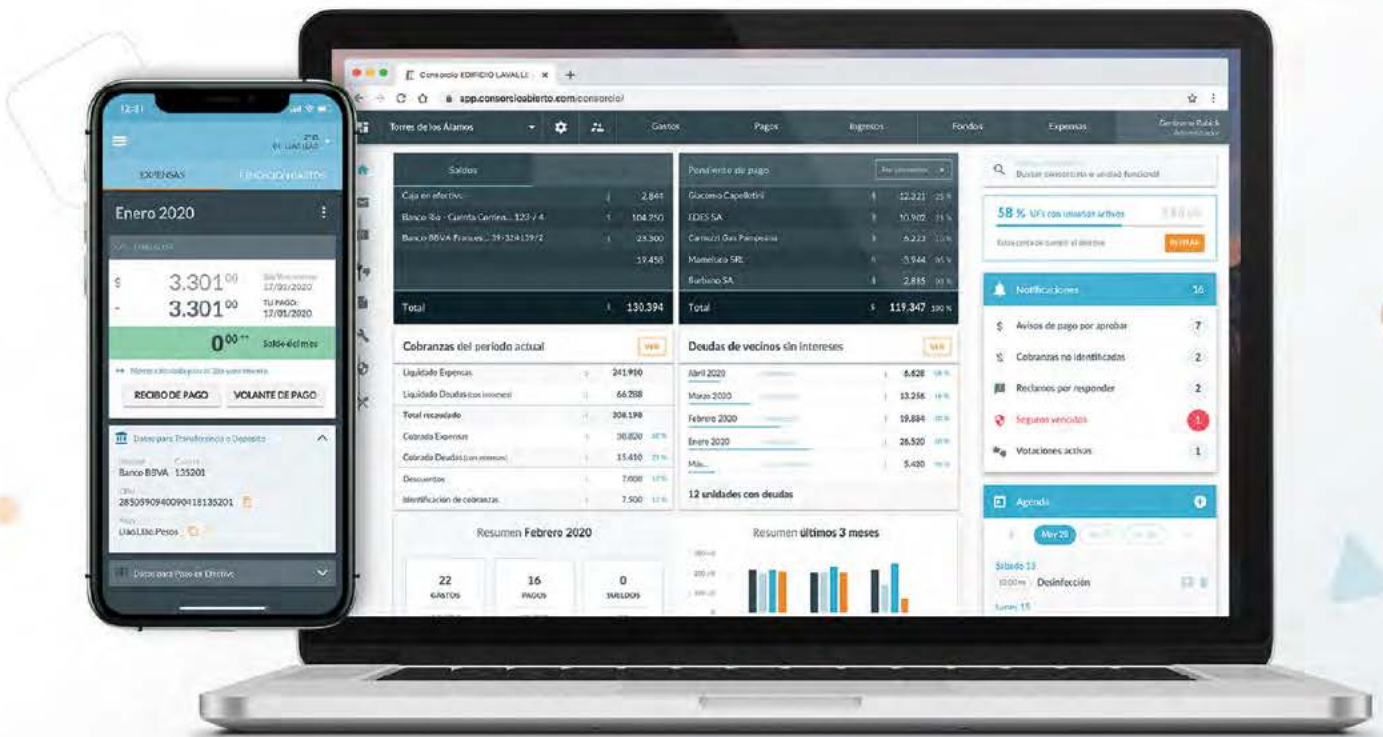
**FRAUDE A LA LEY LABORAL**

**MUSEOS 3.0**



# Modernizá tu administración y hacé crecer tu negocio.

Ganá en organización y control, para enfocar los esfuerzos donde realmente se necesitan.



## Automatización inteligente para gestionar con rentabilidad

- ✓ Eliminá tareas repetitivas
- ✓ Mantené a tu equipo siempre organizado
- ✓ Gestioná la morosidad con eficacia
- ✓ Facilitá la gestión del vecino y llegá a su celular

## Contactanos y probá el sistema gratis!

- ☎ (011) 5256 5359 - int. #1
- 📞 +54 11 3445 5660
- ✉ ventas@consorcioabierto.com
- 🌐 www.consorcioabierto.com

Hacemos la migración de sistemas en 24 horas, gratis.



# SUMARIO

AÑO XXVIII - Nº170 - EDICION DIGITAL  
JUNIO / JULIO 2021

Desde que se sancionó la ley 257 GCBA, en 1999 y su puesta en vigencia a partir del año 2001, rige la obligación en la Ciudad de Buenos Aires y en forma periódica, de acreditar el buen estado de conservación edilicio. El cumplimiento de esta obligación, se lleva a cabo a través de una presentación, donde consta lo observado en una inspección técnica específica, del estado de diferentes componentes del edificio.

- 04. EDITORIAL
- 06. PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO LABORAL  
Análisis de algunos de los principios que se encuentran establecidos en el derecho del trabajo
- 14. MANTENIMIENTO DE FACHADAS  
Actualizaciones a la Ley 257
- 20. MONOTRIBUTO  
Programa de fortalecimiento y alivio fiscal para pequeños contribuyentes - Monotributistas
- 24. AY SAN ROQUE, QUE ESTE PERRO NO ME MIRE NI ME TOQUE  
Se reglamentó la ley porteña de perros potencialmente peligrosos
- 30. NORMAS PROTECTORIAS  
Las presunciones laborales
- 34. CULTURA AUDIOVISUAL  
Museos 3.0
- 37. TELÉFONOS ÚTILES
- 38. ARQUITECTOS FAMOSOS  
Alejandro Virasoro: el promotor del Art Decó
- 42. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 44. PARA TENER EN CUENTA  
Feriados nacionales de la República Argentina en 2021
- 45. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES
- 46. GUÍA DE PROVEEDORES

## ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

Fundada el 21 de diciembre de 1989  
Integrante de la Confederación General  
Económica de la República Argentina  
Miembro adherente de la Federación  
Inmobiliaria de la República Argentina  
Miembro fundador de la Unión  
Latinoamericana de Administradores  
Inmobiliarios

MORENO 1881 (1094) Buenos Aires  
Tel./Fax: 4371-5570 / 5609  
E-mail: [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)  
[www.aierh.org.ar](http://www.aierh.org.ar)  
Instagram: [aierh\\_ok](https://www.instagram.com/aierh_ok)  
Facebook: [@aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)  
Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)  
You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa  
Presidente

Patricia Fernández  
Secretaria

Aberto Lissa

Tesorero

Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,

Mónica Kremer

Vocales

Claudio Castiglioni

Vocal suplente

Alejandro Orlando, Marianela Desages

Revisores de cuentas

Luis Mercado

Revisor de cuenta suplente

### PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:

Beatriz Laura Colucci,

Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)

Asesoramiento previsional:

Marta Rellán

Alberto Lissa (Contadores)

Asesoramiento legal:

Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,

Marianela Desages (Abogadas)

### AIERH DELEGACION CUYO

Maza 230 – (5600) San Rafael, Mendoza

Tel/Fax: 02604-435694/ 261-5026884

[aierhcuyo2@speedy.com.ar](mailto:aierhcuyo2@speedy.com.ar)

[aierhcuyo@gmail.com](mailto:aierhcuyo@gmail.com)

Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

Hace unos días recordábamos cuando para esta época del año en AIERH comenzábamos a diseñar los contenidos que tendría nuestra jornada anual de actualización para administradores de consorcios.

La consigna siempre tuvo como finalidad lograr un evento atractivo para disfrutar y compartir entre colegas y con la misma intensidad trabajamos para que resulte de utilidad e interés para todas las personas vinculadas a la actividad de administrar consorcios y por supuesto con toda una temática enfocada y orientada a la propiedad horizontal.

Mucho nos costaba dentro de la organización general del evento, consensuar un eje temático o la elección de las diferentes disertaciones. Es que para algunos integrantes de nuestro equipo de trabajo predominaba la mirada técnica/profesional o de práctica específica de la actividad, mientras otros proponían la participación de oradores de otras especialidades no tan habituales.

Así fue cómo también participaron filósofos, psicólogos sociales, emprendedores, incluso administradores de otros países que nos permitieron conocer a través de sus prácticas, otros mecanismos de resolución de los problemas que afrontaban, aunque debo confesar que las dificultades y conflictos que nos contaban padecer parecen ser universales.

Algunas nos pudieron gustar más que otras, pero en “todas” nos recordamos compartiendo un almuerzo con socios de larga data y con quienes hasta en algunas ocasiones la jornada empezaba al encontrarnos para viajar, cuando la actividad estaba prevista en otro lugar del país, esos momentos compartidos personal y profesionalmente, los disfrutamos realmente y hoy cuando nos pusimos a diseñar la jornada de actualización para este año, las recordamos con algo de nostalgia.

### Dra. Patricia Fernández

---

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXVIII - N°170 - EDICION DIGITAL - JUNI / JULIO 2021

DIRECTORA

**Patricia Fernández**

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

[info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

Gestión de Consorcios es una publicación  
bimestral, Propiedad de AIERH.

Título de Propiedad N°1.728.464 - ISSN 0329-479X  
Registro de la Propiedad Intelectual N° 915.241

Prohibida la reproducción total o parcial bajo cualquier sistema sin expresa autorización. Las notas firmadas reflejan las opiniones de los autores y no necesariamente las del editor. El contenido de los avisos es responsabilidad de los anunciantes.





## INNOVACIÓN APLICADA A EDIFICIOS MÁS SEGUROS.

Prosegur El Ojo del Halcón es un sistema de seguridad que monitorea lo que sucede en un edificio las 24hs. Permite un ingreso seguro y rápido, con registro de todos los movimientos. Aumenta la protección del edificio y reduce el costo de las expensas.

Conocé cómo puede proteger **El Ojo del Halcón** y la solución de **Control de Accesos**.  
Solicitá asesoramiento y relavamiento online para el edificio.  
[www.prosegur.com.ar](http://www.prosegur.com.ar)

 **PROSEGUR**  
ALARMAS

# Análisis de algunos de los principios que se encuentran establecidos en el derecho del trabajo

Los principios generales del derecho laboral, aunque plasmados en la ley de contrato de trabajo como vamos a ver son pautas superiores, que entre otras cosas fundamentan el ordenamiento jurídico del derecho del trabajo y la interpretación de los jueces. Se los conoce por su condición de protectorios o tuitivos hacia los trabajadores y no pueden ser eludidos. Veremos solo algunos de ellos en esta nota para poderlos tratar con mayor profundidad.

Por la Dra. Marianela Desages

## **FRAUDE A LAS NORMAS DEL DERECHO LABORAL- PRIMACÍA DE LA REALIDAD**

Las normas del derecho laboral son normas de orden público y ello es debido a que las partes no pueden dejarlas de lado por su propia voluntad, el artículo 14 de la ley de contrato de trabajo regula la figura del fraude laboral para proteger al trabajador de aquellos supuestos en que el empleador, intenta evadirse de las obligaciones provenientes del contrato de trabajo a través de casos como interposición de personas o simulando una relación contractual diferente al contrato laboral que debería haberse celebrado.

El mencionado artículo 14 de la Ley de contrato de Trabajo establece: “Nulidad por fraude laboral. Será nulo todo contrato por el cual las partes hayan procedido con simulación o fraude a la ley laboral, sea aparentando normas contractuales no laborales, interposición de personas o de cualquier otro medio. En tal caso, la relación quedará regida por esta ley”.

Este artículo 14 LCT alude a una situación donde el empleador realiza un engaño, con una actitud contraria a la ley, prescindiendo de los derechos y los principios protectorios, propios del derecho laboral. El empleador entonces, simula una situación contraria a la real.

En virtud del art. 14 LCT, cualquier actitud fraudulenta del empleador genera como consecuencia que, ese acto simulado, sea considerado nulo, y por lo tanto sea de aplicación la norma que se pretendía evadir.

Nos explica el doctor Grisolia que: “El fraude se produce cuando amparados en una disposición legal, si obtiene un resultado prohibido por otra norma jurídica; su finalidad es la búsqueda de un resultado similar al que la norma prohíbe. no requiere la prueba de la intencionalidad. Por ejemplo, el fraude por interposición de persona, cuyo objeto es eludir deliberada y maliciosamente las obligaciones impuestas por



# BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT Y EDIFICIOS EN FORMACIÓN

PARA PODER  
COBRAR LAS EXPENSAS  
SIN PROBLEMAS



[WWW.ONLINESIRO.COM.AR](http://WWW.ONLINESIRO.COM.AR)

el contrato de trabajo; la interposición sucesiva de renunciaciones, a fin de fragmentar la antigüedad del trabajador”<sup>1</sup>.

La simulación: “tiene por finalidad ocultar una relación o un acto verdadero para producir una situación jurídica aparente, privando al trabajador de sus derechos y eludiendo el cumplimiento de las obligaciones laborales. La evasión pretendida puede ser total, por medio de la creación aparente de una figura contractual no laboral, o parcial al aparentar una figura (renuncia) que encuadre en el acto real (despido)”<sup>2</sup>.

En esos casos el empleador, intenta incumplir la ley buscando escapar de sus directivas simulando relaciones contractuales civiles, por ejemplo, un mandato, o una locación de obra, cuando en realidad encubren una relación laboral.

“...el legislador sentó el principio general de considerar nulo todo negocio contractual que implique simulación o fraude a la legislación laboral. Desde el punto de vista práctico la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son reales o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten...”<sup>3</sup>

La figura del fraude laboral regulada por el mencionado art. 14 de la LCT, se relaciona con el art. 12 que establece el principio de irrenunciabilidad.

“Siempre que se simule un contrato que no es el que estuvo en la intención de las partes desempeñar en la realidad, se oculta allí el fraude y a través de él se está perpetrando un ataque a los derechos irrenunciables del sujeto negocial débil”<sup>4</sup>.

“Es lógico entonces que cuando ese desajuste entre los hechos y la forma resulte de una intención deliberada de fingir o simular una situación jurídica distinta a la real, estaremos en presencia de una maniobra fraudulenta que permitirá sacar a la luz por los medios de prueba que sea, el hecho verdadero desbaratando el fraude y tornando posible la norma imperativa que se quiso eludir. La utilidad del principio es manifiesta, desde que tanto para los casos



de la utilización de figuras no laborales como para los supuestos de interposición de personas que ejemplifica el art. 14 de la L.C.T. el engaño perjudicial al sujeto más débil puede ser desbaratado rescatando la esencia de la garantía constitucional del art. 14 bis.

Un supuesto conflictivo de fraude laboral en donde destaca esta herra-

---

*La figura del fraude laboral regulada por el mencionado art. 14 de la LCT, se relaciona con el art. 12 que establece el principio de irrenunciabilidad.*

---

menta como poderoso elemento esclarecedor se da cuando se configura la interposición de personas a través del abuso de la personalidad jurídica. Normalmente se pone al servicio de la teoría de la penetración o descorrimiento del velo”<sup>5</sup>.

Si se simula es justamente porque, a través de ese acto simulado, el empleador, pretende que se configure una renuncia a algunos de los derechos que tiene el trabajador, ya sea que esos derechos sean provenientes de la Ley de

Contrato de Trabajo, de la Ley especial, del Convenio Colectivo, etc. por eso es que están relacionadas ambas figuras.

“El negocio jurídico laboral simulado tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece”<sup>6</sup>.

La jurisprudencia al respecto del fraude y la simulación ha expresado que: “Según la técnica empleada para eludir el cumplimiento de la norma laboral y que el hecho no aparezca claramente, se distingue entre la simulación y el fraude laboral.

El fraude, a través de “un hábil rodeo”, se recurre a la “ingeniosa elección de caminos desviados para lograr que el incumplimiento de normas imperativas quede a salvo de toda sanción (responsabilidad) por que otras normas mañosamente elegidas, parecen consentirlo”. Una de las formas utilizadas para evitar ciertas consecuencias propias de la organización capitalista o neocapitalista de la economía es la formación de agrupaciones en las que se sustituye la persona del empresario o representante del dueño de los bienes que constituyen la infraestructura de la organización, por la de los propios miembros de la comunidad que a su vez se comprometen a realizar un aporte en trabajo personal. Esta figura corresponde, no solo a las Cooperativas de trabajo sino también a otras figuras. Al efecto basta para evitar fraudes a la ley, determinar en cada caso si de acuerdo



# Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES  
PINTURA DE MEDIANERAS

## TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES  
HERRERIA DE EXTERIOR  
HIDROLAVADO

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

### REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

Cel.:156-767-9974 - Tel-Fax.:4733-2902

ingenieriaeyh@gmail.com

www.frentek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

**GC** GRUPO  
CREMONESI  
grupocremonesi.com.ar

Desde  
-1966-



Portones automáticos  
Cortinas metálicas

## UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas  
Automatizaciones - Reformas

Combinamos la atención personalizada de una empresa familiar con la excelencia, calidad y garantía de una empresa líder en el mercado. Contamos con una gran variedad de productos para viviendas, consorcios, comercios e industrias



Diseños  
a medida



Garantía  
12 meses



Servicio  
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

# Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa  
que realiza tallado  
antideslizante normalizado

# 1

Solución, rápida,  
limpia práctica y  
económica.

