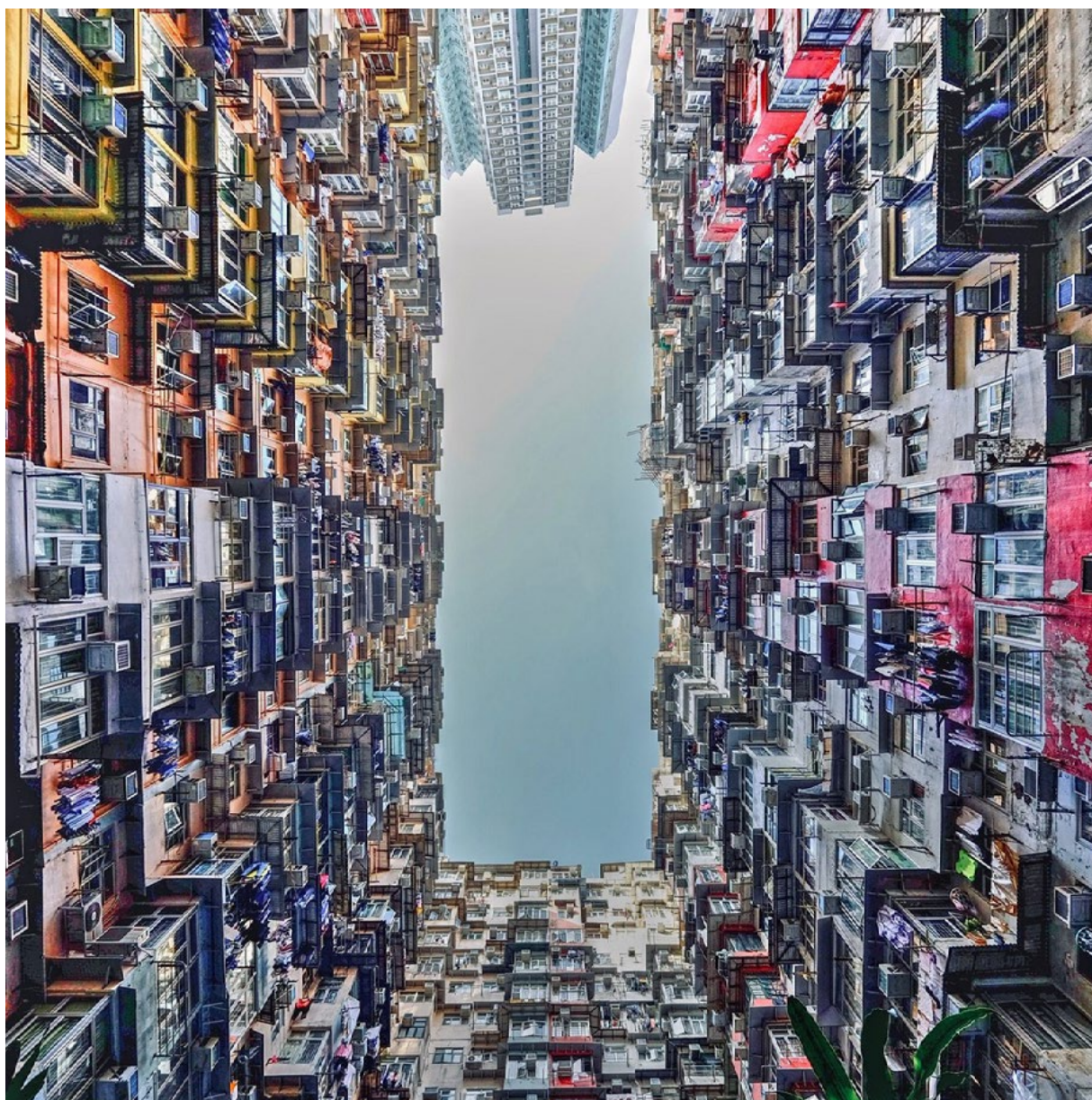


# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXII - N°194 / EDICIÓN DIGITAL / JUNIO/JULIO 2025



LICENCIA POR ENFERMEDAD Y SALARIOS ASEGURADOS  
LA OFICINA EN CASA

AIERH CUYO. JORNADA SOBRE CONJUNTOS  
INMOBILIARIOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

JURISPRUDENCIA: ¿ES UN CONSORCIO O SON DOS? QUIEN  
RESARCE EL DAÑO MORAL POR SOPORTAR FILTRACIONES



Escanea e  
ingresa  
a nuestra web

# ¿Y si tuvieras una semana libre al mes?

Planificá tus próximas vacaciones

**Resumen**

- Registrar gastos
- Pago a proveedores
- Ctas. ctes. proveedor
- Reporte de gastos
- Movimientos de fondos
- Saldo por consorcio
- Agenda general
- Reclamos

Saldo por consorcio	
	\$ 209.836.143
	\$ 13.171.146
	\$ 324.856
	<b>\$ 1.458.183</b>

Pendiente de pago por vencimiento	
Sin vencimiento	\$ 2.243.327
Vencido	<b>\$ 40.650</b>
0 a 30 días	\$ 0
Más de 30 días	\$ 0
Sueldos	\$ 3.186.308
<b>Total</b>	<b>\$ 5.468.335</b>

Pendiente de pago por proveedor	Pago a proveedor
Palire SA	\$ 209.836.143 >
ARSA	\$ 13.171.146 >
Administración Merchi	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >

Pago pendientes	
Nov 30	2 >
Nov 29	1 >

## Con ConsorcioAbierto podés ahorrar:

- ✓ 40 horas en la liquidación de expensas.
- ✓ 8 horas en la automatización de envíos de recibos y registros de cobranzas.
- ✓ 4 horas en la carga automática de facturas.

¿Qué esperás para comenzar?

**Escribinos para multiplicar tu rentabilidad**

(011) 5256 5359 - int. #1

+54 11 3445 5660

ventas@consorcioabierto.com

www.consorcioabierto.com

**Migramos tus consorcios gratis en 24 horas**





# SUMARIO

AÑO XXXII - N°194  
EDICIÓN DIGITAL  
JUNIO / JULIO 2025

El edificio fue construido en la década de 1960, especialmente para albergar la creciente población inmigrante de posguerra. Se encuentra ubicado en el distrito residencial y comercial de alta densidad poblacional de Quarry Bay en Hong Kong. No es una única construcción, sino el resultado de la interconexión de cinco edificios que conforman el complejo que vemos en la foto.

- 04. EDITORIAL
- 06. LA OFICINA EN CASA  
EL TELETRABAJO
- 12. SE CREA EL REGISTRO DE CONSORCIOS EN LA IGJ  
LOS CONSORCIOS DEBERÁN LLEVAR LA CONTABILIDAD  
QUE ESTABLECE EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
- 14. ENFERMEDADES Y ACCIDENTES INCULPABLES  
LICENCIA Y DEVOLUCIÓN DE SALARIOS POR ENFERMEDAD
- 20. CCT 810/25  
INFORMACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES CON  
EMPLEADOS CONTRATADOS PARA SUS OFICINAS
- 23. DELEGACIÓN MENDOZA  
JORNADA SOBRE CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y PH
- 26. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS CONSORCIALES  
ALGUNOS TEMAS A TENER EN CUENTA (CONTINUACIÓN)
- 30. JURISPRUDENCIA  
¿ES UN CONSORCIO O SON DOS? QUIEN RESARCE  
EL DAÑO MORAL POR SOPORTAR FILTRACIONES
- 36. NOVEDADES ARCA
- 38. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
- 40. FERIADOS NACIONALES 2025
- 41. TELÉFONOS ÚTILES
- 43. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 45. 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  
Avenida Corrientes 1312, piso 10 uf27  
Teléfono 4371-5570  
E-mail: info@aierh.org.ar  
www.aierh.org.ar  
Instagram: aierh\_ok  
Facebook: @aierhargentina  
Tweeter: @AierhOk  
You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa  
Presidente  
Patricia Fernández  
Secretaria  
Beatriz Barnes  
Tesorero  
Beatriz Laura Colucci, Mónica Kremer,  
Alejandro Orlando  
Vocales  
Fernando Jorge Esteban, Claudio Castiglioni  
Vocales suplentes  
Marianela Desages  
Revisora de cuentas titular  
Leonardo Román Aguilera, Amalia Sfeir  
Revisores de cuenta suplentes

### PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:  
Beatriz Laura Colucci,  
Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)  
Asesoramiento legal:  
Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,  
Marianela Desages (Abogadas)

### AIERH DELEGACION CUYO

Oficina San Rafael:  
Pasaje Shestakow 145 (5600)  
Tel.: 260-4239708  
aierhcuyo@gmail.com  
Oficina Ciudad de Mendoza:  
Federación Económica de Mendoza  
Av. Pedro Molina 471 (5500)  
Horarios de atención:  
de lunes a viernes de 9 a 12 y de 16 a 19.  
Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

## EDITORIAL

El 22 de Julio pasado se publica un nuevo decreto el n° 487/25 del poder Ejecutivo nacional, donde se insta a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias que permitan a los Consorcios de Propiedad Horizontal con domicilio en el territorio nacional ser anotados en un libro especial a los efectos de la individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios que deben llevar.

Profundizamos el tema porque es de público conocimiento, pero debemos destacar para mayor claridad que es voluntario y ello significa que a menos que se modifique la normativa y se imponga la obligatoriedad, la falta de cumplimiento no traerá consecuencias.

Lo mismo ocurre con el seguro de cese laboral que viene a reemplazar las indemnizaciones por despido entre otras, cuidado ya que debe previamente no solo ser tratada en el convenio de la actividad, sino que debe requerir la autorización del trabajador.

Desde este medio dedicado a la propiedad horizontal, no podemos obviar los desagradables comentarios de quienes para reforzar sus opiniones personales ensucian a un colectivo profesional, sector o incluso religión o país. Porque esas conductas, aparentemente justificadas en alguna vivencia personal que nunca identifican, son un disparo a los que trabajan decentemente, una ofensa innecesaria a través del lenguaje que origina un malestar de final incierto.

Pareciera que superamos algunos viejos prejuicios, pero no, nadie que a esta altura se atreva a estigmatizar públicamente un colectivo profesional tiene la primaria capacidad de distinguir que en cada ámbito hay buenos y malos. No queremos iniciar una denuncia casi infantil, pero intentaremos instalar en nuestras propias agendas cómo hacer para no parecernos a quienes no les importa el daño que con la palabra pueden ocasionar a los demás.

**Dra. Patricia Fernández**

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL  
AÑO XXXII - N°194 / EDICIÓN DIGITAL JUNIO / JULIO 2025

DIRECTORA  
Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD  
info@aierh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

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

Título de la marca otorgado por el Instituto  
Nacional de la Propiedad Intelectual bajo el  
N°3350618

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.

Nuevo canal SIRO ✓

Cobrá con QR!



Reducí  
costos!