# 2

No requiere  
mantenimiento  
El tallado es grabado en la  
piedra

# 3

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

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

Confíe en una empresa con más de 19 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

**Ley 19.587 y Ley 24.557 y Disposición 5363/10 EDIFICIO SEGURO.** Para cumplir con las normativas de seguridad y estar cubierto por las ART, es necesario aplicar los antideslizantes a todos los escalones y rampas del establecimiento.



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

Casa matriz: 011-4724-2128 / 011-4752-2242 / 011-15-6982-3642

Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-155-638-1884

con el funcionamiento real de aquellas y su dimensión (que permite el contralor por parte de los socios y su participación en la toma de decisiones), se trata de una auténtica Cooperativa funcional o solo de una organización que utiliza un “esqueleto jurídico” para encubrir su verdadero carácter”. Derecho del Trabajo y la seguridad Social Dr. Antonio Vázquez Vialard- Tomo I - 2º edición - pág 133, 135, 139.

En jurisprudencia se ha sostenido que para la acreditación de la verdadera existencia de una Sociedad Cooperativa que no sea permeable a la situación de fraude laboral, es menester a) la debida inscripción, b) registros contables adecuados; c) celebración regular de asambleas societarias, d) renovación periódica de autoridades y e) incorporación como asociados de los integrantes del ente (C.N. Trab.-Sala V Feb,7-996- Peralta Cecilio c/ Co-Vi-Coop.de trabajo ltda)”<sup>7</sup>.

El juez al momento de decidir va a tener en cuenta que es lo que realmente sucede en los hechos (conclusión que llegará a través de las pruebas aportadas) y no lo que simulan o aparentan a través de los instrumentos o documentos, que justamente están hechos para pretender simular, por ello, es que es conocido como Principio de primacía de la realidad.

“De allí es que doctrinariamente se erigiera como principio el de primacía de la realidad, comprensivo de la tarea de buscar el hecho real que aparece de las relaciones verdaderamente existentes, subyacente bajo una apariencia, muchas veces simulada tras el ropaje de contratos de diversa naturaleza al laboral”<sup>8</sup>.

Como hemos visto, en ocasiones existen ciertas conductas fraudulentas que tienen como objetivo evitar el cumplimiento de obligaciones por parte del empleador y en estos casos, nos encontramos ante situaciones en las que claramente se incumplen principios generales del derecho trabajo así el orden público laboral.

## IRRENUNCIABILIDAD DE LOS DERECHOS

El artículo 12 de la LCT establece: “Irrenunciabilidad. Será nula y sin valor toda convención de partes que su-



prima o reduzca los derechos previstos en esta ley, los estatutos profesionales, las convenciones colectivas o los contratos individuales de trabajo, ya sea al tiempo de su celebración o de su ejecución, o del ejercicio de derechos provenientes de su extinción”.

---

*Los derechos del trabajador no pueden disponerse como sucede preponderantemente en los derechos civiles (en materia de derechos personales- obligaciones civiles y contratos civiles).*

---

Y en virtud del agregado de la Ley 26574 publicado en el B.O 29/12/2009, no sólo son irrenunciables para el trabajador los derechos que la ley le establece sino también los previstos en el contrato individual de trabajo, por ese motivo, aquellos derechos, beneficios superiores a los otorgados por la Ley o el Convenio Colectivo de Trabajo aplicable a la actividad, pero previstos en el contrato también serán irrenunciables.

Por lo tanto, cualquier manifestación escrita que represente para el trabajador una renuncia de sus derechos será

nula, incluso si se hiciera a través de la firma de un acuerdo de renuncia, ese acto es nulo, por contrariar el mencionado art. 12 LCT y las normas de orden público del Derecho del Trabajo.

Las partes en el derecho laboral solamente pueden disponer o negociar por fuera de la ley, siempre que sea para mejorar las condiciones del trabajador, es decir para superar los derechos que concede la Ley o el Convenio Colectivo. Por ello, es que el contrato de trabajo puede ser más beneficioso que ese piso mínimo impuesto por la Ley o el Convenio.

“...La regla de la irrenunciabilidad de derechos aparece como el aspecto más relevante del principio protectorio e impide tanto la renuncia anticipada de derechos como la renuncia de derechos ya obtenidos, sea que provengan de la ley, del convenio o del contrato individual” (Fernández Madrid, Juan Carlos; “Tratado Práctico del Derecho del Trabajo”, tomo I, pág. 183, año 1992)”<sup>9</sup>.

Los derechos del trabajador no pueden disponerse como sucede preponderantemente en los derechos civiles (en materia de derechos personales- obligaciones civiles y contratos civiles).

Los derechos, que son irrenunciables para el trabajador, no podrían ser vulnerados ni renunciados, ni siquiera como ya dijimos, aun por acuerdo entre las partes.

Pero, es importante destacar que a través del acuerdo de las partes (em-



**Instalación**

**Servicio técnico**

**Asesoramiento**

**Habilitación**

- Termotanques
- Calderas
- Tanques intermediarios
- Calefacción losa y piso radiante
- Radiadores
- Cañerías



Agente  
autorizado de  
termotanques  
Rheem para  
grandes  
consumos de  
agua caliente y  
calefacción



**Financiación**

**Alberto Carnevale**  
**Termomecánica**

Telefax: 54 11 4671-1152  
y líneas rotativas  
[info@acarnevale.com.ar](mailto:info@acarnevale.com.ar)  
[www.acarnevale.com.ar](http://www.acarnevale.com.ar)

pleador y trabajador) si es posible acordar mejorar los derechos del trabajador, porque “La irrenunciabilidad del derecho del trabajador permite hablar de un orden público laboral que se distingue del orden público civil en que la norma imperativa puede ser desplazada por los individuos o por los convenios colectivos, por otra más favorable al trabajador (v. esta Sala, “Rigon SRL”, precedente antes citado)...”<sup>10</sup>.

El principio de irrenunciabilidad debe ser analizado junto con el art 15 de la Ley de Contrato de Trabajo: “Los acuerdos transaccionales, conciliatorios o liberatorios sólo serán válidos cuando se realicen con intervención de la autoridad judicial o administrativa, y mediante resolución fundada de cualquiera de éstas que acredite que mediante tales actos se ha alcanzado una justa composición de los derechos e intereses de las partes.”

El artículo 15 de la LCT impone que los acuerdos entre las partes no pueden contrariar las normas de orden público laboral, ni los principios que rigen el derecho del trabajo, es por ese motivo que no podrían utilizarse (ni a pesar de ser convenidos con la intervención de la autoridad judicial o administrativa -el SECLO-) como medio para que el trabajador renuncie a sus derechos ya sean los derechos que, provienen de la Ley de Contrato de Trabajo (LCT), la ley especial (en el caso de la actividad consorcial la ley 12981), del Convenio Colectivo, laudo, o el contrato individual.

“Los jueces no son meros espectadores que dan fe de los aspectos extrínsecos del acto. La homologación implica un pronunciamiento sobre su validez intrínseca, lo que impide que se violen los límites del artículo 15 L.C.T. mediante una solución injusta y opuesta al interés de las partes y al interés social de que el derecho prevalezca.

Este artículo 15 L.C.T. bien utilizado, sirve para preservar la buena fe en las relaciones laborales, impidiendo que el más fuerte obtenga ventajas indebidas en detrimento de la otra parte. Entonces, los jueces no pueden, amparándose indiferentemente en un formalismo, verificar sólo los aspectos extrínsecos del acto y homologar automáticamente, máxime si de dicho acto surge con evidencia la mala fe de una de las partes.



La negativa a homologar el acuerdo se impone como una manera adecuada de hacer efectiva dicha norma”<sup>11</sup>.

En consecuencia, no es admisible ampararse en la existencia de acuerdo entre partes, para que ese instrumento se convierta en un medio para imponer la voluntad del empleador en desmedro del trabajador. ■

---

*Este artículo 15 L.C.T. bien utilizado, sirve para preservar la buena fe en las relaciones laborales, impidiendo que el más fuerte obtenga ventajas indebidas en detrimento de la otra parte.*

---

1. Grisolia Julio Armando “Programa desarrollado de la materia Laboral (Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social) Edición año 2019, Editorial Estudio, pág. 81
2. Grisolia Julio Armando “Programa desarrollado, cit, pág. 81.
3. Pose Carlos “Ley de contrato de trabajo. Anotada, comentada y concordada”. Ed. David Grinberg Libros jurídicos. Segunda edición actualizada. Año 2004, pág. 31
4. Escobar, Silvia E. “El

*Iuslaboralismo acecha al fraude laboral: un retorno a los principios”, 19-may-2008*

Cita: MJ-DOC-3455-AR / MJD3455

5. Escobar, Silvia E. “El *Iuslaboralismo*, cit...”
6. Depetris, Eduardo A. “Nulidad de los actos jurídicos simulados y fraudulentos en el derecho de los trabajadores”, 8-may-2014. MJ-DOC-6701-AR / MJD6701.
7. Castro Manuel E. c/ Coop. de Trab. y Serv. Vigil Alerta Ltda y otro s/ demanda, Cámara del Trabajo de Córdoba: Sala: Décima, 18-dic-2001, MJ-JU-M-62673-AR / MJJ62673 / MJJ6267
8. Escobar, Silvia E. “El *Iuslaboralismo*, cit...”
9. citado en Buseti Luis María c/ Alpargatas Textil S.A. s/ ordinario, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala: E, 13-ago-2013, MJ-JU-M-82134-AR / MJJ82134 / MJJ82134.
10. Global Exchange S.A. s/ quiebra s/ incidente de verificación de crédito por Ciancio Carlos M. y otro., Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala: E, 31-may-2017, MJ-JU-M-108971-AR / MJJ108971 / MJJ108971.
11. HORACIO N. J. VACCARI: “Algo más sobre el artículo 15 LCT”, agosto de 1997, REVISTA TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL Nro. 24, pág. 657. EL DERECHO. Id Infojus: DACA980085



¿CUÁNTAS  
SITUACIONES  
COTIDIANAS  
REQUIEREN  
**DESINFECCIÓN?**



TRATAMIENTO CON  
**VAPOR SECO SOBRECALENTADO.**

Planifree



**ES  
EFECTIVO**

Es efectivo para matar y eliminar hasta el 99.99% de los microorganismos de las superficies, incluidos los coronavirus.



**LLEGA A  
CUALQUIER LUGAR**

Gracias a la tecnología de vapor seco sobrecalentado para la desinfección de superficies, logramos llegar a tratar aquellas superficies de difícil acceso y zonas críticas donde la limpieza tradicional no alcanza.



**EFICAZ EN  
LA PREVENCIÓN**

El uso diario de vapor ayuda a crear un ambiente más saludable y a prevenir la propagación de enfermedades.

7078-2111

TENEMOS  
TU **SOLUCIÓN.**

  
**LAHIGIENE**  
COMPAÑIA

# Actualizaciones a la Ley 257

Desde que se sancionó la ley 257 GCBA, en 1999 y su puesta en vigencia a partir del año 2001, rige la obligación en la Ciudad de Buenos Aires y en forma periódica, de acreditar el buen estado de conservación edilicio. El cumplimiento de esta obligación, se lleva a cabo a través de una presentación, donde consta lo observado en una inspección técnica específica, del estado de diferentes componentes del edificio. La inspección técnica está a cargo de un arquitecto, ingeniero o maestro mayor de obra (según la incumbencia de su matrícula). Hasta acá, conceptualmente se mantuvo sin cambios desde su entrada en vigencia, aunque a lo largo de los años, se fueron implementando algunas modificaciones de forma. Los cambios más importantes fueron en 2014, cuando el trámite pasó a ser digital y en 2018, cuando se sancionó la Ley 6116, actualmente en vigencia.

Por la Arq. Susana di Méstico



## DIGITALIZACIÓN DE LOS INFORMES

Siguiendo los lineamientos dictados por la resolución 576/AGC/2014, “Fachadas Registradas”, y la disposición 1006/DGFYCO/2014, se modificó la presentación de los informes, que dejaron de confeccionarse en papel, para realizarse obligatoriamente a través de la web. Esta modalidad se mantiene hasta la actualidad.

Para poder ingresar y operar, es indispensable que el profesional actuante se encuentre dado de alta en el sistema, con una cuenta de usuario y contraseña, que debe gestionar a través de su Consejo Profesional.

Es decir que, en esta etapa del proceso, ni el profesional ni el comitente deben dirigirse a la Agencia Gubernamental de Control para entregar o retirar documentación.

Dentro del plazo fijado por la ley, el profesional procede a realizar la inspección técnica y el relevamiento fotográfico del inmueble, para poder completar las planillas correspondientes e ingresar el Informe Técnico.

El informe debe incluir fotos significativas que indiquen el estado de las diferentes partes del edificio.

## MODALIDAD DE LA PRESENTACIÓN ENTRE 2014 Y 2018

Es importante indicar las condiciones para la obtención del Certificado de Conservación en este período, con el fin de comprender las diferencias con la modalidad que rige en la actualidad.

Durante estos años, el profesional debía señalar las condiciones en las que se encontraba la totalidad de la envolvente edilicia, detallando eventualmente los trabajos que debían realizarse para solucionar las patologías y proceder al mantenimiento.

Al completar las planillas el profesional consignaba el estado de cada sector inspeccionado, señalando la existencia o no de riesgo y si éste era bajo o alto.

Si el edificio estaba en condiciones de obtener el Certificado de Conservación (según el informe ingresado), en forma inmediata, era posible “bajarlo” para entregárselo al comitente, con la firma del profesional.

La autenticidad del certificado obtenido, estaba garantizada con un código QR.

Si el edificio no se encontraba en condiciones de certificar, el profesional detallaba en un informe técnico, los trabajos que



# GAMA

## INGENIERIA

## SISTEMAS DE IMPERMEABILIZACIÓN

### FRENTES Y MEDIANERAS

- ALBAÑILERÍA, CARPINTERÍA, IMPERMEABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE PINTURA.

### TERRAZAS Y CANTEROS

- DISTINTOS TRATAMIENTOS ADECUADOS A SU BOLSILLO, CON GARANTÍA.

### NAPA FREÁTICA Y HUMEDAD DE CIMENTOS



DESDE HACE  
25 AÑOS



Todos los trabajos son financiados hasta en 12 meses

# GAMA

## INGENIERIA

## ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Reduzca el monto de su factura de gas entre un 40% a un 80%.

Si tiene servicios centrales o calderas individuales, para el suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización de piscinas, mediante la instalación de paneles solares puede lograr un significativo ahorro en su cuenta anual de consumo de gas.

Consúltenos y le realizaremos un proyecto de instalación.

Tel. 15.3119.4944 - 4774.2929 | [gamaingenieria@gmail.com](mailto:gamaingenieria@gmail.com)

se debían realizar. Una vez concluidos los trabajos, el profesional ingresaba un nuevo trámite de igual manera que el trámite originario, del cual se debía adjuntar copia.

Con respecto a los plazos para realizar los trabajos y certificar, éstos los determinaba el sistema en base a la información cargada. En caso de existir riesgo, el plazo para solucionarlo, en general, se establecía en no más de 90 días.

Una vez retirada la condición de riesgo, se podía otorgar como máximo 12 meses de plazo para el resto de los trabajos de mantenimiento, plazo que presentaba la posibilidad de prorrogarse en caso de ser necesario.

El pedido de ampliación de plazo debía realizarse previo al vencimiento del anterior, siempre que los trabajos estuvieran en curso y con la presentación del Aviso de Obra correspondiente.

### A PARTIR DE 2018, SOLO CERTIFICADO DE CONSERVACIÓN

La principal modificación que trajo la Ley 6116, fue anular la posibilidad de presentar informe técnico con plazo de obra.

Si bien se mantiene la obligación de conservar en buen estado de mantenimiento a todo el edificio, las presentaciones se realizan sobre la “fachada al frente de un inmueble y a todo lo lindante con la línea Oficial”, según indica el artículo 1 de la Ley.

“El Profesional interviniente debe realizar un informe detallando el estado de la fachada al frente del edificio, suscribiendo con una única certificación técnica, que el edificio se encuentra sin riesgo para la seguridad en cuanto al estado de conservación edilicia.”