0.8% + iva

Acreditación  
inmediata ✓

Aceptá todas las billeteras



MODO NaranjaX



Consultá con tu ejecutivo de  
cuenta o contactanos al:



351 322-9808

WWW.ONLINESIRO.COM.AR

SIRO ✓  
BANCO ROELA



Recordamos como un hito del nacimiento del teletrabajo el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio que a raíz de la pandemia de COVID-19 el Gobierno nacional decretó, aunque existía de manera incipiente. Y las herramientas digitales, que tantas críticas se llevan permanentemente, permitieron que muchas actividades continuaran desarrollándose en esos duros momentos y se produjera la tan mentada reconversión. Diversos motivos hicieron que la nueva modalidad de trabajo permaneciera hasta la actualidad, por dicha razón fue necesario regularla y veremos en la presente nota que establece la normativa.

Por el Dr. Héctor Costa

### CONCEPTOS

Según la OIT:

“El teletrabajo es una forma de organizar y realizar el trabajo a distancia, fuera de una oficina central o de instalaciones de producción, comercios, servicios, etcétera, separando al trabajador o trabajadora del contacto personal con colegas y líderes que estén en esa oficina, planta o área comercial, mediante la utilización de las TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación)”.

La modalidad de trabajo remoto comienza a ser posible gracias al desarrollo de las herramientas tecnológicas (y de su acceso a la población) desarrolladas durante el siglo pasado hasta la actualidad como teléfonos, internet,

equipos computarizados y nuevos dispositivos que existen hoy día.

La mayoría de las investigaciones sobre este tema resaltan las oportunidades de esta modalidad de trabajo que permite disminuir los costos de operación: el consumo de energía y el tiempo de traslado dado que el trabajo se desplaza hacia el trabajador y no al revés

Otras investigaciones recientes resaltan que “el trabajo permite mayor flexibilidad temporal y espacial sin romper del todo con las formas tradicionales de espacios de trabajo”.

Destacan que la incorporación de esta modalidad trae consigo incrementos en los niveles de eficiencia y productividad de las y los trabajadores con incrementos

# 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

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas

Con código de barras para  
pago electrónico

Envío automático por e-mail a  
los propietarios

Acceso a la 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** HS **ENTREGA EN  
DOMICILIO**

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

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



**SIPAC**  
computación

Av. Congreso 2171 4to A - CABA

Tel.4542-1989 (Rot) / 15-2523-9174

MÁS DE 30 AÑOS DE TRAYECTORIA AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO.

en los niveles de acumulación de capital en tanto les permite a las empresas una mayor flexibilidad para adaptar su actividad a las necesidades del mercado.



La vida privada debe respetarse por ello todos los sistemas de control destinados a la protección de los bienes e informaciones de propiedad de la empresa deberán salvaguardar la

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Representa sin dudas una nueva cultura organizacional ya que ciertamente se fomentan los espacios de aprendizaje. Además, se incentiva la formación de equipos de trabajo interdepartamentales multidisciplinarios, multiculturales, multigeneracionales y remotos con horarios flexibles y trabajo por resultados.

Se puede armar un contrato individual voluntario, que sea consensuado por ambas partes, armando un detalle de los derechos y obligaciones del empleado y el empleador y especificando con claridad los aspectos para la implementación.

Otra característica de suma importancia es lo que se denomina trabajo por objetivo. El trabajo no será controlado por reloj, ya que el concepto de presentismo está quedando obsoleto y aparece otro de disponibilidad y objetivo cumplido en busca de una mayor productividad. Esto por supuesto debe contemplar el derecho a la desconexión.

Respetando la jornada laboral, los horarios pueden flexibilizarse. El tiempo y la habitualidad de trabajo se acuerdan previamente para que tanto jefes como pares conozcan la disponibilidad del teletrabajador y si existirá una rutina presencial o no.

El trabajo se realiza remotamente en un domicilio ajeno al empleador o no, mediante la utilización de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC). Puede tener una locación determinada o no, siempre y cuando exista el consenso de ambas partes.

El lugar donde se desarrolle la jornada laboral debe tener buena conexión a internet para cumplir con las tareas asignadas.

En lo que respecta a los accidentes de trabajo, los trabajadores deben tener cobertura de su jornada laboral semanal, con horarios aproximados y mención de días presenciales. La sugerencia es cubrir 24/7 para que el empleado tenga mejor rango de cobertura.

El teletrabajador debe saber que se le deben garantizar el goce de los mismos derechos, la remuneración, los beneficios y obligaciones de aquellos trabajadores que presten igual tarea en los establecimientos de la empresa; los mismos estarán sujetos a la legislación vigente y a los Convenios Colectivos de Trabajo.

intimidad del trabajador y la privacidad de su domicilio.

En el contrato individual voluntario se sugiere que se mencione en forma taxativa el consenso entre trabajador y empleador para retornar al trabajo presencial o viceversa, retornar al trabajo remoto o conectado.

Los equipos y herramientas necesarias para cumplir con la labor podrán ser provistos por la empresa/empleador y el trabajador será responsable por su correcto uso y mantenimiento, como sucede en cualquier puesto de trabajo.

## REGULACIÓN

La ley nacional 27.555 sancionada durante el ASPO estipula el régimen legal para los contratos de teletrabajo.

## DEFINICIÓN SEGÚN LA LEY:

“Habrá contrato de teletrabajo

cuando la realización de actos, ejecución de obras o prestación de servicios, en los términos de los artículos 21 y 22 de esta ley, sea efectuada total o parcialmente en el domicilio de la persona que trabaja, o en lugares distintos al establecimiento o los establecimientos del empleador, mediante la utilización de tecnologías de la información y comunicación”.

La ley de contrato de trabajo contempla dicha regulación como un agregado a la misma ARTÍCULO 102 BIS

## PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES

- ✓ Las personas que trabajen bajo esta modalidad, gozarán de los mismos derechos y obligaciones que las personas que trabajan bajo la modalidad presencial y su remuneración NO SERÁ INFERIOR a la que percibían o percibirían bajo la modalidad presencial
- ✓ La jornada laboral deberá ser pactada previamente por escrito, en el contrato de trabajo, conforme a los límites legales y convencionales vigentes, ya sea lo que respecta a lo convenido por hora como por objetivos.
- ✓ En cuanto a las plataformas y/o softwares utilizados por el empleador a los fines específicos del teletrabajo, deberán desarrollarse e modo acorde a la jornada laboral establecida IMPIDIENDO la conexión fuera de la misma.
- ✓ Desconexión. La persona que trabaja bajo la modalidad en cuestión, tendrá derecho a no ser conectada y a desconectarse de los dispositivos digitales y/o tecnologías de la información y comunicación, fuera de su jornada

*Respetando la jornada laboral, los horarios pueden flexibilizarse. El tiempo y la habitualidad de trabajo se acuerdan previamente para que tanto jefes como pares conozcan la disponibilidad del teletrabajador y si existirá una rutina presencial o no.*

# La Higiene, empresa certificada en Manejo Integrado de Plagas

**Contamos con la certificación Norma IRAM 14115.**



Realizamos una inspección detallada de tu instalación.



Detectamos deficiencias para incluirlas en un plan de mejora.



Generamos un plan de acción con frecuencia de servicio programada.



Te ofrecemos un portal cliente para que puedas realizar seguimientos de nuestros procesos.



Desarrollamos planos de tu instalación para identificar las zonas críticas.



Contamos con certificación de gestión ambiental (ISO 14001-2015) y de calidad (ISO 9001-2015).



Los productos e insumos utilizados cuentan con la trazabilidad para garantizar la seguridad de nuestros clientes.



☎ 011.7078.2111

✉ ventas@lahigiene.com.ar

📞 54.9.11.4048.0459

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

laboral y durante los periodos de licencias.

✓ No podrá ser sancionado por hacer uso de este derecho

✓ El empleador no podrá exigir a la persona que trabaja la realización de tareas, ni remitirle comunicaciones por ningún medio, fuera de la jornada laboral.



En relación con los trabajadores que se desempeñen bajo la modalidad de teletrabajo que el empleador deberá

notificar a la Aseguradora de Riesgos del Trabajo (A.R.T.) a la que estuviera afiliado, la localización de los teletrabajadores, según el siguiente detalle:

- Lista de trabajadores: (apellido, nombres y C.U.I.L.);
- Lugar y frecuencia de teletrabajo: (cantidad de días a la semana);
- Posición o tareas asignadas a los trabajadores: (administrativas, ventas, otras).

#### ART. 3 Y 4 DE LA RESOLUCIÓN 1552/2012

El empleador deberá proveer a los teletrabajadores de los siguientes elementos:

- ✓(1) silla ergonómica.
- ✓(1) extintor portátil contra incendio (matafuego de 1 kg. a base de HCFC 123).
- ✓(1) botiquín de primeros auxilios.
- ✓(1) almohadilla para ratón (“pad mouse”).
- ✓(1) Manual de Buenas Prácticas de Salud y Seguridad en Teletrabajo.

El empleador, previo consentimiento del trabajador y notificando fecha y hora cierta de visita, puede verificar las condiciones del lugar determinado por el trabajador para la ejecución de su tarea, a través de un profesional del área de Higiene y Seguridad de la Empresa, quien puede ser acompañado por un técnico de la A.R.T. o un representante de la Entidad Gremial.

#### CONCLUSIONES:

El teletrabajo puede resultar un modo productivo de ejecutar las tareas, en la medida que se tengan en cuenta las habilidades de los trabajadores contratados y los requisitos que la ley dispone al respecto. ■

#### EL DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY DISPONE

Cuando la actividad de la empresa se realice en diferentes husos horarios y aquellos casos en que resulte indispensable por alguna razón objetiva, se admitirá la remisión de las comunicaciones fuera de la jornada laboral y que, EN TODOS LOS CASOS, LA PERSONA NO ESTARÁ OBLIGADA A RESPONDER HASTA EL INICIO DE SU JORNADA, salvo peligro en las personas o bienes de las empresas, o casos de fuerza mayor o por exigencias excepcionales de la economía nacional o de la empresa.

La persona que trabaja bajo la modalidad de teletrabajo, tendrá derecho a la compensación por los mayores gastos de conectividad y consumo de servicios que debe afrontar.

El empleador, debe garantizar la correcta capacitación de sus dependientes en nuevas tecnologías, brindando cursos y herramientas de apoyo, que permitan una mejor adecuación de las partes a esta modalidad.

#### ACCIDENTE LABORAL EN ESTA MODALIDAD

El teletrabajo está regulado por la resolución 21/2020 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo (SRT), que determina que el domicilio denunciado de las personas que trabajen desde sus casas será considerado como ámbito laboral, quedando cubiertos por las ART.

Concretamente, la ley que regula este aspecto es la Ley N.º 24.557, que estableció uno de los objetivos fundamentales del sistema, entre estos, la reducción de los accidentes a través de la prevención de los riesgos derivados del trabajo en casa.