“En los casos de complejos habitacionales donde existen edificios de perímetro libre y semi libre se debe considerar fachada: al frente, contrafrente y laterales, siempre que el predio donde están implementados sean de acceso público, libre e irrestricto”

También se modificó el artículo N° 2 de la Ley 257, donde indica a partir de cuándo se debe comenzar a realizar estas presentaciones y la periodicidad, según la antigüedad del edificio.

Se recuerda que anteriormente era a partir de los 10 años y el plazo mínimo, para la presentación de los edificios más antiguos, era de 2 años.

A partir de estas modificaciones se deben realizar las presentaciones según el siguiente cuadro:

Antigüedad del Edificio	Periodicidad de la inspección
Desde 15 a 25 años	Cada 15 años
Más 25 a 35 años	Cada 12 años
Más 35 a 45 años	Cada 10 años
Más 45 a 55 años	Cada 9 años
Más 55 años en adelante	Cada 5 años
Más de 70 años	Cada 4 años



Las condiciones para eximición de la presentación están indicadas en el artículo 3:

“Están eximidos de la obligación prevista en el artículo 2°:

3.1. Los inmuebles de planta baja que no excedan los 4,00 metros de altura en su fachada al frente salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.

3.2. Los inmuebles destinados solo a vivienda que en su fachada al frente excedan los 4,00 metros hasta los 9,00 metros de altura y se encuentren retirados, como mínimo, 3,00 metros de la Línea Oficial, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.

3.3. En los casos de eximición mencionados, que posean salientes de cualquier tipo y que las mismas no revistieran mayor peligrosidad para sí o para terceros, el propietario puede solicitar, a la Autoridad de Aplicación para el control de la presente ley, que se le exceptúe de este tipo de obligación.”

### NOVEDADES DURANTE 2021

Durante este año, se están produciendo otras modificaciones.

Como todos los años, el CPAU (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo) fue actualizando los valores para el registro de encomienda y certificación de firma.

La novedad a partir del 1 de abril, es que los nuevos valores de esta tramitación, se determinan con una escala, que comienza para edificios de menos de 180 m2, un valor intermedio hasta los 360 m2 y, por último, para los que superan los 360 m2

Durante este mes, los profesionales recibieron la información que, a partir del 17 de agosto de 2021, se implementará el nuevo sistema para la tramitación correspondiente a las obligaciones que establece la Ley 257/1999 (modificada por ley 6116/2018- Texto consolidado Ley 6017/2018)

Se indica, además, la necesidad de finalizar los trámites en curso antes del día 31 de julio, dado que quedarán suspendidas todas las actividades del sistema hasta la fecha mencionada de implementación.

Los trámites que no se encuentren finalizados a esa fecha, perderán su vigencia, debiendo el profesional realizar una nueva presentación.

La modificación con respecto al proceso anterior, tiene



CON  
**SIPAC**  
"ELIJA SI EL SISTEMA  
LO QUIERE EN SU  
COMPUTADORA  
O EN LA **WEB**"



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

## SERVICIOS

SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso ágil de facturas y cobranzas

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

Acceso on line a clientes para ver sus liquidaciones, comprobantes, actas de asamblea, reglamento, etc.

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

Emisión y presentación DDJJ  
- F.931 SUTERH, FATERYH, etc.

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

**24** ENTREGA EN  
HS DOMICILIO

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

- [www.sipacweb.com.ar](http://www.sipacweb.com.ar)
- [sipac@sipac.com.ar](mailto:sipac@sipac.com.ar)



**SIPAC**  
computación

Monroe 2630 3° piso Capital Federal  
Te. 4542 1989 (Rot) - Fax. 4541 5748



como variante según se informa, que es el comitente el que accede al sistema para dar comienzo al trámite y designa al profesional que va a continuar volcando toda la documentación técnica requerida para obtener el “Certificado de Conservación”.

Seguramente, se verán reflejadas en el sistema la totalidad de modificaciones, recién a partir que el mismo se encuentre habilitado para la tramitación correspondiente.

Como dato, se indica, además, que, si bien esta Ley es exclusiva para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, existen otras similares en diferentes localidades, donde el municipio, a través de ordenanzas, implementa un sistema para el control del cumplimiento que tienen los propietarios, de mantener el buen estado edilicio.

Cada una de estas jurisdicciones le da su impronta particular. Por ejemplo, para citar algunas, en Villa Gesell, la incorporación al sistema fue gradual, comenzando por los más antiguos y de mayor altura.

Los inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, el administrador, como representante legal del Consor-



cio, deberá presentar anualmente el informe sobre el estado de conservación de la fachada.

En Mar del Plata, la presentación de un Informe Técnico, que surge de una inspección obligatoria de propiedades, con altura superior a los 9 metros, tiene una periodicidad de tres años.

Cada municipio, determina condiciones, plazos y abarcabilidad de los elementos que deben ser controlados, con el fin de evitar riesgos por el mal estado de conservación edilicio. ■



**DEPOS es una empresa de servicios dedicada al mantenimiento edilicio, con especialidad en las instalaciones de GAS NATURAL para CONSORCIOS de CABA y Zona Norte.**

### **BENEFICIOS:**

- ✓ Técnicos matriculados
- ✓ Personal con seguro reglamentario
- ✓ Personal uniformado
- ✓ Garantías por los trabajos
- ✓ Financiación
- ✓ Proveedor del estado

### **FORMAS DE CONTACTO:**

**oficina: 0800-345-0098**

**celular: 15-4057-7173**

**email: [info@deposinstalaciones.com.ar](mailto:info@deposinstalaciones.com.ar)**

**[www.deposinstalaciones.com.ar](http://www.deposinstalaciones.com.ar)**



Registro AGC N°99 - Javier O. Friggeri

**FRIMAT**

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

## MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

✉ | friggeri@yahoo.com.ar  
info@frimat.com.ar

☎ | 4613 - 8157 / (15) 5095-6149

**ATL**  
ELECTROTECNIA

Av. Entre Ríos 730, 3° B,  
Capital Federal

**4308-4848**  
**2153-3030**  
**2153-2301**

electroatl@yahoo.com.ar

- **ELECTRICIDAD GRAL.**
- **PORTEROS ELECTRICOS**
- **LUZ DE EMERGENCIA**
- **MEDICION DE JABALINA**
- **SEMAFOROS**
- **FACTOR DE POTENCIA**
- **REQUISITOS A.R.T.**
- **TABLEROS**

ATENCIÓN EXCLUSIVA A  
CONSORCIOS Y EMPRESAS

Para anunciar en

GESTIÓN DE  
**CONSORCIOS**

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a  
[gestiondeconsorcios@aiersh.org.ar](mailto:gestiondeconsorcios@aiersh.org.ar)

Seguridad para  
tu familia,  
las 24 hs.

elemental



## Presentamos Guardia Digital FULL

La solución integral para la seguridad de tu edificio



### Control de Acceso:

La forma más práctica y segura de entrar a tu edificio y a todas las áreas comunes.

### Botón de Pánico:

Vivi más seguro y con menos riesgos. Nuestro sistema te provee de un Botón de Pánico, un Aviso para Emergencias Médicas y un Código de Seguridad de Prevención de Entraderas. Monitoreo 24/7 - Conexión directa con el 911.

### Detección Temprana de Incendio:

Instalá en tu edificio una detección temprana de incendio con avisadores manuales y sirenas para dar aviso a todos de una emergencia.

### Monitoreo Electrónico via APP Mi Alarma:

Arma tu Red de Prevención Familiar y Vecinal. Nuestro sistema está 100% basado en Internet, no tiene gastos de mantenimiento, ni actualizaciones.

### Sistema de Cámaras de Seguridad:

Sentite protegido visualizando los espacios comunes con nuestras cámaras de seguridad.

### Incluye Back Up de Energía UPS

### ESTUDIO DE SEGURIDAD SIN CARGO

### Conocé Seguridad Compartida:

El sistema que permite ampliar el alcance de nuestro producto para ser utilizado por más edificios de tu cuadra, y así lograr una CUADRA SEGURA.

**GDA**  
Guardia Digital

Av. Jujuy 1717 • Distrito Tecnológico • Ciudad Autónoma de Buenos Aires • **Atención al Cliente: 0810-666-8908**  
info@guardiadigital.com.ar • Contacto para Emergencia: 11-2347-0140 (Exclusivo para Guardia Digital)



# Programa de fortalecimiento y alivio fiscal para pequeños contribuyentes - Monotributistas

La AFIP instrumentó los beneficios para monotributistas (Régimen simplificado) previstos en la ley 27.639, y según la RG 5034/21, con ajustes de la Cuenta Corriente de Monotributistas y Autónomos (CCMA).

## CUOTAS MENSUALES Y MONTOS TOPES DE LAS NUEVAS CATEGORÍAS

Se dispuso retrotraer los valores mensuales de las cuotas correspondientes al período que va de enero a junio de 2021 a los importes vigentes en diciembre de 2020 y aumentar topes de facturación en las categorías acorde a incremento inflacionario de 2020, siendo la mínima categoría A de tope \$ 370.000 y la máxima K de \$ 3.700.000

## MORATORIA Y BENEFICIO

Esta normativa también habilita un esquema excepcional de actualización de las escalas y una moratoria para regularizar deudas hasta 60 cuotas a una tasa de interés mínima del 1.25 % para las categorías de la A hasta la D y máxima de 1.5 % mensual para las categorías desde la E hasta

la K según la categoría en que esté el monotributista.

El plan estará disponible en Mis Facilidades -AFIP- a partir del 6.8.2021 hasta el 30.9.2021, al que se podrá acceder teniendo el domicilio fiscal electrónico constituido conforme a lo previsto en la Resolución General N° 4.280 y sus modificatorias y estar de alta el CBU de la cuenta en la cual se deberán debitar las cuotas mensuales.

El mismo contempla beneficios de condonación de intereses y multas y a su vez, va a permitir re-financiar planes caducos como reformular planes vigentes.

## PERMANENCIA EN EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO - MONOTRIBUTO

Asimismo, la reglamentación de la ley sobre la que estamos haciendo las presentes menciones, facilita la permanen-

Por los contadores Alberto Lissa y Laura Colucci



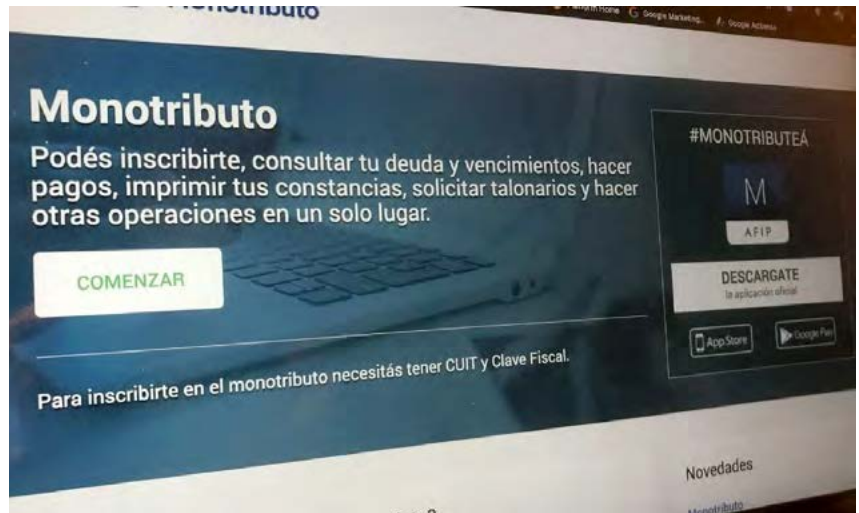
cia o reingreso al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) al que pueden acceder determinados sujetos, que fueron excluidos por diversos motivos, complementando lo ya establecido por la Ley N° 27.618.

### CONDICIONES PARA PERMANENCIA DE LOS EXCLUIDOS

A tal efecto el Art 1 de la RG 5034, establece que los sujetos formalmente inscriptos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) al 30 de junio de 2021 inclusive, que a dicha fecha o en cualquier momento previo a ella hayan incurrido en alguna de las causales de -exclusión- previstas en el artículo 20 del "Anexo" de la Ley N° 24.977, sus modificaciones y complementarias, podrán ejercer la opción de permanencia dispuesta en el primer párrafo del artículo 4° de la Ley N° 27.639 ingresando al portal "Monotributo" entre los días **1 y 30 de septiembre de 2021**, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1-) **Durante el año fiscal 2020** la totalidad de sus ingresos brutos -de cualquier naturaleza, comprendidos o no en el Régimen Simplificado, sean gravados, exentos o no alcanzados por tributos nacionales-, no superen la suma de PESOS CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$ **5.550.000.-**), conforme lo establecido en el inciso a) del artículo 11 de la Ley N° 27.639.

2-) Al **31 de diciembre de 2020** sus bienes en el país y en el exterior gravados, no alcanzados y exen-



tos en el Impuesto sobre los Bienes Personales establecido por el Título VI de la Ley N° 23.966, no superen el monto de PESOS SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ **6.500.000.-**). Pero no se computará el bien destinado a casa habitación, conforme lo establecido en el inciso b) del artículo 11 de la Ley N° 27.639.

3-) Al **30 de junio de 2021**, los ingresos brutos obtenidos por las actividades comprendidas en el Monotributo en los DOCE (12) meses inmediatos anteriores, incluido junio de 2021, no hubieran excedido los montos de ingresos brutos anuales fijados por el artículo 3° de la Ley N° 27.639 para la máxima categoría que corresponda a la actividad desarrollada.

### CUOTA ESPECIAL PARA PERMANENCIA

A tal efecto los excluidos deberán ingresar una cuota especial por única

vez, y deberá considerarse a tal fin el valor mensual de la respectiva categoría vigente a 7.2021, incluyendo tanto el impuesto integrado como las cotizaciones previsionales e ingresarla hasta el **30.9.2021**, según se indican a continuación:

	<b>Categorías</b>	<b>Cuota especial</b>
	<b>Total Locaciones de servicios</b>	<b>Total Venta de cosas muebles</b>
<b>E</b>	5.239,44	4.711,54
<b>F</b>	6.271,46	5.417,38
<b>G</b>	7.314,87	6.168,24
<b>H</b>	25.578,76	21.342,16
<b>I</b>		30.679,36
<b>J</b>		35.234,20
<b>K</b>		39.825,48

Se consignará como período fiscal "09/2021" y utilizando los siguientes códigos: Impuesto 1031 - Concepto 019 - Subconcepto 019. ■

## Arq. Susana Di Místico

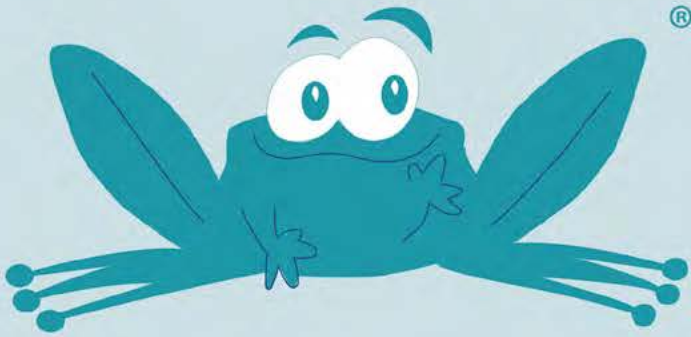
**DI MESTICO - MENDEZ**  
estudio de arquitectura

- Asesoramiento técnico
- Patologías edilicias
- Medianería
- Peritajes
- Interpretación de reglamentos y/o planos
- Informes Ley 257
- Vicios de construcción
- Daños a linderos
- Proyecto

011-4658-9277/5355-9756

154-916-6714

arqdi\_mestico@hotmail.com



# caldén®

## CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° RL-2016-15312319

(DGCONTA - G.C.B.A.)

**DIRECTOR TÉCNICO**

Lic. Héctor A. Briatore

## 30 DÍAS 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



## Sistema De Gestión De Calidad Certificado ISO 9001 – 2015

Nuevo Sistema de Control de Plagas  
desarrollado para unidades con alta  
infestación de insectos y 100% seguro  
para personas alérgicas, niños,  
ancianos y animales domésticos.

AV. RIVADAVIA 4282 P.B.  
C1205AAP - CABA  
TEL/FAX: 4983-8726 (LIN ROT.)  
CALDEN@CALDENONLINE.COM.AR  
WWW.CALDENONLINE.COM.AR





# Se reglamentó la ley porteña de perros potencialmente peligrosos

Dentro de la amplia gama de conflictos que hoy día afectan a los consorcios de propietarios, los perros potencialmente peligrosos y los no tan, son parte de ellos. Tanto unos como otros generan a diario reclamos a las administradoras y los administradores. La ley 4078 CABA que regula la tenencia de los perros potencialmente peligrosos tiene por finalidad la preservación de la vida y de la integridad física de las personas (animales humanos) y de los demás animales no humanos. Con fundamento en dicho objetivo, la norma crea el Registro de Propietarios de Perros Potencialmente Peligrosos ante el cual las dueñas y dueños de tales canes, deberán de registrarlos a fin de obtener su correspondiente permiso de tenencia

Por Javier Ignacio Ampudia de Vera y María del Pilar Ampudia de Vera

El 11 de junio de 2021, se publicó en el Boletín Oficial de CABA la Resolución n° 93/APRA/21 por la cual se aprobó el procedimiento para la inscripción de perros potencialmente peligrosos. De esta manera, quedó reglamentado el artículo 4° de la Ley 4078 que había creado el Registro de Perros Potencialmente Peligrosos.

Esta ley, que data de diciembre del 2011, ya fue analizada por nuestra colega, la doctora Patricia Fernández, en su artículo “Regulan la tenencia de perros peligrosos”, publicado en el número 116 (febrero / marzo 2012) de esta revista. Por nuestra parte, también hicimos algunas consideraciones al respecto en el informe especial “Perros Potencialmente

Peligrosos” aparecido en el número 126 (Junio / Julio 2014). En honor a la brevedad, los remitimos a dichos artículos centrándonos ahora en comentar tres puntos que consideramos importantes para la gestión en los consorcios que cuentan con esta problemática, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El primer aspecto consiste en que se hizo efectiva la obligación de la dueña o el dueño de un perro potencialmente peligroso, de cumplir con la registración de su mascota independientemente de la edad que tenga la misma (artículos 1° y 5° de la Res. N° 93/APRA/21).

El segundo aspecto está referido a que, el cumplimiento de dicha obligación no exime a la dueña o dueño,

guardiana o guardián de su responsabilidad objetiva por los daños que su mascota pueda causar a personas o bienes (artículo 4° Res. N° 93/APRA/21).

El tercer aspecto está dado por la circunstancia de que, a partir de esta resolución, se hace efectiva la obligación impuesta a las dueñas y los dueños de perros potencialmente peligrosos de poner en conocimiento del registro cualquier incidente con el animal que haya generado daños y/o perjuicios a su propietaria, propietario, otras personas o animales (artículo 6 inciso “f” Ley 4078).

Finalmente, les acercamos una actualización en materia de jurisprudencia penal relacionada con los perros potencialmente peligrosos.



## I.- REGISTRACIÓN

### Inscripción, asignación de registro y otorgamiento del permiso.

La inscripción en el Registro de Propietarios de Perros Potencialmente Peligrosos se realiza de manera virtual a través del Sistema de Tramitación a Distancia (TAD) gestionado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Se deben indicar –con carácter de declaración jurada– los datos completos de la propietaria o propietario del animal; los datos de la mascota junto a una foto de ésta y el número de microchip; el certificado de vacunación antirrábica vigente y una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil. (Anexo I Informe n° 17211782-GCABA-APRA/21-GCABA-APRA/21 Resolución n° 93/APRA/21).

Cumplido ello, se le asigna un número de registro y se le entrega a la dueña o dueño el Permiso de Tenencia de Perro Potencialmente Peligroso (Anexo II Informe n° 17211854-GCABA-APRA/21; Resolución n° 93/APRA/21), el cual tiene una validez de un año.

### Curso de capacitación obligatorio.

Dentro de los tres meses a contar del otorgamiento del permiso, la autorizada o autorizado, debe de realizar un curso de capacitación ofrecido de manera virtual por la Unidad de Coordinación de Sanidad y Tenencia Responsable de Mascotas en el cual se promueve el correcto cuidado, educación y socialización de este tipo de canes.

### Renovación del permiso.

Para su renovación –también a través del TAD– sólo basta con acreditar: a) la vacunación antirrábica vigente mediante el acompañamiento del certificado correspondiente; b) la póliza del seguro de responsabilidad civil y c) la realización del curso mencionado en el párrafo anterior mediante el acompañamiento del certificado expedido.

## II.- LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA

Según el Diccionario de la Real Academia Española, *peligroso* significa que tiene riesgo o que puede generar daño, lo cual bien puede acontecer con los perros mencionados en el artículo 3° de la Ley 4078 CABA, que establece las razas, cruces y características de las mascotas en cuestión.

El artículo 1759 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) establece que los daños causados por animales de cualquier especie sean ellos dóciles, feroces, domésticos, exóticos, etc., se rige por la responsabilidad objetiva (art. 1757 CCyCN). De esta manera se equipara la responsabilidad por el daño ocasionado por el animal a la responsabilidad por el daño causado por las cosas viciosas o riesgosas.

Así, el dueño o guardián del animal responden objetivamente dado el riesgo que han generado con el hecho de tenerlo y cuyas consecuencias es justo que deban de afrontar. (Bustamante Alsina, 1997; Saenz, 2015).

De esta forma vemos que, al riesgo mismo creado por el perro potencialmente peligroso se le puede acumular, además, otro factor de atribución como ser la culpa del dueño o guardián que

*Según el Diccionario de la Real Academia Española, **peligroso** significa que tiene riesgo o que puede generar daño, lo cual bien puede acontecer con los perros mencionados en el artículo 3° de la Ley 4078 CABA, que establece las razas, cruces y características de las mascotas en cuestión.*

omite adoptar o cumplir con las medidas de cuidado y de control pertinentes impuestas por la normativa vigente.

En efecto, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, rige la Ordenanza 41.831/87 la cual, respecto de la tenencia de animales domésticos, establece en su artículo 29 que el tránsito y permanencia de perros y gatos está permitido bajo las siguientes condiciones: a) en la vía pública deberán ser conducidos en forma responsable mediante rienda y pretal o collar y bozal; y en el exterior de los locales comerciales mediante el empleo de rienda y pretal o collar y bozal. Nótese que la ordenanza en cuestión no hace diferencia entre perros potencialmente peligrosos y los que no lo son, de hecho, incluye a los gatos.

Por su parte, la Ley 4078 CABA, en su artículo 6° establece que, para el

caso de los perros potencialmente peligrosos, éstos deben de ser conducidos en la vía pública mediante el empleo de: a) bozal y b) una correa corta de un máximo de dos metros no extensible; mientras que, en las propiedades privadas se deberá garantizar un cerramiento adecuado para proteger a las personas que desde el exterior se acerquen a ellas (artículo 6° incisos “c” y “d”).

Asimismo, establece que sus dueñas y dueños, deberán identificar al perro mediante la colocación de un collar con una chapa identificatoria en la que deberá constar el nombre del propietario y el número de inscripción en el registro (artículo 6° inciso “b”).

Finalmente, el artículo 9° de la Ley 4078 impone a las dueñas, los dueños, las tenedoras y los tenedores de perros potencialmente peligrosos, la obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil mediante el cual puedan hacer frente a los gastos que demanden los daños o lesiones causados por su mascota.

El nombre de la compañía aseguradora, el número de póliza y su vigencia, deben de ser proporcionados al momento de la inscripción del animal (anexo II Informe n° 17211854-GCABA-APRA/21; Resolución n° 93/APRA/21).

## III.- INCIDENTES CON PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS

### La obligación de poner en conocimiento el hecho.

La propietaria o el propietario de un perro potencialmente peligroso tiene la obligación de notificar fehacientemente al registro cualquier incidente ocurrido con el animal que haya generado daños y/o perjuicios a su propietaria, propietario o un tercero (artículo 6 inciso “f” Ley 4078).

También están obligadas las autoridades administrativas o judiciales que tomen conocimiento de tales hechos, dentro de las 48 horas de recibida la noticia (artículo 7° Ley 4078).

Nos encontramos aquí frente a situaciones que pueden ocurrir en el seno del edificio como son los daños y las lesiones o la muerte a causa de un ataque.

### Daños a bienes del consorcio.

En caso de ocurrir algún daño proveniente de un perro potencialmente

peligroso, corresponderá a su administradora o administrador:

1) Solicitarle a la dueña o dueño del perro potencialmente peligroso que: a) realice la denuncia del hecho ante el registro; b) aporte la debida constancia de ello y c) entregue una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil;

2) Poner en conocimiento del hecho a la aseguradora del edificio

3) Iniciar el correspondiente reclamo a la compañía aseguradora del animal.

Lo antedicho se refiere a un daño que ya se produjo, pero nunca está de más recordar el dicho “María tapó el pozo una vez que el niño se cayó.”

Ahora bien, nos queda plantearnos que podría hacer el administrador como tarea preventiva ya que no cuenta con una facultad específica cómo en el artículo 2046 inc. e del código civil y comercial cuando se le atribuye el derecho de verificar el funcionamiento de artefactos riesgosos “dentro” de la unidad funcional de un propietario. Debemos aclarar entonces que él o la representante legal de un consorcio no pueden exigir a la dueña o dueño de perros potencialmente peligrosos la constancia del cumplimiento de la obligación de registración o el seguro mencionado, como por ejemplo tampoco se podría exigir constancia del pago del seguro de un auto estacionado en la cochera del edificio.

Sin embargo para una mejor gestión de esta problemática en los consorcios y con fines de evitar la ocurrencia del daño y sus mayores consecuencias consideramos que no estaría de más poner en conocimiento de los propietarios y de las propietarias de perros potencialmente peligrosos las obligaciones derivadas de la normativa que estamos analizando y pedir su cumplimiento como así también mencionar las sanciones pecuniarias de las que podrían ser pasibles en caso de denuncia y que establece la ley 4078.

En efecto el artículo 10 establece que- para el caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ley, será de aplicación el Código de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -Ley 451 o la norma que en el futuro lo reemplace; graduándose las multas entre las 500 a 2000 unidades fijas \$ 39 la UF conforme Resolución

N.º 169/SSJUS/20 del 30 de diciembre de 2020, publicada en el Boletín Oficial del 4/1/21). Asimismo la reincidencia es sancionada con el doble del máximo de la multa, sin perjuicio de que, en caso de que el propietario no diera inmediato cumplimiento a la ley, se proceda al secuestro del animal, hasta que el propietario se allane a la norma.

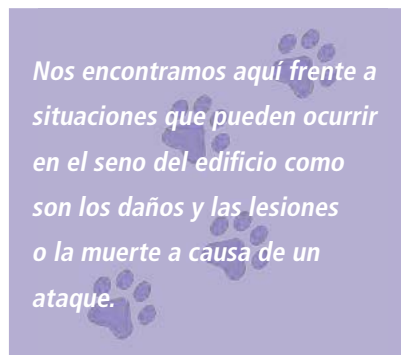
### **Lesiones o muerte.**

Dentro de las incidencias que pueden provocar los perros potencialmente peligrosos, están las lesiones o muerte a personas u otros animales.

### **A personas.**

#### **Empleada o empleado del consorcio.**

Cuando el perro potencialmente peligroso lesiona a una empleada o un empleado del consorcio o bien le pro-



vocan su muerte; la administradora o el administrador deberán: 1) Solicitarle a la dueña o el dueño que: a) realice la denuncia del hecho ante el registro; b) aporte la debida constancia de ello y c) entregue una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil; 2) Denunciar el hecho ante la Aseguradora de Riesgos del Trabajo (ART) y 3) Iniciar el correspondiente reclamo a la compañía aseguradora del animal no humano.

### **Terceros.**

Cuando el perro potencialmente peligroso lesione a una propietaria o un propietario, una inquilina o un inquilino, una moradora o un morador, visitas o personas ocasionalmente en tránsito dentro del edificio, les corresponderá a las propias y propios damnificados y damnificados: 1) Solicitarle a la dueña

o dueño del animal no humano que: a) denuncie el hecho ante el registro, b) entregue una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil; y 2) Iniciar el correspondiente reclamo a la compañía aseguradora sin perjuicio de las demás acciones que por ley le correspondan.

En estos últimos supuestos la administradora o el administrador nada pueden hacer al respecto.

### **A animales.**

Cuando el incidente consista en lesiones a otro animal o su muerte a causa del ataque, les corresponderá a la dueña o el dueño del animal lesionado o fallecido: 1) Solicitarle a la dueña o dueño del perro potencialmente peligroso que: a) denuncie el hecho ante el registro, b) entregue una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil; y 2) Iniciar el correspondiente reclamo a la compañía aseguradora sin perjuicio de las demás acciones que por ley le correspondan.

Recordamos hace muchos años un edificio que tenía un gato cuya misión –según se nos explicó– era combatir a los roedores, lo cual hacía de manera muy certera y efectiva. En efecto, lo que había comenzado siendo una plaga, hoy ya era una anécdota. Las propietarias y propietarios le tomaron afecto y cariño al felino a punto tal que sus gastos de comida, aseo y veterinaria, se liquidaban por expensas. En este caso, entendemos que, si el michifús del consorcio resulta lesionado por el ataque de un perro potencialmente peligroso de una propietaria o propietario, inquilina o inquilino; o bien fallece a consecuencia del mismo, la administradora o el administrador deberán de: 1) Solicitarle a la dueña o dueño del perro potencialmente peligroso que: a) denuncie el hecho ante el registro, b) entregue una copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil; y 2) Iniciar el correspondiente reclamo a la compañía aseguradora sin perjuicio de las demás acciones que por ley le corresponde

Para todos los casos mencionados hasta aquí, si el incidente fue provocado por un perro potencialmente peligroso de tránsito en el edificio y no perteneciente a una propietaria o un propietario, una inquilina o un inquilino; deberá de dirigir las acciones antes dichas para con su real dueña o dueño.



## CONCLUSIONES

La ley 4078 CABA que regula la tenencia de los perros potencialmente peligrosos tiene por finalidad la preservación de la vida y de la integridad física de las personas (animales humanos) y de los demás animales no humanos es así que la norma crea el Registro de Propietarios de Perros Potencialmente Peligrosos recientemente reglamentada y de cuyo análisis nos ocupamos en la presente nota.

Recordemos que, para el caso de los demás perros y gatos, sus dueñas y dueños deberán de cumplir con el artículo 29 de la Ordenanza 41.831/87.

Consideramos que, en ambos casos –perros potencialmente peligrosos y no– sea porque se les abalanzó, porque sus dueños no logran controlarlos, porque transitan por lugares comunes del edificio sin correa y bozal, porque ladran a toda hora, porque ensucian y sus dueños no limpian, etc.. no estaría de más que la administradora o el administrador, mediante una pequeña nota en las expensas, recordase la normativa vigente a fin de evitar cualquier tipo de incidente.

Es importante tener en cuenta la vigencia de la presente ley y su resolución reglamentaria, como así también los pasos a seguir frente a cualquier incidente que pueda originar daños a bienes del consorcio y lesiones o muerte a empleados del mismo.

Finalmente, somos de la idea de que, en el diálogo empático, respetuoso, cordial y ameno con las dueñas y los dueños de perros potencialmente peligrosos, se pueden prever y evitar



incidentes con los mismos. Por eso, siempre antes de actuar mediante la fría letra plasmada en una expensa o nota, lo mejor es dialogar pues es en la conversación donde podemos tender los puentes para la atención de aquellos problemas que realmente nos importan.

## JURISPRUDENCIA

### Actitud del perro potencialmente peligroso en el edificio:

La afirmación de que la niña se tiró sobre la perra acercándole las manos y la cara generando que el animal se asustara, no encuentra correspondencia con los testimonios colectados que dan cuenta de que el can “pasó corriendo por el hall” y “se le subió a la niña sobre su cuerpo” e “inmediatamente se escuchó el grito de la nena”, a lo que se agregó que “esta perra en particular es como muy inquieta y tiende a abalanzarse sobre la gente” (CNCyC, Sala IV, causa E., A. R., resuelta el 18/10/2013).

### Ausencia momentánea del domicilio y no ser la propietaria o el propietario del perro potencialmente peligroso:

No son atendibles las circunstancias de que no se hallaba en su domicilio y que el perro pertenece a su pareja, por cuanto al ser la titular del inmueble donde se hallaba el animal, se encontraba a cargo de las obligaciones que conlleva su tenencia, haciendo previsible que éste se pueda comportar como en el caso de manera peligrosa, lo que imponía la asunción de los cuidados necesarios para evitar que dañara a terceros. Pese a no encontrarse en el inmueble al momento del hecho, la salida del animal aparece como el correlato de la conducta que se le atribuye, esto es la omisión de arbitrar los medios necesarios para asegurar su permanencia a resguardo, siendo la circunstancia determinante del egreso en solitario del can (CNCyC, Sala I, causa C., A. V., resuelta el 7/6/2019).