**MetroGAS** **DEPOS SERVICIOS** **Fundación Naturgy**

**DEPOS SERVICIOS**  
**GAS NATURAL - PLANTAS REGULADORAS - BATERÍAS DE MEDIDORES**  
**SISTEMAS DE COMBUSTIÓN - PLANOS - TRAMITACIÓN**  
**Cel.: 11 4057-7173 / info@deposinstalaciones.com.ar**

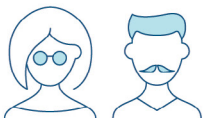
**Metrogas Emergencias: teléfono en factura**



1937  
**cmd**  
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de  
Carlos y Andrés Mariani Dolan

## Tu edificio, nuestra prioridad



Como especialistas en seguros para consorcios, sabemos que cada edificio es único. ¡Solicitá una cotización sin compromiso hoy!

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

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

 CMDasociados |  CMD & Asociados SRL



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



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

N° de inscripción en SSN  
1171

Atención al asegurado  
0800-666-8400

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

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

# LOS CONSORCIOS DEBERÁN LLEVAR LA CONTABILIDAD QUE ESTABLECE EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

El 22 de Julio pasado nos enteramos sobre la publicación de un nuevo decreto del poder ejecutivo nacional de nº 487/25 donde insta a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias que permitan a los Consorcios de Propiedad Horizontal con domicilio en el territorio nacional obtener voluntariamente su inscripción por ante el Registro Público al que alude el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN y le asigna la obligación de llevar contabilidad por el art 320 del Código Civil y Comercial.

## EN QUÉ CONSISTE EL DECRETO 487/2025

El código civil y comercial de la nación establece que el Consorcio de Propiedad Horizontal es una persona jurídica privada en su artículo 148, inciso h) y en el artículo 2044 dispone que “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio...”.

Por lo tanto, se debe considerar al

Consorcio de Propiedad Horizontal cómo una persona jurídica de derecho privado, formada por el conjunto de los propietarios de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal.

Por otro lado, y sin ahondar demasiado, surge del artículo 320 del mismo código mencionado, la obligación legal de llevar contabilidad a las personas jurídicas privadas. Tal lo veremos a continuación:

*“ARTICULO 320.- Obligados. Excepciones. Están obligadas a llevar contabilidad todas las personas jurídicas privadas y quienes realizan una actividad económica organizada o son titulares de una empresa o establecimiento comercial, industrial, agropecuario o de servicios. Cualquier otra persona puede llevar contabilidad si solicita su inscripción y la habilitación de sus registros o*

la rubricación de los libros, como se establece en esta misma Sección.

Los Consorcios de Propiedad Horizontal en razón de la ausencia de regulación de los sistemas de registro por parte de los organismos y autoridades de contralor provinciales no pudieron cumplir con el deber de rubricar los registros previstos en los artículos 320 al 331 del mencionado código civil y comercial de la nación.

En la CABA, por medio de la Resolución General N° 15/24 y su modificatoria, la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA dependiente de la subsecretaría de asuntos registrales de la SECRETARÍA DE JUSTICIA del MINISTERIO DE JUSTICIA ha aprobado el **régimen de acceso voluntario a la rúbrica de libros y registros exigidos por el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN para los Consorcios de Propiedad Horizontal con domicilio en jurisdicción de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.**

### **PARTE DISPOSITIVA DEL DECRETO 487/2025**

Se transcriben a continuación los dos primeros artículos del decreto que entró en vigencia el 23 de julio pasado.

**ARTÍCULO 1°.-** *Ínstase a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias para permitir que los Consorcios de Propiedad Horizontal puedan ser anotados en un libro especial a cargo de dichos organismos en la jurisdicción de sus domicilios, a los efectos de la individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios que deben llevar, en los términos de los artículos 320, siguientes y concordantes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.*

**ARTÍCULO 2°.-** *Encomiéndase a la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, dependiente de la SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES de la SECRETARÍA DE JUSTICIA del MINISTERIO DE JUSTICIA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11,*



*inciso e) de la Ley N° 22.315 y sus modificaciones, la coordinación de acciones con los organismos provinciales que realizan funciones afines a ella, para la implementación de los procedimientos pertinentes con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el presente decreto.*

### **EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL EN LA SECCIÓN 7° ESTABLECE EL MODO DE LLEVAR LA CONTABILIDAD**

Haremos un breve punteo sobre las exigencias de esta sección:

- La contabilidad debe ser llevada de manera tal que resulte un cuadro verídico de las actividades y actos que deben registrarse que individualice claramente las operaciones.
- Los asientos deben respaldarse con la documentación respectiva, archivarlos de forma que permita su localización y consulta
- Son registros indispensables: El diario, inventario y balances, sistema de contabilidad acorde a la naturaleza de las actividades a desarrollar y los dispuestos en esta y otras leyes.
- Llevar su contabilidad mediante la utilización de libros y presentarlos, debidamente encuadernados, para su individualización en el Registro Público correspondiente.
- Individualización: consiste en anotar, en el primer folio, nota fechada y firmada de su destino, del número de ejemplar, del nombre de su titular y del número de folios que contiene
- El Registro debe llevar una nómina pública, de las personas que solicitan rubricación de libros o autorización para llevar los registros contables de otra forma, de la que surgen los libros

que les fueron rubricados.

- Se prohíbe alterar el orden de los asientos, dejar blancos que puedan usarse, interlinear o tachar, arrancar hojas o alterar la foliatura
- Llevar los libros en forma cronológica, en idioma y moneda nacional que permita al cierre del ejercicio determinar la situación patrimonial, evolución y resultados. Deben permanecer en el domicilio de su titular.
- Al cierre del ejercicio, se debe realizar al menos un estado de situación patrimonial y un estado de resultados que deben asentarse en el registro de inventarios y balances.
- En el Diario se deben registrar las operaciones sobre la actividad de la persona que tienen efecto sobre el patrimonio, individualmente o en registros resumidos por períodos no mayores a un mes. El registro o libro caja u otro con registraciones contables integra el Diario.
- Deben conservarse por 10 años, los libros desde el último asiento, los registros desde la última anotación y los comprobantes desde su fecha. Previa autorización del registro público pertinente se puede sustituir uno o más libros, excepto el de Inventarios y Balances o alguna de sus formalidades, por la utilización de ordenadores u otros medios mecánicos, magnéticos o electrónicos que permitan la individualización de las operaciones. Conservar la documentación en microfilm, discos ópticos u otros medios aptos para ese fin
- La contabilidad, obligada o voluntaria, llevada en la forma y con los requisitos prescritos, debe ser admitida en juicio, como medio de prueba. ■



# 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

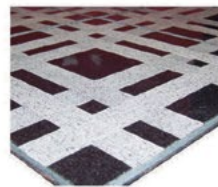
# 3

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



La remuneración se liquidará conforme a la que percibía en el momento de la interrupción de los servicios, por el acaecimiento de la enfermedad y también se deberá abonar los aumentos que se hubiesen acordado sea por aplicación de una norma legal, convención colectiva de trabajo o decisión del empleador.

Si el salario estuviere integrado por remuneraciones variables, se liquidará en cuanto a esta parte según el promedio de lo percibido en el último semestre de prestación de servicios.

Sería posible que el trabajador enfermo incurriera en algún incumplimiento sea este con o sin vivienda y que tal incumplimiento diera lugar a ser sancionado por ejemplo con una suspensión, en cuyo caso no afectará el derecho del trabajador a percibir la remuneración por los plazos previstos de licencia.

Y en caso que la enfermedad del trabajador llevara por completo los plazos de interrupción del trabajo sea que hayan pasado los 3, 6 o 12 meses, si el trabajador no estuviera en condiciones de volver a su empleo, el empleador deberá conservárselo durante el plazo de un

(1) año, contado desde el vencimiento de aquéllos.

El cumplimiento de este plazo no produce por sí solo la extinción del contrato. Una de las partes deberá notificar a la otra alguna circunstancia extintiva.

### RECAÍDA DE LA MISMA ENFERMEDAD

La recidiva es la repetición de una enfermedad luego de terminada la convalecencia y no será considerada enfermedad, salvo que se manifestará transcurridos los dos (2) años. Pero es importante destacar que si se tratara de una enfermedad diferente se volverán a computar las licencias.

### CCT 589/10 ARTÍCULO 27

Por negociación colectiva hemos asegurado la devolución de salarios por enfermedad. Para ello el trabajador debe estar registrado en relación de dependencia con el consorcio.

Licencia	Abona el empleador	Recupera por el seguro
3 meses	1 mes	2 meses
6 meses	2 meses	4 meses
12 meses	3 meses	9 meses

El artículo 27 del CCT 589/10 establece que se cubrirán las remuneraciones que se devenguen por accidentes o enfermedades inculpables, establecidas en la ley de contrato de trabajo las que tendrán las siguientes franquicias a cargo exclusivo del empleador: ■

**ADMINISTRACION A. ORLANDO & ASOC.**

- ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS
  - BARRIOS CERRADOS
  - CLUBES DE CAMPO
  - PARQUE INDUSTRIAL
- DESARROLLO DE URBANIZACIONES ESPECIALES
- PRESENTACION DE PROYECTOS ANTE ENTES DEL ESTADO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

Email. fideicomisosanrafael@gmail.com  
 estudiorlando@gmail.com  
 Cel /wapp : 54-9- 260-4239708

**Estudio Contable Caprioglio**

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio  
 Contadora Pública (UBA)

Liquidaciones de sueldos  
 Trámites ARCA  
 Auditorías

**11 4033 8713**  
 estudiocontablecaprioglio@gmail.com

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

## Factor de Potencia

EVITE MULTAS

## Asesoramiento Gratis

Presupuesto Sin Cargo

<https://installpower.com.ar/>

videos sobre 'como proceder'

• <https://www.youtube.com/@INSTALLPOWERS.A>

consultas ingeniorozzi@gmail.com

ingeniería eléctrica desde hace 30 años

installpower

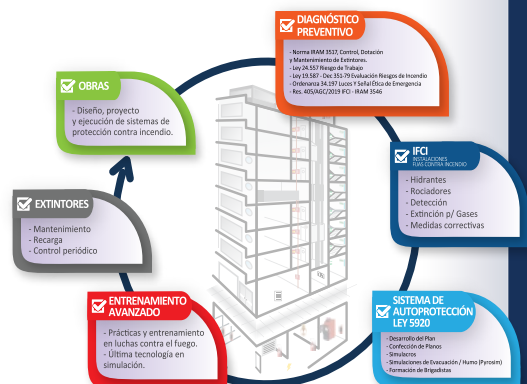


## PREVENCIÓN INTEGRAL CONTRA INCENDIOS



En Prevind ofrecemos diferentes sistemas contra incendio capaces de extinguir fuego y detectar de manera temprana cualquier riesgo de incendio.