No resulta atendible el descargo de



- Asesoramiento técnico
- Poda en altura
- Tratamientos fitosanitarios
- Análisis de agua y suelo. Riego
- Paredes y techos verdes
- Insumos para jardinería, venta de plantas
- Confección de informes técnicos para resolución de conflictos
- Trámites en Senasa: registro de productos y de empresas

Ing. Agr. Gustavo Adolfo Amartino (MN 14821)

Chubut 45, Galería Site Zen, local 4, Panamericana km 50 Pilar, Buenos Aires  
Tel: (011) 15 49387195 | [fertilitasingenieriavegetal@gmail.com](mailto:fertilitasingenieriavegetal@gmail.com)



no hallarse en el edificio y de que el perro pertenece a su hijo, por cuanto es la propia imputada quien, al ser la titular del departamento donde mora el perro, se encontraba a cargo de las obligaciones que conlleva su tenencia (CNCyC, Sala IV. Causa C., R. S., resuelta el 18/10/2013)

#### **Cuidado momentáneo o temporal del perro potencialmente peligroso:**

El hecho de que el perro estuviera un par de días en su casa hasta que su dueño retornara de vacaciones, no eximen de responsabilidad, pues por la circunstancia de hallarse en su domicilio le era exigible tomar todos los recaudos y precauciones necesarias para su cuidado y prevención, sobre todo por los riesgos que presentan este tipo de animales para terceros, lo cual no podía desconocer (CNCyC, Sala I, causa V., L. J., resuelta el 20/11/2019).

#### **Desconocimiento de la normativa, la publicación oficial, la mascota no agresiva juguetona**

El agravio relacionado al desconocimiento de la mencionada normativa y que su asistido no lo utilizó porque el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en su sitio web dispone la obligatoriedad de aquél sólo para “animales peligrosos” no tendrá acogida favorable. El imputado aseguró que su mascota no es agresiva, que juega y duerme con sus nietos, pero no puede obviarse que es de porte y contextura grande, lo que implica de por sí un riesgo latente y potencial que justifica la adopción de las medidas de seguridad exigidas, máxime si se tiene en cuenta que ni siquiera pudo controlarla cuando se soltó de la rienda y ocasionó el resultado lesivo aquí analizado. Sin perjuicio de que, lógicamente, no pueden

preverse a priori todas las reacciones que podría tener un animal. El certificado de vacunación da cuenta que su raza es “American Stanford” y de acuerdo al artículo 3° de la Ley n° 4078 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentra, dentro de la nómina de “perros potencialmente peligrosos” y que “... tienen tal consideración los cruces entre las razas mencionadas o con otras razas obteniendo una tipología similar: a saber: más de 20 kilogramos de peso, perímetro torácico entre 60 y 80 centímetros, cabeza voluminosa y cuello corto, fuerte musculatura, mandíbula grande y boca profunda y resistencia y carácter marcado”. Además, existe un registro en el que deben estar inscriptos. (CNCyC, Sala VI, causa B., M. J. J., sent. 7/11/17)

#### **El estado de la puerta:**

El estado de la puerta no exime de responsabilidad dado que se deberían haber llevado a cabo medidas extras de seguridad, teniendo en cuenta que la panadería emplazada en esa misma vivienda, constituye un espacio de común circulación con el público, lo que implica un riesgo aún mayor (CNCyC, Sala I, causa C., A. V., resuelta el 7/6/2019).

#### **La terraza como espacio común:**

La terraza donde fue alojado el perro se encuentra próxima al local –panadería– emplazado en esa misma vivienda que constituye un espacio de común circulación con el público y, precisamente, en ese marco fue que el can salió por la puerta de acceso a dicho negocio y atacó a la denunciante y a su mascota (CNCyC, Sala I, causa C., A. V., resuelta el 7/6/2019).

#### **Fiestas y la pirotecnia:**

No importa la circunstancia de que el perro se hubiese liberado por reacción

a la pirotecnia ya que dicha contingencia, en tanto usual en las festividades como la de esa noche, era previsible y conocida, y si el animal se pudo soltar fue porque no estaba suficientemente resguardado (CNCyC, Sala IV, Causa V., J. E., resuelta el 27/11/2019).

#### **Garage:**

Se consideró negligente el obrar de quien, teniendo perros sueltos en un garage, violó el deber objetivo de cuidado que le correspondía como responsable de los mismos, al haber omitido el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ordenanza nro. 41.831 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que, en su artículo 29. (CNCyC, Sala VI, causa L., resuelta el 9/6/2009).

#### **Hall del edificio:**

No puede obviarse que el lugar en que se produjo el hecho no era el domicilio particular de quien detentaba por ese entonces la tenencia del animal sino un espacio común de un edificio de propiedad horizontal, como es el hall de entrada, de uso de todos los copropietarios y personas por ellos autorizadas al ingreso; y en el caso las pruebas reunidas evidencian que la imputada no adoptó todas las medidas necesarias tendientes a evitar su producción, al trasladar al perro sin bozal por esa zona de uso de común en que incluso, como ella misma admitió, se habían congregado en dicho momento gran cantidad de personas por la falta de suministro eléctrico en el inmueble (CNCyC, Sala IV, causa E., A. R., resuelta el 18/10/2013).

#### **Lugares comunes:**

No puede obviarse que el lugar en donde se produjo el hecho no era el estricto ámbito privado y exclusivo del dueño del animal sino el espacio común de un inmueble donde transitan todas las personas que allí habitan y asimismo las autorizadas por éstas para su ingreso (CNCyC, Sala IV, causa T. L., G., resuelta el 7/5/2019).

#### **Perro potencialmente peligroso sin bozal:**

Viola el deber de cuidado a su cargo quien transita por la vía pública con su perro raza “pitbull” sujeto por medio de una correa de la cual colgaba el bo-



zal que debía llevar puesto al momento en que el animal atacó al niño causándole las lesiones acreditadas, toda vez que la ley 4078 de la ciudad considera a la raza aludida como “perros potencialmente peligrosos” sujetando su tenencia al cumplimiento del art. 6° de la mencionada normativa que en su inciso “c” impone que “deberán llevarlos por la vía pública provistos de bozal y sujetos con una correa corta de un máximo de dos metros no extensible”. En el caso, la falta de colocación del primero de los elementos enumerados fue determinante para el acaecimiento del resultado (CNCyC, Sala VI, causa G., I. G., resuelta el 5/6/18).

### Relación del perro potencialmente peligroso con las personas:

La circunstancia de que el perro tenga una buena relación con los niños, no permite obviar que se trata de un perro de pelea, temperamental, que no le gusta ser dominado y que se lo adiestra muy bien para el ataque y la defensa; ello sin perjuicio de no saberse a priori todas las reacciones que pudiera llegar a tener el animal, de entre las cuales puede ser morder. (CNCyC, Sala VI, causa C., resuelta el 7/7/2004).

Testimonio de la encargada, la reiteración de episodios y la actitud de la administración del edificio:

El testimonio de la encargada del edificio en orden a que dicho animal reiteradamente se ha escapado del inmueble, ya que sus propietarios casi siempre dejan la puerta abierta, la que por lo demás se encuentra averiada, facilitando su

apertura; que en varias oportunidades, mientras cumplía sus tareas, encontró al can en el hall o incluso en la vía pública, dando inmediato aviso a sus propietarios para evitar que sufriera accidentes o causara daños a las personas; que cuando el perro sale nunca lo hace con bozal colocado; y que la administración del consorcio ya le advirtió a la propietaria del departamento que no podía tenerlo allí, debido a su peligrosidad y constantes fugas, avala la imputación que se dirige a C., por cuanto evidencia que, aun de no encontrarse en su domicilio en el instante en que se produjo el ataque y con independencia de la responsabilidad que pudo caberle a su hijo, lo cierto es que la salida del perro deviene de la conducta a ella atribuida al no arbitrar los medios necesarios para asegurar su permanencia a resguardo, todo lo cual muestra su pleno conocimiento de la fuente de peligro que tenía a su cargo (CNCyC, Sala IV. Causa C., R. S., resuelta el 18/10/2013)

### Testimonio de los vecinos:

Se tomaron en cuenta y valoraron los

dichos de los vecinos quienes fueron concluyentes al indicar que el perro era de carácter agresivo y que el dueño solía pasearlo sin cadena y bozal, o bien lo dejaba suelto; y que no sería la primera ocasión en que el animal intentó o atacó a personas o a otros animales. (CNCyC, Sala V, causa Q., resuelta el 27/8/2002). ■

### BIBLIOGRAFIA

- Bustamante Alsina, J. (1997). Teoría General de la Responsabilidad Civil. Buenos Aires: Abeledo Perrot.*
- Galdós, J. M. (2015). Responsabilidad derivada de la intervención de cosas y de ciertas actividades. En: Lorenzetti, R. L. (Dir), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo VIII. Buenos Aires: Rubinzal Culzoni Editores.*
- Saenz, L. R. (2015). Responsabilidad derivada de la intervención de cosas y de ciertas actividades. En: Herrera, M., Caramelo, & Picasso, S. (Dir), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo IV. Buenos Aires: Infojus.*



**JUBILACIONES Y PENSIONES**  
HONORARIOS PREFERENCIALES PARA SOCIOS AIERH

**TRAMITES EN AFIP Y ANSES**  
**REGULARIZACION DEUDA PREVISIONAL**  
**PLANES DE FACILIDADES DE PAGO**  
**ACTUALIZACIONES - REAJUSTES**

**Dr. Alberto R. Lissa**  
Contador Público (UBA) - Asesor Previsional

Dr. M. Moreno 1879- 1\* Piso Of. 4  
**11-156152-1949 11-155662-3033**  
arvlconsultor@gmail.com.ar

**GABRIELA ANDREA CAPRIOGLIO**  
Contadora Pública UBA

- Liquidación de sueldos y jornales
- Asesoramiento integral a administradores y copropietarios
- Auditorías
- Gestiones AFIP y ANSES

**15-4033-8713**  
andreacaprioglio@gmail.com



# Las presunciones laborales

Los principios generales del derecho laboral tienen un gran contenido protectorio y el mismo está claramente plasmado en la ley de contrato de trabajo. Digamos que ellos contienen el “dogma” del derecho laboral, pero junto a las presunciones laborales de las que se habla menos, son un “combo tuitivo” para alegar ante una potencial injusticia en materia laboral, veámoslas.

Por la Dra. Patricia Fernández

## **PRESUNCIÓN: “LA RELACIÓN DE TRABAJO HACE PRESUMIR UN CONTRATO DE TRABAJO.”**

Tener un contrato de trabajo y tener una relación laboral no es lo mismo y puede coincidir o no en el tiempo.

El contrato laboral genera un compromiso de ejecución para ambas partes, se establece la obligación del trabajador de realizar actos, ejecutar obras o prestar servicios en favor de otra persona, a partir de una fecha determinada.

Mientras que la relación laboral se concreta desde el momento en que el trabajador efectivamente realiza dichos actos, obras o servicios.

Ello supone que podemos tener un contrato sin relación laboral, pero también una relación laboral con o sin contrato dependiendo de las circuns-

tancias que preceden.

Hecha esta breve aclaración, podremos ver cómo opera esta primera presunción.

**LCT Art.23** “El hecho de la prestación de servicios hace presumir la existencia de un contrato de trabajo, salvo que, por las circunstancias, las relaciones o causas que lo motiven se demostrase lo contrario. Esa presunción operará igualmente aun cuando se utilicen figuras no laborales, para caracterizar al contrato, y en tanto que por las circunstancias no sea dado calificar de empresario a quien presta el servicio.”

La presunción claramente establece que, si hay relación laboral, hay contrato de trabajo. Para que quede claro si un por ejemplo un inspector laboral, advierte que una persona está limpiando el hall



de entrada del edificio puede claramente presumir la existencia de un contrato de trabajo inclusive cuando el propio trabajador lo niegue o el consorcio declare a través del administrador, que se trata de otro tipo de contrato generalmente con menos obligaciones para el empleador.

En los consorcios no es frecuente efectuar contratos de trabajo escrito son en su mayoría verbales perfeccionándose su inicio con la debida registración del trabajador, siempre y cuando concuerde con el real inicio de la relación laboral.

Cabe recordar, sobre todo en casos de ausencias transitorias de los trabajadores titulares en los consorcios de propiedad horizontal, que no se deben admitir los reemplazos ocasionales que no hayan sido directamente contratados por el administrador.

Y por último tampoco eludir (cuando corresponde) la relación de dependencia laboral y reemplazarla con otras figuras contractuales. Lo que conocemos como orden público laboral no nos permite apartarnos de la figura contractual correcta a nuestro arbitrio.

En esta primer presunción entonces la relación laboral o el hecho de estar trabajando, hará presumir la existencia del contrato laboral, pero no cualquier contrato, se impondrá aquel que corresponda a la categoría del Convenio colectivo de trabajo vigente en este caso para la actividad de los trabajadores de edificios de propiedad horizontal.

### **PRESUNCIÓN. SILENCIO DEL EMPLEADOR ANTE UNA INTIMACIÓN DEL TRABAJADOR.**

**LCT Art. 57.** *“Constituirá presunción en contra del empleador su silencio ante la intimación hecha por el trabajador de modo fehaciente, relativa al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de trabajo sea al tiempo de su formalización, ejecución, suspensión, reanudación, extinción o cualquier otra circunstancia que haga que se creen, modifiquen o extingan derechos derivados del mismo. A tal efecto dicho silencio deberá subsistir durante un plazo razonable el que nunca será inferior a dos (2) días hábiles”.*

Cuando un empleador o más precisamente en los consorcios de propie-



tarios su representante legal el administrador, recibe notificaciones del encargado/a del tenor de no haber cobrado en tiempo y forma su remuneración, o haber sido hostigados laboralmente por parte de algún propietario o cualquier otro tema, son variados los reclamos que pueden suscitarse, la acción correcta es contestar, nunca quedarse en silencio, el silencio hará operar la presunción que enuncia la ley.

Entonces, ante la falta de respuesta

---

*No se admitirán presunciones en contra del trabajador ni derivadas de la ley ni de las convenciones colectivas de trabajo, que conduzcan a sostener la renuncia al empleo o a cualquier otro derecho.*

---

a una intimación del trabajador en un plazo mayor a 48 hs. por parte del empleador, su silencio se interpretará jurídicamente en su contra y ello implica habilitar al trabajador a ahondar en recursos legales para obtener lo solicitado.

### **NO HABRÁ PRESUNCIÓN SOBRE LOS SILENCIOS DEL TRABAJADOR.**

**LCT Art. 58.** *—No se admitirán presunciones en contra del trabajador ni*

*derivadas de la ley ni de las convenciones colectivas de trabajo, que conduzcan a sostener la renuncia al empleo o a cualquier otro derecho, sea que las mismas deriven de su silencio o de cualquier otro modo que no implique una forma de comportamiento inequívoco en aquél sentido.*

El artículo 12 de la ley de Contrato de Trabajo establece un principio básico en el ámbito laboral que es el de la irrenunciabilidad de los derechos laborales. Por ejemplo, si se firmara un acuerdo donde se le indica al trabajador que no tendrá vacaciones durante toda la relación laboral, por el art. 12 se consideraría nulo y el silencio del trabajador no habilita a que se presuma aceptado. Pero si no pidiera la nulidad por cierto el trabajador no deberá permitir que operen las prescripciones de los derechos a los que se le solicitó renunciar, porque entonces si lo habrá perdido definitivamente.

Basándose en este principio, entonces el artículo 58 de la LCT tiene como objetivo que, frente a la modificación de las condiciones de trabajo, el silencio del trabajador no pueda crear presunciones en su contra que autoricen a considerar que ha renunciado a algún derecho.

Aun así, hay una última consideración que resulta interesante agregar y que equilibra los excesos que pueden resultar de la aplicación de esta presunción. Proviene de la seguridad jurídica, y viene a poner un límite para que la presunción no justifique si hay mala fe en el trabajador. Por lo que en cada caso se considerará el contexto,



los hechos y la actitud asumida por ambas partes.

### **PRESUNCIÓN. LA PRINCIPAL CONTRAPRESTACIÓN LABORAL ES LA COMPENSACIÓN EN DINERO.**

**Art. 115.** —*El trabajo no se presume gratuito.*

Ligado a lo que venimos tratando, la relación laboral incluye la remuneración como su principal contraprestación. Por lo tanto, una vez probada su existencia tan sólo con que haya una persona prestando servicios en nuestro establecimiento laboral, podrá dar lugar a la presunción que hay relación laboral y por ende al reclamo de los haberes que correspondan en torno a la categoría que le pertenezca.

Debemos también considerar, que cuando un encargado vive con su familia en el edificio, puede ocurrir que en algún caso reciba colaboración de alguno de ellos en caso de necesidad, demostrado el trabajo por colaboración

se desvirtúan las presunciones como la del art. 23 que mencionamos al principio de la nota y la del presente.

Por otra parte, no queremos que se interprete que no existe el trabajo voluntario ad honorem, pero seguramente será más sencillo probarlo si ocurre en una ONG que en un consorcio de propietarios.

### **PRESUNCIÓN. CONSERVACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**

**Art. 143.** *El empleador deberá conservar los recibos y otras constancias de pago durante todo el plazo correspondiente a la prescripción liberatoria del beneficio de que se trate. El pago hecho por un último o ulteriores períodos no hace presumir el pago de los anteriores.*

Los recibos de haberes prueban el pago de la remuneración del periodo al cual se refieren, presentar el último recibo de sueldo no permite presumir respecto del pago de salarios anteriores. Y en caso de abonar en cuenta sueldo sería conveniente adicionar la constancia

bancaria al recibo de sueldo correspondiente firmado por el trabajador.

Por ello se debe propender a conservar la documentación de los pagos efectuados por los periodos no prescriptos.

### **PRESUNCIÓN. DESPIDO POR CAUSA DEL EMBARAZO.**

**Art. 178.** *Se presume, salvo prueba en contrario, que el despido de la mujer trabajadora obedece a razones de maternidad o embarazo cuando fuese dispuesto dentro del plazo de siete y medio (7 y 1/2) meses anteriores o posteriores a la fecha del parto, siempre y cuando la mujer haya cumplido con su obligación de notificar y acreditar en forma el hecho del embarazo así, en su caso, el del nacimiento. En tales condiciones, dará lugar al pago de una indemnización igual a la prevista en el artículo 182 de esta ley.*

### **PRESUNCIÓN. DESPIDO POR CAUSA DE MATRIMONIO.**

**Art. 181.** *Se considera que el despido responde a la causa mencionada cuando el mismo fuese dispuesto sin invocación de causa por el empleador, o no fuese probada la que se invocare, y el despido se produjere dentro de los tres (3) meses anteriores o seis (6) meses posteriores al matrimonio y siempre que haya mediado notificación fehaciente del mismo a su empleador; no pudiendo esta notificación efectuarse con anterioridad o posteridad a los plazos señalados.*

Sobre estos dos últimos artículos con sus respectivas presunciones es importante aclarar que se refiere a los despidos sin causa claro que, aunque existiera causal el empleador deberá ser muy precavido con la prueba de la misma ya que seguramente le será interpuesta la presunción que transcribimos para desvirtuarla. ■

## **Comenzó a regir el nuevo índice para actualizar alquileres**

EL 1 de julio de este año se cumplió un año de la sanción de la nueva ley de alquileres y tal cómo fue dispuesto en la normativa, se conoció el nuevo índice de actualización previsto por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Recordemos que dicho índice se conforma como resultado de otros dos, el índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE).

Además, debemos aclarar que teniendo en cuenta que los ajustes se deberán aplicar anualmente y para los contratos celebrados a partir del 1 de julio 2020, los contratos celebrados con posterioridad recién podrán aplicarlo cuando se cumpla el año de su respectiva celebración. Entonces, conforme fue la inflación anual y la evolución de los salarios el incremento que se podrá aplicar en los contratos de locación que se hayan iniciado en **julio del año pasado** se encuentra en **41%**.





## ASÓCIESE A AIERH

### SERVICIOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA

#### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes, miércoles y viernes de 9 a 15 hs.  
Moreno 1881. CABA.  
4371-3624/4374-7921

#### ASESORAMIENTO PROFESIONAL PERMANENTE

(gratuito para socios)

#### CONSULTAS PROFESIONALES MEDIANTE VIDEO CONFERENCIA

Podrá realizar todas las consultas por video conferencia de carácter legal, contable o previsional que necesite, solicitando la entrevista con un profesional del área, a [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

#### CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

En días y horarios establecidos usted podrá comunicarse telefónicamente con los profesionales.

#### CONSULTAS POR E-MAIL

Las consultas también pueden efectuarse vía e-mail a [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

#### INFORMES ESCRITOS

Puede solicitar una consulta escrita con firma y sello del profesional con un arancel preferencial para socios.

#### ACTUALIZACIÓN

Desde [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar) se lo mantendrá informado sobre lo que acontece o se modifica en todo lo referente a la actividad del administrador de consorcios y la propiedad horizontal.

#### NUESTRA REVISTA

Recibirá bimestralmente en su e mail en forma gratuita, nuestra revista Gestión de Consorcios.

#### ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

Dispondrá de aranceles preferenciales en los cursos de administración de consorcios iniciales para ejercer la actividad y para la renovación de su matrícula, ambos autorizados por el Registro Público de Administradores del GCBA.

Talleres con novedades para administradores y Jornadas de actualización profesional.

Recibirá desde [cursos@aierh.org.ar](mailto:cursos@aierh.org.ar) la información sobre los mismos.

#### TRAMITES Y GESTORÍA

Contamos con un departamento que se ocupa de asesorar y gestionar los trámites vinculado a la actividad.

A los efectos de mantener actualizada la base de datos, solicitamos a los asociados informarnos a la brevedad los cambios de domicilio, teléfonos, dirección de correo electrónico, y altas y bajas de los consorcios administrados.

# Museos 3.0

La pandemia impactó fuertemente en la vida cultural en general y en los museos en particular. Ante la imposibilidad de asistir a lugares públicos, se retrasaron las exhibiciones y se cancelaron muchas otras. El desafío fue adaptarse o desaparecer.



Por María Teresa Faisal

El Museo de Arte del Coronavirus, fue creado al comienzo del confinamiento .

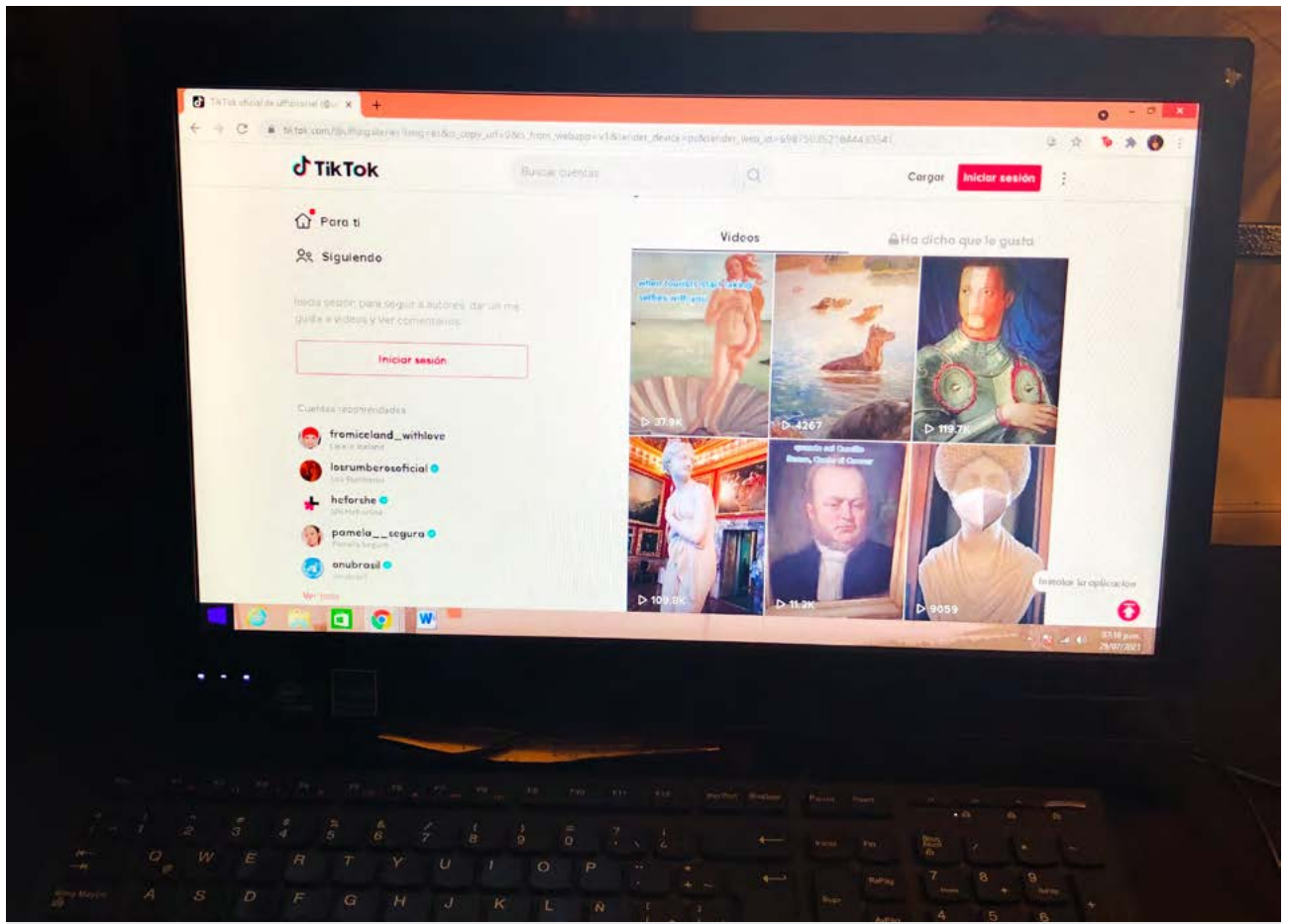
Las grandes exposiciones y las muestras itinerantes que contaban con miles de visitantes pueden ser consideradas cosas del pasado. La reapertura de los museos implica una merma de visitantes debido a la reducción de público que imponen los aforos, acatando las medidas de prevención, sumado a la drástica caída

del turismo. A corto y mediano plazo sus ingresos se verán seriamente disminuidos. Los especialistas consideran que el objetivo central será potenciar sus respectivas colecciones.

Desde el comienzo de la pandemia, cuando debieron cerrar sus puertas por un tiempo prolongado, la mayoría de los museos del mundo tuvieron

que adaptarse a la tecnología, ya que muchos de ellos no ofrecían exposiciones digitales. Fue entonces que debieron salir a la búsqueda de financiamiento extra, ya sea del ámbito público como privado, para incorporar su patrimonio a la virtualidad. Fue grande el esfuerzo, pero los que lo lograron consiguieron sumar públi-





La Galería Uffizi, incrementó su público juvenil a partir de su presencia en TikTok.

co de todo el mundo a sus recorridos. Confirmaron que la digitalización de las obras de arte representa una gran oportunidad para la promoción del patrimonio, para reforzar su relación con los visitantes más allá del museo y, sobre todo, para fomentar los procesos de co-creación con el público.

### FACEBOOK, YOUTUBE, INSTAGRAM, PINTEREST Y TIK TOK

A través de estas plataformas, muchos museos ofrecen visitas guiadas en vivo de sus colecciones y exposiciones. De esta manera tienen llegada a un público más amplio que desde su teléfono celular o su computadora accede a recorrer, por ejemplo, el **Museo de Arte del Condado de Los Ángeles (LACMA)** considerado el más grande de la Costa Oeste de Estados Unidos. [https://www.facebook.com/watch/live/?v=10155304471391566&ref=watch\\_permalink](https://www.facebook.com/watch/live/?v=10155304471391566&ref=watch_permalink)

En el continente europeo, el **Museo**

**Nacional del Prado** de España, desde su cuenta de Instagram transmite en directo de lunes a viernes de 9.50 a 10 am comentando obras y curiosidades @museoprado

También en nuestro país, y para entusiasmar a los más chicos, se puede hacer una visita virtual por Youtube al **Museo Paleontológico Egidio Feruglio, MEF**, de Trelew. Allí se encuentran distintos ejemplares de dinosaurios, incluyendo el más grande del mundo, el *Patagotitan*. [https://www.youtube.com/watch?v=NhQie\\_QVs-NU](https://www.youtube.com/watch?v=NhQie_QVs-NU)

En la plataforma **Pinterest** también es posible acceder a colecciones de diversas partes del mundo, como por ejemplo piezas de la propia colección de J. Paul Getty <https://www.pinterest.it/gettymuseum/say-cheese/> o un recorrido virtual por el **Rijksmuseum** o **Museo Nacional de Ámsterdam**, uno de los más importantes de los Países Bajos, que posee

una vasta colección de arte asiático y egipcio. <https://www.pinterest.es/pin/661607001504648619/>

**Tik Tok** es sin dudas una de las redes sociales con la que más se identifican los jóvenes. Son habituales los desafíos o challenges de baile o videos de humor. Varios museos no quisieron quedar afuera, y a través de sus cuentas oficiales o con hashtags, cuelgan contenido adaptado al lenguaje audiovisual juvenil y de esa manera lograron incrementar en un 30 por ciento su público. Se pueden ver, por ejemplo, cuadros que 'bailan'. Una de las cuentas más activas es la de la **Galería Uffizi**, en Florencia @uffizigalleries, que posee colecciones de obras desde Leonardo Da Vinci a Caravaggio, donde sus cuadros más famosos 'cobran vida', como Venus, del Nacimiento de Venus de Sandro Botticelli, que es capaz de presentar el conjunto de moda de la primavera-verano con guantes y mascarilla.

El Museo de Arte Moderno de Buenos Aires, fue uno de los primeros del país en adaptarse en pandemia a la virtualidad.



RESERVÁ TU ENTRADA

Además de la adaptación digital que hicieron los museos, hubo un proyecto que nació en pandemia. Al comienzo del confinamiento, en marzo del año pasado, en Barcelona, tres amigos publicistas observaron que una gran cantidad de personas comenzaron a producir obras a modo de escape ante el encierro obligatorio. Fue entonces que Emma Calvo, Irene Llorca y José Guerrero crearon en Instagram el **Museo de Arte del Coronavirus**, @covidart-museum, un sitio en donde artistas de todo el mundo pueden compartir sus trabajos. En esta colección virtual se pueden encontrar obras inéditas provenientes de más de cincuenta países y también montajes e intervenciones de obras consagradas, como por ejemplo La Gioconda sosteniendo varios rollos de papel higiénico entre sus brazos. Cuando pase la pandemia sus creadores

tienen la intención de diseñar una exposición física para que todo sea tangible.

Los museos del mundo en pandemia supieron mostrar su resiliencia y seguramente cuando este período es-

pecial por fin termine el resultado será sumamente satisfactorio. Ganaron una cantidad importante de público que quizás nunca hubiera tenido acceso a conocer su patrimonio. ■

## Algunos de los imperdibles en la web

**Museo del Louvre, París:** <https://www.louvre.fr/es/explora/recorridos/obras-maestras>

**Casa de Frida Kahlo, Ciudad de México:** [https://www.recorridosvirtuales.com/frida\\_kahlo/museo\\_frida\\_kahlo.html](https://www.recorridosvirtuales.com/frida_kahlo/museo_frida_kahlo.html)

**Museo Reina Sofía, Madrid:** <https://www.museoreinasofia.es/coleccion>

**Museo Moderno de Buenos Aires:** <https://museomoderno.org/>

**The MET, Nueva York:** <https://www.metmuseum.org/>

**Museo Guggenheim, Bilbao:** <https://www.guggenheim-bilbao.eus/experiencias-digitales>

**Tate Modern, Londres:** <https://www.tate.org.uk/visit/tate-modern>

**The State Hermitage Museum, San Petersburgo:** <https://srv1.hermitagemuseum.org/wps/portal/hermitage?lng=es>

**Centro Pompidou, París:** <https://www.centrepompidou.fr/es/programa/exposiciones-virtuales>

**Museo Nacional de Antropología, Ciudad de México:** <https://mna.inah.gob.mx/>

## La Inteligencia Artificial y la Big Data aplicada a los museos

Una derivación de la pandemia es un programa que permite leer las reacciones de los visitantes frente a las obras. A partir de la apertura con aforo, varios museos italianos comenzaron a experimentar el programa ShareArt (compartir arte), una novedosa tecnología

que permite indagar cuáles de las obras exhibidas son las que más gustan y las que por el contrario no captaron la atención, así como conocer qué tipo de sentimientos despierta cada pieza en los visitantes. La novedosa aplicación fue diseñada inicialmente para

vigilar que se cumplieran las medidas contra el Covid. Las cámaras eran las encargadas de alertar al personal en caso de que algún visitante se quitara el barbijo o no respetara la distancia de seguridad después de que los museos en Italia reabrieran sus puertas.