NUESTRO PLAN INTEGRAL DE SERVICIO DE SEGURIDAD EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS CONSTA DE 6 PASOS:



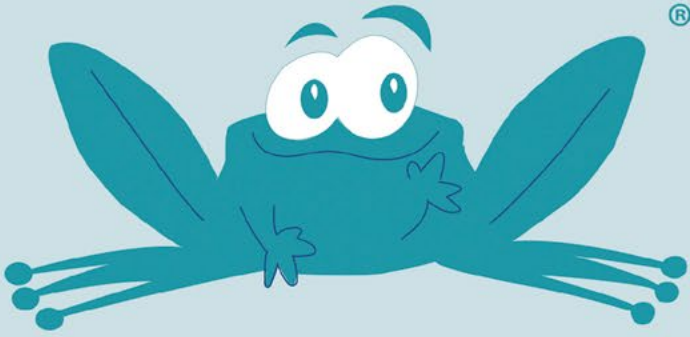
¡Contactate con nuestro equipo para que puedan asesorarte!

☎ 11 - 5909 - 2684

☎ 11 7079 - 5005

✉ ventas@prevind.com.ar

🌐 www.prevind.com.ar



# 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



# INFORMACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES CON EMPLEADOS CONTRATADOS PARA SUS OFICINAS



En nuestra publicación anterior informamos que se homologó el Convenio Colectivo de Trabajo celebrado entre el Sindicato de Empleados de Administradoras de la República Argentina (SEARA) y las cámaras representativas del sector empleador AIERH, CAPHyAI y UADI. Por ello surge la obligación de implementar lo que en él se haya dispuesto, adecuándose a sus normas.

## SIN PRISA, PERO SIN PAUSA

SEARA nace en septiembre de 2015, cuando se inscribe en el Registro de Asociaciones Sindicales, obteniendo su personería gremial en octubre de 2022.

Las cámaras son representantes naturales en este convenio (por llamarlo de alguna forma) ya que nuclean a administradores de consorcios quienes en este caso son los empleadores directos de sus trabajadores. El ministerio nos convocó a participar en las negociaciones por dicha razón. Siempre fue de interés que el nuevo convenio no difiera en general del convenio de empleados de comercio al cual pertenecían.

El convenio ha sido registrado bajo los números 810/25 y 1284/25, según lo dispuesto por el Ministerio de Capital Humano el 4 de junio de 2025.

Un nuevo convenio colectivo de trabajo es una nueva fuente de producción de normas jurídicas. En este caso para regular las condiciones de trabajo de un sector de servicios determinado de trabajadores y empleadores.

Por medio del nuevo convenio se regulan normas específicas para la actividad de los empleados/as de las

administradoras de consorcios.

Cómo representante de los trabajadores del nuevo convenio, SEARA es el único sindicato con personería gremial vigente y exclusiva en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recordamos que esta personería fue otorgada mediante Resolución RESOL-2022-1496-APN-DGDMT#MPYT del Ministerio de Trabajo de la Nación, y confirmada por la Sala IX de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo en fecha 14/12/2023, en los autos “Sindicato Empleados de Comercio de Capital Federal c/ Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social s/ Ley de Asoc. Sindicales” (Expte. N.º CNT 1080/2023/CA1).

Sentencia que fue ratificada el 9/4/2024 al rechazarse el recurso extraordinario interpuesto contra esa decisión.

## ÁMBITO DE APLICACIÓN. OBLIGACIÓN DE EMPADRONARSE

El convenio alcanza a todos los trabajadores en relación de dependencia que se desempeñen en administradoras de consorcios con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por lo que resultará necesario imponerse



del contenido para categorizar apropiadamente a sus empleados y adecuar sus salarios, aportes y contribuciones. Tanto empleadores como trabajadores deberán empadronarse a través del sitio web [www.seara.org.ar](http://www.seara.org.ar).

### LIQUIDACIÓN DE HABERES DE LOS EMPLEADOS DE ADMINISTRACIONES

A partir de la homologación de dicho Convenio colectivo de Trabajo, en los primeros días de junio pasado, todos los empleados de administraciones de consorcios domiciliadas en la C.A.B.A. pasan a estar encuadrados dentro de este nuevo Convenio Colectivo de Trabajo, debiendo los empleadores practicar la liquidación de sueldos y pago de aportes y contribuciones sindicales de acuerdo con lo previsto en el mismo.

Por ello AIERH comenzará las capacitaciones los administradores que se quieran informar sobre el contenido del convenio y la forma de liquidar los nuevos sueldos.

En próximas publicaciones avanzaremos sobre el contenido del convenio y la experiencia recabada. ■

**Ecosistema consorcios**

Asesoramiento jurídico integral para administradores

Dr. José Luis Lobisch

Consultas

1154174217

Asesoramientodr.lobisch@gmail.com

# DF

## Denise Fridman

### Administración de consorcios

# Honestidad y eficiencia en la Ejecución

Teodoro García 2581  
Piso 4  
(1426) C.A.B.A.  
Móvil 11 3427 8080  
[denisefridman@yahoo.com.ar](mailto:denisefridman@yahoo.com.ar)



## **AIERH EN EL INTERIOR** **DELEGACIÓN CUYO**

**OFICINA SAN RAFAEL**

**260-4239708**

**PASAJE SHESTAKOW 145 – SAN RAFAEL**

**e-mail: aierhcuyo@gmail.com**

**OFICINA MENDOZA**

**FEDERACIÓN ECONÓMICA DE MENDOZA FEM**

**AV. PEDRO MOLINA 471 CIUDAD DE MENDOZA**

**HORARIOS DE ATENCIÓN:**

**DE LUNES A VIERNES DE 9 A 12 Y DE 16 A 19 HS.**

- ASESORAMIENTO PROFESIONAL**
  - ACTUALIZACIÓN PERMANENTE**
  - CAPACITACIÓN EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
- Próximos cursos de Administración de Consorcios**

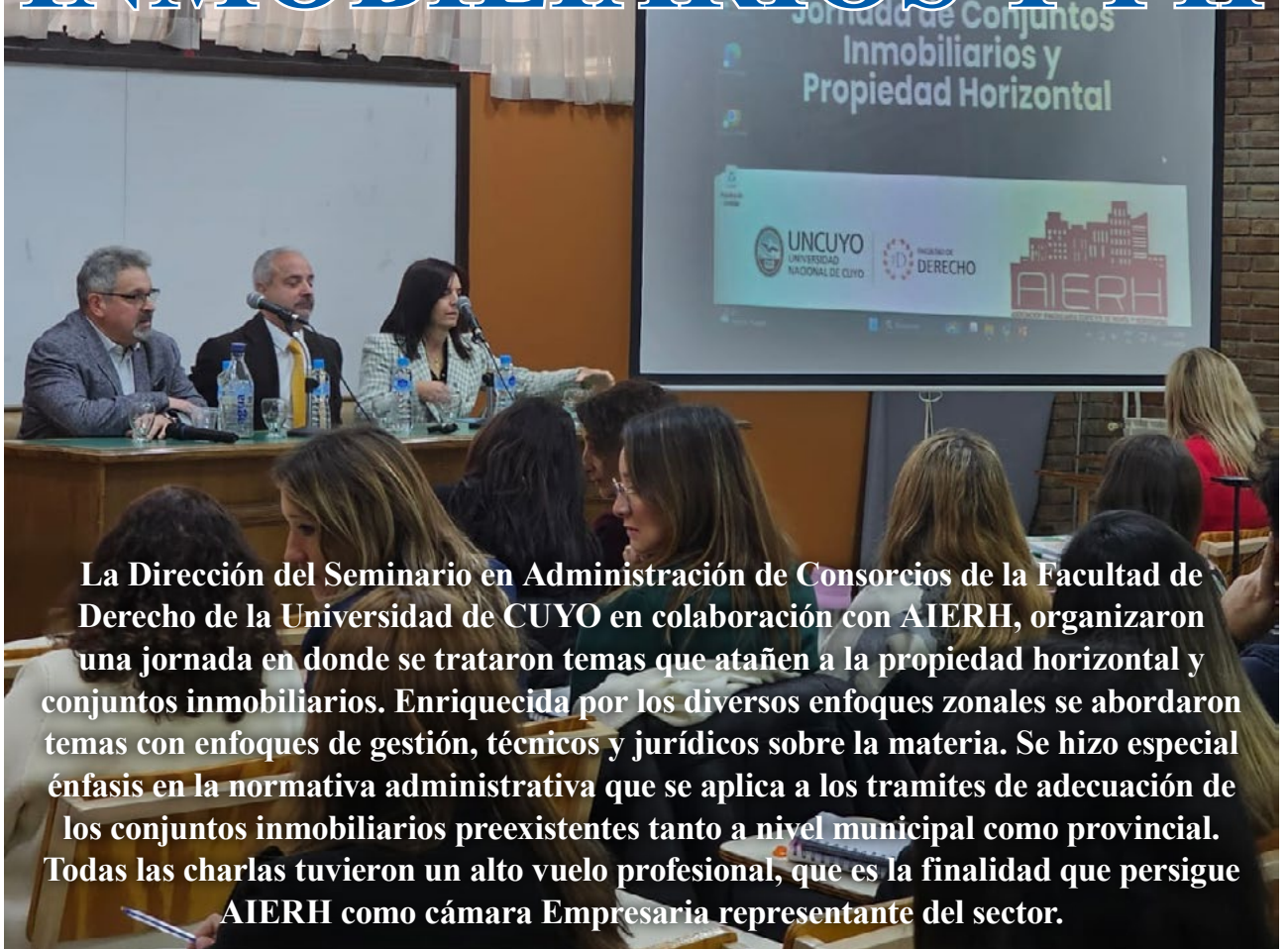
**ABIERTA LA INSCRIPCIÓN**

**Contactanos en : aierhcuyo@gmail.com**



DELEGACIÓN MENDOZA

# JORNADA SOBRE CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y PH



**La Dirección del Seminario en Administración de Consorcios de la Facultad de Derecho de la Universidad de CUYO en colaboración con AIERH, organizaron una jornada en donde se trataron temas que atañen a la propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios. Enriquecida por los diversos enfoques zonales se abordaron temas con enfoques de gestión, técnicos y jurídicos sobre la materia. Se hizo especial énfasis en la normativa administrativa que se aplica a los tramites de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes tanto a nivel municipal como provincial. Todas las charlas tuvieron un alto vuelo profesional, que es la finalidad que persigue AIERH como cámara Empresaria representante del sector.**

Irene Pujol rectora carrera de Derecho UNC. Fernando Pérez Lasala decano facultad de Derecho UNC, Dr. Alejandro Orlando AIERH.

Por el Dr. Alejandro Orlando. Coordinador AIERH Cuyo.

**E**l 13 de junio pasado se llevó a cabo en la Facultad de Derecho, UNCUYO una jornada regional de capacitación e intercambio sobre propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios. La misma se desarrolló con modalidad híbrida para que puedan participar también, quienes se encuentran a distancia, tanto dentro de la provincia como fuera de la misma.

Esta Jornada da comienzo a una interrelación en la familia de la Propiedad Horizontal que vincula la Universidad en su rol académico y la Cámara empresaria con representación en el sector de la PH a nivel regional y nacional.