**147 ATENCIÓN CIUDADANA**

Información sobre los servicios de la Ciudad.

**100 BOMBEROS**

Atención de emergencias, accidentes.

**911 POLICÍA**

Línea directa con el Comando Radioeléctrico de la Policía Federal. **\*31416** (desde celular) Plan Subte Alerta: Denuncias vinculadas con delitos en subterráneos.

**102 EL TELÉFONO DE LOS CHICOS**

Línea gratuita para realizar consultas y denuncias vinculadas a problemáticas de la infancia.

**103 EMERGENCIAS DEFENSA CIVIL**

Actúa ante inundaciones, accidentes en la vía pública, derrame de sustancias tóxicas.

**107 SAME EMERGENCIAS**

Servicio gratuito de ambulancias y atención médica de urgencia que cubre toda la Ciudad.

**108 LÍNEA SOCIAL**

Orientación y asesoramiento sobre programas sociales. Recepción de solicitudes para derivación de casos de personas y/o poblaciones en situación de riesgo, emergencia y/o vulnerabilidad social.

**144 VIOLENCIA DE GÉNERO**

Contención, información, asesoramiento para la prevención de la violencia contra las mujeres.

**0800-666-8537 MUJER**

Para mujeres maltratadas. Los profesionales dan orientación e informan sobre los recursos disponibles y derivan a la consultante a los servicios sociales, legales y terapéuticos que el Gobierno brinda.

**0800-222-2224**

**DENUNCIAS-TRABAJO**

Lunes a viernes de 10.00 a 17.00 hs. Denuncias por incumplimiento de normas relativas al trabajo, salud e higiene y seguridad laboral.

**DIRECCIÓN GENERAL DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal  
Juan D. Perón 3149, PB (Edificio Cervantes)  
Lunes a viernes de 10 a 14 hs.

**SERVICIOS**

AGUAS ARGENTINAS	6333-2482
EDENOR	0800-666-4001
EDESUR	0800-333-3787
METROGAS	0800-333-6427 / 4309-1000
GAS NATURAL BAN	0810-333-46226

**ENTES REGULADORES**

ERAS (Aguas)	0800-333-0200
ENRE (Electricidad)	0800-333-3000
E.N.R. del GAS	0800-333-4444
TELECOMUNICACIONES	0800-333-3344

**OTROS**

AFIP	0810-999-2347
ANSES	130
FATERYH /SUTERH	5354-6600
FISCALIAS CONTRAVENCIONALES	0800-333-47225

**DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA CIUDAD**

Venezuela 842, Buenos Aires  
4338-4900 / 0810-333-3676

**DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN**

Suipacha 365, Buenos Aires  
4819-1581 y 0810-333-3762  
Lunes a viernes de 10 a 17hs.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Venezuela 1135  
Av. Belgrano 1130 (Bien de Familia)  
Atención telefónica:  
4383-9468 / 4381-2073 / 4381-4771  
Bien de Familia: 4384-9693

**REGISTRO NACIONAL DE REINCIDENCIA**

Sede Central (únicamente con turno previo):  
Tucumán 1353, de 7.00 a 18.00 horas  
Reserva de turno: 0800-666-0055  
www.dnrec.jus.gov.ar. Consultas: 4123-3033

**DIRECCIÓN NACIONAL DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

consultas@consumidor.gob.ar  
0800-666-1518 (lunes a viernes de 8 a 20 hs.)



**Código de Buenas Prácticas Comerciales**

**CAMARAS DE PROVEEDORES DE CONSORCIOS**

**Cámara de Empresarios Pintores y Restauraciones Afines**  
Tel/Fax: 4921-6027/6028

**Asociación de Ingenieros Especialistas en Ascensores**  
Tel.: 4813-3253

**Cámara Argentina de Empresas de Porteros Eléctricos**  
Tel/Fax: 5555-6500

**Cámara Argentina de Empresas de Seguridad e Investigación**  
Tel.: 4374-0958 / 2278 / 4375-2722

**Cámara Argentina de Seguridad**  
Tel.: 4382-5446 / 5447

**Cámara de Ascensores y Afines**  
Telefax: 4334-6492 / 4343-5245

**Cámara de Cerrajerías de Buenos Aires**  
Tel/Fax: 4862-9827 / 4861-4658

**Asociación de Empresas de Limpieza**  
Tel.: 4953-2685 / 3650

**Cámara Empresaria de Conservadores de Ascensores y Afines**  
Tel.: 4115-6885

# Alejandro Virasoro: el promotor del Art Decó

En la historia urbana de Buenos Aires, los movimientos y estilos arquitectónicos que irrumpen en la estructura urbana de la ciudad por lo general no son bien recibidos ni bien vistos por sus detractores y el art decó no será la excepción. Alejandro Virasoro, quien promoverá este estilo en la década del '20 será el centro de críticas de quienes no aceptan en sus miradas estas nuevas formas en las fachadas edilicias.

Por Wenceslao Wernicke

**E**ste arquitecto nacido en Buenos Aires, ingresará a trabajar en el estudio de Arturo Prins, allí se hará amigo de Mario Palanti, un italiano que brillará por sus monumentales edificios en Buenos Aires. Pasado un tiempo va a abrir su propio estudio que llegará a contar con más de 1500 obreros. Su trabajo tendrá un desarrollo fundamental durante la década del '20.

A diferencia del art nouveau, caracterizado por las curvas y figuras floreales o animalistas, el art decó marca un estilo de formas cuadradas mostrando fuerza y, en algunos casos, imponencia.



Antes de incursionar en este estilo moderno para aquella época, Alejandro Virasoro ya era un arquitecto destacado. Se recibirá en la Escuela de Arquitectura de la UBA donde tomará contacto con los arquitectos contemporáneos más renombrados como Alejandro Christophersen, Julio Dormal y Eduar Le Monnier entre otros.

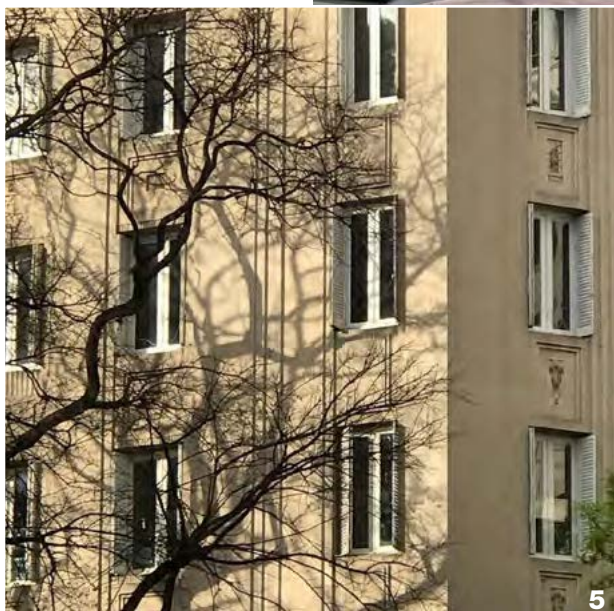
Si bien el art decó será el más destacado en sus trabajos, Virasoro ha incurrido en dos oportunidades en el estilo academicista francés, uno de los casos es la vivienda que construyó en 1925 para sus parientes, la familia Lastra, en la es-

quina de Arroyo y Suipacha. Esta casa tendrá un trágico final, tiempo más adelante la familia Lastra venderá la propiedad al Estado de Israel para que instale su embajada, que será destruida por la explosión del fatídico ataque terrorista de 1992 provocando muertos y heridos.

El otro caso de academicismo francés es la casa de su suegra, la sra. de Basavilaso, de la esquina de Pacheco de Melo y Ayacucho construida en 1923, donde hoy se encuentra el club Sirio Libanés.

Entre sus trabajos donde incorpora el estilo Art Decó, hay dos que se destacan dentro del patrimonio emblemático de la





1. La Equitativa del Plata, Diagonal Norte y Florida.
2. Casa y estudio de Alejandro Virasoro.
3. Alejandro Virasoro.
4. Foto actual de la Casa y estudio de Alejandro Virasoro.
5. Los cajoncitos de Virasoro, Jorge Luis Borges

ciudad, el edificio la Equitativa del Plata y la Casa del Teatro. El primero fue construido en 1929 en la esquina de Diagonal Norte y Florida para la compañía de seguros La Equitativa del Plata, además de su fachada art decó cuenta con una cúpula del mismo estilo que contrasta con las cúpulas vecinas del Banco ICBC (estilo neoplateresco) y de los edificios Bencich (estilo academicista francés).

Por otro lado, construyó en 1927 el imponente edificio que se encuentra en la avenida Santa Fe 1243 para la Casa del Teatro, entidad fundada por Regina Paccini, artista y esposa del Presidente





de la Nación, Marcelo T. de Alvear. Este edificio contará con elementos nuevos para el época como el acero inoxidable, luz fluorescente y formas aerodinámicas, entre otros. Su particular coronamiento es de forma cubicala con una figura representativa del teatro en sus lados.

Virasoro impondrá el at decó en varios de sus trabajos en Buenos Aires, incluyendo su vivienda privada y su estudio en Agüero 2038 (1925). También realizará trabajos en Mar del Plata y en Tucumán.

La fachada de Virasoro la podemos ver también en trabajos para el sector financiero, como el banco el Hogar Argentino en Mítre 575 construido en 1926; para el sector de la salud en el sanatorio del Dr. Cusatis en Pueyrredón 845 del año 1936 y en viviendas de la ciudad.

En el sector del entretenimiento dos



cines ya demolidos fueron de su autoría, el Capitol de la avenida Santa Fe y Callao vecino al Splendid en la misma cuadra y el cine Once. En el cementerio de la recoleta también hay un obra de Virasoro, la bóveda de la familia Defferari.

El arquitecto, como hemos dicho al principio, al ser un vanguardista en este estilo, será criticado por quienes no comparten esta irrupción en la urbe de la segunda década del siglo XX. Uno de ellos es el escritor Jorge





3



4



6

1. La Casa del Teatro, avenida Santa Fe.
2. Banco el Hogar Argentino.
3. Av. Libertador y Bulnes.
4. Sanatorio de Cusatis.
5. Entrada de Av. Libertador 2954.
6. Edificio Lavalle 2089 construido en 1923.

Luis Borges, quién de forma despectiva mencionaba sus trabajos como “los cajoncitos de Virasoro” en referencia a los pequeños cajoncitos que se encontraban en los antiguos escritorios.

La crisis del '30 obligará al arquitecto a cerrar su estudio y vender su casa, pasará una década de penurias económicas y en los '40 volverá a levantarse e incursionará en otro nuevo movimiento, el racionalismo. En 1950 delegará la dirección de su estudio a sus hijos y se retirará a Mar del Plata a vivir un tiempo largo. Volverá a Buenos Aires y en 1978 fallecerá el edificio construido por él en la calle Agote 2437.

El estudio Virasoro sigue en actividad y hoy es manejado por sus nietos. El arquitecto fue uno de los pioneros del hormigón y un vanguardista que dejó huella en Buenos Aires y hoy se puede disfrutar. ■

**HONORARIOS (2º SEMESTRE 2021)**

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D**

Tipología: viviendas sociales construidas por intermedio de operatorias oficiales del tipo FONAVI, BHN, o similares.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 18.432,00
De 21 a 40 UF: \$ 864,00	
De 41 a 50 UF: \$ 734,40	
De 51 a 60 UF: \$ 662,40	
De 61 a 70 UF: \$ 604,80	
De 71 a 80 UF: \$ 547,20	
De 81 a 100 UF: \$ 475,20	
De 101 UF en adelante: \$ 388,80 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 22.464,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.022,40	
De 41 a 50 UF: \$ 864,00	
De 51 a 60 UF: \$ 763,20	
De 61 a 70 UF: \$ 676,80	
De 71 a 80 UF: \$ 648,00	
De 81 a 100 UF: \$ 576,00	
De 101 U F en adelante: \$ 475,20 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B**

Tipología: consorcios con servicios comunes y centrales.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 27.936,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.137,60	
De 41 a 50 UF: \$ 1.036,80	
De 51 a 60 UF: \$ 950,40	
De 61 a 70 UF: \$ 892,80	
De 71 a 80 UF: \$ 763,20	
De 81 a 100 UF: \$ 676,80	
De 101 UF en adelante: \$ 576,00 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A**

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales y de confort (hasta dos amenities).

Mínimo hasta 20 UF	\$ 36.720,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.166,40	
De 41 a 50 UF: \$ 1.094,40	
De 51 a 60 UF: \$ 1.036,80	
De 61 a 70 UF: \$ 964,80	
De 71 a 80 UF: \$ 936,00	
De 81 a 100 UF: \$ 864,00	
De 101 UF en adelante: \$ 748,80 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1**

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort (tres o más amenities).

Mínimo hasta 20 UF	\$ 45.792,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.166,40	
De 41 a 50 UF: \$ 1.094,40	
De 51 a 60 UF: \$ 1.036,80	
De 61 a 70 UF: \$ 964,80	
De 71 a 80 UF: \$ 936,00	
De 81 a 100 UF: \$ 864,00	
De 101 UF en adelante: \$ 748,80 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A2**

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales.

Mínimo hasta 200 unidades funcionales: \$ 227.520,00

**Nota:** Las Unidades Complementarias (cocheras) serán tarifadas en un 50% de una unidad funcional.

**Cómo se realiza el cálculo**

El honorario surge de aplicar el siguiente esquema de cálculo: 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 las 40 unidades, la diferencia (dentro de la franja de 10 unidades funcionales), se multiplica por el valor de 41 a 50 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de las unidades funcionales.

**Aclaración:** La presente tabla de honorarios y aranceles sugeridos sigue el criterio general adoptado por otras entidades del sector.



## ARANCELES

Independientemente de los honorarios, el administrador podrá percibir retribución por las tareas de:

### Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 3.931,20

### Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales \$ 6.264,00

RPA Ley 941 / GCABA DDJJ anual \$ 8.064,00

RPA Disp. 856 / GCABA Mis Expensas (corresponde mensualmente si hay que escanear toda la información para subir la liquidación en un sitio web ante la solicitud de los propietarios) \$ 3.873,60

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales \$ 3.873,60

### Reuniones o asambleas

A cargo del consorcio, por cada 30 minutos de asistencia del administrador y/o su representante, a reuniones o asambleas celebradas fuera del horario comercial (lunes a viernes de 9 a 20 hs.) \$ 3.873,60

### Mediación

Asistencia del administrador a cada audiencia de mediación (privada u oficial) \$ 4.953,60

### Gestiones del administrador

En juicio por expensas comunes \$ 6.019,20

En convenios de pagos \$ 6.019,20

### Gestión de negocios

Porcentaje a cobrar por el administrador a las empresas que realizan negocios con los consorcios o requieren el cobro de facturas a través de las expensas comunes: locación de espacio para antenas, publicidad en medianeras, cobro de facturas globales por provisión de agua al edificio, televisión por cable, etcétera 5 %

Depósito embargo de sueldos: s/monto a depositar (mínimo \$ 300) 10 %

### AFIP – Administración Federal de Ingresos Públicos

Alta / baja / modificaciones \$ 1.756,80

### ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 10.425,60

### ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 3.225,60

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 10.425,60

### Otros

Rendición de cuentas final y traspaso de la administración \$ 10.569,60

AIERH

## Al servicio de la administración de consorcios

La Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, fundada en diciembre de 1989, es una organización civil que nuclea a administradores de propiedad horizontal, a los que brinda –a través de un equipo de prestigiosos profesionales– un completo abanico de servicios. En especial, asesoramiento permanente y personalizado. También, promueve la vinculación entre los miembros del colectivo profesional y estimula la participación en acciones tendientes a mejorar las condiciones de trabajo de los administradores, jerarquizando la actividad. Estamos convencidos de que el administrador de consorcios aporta calidad de vida a las miles de personas que habitan en edificios de propiedad horizontal. Trabajamos para que este aporte tenga visibilidad y sea va-

lorado por la comunidad. De este precepto se desprende una de las fortalezas de AIERH: la capacitación. La larga experiencia de la entidad en formación y actualización de administradores la convierten en líder del sector en la materia y la ubican entre las entidades más innovadoras en iniciativas y actividades (jornadas, seminarios, talleres, etcétera). Por último, en el orden institucional, la Asociación ostenta una fuerte representatividad en el sector de la propiedad horizontal. Es miembro paritario, por la parte patronal, en las negociaciones con los representantes de los trabajadores de edificios (FATERYH). En la esfera internacional, es miembro fundador de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI).

# Feridos nacionales de la República Argentina en 2021

## FERIADOS TRASLADABLES

Los feriados nacionales cuyas fechas coincidan con los días martes y miércoles serán trasladados al día lunes anterior. Los que coincidan con los días jueves y viernes serán trasladados

al día lunes siguiente. Art. 6 de la Ley 27.399

## FERIADOS NACIONALES

Feridos Nacionales que se rigen por el la Ley de Establecimiento de Fe-

riados y Fines de semanas largos N° 27.399 Publicada en el Boletín Oficial del 18/10/2017.

## Días no laborables

a) Ley N° 26.199 dictada en conmemoración del genocidio sufrido por el pueblo armenio. Los empleados y funcionarios de organismos públicos y los alumnos de origen armenio quedan autorizados a disponer libremente de los días 24 de abril de todos los años para poder asistir y participar de las actividades que se realicen en conmemoración de la tragedia que afectó a su comunidad. Se invita a los gobiernos provinciales a adherir a las disposiciones de la presente ley.

b) Sólo para habitantes que profesen la Religión Judía. Dispuesto por el Art. 2 de la Ley 27.399.

**Pesaj:** primeros días desde el sábado 27/03/2021 al atardecer hasta el lunes 29/03/2021 al atardecer.

**Pesaj:** últimos días desde el viernes 02/04/2021 al atardecer hasta el domingo 04/04/2021 al atardecer.

**Rosh Hashaná:** desde el lunes 06/09/2021 al atardecer hasta el martes 08/09/2021 al atardecer.

**Iom Kipur:** desde el miércoles 15/09/2021 al atardecer hasta el jueves 16/09/2021 al atardecer.

**Sucot:** primeros días desde el lunes 20/09/2021 al atardecer hasta el miércoles 22/09/2021 al atardecer.

**Sucot:** segundos días desde el lunes 27/09/2021 al atardecer hasta el miércoles 29/09/2021 al atardecer.

c) Solo para los habitantes que profesen la Religión Islámica. Dispuesto por el Artículo 3 de la Ley N° 27.399. Fechas aproximadas. Se rigen por el calendario lunar.

d) Los fines de semana con fines turísticos conforme lo prescriptos por el art. 7 de la Ley N° 27.399, Decreto 947/2020.

Enero							Febrero							Marzo							
D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	
				1	2		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		
3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13	7	8	9	10	11	12	13	
10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20	14	15	16	17	18	19	20	
17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	21	22	23	24	25	26	27	
24	25	26	27	28	29	30	28							28	29	30	31				
31																					
Abril							Mayo							Junio							
D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	
				1	2	3					1					1	2	3	4	5	
4	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	
11	12	13	14	15	16	17	9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	
18	19	20	21	22	23	24	16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	
25	26	27	28	29	30		23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30				
							30	31													
Julio							Agosto							Septiembre							
D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7					1	2	3	4
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	
25	26	27	28	29	30	31	29	30	31					26	27	28	29	30			
Octubre							Noviembre							Diciembre							
D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	
					1	2	1	2	3	4	5	6					1	2	3	4	
3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13	5	6	7	8	9	10	11	
10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20	12	13	14	15	16	17	18	
17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	19	20	21	22	23	24	25	
24	25	26	27	28	29	30	28	29	30					26	27	28	29	30	31		
31																					

**Feridos inamovibles**

- 1 de enero (Año Nuevo)
- 15 y 16 de febrero (Feriados de Carnaval)
- 24 de marzo (Día Nacional de la Memoria por la Verdad y la Justicia)

**Feridos trasladables**

- 2 de abril (Día del Veterano y de los caídos en la Guerra de Malvinas y Viernes Santo)
- 1 de mayo (Día del Trabajador)
- 25 de mayo (Día de la Revolución de Mayo)
- 20 de junio (Paso a la Inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano)
- 9 de julio (Día de la Independencia)
- 8 de diciembre (Día de la Inmaculada Concepción de María)
- 25 de diciembre (Navidad)

**Feridos trasladables**

- El 17 de junio (Paso a la Inmortalidad del Gral. Güemes), que se conmemorará el 21 de junio.

**Feridos con fines turísticos**

- 24 de mayo
- 8 de octubre
- 22 de noviembre



## AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

### Vencimientos de Autónomos 2021

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	5	6	7
Febrero	5	8	9
Marzo	5	8	9
Abril	5	6	7
Mayo	5	6	7
Junio	7	8	9
Julio	5	6	7
Agosto	5	6	9
Septiembre	6	7	8
Octubre	5	6	7
Noviembre	5	8	9
Diciembre	6	7	9

### Vencimientos de Monotributo 2021

CUIT:	0-9
Enero	20
Febrero	22
Marzo	22
Abril	20
Mayo	20
Junio	22
Julio	20
Agosto	20
Septiembre	20
Octubre	20
Noviembre	23
Diciembre	20

### Régimen Simplificado – CABA

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	18	19	20	21	22
Febrero					
Marzo	18	19	22	23	25
Abril					
Mayo	18	19	20	21	26
Junio					
Julio	19	20	21	22	23
Agosto					
Septiembre	20	21	22	23	24
Octubre					
Noviembre	18	19	23	24	25
Diciembre					

### Régimen General – Contribuyente local

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	13	14	15	18	19
Febrero	17	18	19	22	23
Marzo	15	16	17	18	19
Abril	13	14	15	16	19
Mayo	13	14	17	18	19
Junio	15	16	17	18	22
Julio	13	14	15	16	19
Agosto	13	17	18	19	20
Septiembre	13	14	15	16	17
Octubre	13	14	15	18	19
Noviembre	15	16	17	18	19
Diciembre	13	14	15	16	17

### Vencimiento de SICOSS (Empleadores) 2021

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	11	12	13
Febrero	9	10	11
Marzo	9	10	11
Abril	9	12	13
Mayo	10	11	12
Junio	9	10	11
Julio	12	13	14
Agosto	9	10	11
Septiembre	9	10	13
Octubre	12	13	14
Noviembre	9	10	11
Diciembre	9	10	13

### Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2021

PERÍODO	PRIMERA QUINCENA – PAGO A CUENTA			SEGUNDA QUINCENA – DDJJ E INGRESO DEL SALDO			
	CUIT:	0 a 3	4 a 6	7 a 9	0 a 3	4 a 6	7 a 9
Enero		21	22	25	11	12	13
Febrero		22	23	24	9	10	11
Marzo		22	23	25	9	10	11
Abril		21	22	23	9	12	13
Mayo		21	26	27	10	11	12
Junio		22	23	24	9	10	11
Julio		21	22	23	12	13	14
Agosto		23	24	25	9	10	11
Septiembre		21	22	23	9	10	13
Octubre		21	22	25	12	13	14
Noviembre		23	24	25	9	10	11
Diciembre		20	21	22	9	10	13

## **ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS**

### **Administración Catalán**

(15) 4410-7912  
info@administracioncatalan.com.ar  
adm.catalan@gmail.com.ar  
www.administracioncatalan.com.ar

## **ALARMAS**

### **Instalarma**

(15) 4035-8948  
soluciones@instalarma.com.ar / www.instalarma.com.ar

## **ANTENAS COLECTIVAS**

### **Anello LGA**

44844-9223 / (15) 5314-3838  
leoanello21@hotmail.com

## **ANTIDESLIZANTES**

### **Dantilo**

Casa Matriz: 4724-2128 / 4752-2242 / (15) 6982-3642  
Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-15 5638-1884  
dantilo@dantilo.com.ar / www.dantilo.com.ar

## **ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)**

### **Industrade**

4949-7577 / 8775 / 7817 / (15) 6500 8264  
cotizaciones@lineaserena.com.ar  
www.industrade.com.ar

## **ASCENSORES (CONSERVACIÓN)**

### **Vertirod**

4867-2209 / 2210  
www.ascensoresvertirod.com

## **AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)**

### **Dra. Gabriela Andrea Caprioglio**

(15) 4033-8713  
andreacaprioglio@gmail.com

## **BALCONES**

### **(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)**

#### **Arq. Susana Di Méstico**

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916.6714  
arqdi\_mestico@hotmail.com

#### **D&V Ingeniería**

4542-7964 / (15) 5248-7883  
info@dvingeneria.com.ar  
www.dvingeneria.com.ar

#### **Galube Construcción**

4433-1242 / (15) 6872-6500  
www.galubeconstruccion.com

#### **Obras y Pinturas**

4823-7887 / (15) 4051-8800  
obrasypinturas@gmail.com  
www.obrasypinturas.com

## **BALIZAMIENTO**

### **Anello LGA**

4844-9223 / (15) 5314-3838  
leoanello21@hotmail.com

## **CALDERAS CALEFACCIÓN**

### **Alberto Carnevale**

4671-1152 (rotativas)  
info@acarnevale.com.ar / www.acarnevale.com.ar

### **Tritec de Héctor J. Mazzola**

4644-7592 (y rot.)  
hjmclimatizaciones@gmail.com

## **COMPUTACIÓN (CENTRO DE CÓMPUTOS)**

### **SIPAC**

4542-1989 (rot.)  
sipac@sipac.com.ar  
www.sipacweb.com.ar

## **CONTROL DE ACCESOS**

### **Instalarma**

(15) 4035-8948  
soluciones@instalarma.com.ar  
www.instalarma.com.ar

## **CONTROL DE PLAGAS**

### **Caldén**

4983-8726  
calden@caldenonline.com.ar  
www.caldenonline.com.ar

### **La Higiene**

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

## **CORTINAS METÁLICAS**

### **Cremonesi**

4653-4052 / 5444  
www.cremonesi.com.ar  
www.grupocremonesi.com.ar

## **DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS**

### **DEG Destapaciones**

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

### **EBRO Desobstrucciones**

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292  
info@desobstruccionesebro.com.ar  
www.desobstruccionesebro.com.ar

## **DESOBSTRUCCIONES CLOACALES**

### **DEG Destapaciones**

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

### **EBRO Desobstrucciones**

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292  
info@desobstruccionesebro.com.ar  
www.desobstruccionesebro.com.ar

## **La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

## **DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES**

### **EBRO Desobstrucciones**

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292  
info@desobstruccionesebro.com.ar  
www.desobstruccionesebro.com.ar

### **La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

## **ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA**

### **Anello LGA**

4844-9223 / (15) 5314-3838  
leoanello21@hotmail.com

### **ATL Electrotecnia**

4308-4848 / 2153-3030 / 2301  
electroatl@yahoo.com.ar

## **ENERGÍA SOLAR TÉRMICA**

### **Gama Ingeniería**

4774-2929 / (15) 3119-4944  
gamaingenieria@gmail.com

## **GAS**

### **Depos Servicios**

0800 345 0098 / (15) 4057-7173  
info@deposinstalaciones.com.ar  
www.deposinstalaciones.com.ar

### **Tritec de Héctor J. Mazzola**

4644-7592 (y rot.)  
hjmclimatizaciones@gmail.com

## **HERRERÍA**

### **Frentek**

4733-2902 / (15) 6767-9974  
ingenieriaeyh@gmail.com  
www.frentek.com.ar

### **Obras y Pinturas**

4823-7887 / (15) 4051-8800  
obrasypinturas@gmail.com  
www.obrasypinturas.com

## **LUMINACIÓN DE EMERGENCIA**

(Ver ELECTRICIDAD)

## **IMPERMEABILIZACIONES**

### **(MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS)**

#### **ACL - Pintura en altura**

4911-9786 / (15) 4974-8736 / (15) 5923-9759  
aclpintura@hotmail.com / www.aclpintura.com.ar

#### **D&V Ingeniería**

4542-7964 / (15) 5248-7883  
info@dvingeneria.com.ar  
www.dvingeneria.com.ar



## Frentek

4733-2902 / (15) 6767-9974  
ingenieriaeyh@gmail.com  
www.frentek.com.ar

## Galube Construcción

4433-1242 / (15) 6872-6500  
www.galubeconstruccion.com

## Gama Ingeniería

4774-2929 / (15) 3119-4944  
gamaingenieria@gmail.com

## Grupo Chema

4766-7760 / (15) 4998-6568  
info@grupochema.com.ar  
www.grupochema.com.ar

## HS Construcciones

4301-0800 / (15) 5793-4277  
hsaislaciones@hotmail.com  
www.hsconstrucciones.com.ar  
www.pinturaexterior.com.ar

## Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800  
obrasypinturas@gmail.com  
www.obrasypinturas.com

## INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

### FRIMAT

4613-8157 / (15) 5095-6149  
friggeri@yahoo.com  
info@frimat.com.ar

## JABALINAS

### ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2301  
electroatl@yahoo.com.ar

## JARDINES Y ESPACIOS VERDES

### Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195  
fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

## JUBILACIONES Y PENSIONES

### Dr. Alberto Lissa

4371-4539 / (15) 6152-1949 / (15) 5662-3033

## LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS

### EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292  
info@desobstruccionesebro.com.ar  
www.desobstruccionesebro.com.ar

## LIBROS REGLAMENTARIOS

### Aierh

4371-5570 / 3624 / (15) 2354-6626  
tramitesygestoria@aierh.org.ar  
www.aierh.org.ar

## LIMPIEZA DE TANQUES

### Caldén

4983-8726  
calden@caldenonline.com.ar  
www.caldenonline.com.ar

### EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / 4587-2065 /  
(15) 4411-5632 (15) 4400-3292  
info@desobstruccionesebro.com.ar  
www.desobstruccionesebro.com.ar

### La Higiene

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

## MÁSTILES PARA ANTENAS (Ver ANTENAS)

## MATAFUEGOS (RECARGA)

### La Higiene

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

## MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)

### D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883  
info@dyingeneria.com.ar  
www.dyingeneria.com.ar

## PARQUETS

### Rosales

(15) 4479-6844 / 4503-7757  
rosalesc29@hotmail.com

## PATOLOGÍAS (INFORMES TÉCNICOS)

### Arq. Susana Di Místico

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916-6714  
arqdi\_mestico@hotmail.com

## PORTEROS ELÉCTRICOS

### Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838  
leoanello21@hotmail.com

### ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301  
electroatl@yahoo.com.ar

## PORTONES AUTOMÁTICOS

### Cremonesi

4653-4052 / 5444  
www.cremonesi.com.ar  
www.grupocremonesi.com.ar

## SEGURIDAD (VIGILANCIA)

### El Ojo del Halcón

Prosegur 0800-444-0439  
www.prosegur.com.ar

## SEGURIDAD E INCENDIOS

### La Higiene

7078-2111 /  
www.lahigiene.com.ar

## SEMÁFOROS

### Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838  
leoanello21@hotmail.com

### ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301  
electroatl@yahoo.com.ar

## SERVICIO DE LIMPIEZA (EMPRESAS Y CONSORCIOS)

### Cleanfer

0810-220-1020  
www.cleanfer.com.ar

### Limpiarte

4639-1469  
info@limpiarte.com.ar / www.limpiarte.com.ar

## SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

### SIPAC

4542-1989  
sipac@sipac.com.ar / www.sipacweb.com.ar

## SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

### Prevind

0810 666 8908 / 4911-5927  
GUARDIA DIGITAL FULL  
0810 666 8908 / 4911-5927 / Infoguardiadigital.com.ar

## SISTEMAS DE PAGO (EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

### SIRO (Banco Roela)

0810-777-6352 / Whatsapp: 351 322 9808  
www.onlinesiro.com.ar

## SOFTWARE

### Kavanagh Software

6091-3822  
info@kavanaghsoftware.com.ar - www.kavanaghsoftware.com.ar

## SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

### D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883  
info@dyingeneria.com.ar / www.dyingeneria.com.ar

### Gama Ingeniería

4774-2929 / (15) 3119-4944  
gamaingenieria@gmail.com

## TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

## TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

## TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



# SERACARH

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

## Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada 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 CCT378/04 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 puede gestionar:

.: **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimiento 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:** Corresponden 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 pueden 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

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 1885 | C.A.B.A.

5354 - 6699 | [consultas@seracarh.org.ar](mailto:consultas@seracarh.org.ar)



## LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

### RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas  
Libro de Registro de Propietarios

### RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

Libro de Actas  
Libro de Administración (Caja)  
Informe de rúbricas anteriores

### GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

Libro de Sueldos  
Libro de Horas Extras  
Libro de Órdenes  
Informe de rúbricas anteriores

## OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

DDJJ ANUAL ADMINISTRADORES / RPA  
REGISTRO DE EMPLEADORES / DDJJ ANUAL GCBA  
TRÁMITES ANTE EL RPA

Valores preferenciales para socios de AIERH

Para consultas y/o solicitudes, enviémos un correo a:  
[tramitesygestoria@aiersh.org.ar](mailto:tramitesygestoria@aiersh.org.ar)  
Whatsapp: 11-2354-6626