Es una de las primeras actividades de varias más que se van a ir dando atendiendo a la coyuntura y necesidades del sector.

Estuvo pensada para dirigirla a administradores de propiedad horizontal, estudiantes y egresados de la tecnicatura en administración de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, egresados de la carrera de abogacía, contadores públicos, cursantes del seminario en administración de consorcios, escribanos públicos, martilleros públicos, agrimensores y público en general.

En este evento la figura del administrador de consorcios ocupó un papel central en su rol de



Mesa de disertantes: Escribano Federico Leyría, Escribana Martha Linares, Dra. Irene Pujol y Dr. Alejandro Orlando.

gestión del consorcio de propietarios con una misión técnica, la cual es aplicar las normas jurídicas involucradas en combinación con resguardar la calidad de vida de los consorcistas, ocupándose del buen funcionamiento de los servicios y atendiendo los reclamos de propietarios y ocupantes.

En especial hubo un tema que atravesó la Jornada que fue el análisis del art. 2075 del Código Civil que estuvo presente en varias charlas a lo largo del día.

Debido a la creación de organismos que rigen la actividad de los administradores cuya jurisdicción es provincial, se compartieron experiencias sobre el impacto en la propiedad horizontal y las obligaciones del administrador en las regiones que cuentan con un registro público que regula la actividad. En especial en el tema de Registro Público, situación actual, participó la Dra. Patricia

Fernandez quien hizo una cronología de la evolución del registro en CABA y Provincia de Buenos Aires y la Contadora Laura Colucci quien abordó la temática del rol del administrador en los sistemas de PH y PH especial, ambas junto con el Dr. Orlando participaron por AIERH.

El órgano deliberativo y decisorio de cualquier persona jurídica es la asamblea por excelencia, aunque no sea tentadora su realización ya que lo que más la dificulta es la falta de asistencia de los interesados quienes son los consorcistas. Esta apreciación no es novedosa y fue contemplada en el año 2015 al unificar el código civil y comercial de la nación y regular la formación de mayorías con la respuesta de los ausentes, situación que anteriormente era absolutamente nula. En este tema participaron del Dr. Orlando junto con la Dra. Pujol quien abordó el tema de la nulidad de las asambleas dentro de todo tipo de sistema inmobiliario.



- 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)



Fotos de la jornada (asistentes)

También se trató sobre la importancia del reglamento que regula las obligaciones entre consorcistas y por supuesto la conflictiva por los incumplimientos más frecuentes.

Y se abordó la temática que tanto nos preocupa sobre la adecuación de los conjuntos inmobiliarios a las normas de propiedad horizontal, cómo coordinar las normas locales y nacionales y los obstáculos a los que se enfrentan actualmente.

Por la tarde se presentó la obra: "Propuesta de reordenamiento jurídico provincial de los conjuntos inmobiliarios de Mendoza" se trata de una obra colectiva coordinada por las profesoras Alicia Puerta de Chacón e Irene Pujol Zizzias, docentes e investigadoras de la Facultad de Derecho. La obra tiene por finalidad el análisis de la situación actual de los Conjuntos Inmobiliarios (propiedad horizontal especial) en la Provincia de Mendoza y a partir de allí dar herramientas a administradores, administrados y demás profesionales ligados a la temática, para concretar las adecuaciones de estos sistemas inmobiliarios preexistentes a la modificación del código civil, así como también a los nuevos sistemas a emprender.

En este debate se abordó también el papel de los municipios dentro de la ley de ordenamiento territorial provincial en su papel de poder de policía municipal de todos estos sistemas.

Ante el crecimiento exponencial de barrios privados y clubes de campo en Mendoza se debatió en la necesidad de establecer un marco normativo claro y actualizado que garantice seguridad jurídica, equilibrio territorial y protección de los derechos de los consumidores.

Son sus autoras, Alicia Puerta de Chacón. Andrea

Lara, Martha Linares de Urrutigoity e Irene Pujol

Esta publicación surge de un proyecto de investigación aprobado y financiado por la Secretaría de Investigación, Internacionales y Posgrado del Rectorado de la UNCuyo.

Y como cierre se armó la "Mesa redonda sobre adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios" con la participación de: Federico Leyría, Martha Linares. Irene Pujol y Alejandro Orlando.

La jornada se desarrolló con gran entusiasmo y nos dejó la iniciativa de realizar en conjunto actividades que enriquezcan con la experiencia compartida una mejora en la temática que nos convocó. No podemos negar su importancia ni olvidar que hablamos de la casa de cada uno, de nuestras viviendas por lo que debemos dedicar atención, capacitación y el trabajo que sea necesario para que resulte el lugar donde continuemos eligiendo vivir.

Como colofón se consensuó la necesidad de trabajar en mejorar las normativas administrativas municipales como de Catastro de la Provincia para generar seguridad jurídica a los inversionistas – urbanizadores que se encuentran con trámites burocráticos que traban las adecuaciones de PH Especial, siendo una de las salidas las adecuaciones operativas de los sistemas inmobiliarios tanto a nivel consorcial como a nivel notarial.- La finalidad principal es cumplir con la obligación que el codificador estableció en el art.2075.

Esta conclusión tiene por objetivo generar atracción de inversiones inmobiliarias en la provincia, aprovechando el entorno urbanístico y paisajístico y que se generen más administraciones que beneficien nuestra actividad profesional. ■

# ALGUNOS TEMAS A TENER EN CUENTA (Continuación)

En nuestra publicación anterior anunciábamos que, desde el 1 de abril pasado, los administradores debían comunicar a los consorcistas el Manual de buenas prácticas consorciales, y comenzamos a abordar la temática tratada por considerar importante difundir lo que el GCBA ha preparado para conocimiento de los consorcistas. Continuamos avanzando en el contenido del Manual.

## SUB-CONSORCIOS ¿QUÉ SON LOS SUB-CONSORCIOS?

El actual CCCN trae una nueva modalidad de organización, que funciona dentro del consorcio, esta es la figura del sub-consorcio. El artículo 2068 los define estableciendo que, en edificios donde sea físicamente posible, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no recaer sobre el edificio en general. Cada sector puede tener una sub-asamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente y puede designarse a una persona que gestione la administración sectorial. En caso de conflicto entre los distintos sectores es la asamblea la que resuelve. Es importante destacar que frente a terceros responde todo el consorcio.

## MODIFICACIONES EN ESPACIOS COMUNES PARA MEJORAS U OBRAS NUEVAS:

Se requiere el consentimiento de la mayoría previo informe técnico.

La minoría que no esté de acuerdo, una vez lograda la aprobación por la mayoría, tiene acción para que el juez deje sin efecto esa decisión. En tales casos el juez evaluará bajo distintos criterios que la ley especifica, la viabilidad o no de las obras o mejoras nuevas decididas por la mayoría en la asamblea. Es importante destacar que este derecho está especificado exclusivamente para el caso de las decisiones de obras o mejoras nuevas en partes o cosas comunes. Para mejoras u obras nuevas que modifiquen la estructura del inmueble: Se requiere el acuerdo unánime de los propietarios. Para mejoras u obras nuevas en interés particular: El beneficiario debe realizarlas a su costa y soportar los gastos.

## REPARACIONES URGENTES:

De acuerdo al artículo 2054 del CCCN, en caso de ausencia del administrador y de los integrantes del Consejo de Propietarios, cualquier propietario puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta

injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.

## INFRACCIONES, ¿QUÉ MEDIDA PUEDE TOMARSE ANTE UNA INFRACCIÓN?

El artículo 2069 trae una norma ejecutiva en lo referente a las infracciones. En caso de violación por un propietario, u ocupante a cualquiera de las normas del CCCN y del Reglamento, el Consorcio o Cualquier Propietario afectado tiene acción para hacer cesar las infracciones, la que se hará por la vía procesal más breve. Si el infractor o infractora no es propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

## CONFLICTOS VECINALES: RUIDOS MOLESTOS

Nadie está exento de compartir el edificio con personas ruidosas que pueden convertirse en un problema de convivencia. Frente a estas dificultades, existen herramientas que nos permiten reclamar y

mejorar nuestra calidad de vida. En primera instancia, es bueno conocer la ley, que considera que los ruidos molestos constituyen una contravención establecidas en el Código Contravencional, artículo 82, el cual indica que: “Quien perturba el descanso o la tranquilidad pública mediante ruidos que por su volumen, reiteración o persistencia excedan la normal tolerancia, es sancionado con uno (1) a cinco (5) días de trabajo de utilidad pública o multa cincuenta (50) a cien (100) unidades fijas.”

### DIÁLOGO, MEDIACIÓN COMUNITARIA Y ACCIONES JUDICIALES

El primer camino para alcanzar una solución pacífica cuando hay conflictos entre vecinos es el diálogo. Para ello es conveniente suscribir un Reglamento de Convivencia interno para vecinos que habitan en un mismo edificio. Otra posibilidad es la de acudir al Servicio de Mediación Comunitaria en Línea.

Este proceso apuesta a que los involucrados son personas capaces de hacerse cargo de sus propios problemas y quienes mejor pueden proponer las vías de solución, ya que han sido los directamente involucrados. A partir de opciones y propuestas sugeridas por los propios interesados, se logran convenios que tienen el alcance de acuerdos privados.

El GCBA ofrece el servicio de mediación para solucionar conflictos entre vecinos. A través de un tercero neutral, el mediador, facilita la comunicación entre las partes y las acompaña en la búsqueda de un acuerdo.

A diferencia del juez, esta mediación nunca impone la solución y, por tanto, nunca toma partido, ni adhiere a las posiciones de las partes.

Para acceder a este servicio se debe iniciar un Trámite a Distancia (TAD) mediante la plataforma miBA del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, este servicio depende de la Secretaría de Gobierno y Vínculo Ciudadano.

De igual forma, recientemente se dictó la DISFC-2024-1- GCABA, la cual es una disposición de firma conjunta, entre la Dirección General de Mediación y Convivencia Vecinal



y la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor que establece un canal de mediación comunitaria que brinda a los consorcistas el acceso a un método ágil y efectivo de resolución de conflictos en búsqueda del bien común consorcial.

La Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires también brinda un servicio de mediación comunitaria. Este servicio es gratuito, su carácter voluntario permite que las partes decidan libremente si participan o no de un proceso que, en una o más reuniones, podrá resolver controversias. Los problemas que se pueden resolver a través de este servicio son: ruidos molestos y olores desagradables; filtraciones y humedad; molestias por tenencias de mascotas; problemas interculturales, ecológicos y urbanísticos; desavenencias familiares; multipartes; discriminación; medianería y ocupación del espacio público, entre otros. Respecto a temas consorciales, no asesoran sobre liquidaciones de expensas (no verifican si están correctamente liquidadas) pero se pueden realizar acuerdos de pago o negociar deudas. A través del espacio de Mediación Comunitaria no pueden abordarse reclamos de sumas de dinero, pero sí en el ámbito de la Conciliación. Es decir que los vecinos pueden plantear reclamos de sumas de dinero en este ámbito.

Podés acceder al servicio de mediación llamando de lunes a

viernes de 10 a 18 hs., al 0800-999-3722. Concurriendo personalmente a la sede de Av. Belgrano 673 (atención de lunes a viernes de 10 a 17 hs.) o también te podés comunicar escribiendo un mensaje al número de WhatsApp (11) 7128-8301 o enviando un mail a [mediacion@defensoria.org.ar](mailto:mediacion@defensoria.org.ar).

También están a disposición los internos de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje 4338-4900 (3498 /3570/3572). En caso de fracasar el Servicio de Mediación Comunitaria o también de modo directo, cabe la posibilidad de ir por la vía Judicial.

En caso de un problema de índole penal o contravencional, conviene llamar al 911 o acudir a la comisaría correspondiente al domicilio.

Además, puede denunciarse ante el Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires o llamando al 0800 33 FISCAL (347225), por mail a la casilla: [denuncias@fiscalias.gob.ar](mailto:denuncias@fiscalias.gob.ar) o también se puede realizar la denuncia mediante la página web: <https://denuncias.fiscalias.gob.ar>.

Los delitos y contravenciones que se pueden denunciar en las Unidades de Orientación y Denuncia son: amenazas, ruidos molestos, maltrato animal, daños, uso indebido del espacio público con fines lucrativos, violencia doméstica, violencia de género, usurpación, discriminación, violación de domicilio, ensuciar bienes, etc.

Es necesario presentar DNI u otro documento que acredite la identidad.

Además, será conveniente que se acerque toda la documentación o pruebas que se tenga sobre el hecho a denunciar. La denuncia se puede hacer de forma anónima, sin embargo, es preferible para la persona que denuncia proporcionar sus datos, ya que de este modo se la podrá notificar del estado de la causa y de la evolución del proceso, y podrá ejercer su derecho a solicitar la revisión de archivo al fiscal.

### OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN: REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

El Registro Público de Administradores de Consorcios es el ente que inscribe y otorga matrícula a las personas que administran consorcios de propiedad horizontal. Además, brinda asesoramiento a vecinos consorcistas.

#### ¿Cuáles son sus funciones?

El Registro Público de Administradores de Consorcios fue creado por la Ley 941, que regula la actividad de la administración de consorcios en CABA. Esta normativa establece pautas para las contrataciones que realizan los administradores, garantizando así las condiciones de seguridad y calidad de las prestaciones que reciben los consorcistas. Los administradores deben estar inscriptos y con

su matrícula vigente, es decir, actualizada en forma anual. Los consorcistas tienen derecho a exigir que la administración exhiba su certificado de inscripción. Ninguna persona puede administrar un consorcio si no está inscripta con matrícula vigente. Es obligación de todos los administradores, declarar el o lo/s edificio/s que administra. Frente a esta irregularidad, pueden ser denunciados y sancionados.

### REQUISITOS PARA INSCRIBIRSE Y OBTENER LA MATRÍCULA PARA PROFESIONALES (ONEROSOS)

- Formulario de Inscripción, sitio web del Registro Público de Administradores de Consorcios.
- Fotocopia de DNI.
- Constancia de Inscripción de AFIP
- Curso de Capacitación.
- Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencia.
- Certificado de Juicios Universales. Se solicita en el Palacio de Tribunales, en Talcahuano 550 (Subsuelo).
- Certificado libre deuda expedido por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

### PARA PERSONAS QUE ADMINISTRAN AD-HONOREM (O DE FORMA VOLUNTARIA):

- Formulario de Inscripción,

sitio web del Registro Público de Administradores  
→ Copia de DNI.  
→ Documento que pruebe que usted es propietario del edificio que pretende administrar, por ejemplo: ABL, escritura de la unidad funcional.

- Copia del acta de asamblea que resolvió la designación como administrador ad-honorem de consorcio del cual es propietario.
- Certificado libre deuda expedido por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

La matrícula otorgada por el RPA tiene vigencia de un año, con lo cual, es necesario renovar la matrícula anualmente, y para ello se exige realizar el curso de actualización de administración de consorcios. Para inscribirse por primera vez ante el RPA, se exigirá próximamente rendir un examen presencial por única vez ante la autoridad de aplicación. (Ya comenzó la obligatoriedad)

### CUIT DEL CONSORCIO.

Todo consorcio debe contar con una Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), esto implica la existencia fiscal del mismo.

Que el consorcio posea su propio CUIT le permitirá:

- ✓ Abrir una cuenta bancaria propia del consorcio para cobrar expensas, realizar pagos del consorcio, percibir

Para anunciar en

**GESTIÓN DE CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA E EDIFICIOS PENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

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

 **GALUBE** construcción

- IMPERMEABILIZACIONES
- PINTURA DE FRENTES / MEDIANERAS
- REPARACIÓN DE BALCONES / TERRAZAS
- ALBAÑILERÍA EN GENERAL

Empresa asociada a la Cámara de Empresarios Pintores y Restauraciones Afines (CEPRARA)

 Escritorio: Neuquén 944 (C1405CKJ) C.A.B.A.

 [www.galubecons.com.ar](http://www.galubecons.com.ar)  Tel.: 11 6872 6500

reclamos contra vecinos morosos y/o terceros por cualquier otro motivo (ej.: ocupación indebida de espacios comunes, daños al inmueble, etc.).

✓ Contratar personal y/o empresas proveedoras de servicios (ej. manutención de ascensores). Contratar pólizas de seguro (contra incendio, contra daños generales, etc.).

✓ Una vez protocolizada el Acta de Designación del Administración y realizada la apertura de los Libros ya es posible iniciar el trámite de la CUIT del Consorcio.

Este trámite lo realiza la persona que ejerce la Administración con CUIT y clave fiscal 3 en la plataforma de la AFIP (<https://www.afip.gob.ar/sitio/externos/>), buscar el servicio “Inscripción y modificación de personas jurídicas”, completar con los datos solicitados, se le requerirá adjuntar la siguiente documentación en PDF:

✓ Reglamento de Propiedad Horizontal.

✓ DNI de la persona que ejerza la Administración.

✓ Acta de Designación vigente.

✓ Copia de la rúbrica del Libro de Actas en el cual se encuentre asentada el acta con la designación del administrador (en caso de corresponder).

La documentación solicitada puede variar según la agencia.

Toda la documentación presentada tiene que estar certificada con firma digital por escribano o autoridad competente si se tramita por la web. En caso de no contar con la firma digital se puede presentar en la Agencia correspondiente con turno previo mediante el portal web.

Las personas que ejercen administración ad honorem no necesitan inscribirse como monotributistas para poder realizar este trámite.

### CUENTA BANCARIA CONSORCIAL

De acuerdo a la Ley 941, Artículo 9, que rige en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es obligación de la Administración realizar la apertura de una Cuenta Bancaria donde se depositen las expensas que pagan mensualmente quienes integran el consorcio.



La cuenta debe tener como autorizados a la administración y a un miembro del Consejo de Propietarios (en caso de existir) designado por Asamblea; si el Consorcio no cuenta con Consejo de Propietarios la Asamblea debe designar a un consorcista como autorizado.

Cada entidad bancaria cuenta con requisitos propios, quedará a criterio de cada consorcio la elección de la entidad bancaria que más le convenga.

### MODELO ÚNICO DE LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS Y DE RECIBO DE PAGO DE EXPENSAS

Según la Disposición N° 1494/DGDYPC/14 de la CABA se estableció la confección de un modelo único de liquidación de expensas, éste, a su vez, debe ser enviado a cada uno de los consorcistas por un medio electrónico, o en su defecto, publicarlo en un sitio web al que únicamente éstos puedan acceder para consultarlo.

También el recibo de pago de expensas debe ajustarse al modelo determinado. El objetivo es el de unificar las pautas y los criterios dispuestos en la liquidación de las expensas, de modo que se ajusten a la normativa vigente. (Ver modelo sugerido, pág.26 del manual).

Esto facilitará la tarea de los administradores de consorcios y permitirá a la totalidad de los consorcistas efectuar el control de la

administración, lo que implicará una mayor transparencia en cada detalle mensual.

Los detalles sobre los requerimientos de la CABA respecto del modelo liquidación de expensas se pueden consultar en el sitio web del Registro Público de Administradores de Consorcios. Cabe señalar que recientemente, como una medida que promueve la transparencia en la gestión del administrador de consorcios, se estableció que la liquidación de expensas debe brindar acceso a los consorcistas mediante un QR o link/hipervínculo a todos los gastos, pagos de servicios e insumos efectuados en nombre del consorcio en el período liquidado. Es recomendable que dicho QR exhiba el Reglamento de Propiedad Horizontal del consorcio como así también el presente Manual de Buenas Prácticas Consorciales. Disposición DI-2024-1146-GCABA-DGDYPC del 23 de febrero de 2024.

De igual forma, las expensas deben diferenciar gastos ordinarios y extraordinarios como así también debe informar el detalle de los trabajos y servicios contratados indicando monto total y cuotas si es el caso. El administrador debe informar con antelación a su contratación y/o renovación contractual el valor de sus honorarios, aclarando los servicios incluidos, por ejemplo: certificaciones y gestiones, liquidación de expensas, etc. ■



# ¿Es un consorcio o son dos? QUIEN RESARCE EL DAÑO MORAL POR SOPORTAR FILTRACIONES

Las filtraciones de agua que afectan una unidad funcional son hechos cotidianos y aunque la falta de mantenimiento influya en que ocurran más a menudo, son sin intención en su mayoría. Claro que el hecho en sí constituye un daño que altera la vida diaria e influye negativamente en la salud emocional de los ocupantes y en algunas personas también agravan una condición física. Por ello resulta importante actuar con la mayor diligencia. Pero en este interesante fallo el consorcio se administraba por sectores y cómo nadie se consideró responsable la espera y el consiguiente daño se agravó. Veamos que se resolvió.

## FALLO:

En julio de dos mil veintiuno, se reunieron los miembros de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de la ciudad de Rosario, para dictar sentencia en los autos sobre Incumplimiento contractual” venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17° Nominación de Rosario, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra el fallo del 01 de junio de 2018.

### 1. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Los actores promovieron demanda de cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración contra el Consorcio, a fin de que se lo condene a realizar las reparaciones necesarias en las cosas comunes y en las de su propiedad exclusiva que detallaron y a resarcir el daño moral ocasionado a los actores.

La actora dijo ser adquirente por boleto del inmueble en cuestión de la ciudad de Rosario; que su unidad formaba parte de un complejo de viviendas integrado por dos edificios -uno configurado a modo de “tira”, donde residían los actores, y otro dispuesto en forma de “torre”- que accedían a un único inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal; que en la terraza y hall palier de ingreso común n° 3, correspondiente al departamento de la actora, se encontraban las instalaciones que suministraban agua corriente a toda la tira, provistas de ocho tanques de reserva de agua en la terraza, dos bombas y dos tanques cisterna alojados en un cuarto con ingreso por el hall palier de la planta baja.

Afirmó la actora que el mal funcionamiento de las bombas y tanques, el tendido de cañería plástica bajo tierra que ingresaba desde el jardín hasta la sala de cisterna y los desbordes de los tanques de reserva en

la terraza, generaron frecuentes inundaciones en el palier y en los departamentos de la planta baja, humedad en las unidades, oxidación en los marcos de las puertas, destrucción del revoque de las paredes y roturas de distinta naturaleza.

Apuntó la actora que el origen de los daños se encontraría en estas instalaciones de propiedad común, por lo que correspondería al Consorcio la reparación de los deterioros edilicios. Dijo que las infructuosas reclamaciones intentadas

extrajudicialmente por los actores, les valieron roces cotidianos y desprecio de la mayoría de sus vecinos e incluso amenazas de parte de algunos de ellos.

Señaló que en el año 1995 se realizaron precarias obras que no lograron solucionar el problema, sino que provocaron nuevos daños y filtraciones de agua hacia los cimientos del inmueble y en el jardín común; que algunos pocos vecinos acordaron reemplazar la cisterna y trasladarla a otro lugar, pero la antigua quedó abandonada con 1.500 litros de agua estancada; que en 2012 la actora contrató a profesionales de la arquitectura que confeccionaron el informe técnico sobre el estado del edificio que se acompañó; que en 2013 se realizaron algunas obras que solo “maquillaron” el real estado del inmueble; que en 2014 se acrecentaron los problemas de cloaca y desbordes de aguas negras a través del inodoro y rejillas dentro de la vivienda de los actores, reparación que tomaron a su costa atento la urgencia del caso.

Indicó la magistrada que XXXX compareció en autos en su carácter de administradora del Edificio de Rosario, pero en oportunidad de contestar la demanda aclaró que **fue designada administradora únicamente del Consorcio “Torre N”, el que no integraba la actora ni ninguno de los adjudicatarios de las unidades que conformaban la edificación en tira; que la tira y la torre eran completamente independientes entre sí; que no existía vínculo como consorcio entre ambos bloques de edificación; que el actor no abonaba expensas comunes para el sostenimiento edilicio de la tira sino solo del jardín compartido con los miembros de la torre; que no existía intención de las partes de conformar un consorcio común y contribuir a los gastos de ambos edificios; y negó los hechos expuestos por la contraria.**

Así trabada la litis, **indicó la judicante que si bien los daños reclamados como consecuencia de filtraciones tenían su origen en fallas en bienes de propiedad común (concretamente, en el sistema de provisión de agua corriente) y su reparación se encontraba, en principio,**



**a cargo del Consorcio de Copropietarios “Edificio calle xxxx N° « (según surgía del reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro, la prueba de autos persuadía de la existencia de discordancia entre el plano fáctico y el plano normativo del estatuto comunitario.**

**En base al análisis de los libros de actas rubricados ante el Registro General, concluyó que el consorcio del edificio “Torre N” solo estaba integrado por los titulares dominiales de dicho sector y que los**

propietarios del edificio en forma de tira no integraron la voluntad del cuerpo colegiado representado por la firma xxx.

**Halló que la prueba testimonial y confesional de autos, así como las liquidaciones de expensas que abonaba el actor, corroboraban que, en la realidad de los hechos, no existía la unificación consorcial prevista en el Reglamento sino un acuerdo tácito entre los comuneros en el sentido de que los integrantes del edificio configurado en tira solo contribuían al manteniendo del jardín, mientras que la torre evidenciaba una organización y administración autónoma.**

**Juzgó la a quo que no podía prevalecer la ficción por sobre la realidad fáctica del caso y que la pretensión judicialmente ejercida por la parte actora, implicaba contradicción con los propios actos. En consecuencia, rechazó la demanda, con costas.**

## 2. EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra este pronunciamiento la actora interpuso recurso de apelación siendo concedido el mismo.

**Agravia a la actora, en primer lugar, que la sentenciante validara la supuesta existencia de un consorcio llamado “Edificio Torre N” pese a la ausencia de elemento constitutivo alguno, omitiendo que el Reglamento de Copropiedad y Administración vigente constituye un único consorcio -el demandado en autos- y que las demás constancias dominiales revelan que se trata de un único inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal, respecto del cual se haya inscripto el único Reglamento de Copropiedad y Administración existente. Afirma que, si alguna vez estuvo en el ánimo de algunos vecinos la extinción del consorcio existente y la posterior constitución de sendos consorcios, ello jamás se realizó mediante los canales legales, careciendo de efecto jurídico; y que no es viable la existencia de sub- consorcios, no previstos ni en el Reglamento ni en la normativa aplicable a la fecha de los hechos.**

**En segundo lugar, denuncia yerro de la magistrada al apreciar la personería de la representante comparecida**

en su carácter de administradora del “Edificio “; que ésta no opuso excepción de falta de legitimación pasiva sino que intentó la defensa recién al contestar la demanda;

En el que califica como **tercer agravio**, reclama que fue precisamente la oposición entre el plano fáctico y el normativo lo que motivó la promoción de la demanda de cumplimiento contractual;

que los usos y costumbres no crean derechos sino cuando las leyes se refieran a ellos o en situaciones no regladas legalmente (art. 17 Cód. Civil); y que dar prevalencia al plano fáctico como lo resolvió la jueza anterior, además de antijurídico, resultaba una falacia argumentativa.

**En cuarto lugar**, critica la interpretación de la confesional del actor B por la magistrada, quien reconoció que los vecinos del edificio en torre abonaban mayores expensas que los del edificio en tira, pero poniendo énfasis en su desacuerdo respecto de tal práctica. En consecuencia, le agravia que la a quo entendiera que tal prueba confirmaba la existencia de un acuerdo tácito entre los comuneros.

**En quinto lugar**, considera erróneamente aplicada la doctrina de los actos propios en contra de su parte y niega que exista contradicción entre los actos anteriores de la actora (que abonó las expensas conforme le eran liquidadas) y los posteriores (pretender las reparaciones edilicias).

**Finalmente**, cuestiona que no se resolvió la pretensión de la parte actora, cual es que el consorcio del edificio de propiedad horizontal al que pertenece su vivienda, realice las reparaciones correspondientes sobre las partes comunes e indemnice los demás perjuicios reclamados, obviándose dar respuesta efectiva al conflicto planteado pese a que los daños han sido acreditados, así como también la existencia del consorcio como consecuencia inexorable del régimen legal al que se encuentra sometido el inmueble.

### 3.- SOBRE LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LA PARTE DEMANDADA

Independientemente de las relaciones internas que pudieran existir entre sus bloques y de los acuerdos habidos entre los consorcistas, en atención a la complejidad de la administración de un consorcio de importantes proporciones como el que nos ocupa, lo cierto es que en el caso existe un único reglamento y una sola persona jurídica legitimada pasiva de la acción intentada por los consorcistas actores. Esto es, el consorcio “Edificio calle XXXX”, contra quien correctamente se instauró la demanda de cumplimiento contractual y resarcimiento de daños y perjuicios.

Mal puede admitirse que los comuneros -por costumbre o incluso por decisión en asamblea-, pudieran haber

**Si alguna vez estuvo en el ánimo de algunos vecinos la extinción del consorcio existente y la posterior constitución de sendos consorcios, ello jamás se realizó mediante los canales legales, careciendo de efecto jurídico; y que no es viable la existencia de sub- consorcios, no previstos ni en el Reglamento ni en la normativa aplicable a la fecha de los hechos.**

creado dos consorcios diferentes, obviando la forma ad solemnitatem que el régimen legal aplicable consagra para dar vida al ente consorcial.

Cabe puntualizar que aun cuando en asamblea del año 1987 los consorcistas convinieron que cada cuerpo tendría a su cargo exclusivamente los gastos centrales que se produzcan en cada uno de ellos, lo que se reflejó

en las liquidaciones de expensas del edificio en torre; en el año 1992 se confeccionó un único plano de mensura y división a los fines de afectar el inmueble al régimen de propiedad horizontal, lo que se volcó en un solo reglamento de copropiedad y administración, inscripto en el Registro General en el año 1993.

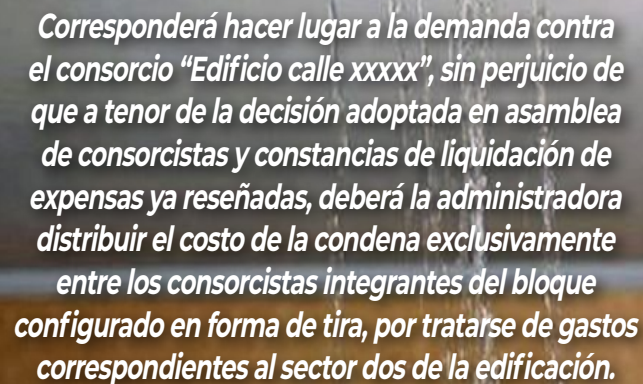
Así, pues, los términos literales en que se redactó el reglamento, como también la sucesión temporal de los hechos y el contenido concreto del acta en cuestión, sólo persuaden de que las partes han convenido en la práctica eximir del pago de ciertos gastos comunes al grupo de consorcistas titulares de las unidades funcionales que integran el edificio en forma de tira, teniendo en cuenta que determinados servicios no son usados o no benefician a esta categoría de copropietarios. Tal tipo de convenciones están expresamente autorizadas por el artículo 8, primera parte, de la ley 13.512.

La práctica habitual de la que dan cuenta las partes y testigos en cuanto al aparente desentendimiento de la administración del consorcio sobre los gastos comunes del edificio en tira, atento a lo ya expuesto en torno a las formas que ineludiblemente deben seguirse en el régimen en análisis, en modo alguno puede tener el efecto de modificar, en el plano jurídico, las características de la propiedad horizontal debidamente constituida en el caso. **Ello sólo resultaría posible mediante la confección de los reglamentos respectivos por separado.**

Lo dicho hasta el momento, impone revocar la sentencia anterior y concluir en la legitimación pasiva de la persona jurídica demandada, esto es, el consorcio “Edificio calle xxxxx”, sin perjuicio de la eventual distribución de los gastos que éste pudiese efectuar entre sus consorcistas, atento al sistema de distribución interna adoptado por el consorcio en materia de expensas.

Por lo tanto, corresponderá hacer lugar a la demanda contra el consorcio “Edificio calle xxxxx”, sin perjuicio de que a tenor de la decisión adoptada en asamblea de consorcistas y constancias de liquidación de expensas ya reseñadas, deberá la administradora distribuir el costo de la condena exclusivamente entre los consorcistas integrantes del bloque configurado en forma de tira, por tratarse de gastos correspondientes al sector dos de la edificación.

### 4.- SOBRE EL DAÑO EXTRAPATRIMONIAL



***Corresponderá hacer lugar a la demanda contra el consorcio “Edificio calle xxxxx”, sin perjuicio de que a tenor de la decisión adoptada en asamblea de consorcistas y constancias de liquidación de expensas ya reseñadas, deberá la administradora distribuir el costo de la condena exclusivamente entre los consorcistas integrantes del bloque configurado en forma de tira, por tratarse de gastos correspondientes al sector dos de la edificación.***

Se admitirá, asimismo, la pretensión de resarcimiento del daño extrapatrimonial puesto que las vicisitudes sufridas por los actores en relación a los hechos de la causa, que se extendieron durante varios años, resultan hechos indicadores a partir de los cuales se entiende viable en el caso, a través de una operación lógica- crítica, basada en normas generales de la experiencia (DEVIS

ECHANDÍA, Hernando, “Teoría General de la Prueba”, Zavalía, Bs. As., 1988, T. 2, P.601), tener por acreditada la existencia de padecimientos del ánimo de los actores que excedieron la normal tolerancia y autorizan a inferir el daño moral reclamado.

Es doctrina recibida por la Sala que no todo hecho dañoso es generador de daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación del juez en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, la noción del agravio moral se vincula al concepto del desmedro extrapatrimonial o lesión a los sentimientos personales. No es exigible la prueba directa del daño ni es necesario acreditar padecimientos, sufrimientos, llantos, etc. y es a cargo de la víctima la demostración de las circunstancias fácticas cuya valoración permita al juzgador inferir -mediante indicios y presunciones- la existencia de una lesión a los valores más hondos de la personalidad que hace al mundo de los afectos íntimos carga que se juzga suficientemente satisfecha en el caso. Se mencionan antecedentes.

Voto, pues, por la negativa.

Sobre la misma cuestión, el señor vocal doctor Ariza, a quien le correspondió votar en segundo lugar, dijo: Que coincide con los fundamentos expuestos por el señor vocal preopinante y vota negativamente.

Concedida la palabra al señor vocal doctor Cifré, a quien le correspondió votar en tercer término, a esta cuestión dijo, en particular, se observa que el caso nos ubica en la dicotomía entre ley y costumbre y, al respecto, estimo que -en principio- esta última podría primar sobre aquélla

1. Comparto, en términos generales, la solución propiciada en el voto precedente a los agravios de la actora dirigidos a cuestionar la decisión adoptada en la sentencia respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva del ente consorcial debidamente constituido en el Reglamento de Copropiedad y Administración abarcativo de todo el complejo edilicio sito en calle XXXX de Rosario.

En particular, se observa que el caso nos ubica en la dicotomía entre ley y costumbre y, al respecto, estimo que -en principio- esta última podría primar sobre aquélla (al respecto, puede verse, entre otros: CIURO CALDANI Miguel ángel, Reflexiones sobre la Ley y la Costumbre, en JA 1979-IV-788; del mismo autor: Una teoría Trialista del Derecho, Astrea, Bs. As., 2020, pág. 81 y ss; GOLDSCHMIDT, Werner,

Introducción Filosófica al Derecho, Lexis Nexis, Bs. As., 2005, pág.97 y ss.).

Desde esta perspectiva, se estima valiosa y en cierta medida se comparte, la decisión de la jueza de primera instancia. Sin embargo, las circunstancias del presente caso obstan el resultado al cual se arribó en la instancia anterior, como bien lo advierte el colega preopinante. Y es que la conformación del

consorcio accionado se encuentra inevitablemente involucrada en el particular derecho real de propiedad horizontal de los actores (art. 3, 9 y cc. Ley 13.512), materia en la cual es dable reconocer la necesaria primacía del diseño legal (art. 2.502 Cód. Civil), en atención a la importancia económica y social de los derechos reales, cuyo régimen se encuentra presidido por la noción de orden público, a diferencia del correspondiente a los derechos personales, en los que gobierna el principio de la autonomía de la voluntad (limitado también por las pautas del orden público y de la moral y las buenas costumbres). Así las cosas, la costumbre contra legem que, en todo caso y eventualmente, pudiera considerarse derogatoria del régimen legalmente constituido en el caso, debería necesariamente extenderse en el marco social involucrado (tal vez, todo el país o, por lo menos, un territorio del mismo) y de ningún modo limitarse a los miembros de un consorcio en particular (entre los cientos o miles que se encuentran en el territorio de la ciudad de Rosario), como ocurre en autos.

*Entonces, la legitimación del consorcio demandado viene inescindiblemente vinculada al derecho real indicado, lo que, entiendo, justifica reconocer su legitimación pasiva en este caso. Claro que esto no implica desconocer la “costumbre” tenida en consideración por la juzgadora. ésta debe ser atendida (como lo hace el voto precedente), pero inserta en el “marco” de la regulación del derecho real en cuestión.*

Desde esta perspectiva, estimo que la solución propuesta por el colega preopinante en cuanto a que la distribución del costo de la condena deberá efectuarse exclusivamente entre los consorcistas integrantes del sector dos (tira) de la edificación (cfr. último párrafo del apartado 3.2. del voto del Dr. Kvasina) deviene ajustado a derecho, pues la analizada costumbre o el hecho de los contratantes (según decisión en asamblea, f. 229), en definitiva se enmarca en las previsiones del art. 8 de la Ley 13.512, marco normativo aplicable al caso, que habilita las convenciones relativas a la forma de distribuir los costos y gastos comunes del consorcio.

A todo evento, se exhorta al consorcio accionado y sus miembros a regularizar su situación y, en su caso, a hacer uso de los cauces legales necesarios para dar debida cabida a la forma de organización que los comuneros pudieren considerar más conveniente al funcionamiento del ente en sus diferentes sectores.

2. En efecto, la pericia revela que el estado general del edificio tira evidencia falta de mantenimiento y que se constató deficiencias en pintura, revoques, pisos, aberturas oxidadas, marcos desamurados, puerta de madera de acceso a bajo escalera en pésimo estado, vidrios rotos, instalación sanitaria precaria, instalación eléctrica fuera de norma, ingreso de humedades en muros y cielorrasos, fisuras y

rajaduras en muros, tabiques y cielorrasos, falta de piezas en solados de palieres, enredaderas en muros de fachada y azotea, nichos de gas con cerradura en mal estado y hojas de puertas metálicas deterioradas, tendido precario de cañerías sobre terraza, tabiques perimetrales sobre losa de tanques de reserva incompletos -con evidencia de haberse derrumbado-, tabiques de cierre y delimitación de zona accesible en terraza demolidos, lo que conlleva riesgo cierto de caída de personas, embudos tapados en terraza, cámaras de inspección sin tapas o con las mismas rotas etc

En cuanto al estado general del departamento, detalló el perito que los pisos presentan fisuras y/o rajaduras, hundimientos y piezas cerámicas rotas; en las paredes

**En cuanto al estado general del departamento, detalló el perito que los pisos presentan fisuras y/o rajaduras, hundimientos y piezas cerámicas rotas; en las paredes también se observan fisuras y/o rajaduras inclinadas, verticales y horizontales, inclusive algunas se reflejan en los azulejos de la cocina; que prácticamente la totalidad de las uniones de las paredes con los cielorrasos se encuentran fisuradas y/o rajadas; que en algunos sectores se visualizan manchas de humedad .**

también se observan fisuras y/o rajaduras inclinadas, verticales y horizontales, inclusive algunas se reflejan en los azulejos de la cocina; que prácticamente la totalidad de las uniones de las paredes con los cielorrasos se encuentran fisuradas y/o rajadas; que en algunos sectores se visualizan manchas de humedad .El experto calificó los daños como importantes y que se irán acrecentando

con el transcurso del tiempo, aun cuando no conllevan un peligro estructural inminente (punto j), f. 330).

Por lo tanto, en atención a la contundente prueba pericial de autos, se concluye igualmente en la procedencia de la demanda en cuanto a la reparación de los daños materiales informados por el auxiliar de justicia, condenando a la accionada a reparar los deterioros conforme detalle del perito y que no han sido impugnados por la contraria.

En relación al daño extrapatrimonial, compartiéndose plenamente los fundamentos del vocal preopinante, voto de la misma manera.

Entonces la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, RESUELVE: 1) Admitir el recurso de apelación de la actora y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia n° 1310 de fecha 01.06.2018, en cuanto rechazó la demanda por falta de legitimación del demandado. En su lugar, admitir la demanda y condenar al Consorcio "Edificio calle XXXX" a reparar los deterioros en los espacios comunes y en la unidad funcional de los actores, conforme el detalle confeccionado por el perito ingeniero civil a fojas 338/339. Asimismo, condenar al demandado a abonar la suma de \$50.000.- para cada uno de los actores, con más intereses que se devengarán conforme la tasa pura del 8% anual desde el 07.03.2008 y hasta la fecha de la presente sentencia. Desde ese momento y hasta el efectivo pago, se aplicará la tasa activa sumada del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días. 2) Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido. 3) Regular los honorarios profesionales de alzada en el .por ciento (.) de los que en definitiva corresponda regular en primera instancia Insértese, hágase saber y bajen (expte. n° 190/2019, CUIJ n° 21-01642141-0).  
Jueces de Cámara. ■

**Fuente:**

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario

Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: I

Partes: B A y otro c/ Pintor Musto XXXX Consorcio Edificio s/

Fecha: 26 de julio de 2021

Colección: Fallos

Cita: MJ-JU-M-135229-AR||MJJ135229

# ARGENGRUP

## GRUPOS ELECTROGENOS



### NUESTROS SERVICIOS

- Servicio de urgencia las 24hs.
- Servicio de abono mensual con guardia las 24hs.
- Automatización y tableros de transferencia.
- Mantenimiento general e integral.
- Venta y alquiler de equipos.
- Carga de combustible.

☎ 1170663031
✉ contacto.argengrup@gmail.com

## Estudio Baez Güell

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

☎ 15-5636 5111

✉ estudiobaezguell@yahoo.com.ar

Para anunciar en

# GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

**solicite promotor a**  
**info@aierh.org.ar**

## OBRAS Y PINTURAS SRL

Ing. Civil Ricardo Bonoris

MÁS DE 20 AÑOS DEDICADOS A REALIZAR TODO TIPO DE TRABAJOS EN ALTURA

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

CERTIFICADOS POR



SOLICITÁ TU PRESUPUESTO

TELÉFONOS: (011) 4823-7887 / (011) 15 4 051-8800 /  
(011) 15 5 469-6870  
OBRASYPINTURAS@GMAIL.COM  
www.obrasypinturas.com

ING. RICARDO BONORIS  
LIC. ERNESTO FERNANDEZ NUÑEZ




TU ESPACIO, NUESTRO COMPROMISO

**DM SERVICIOS**



www.dmservicios.ar  
dm.servicios70@gmail.com

 dmservicios70

 1140497182

30 años en Servicios

Atención a Consorcios



 **Limpieza de Tanques de agua potable**

 **Control Plagas**

 **Video Inspección de cañerías**

 **Relevamientos en altura Con Drones**



### **EL NUEVO SEGURO DE CESE LABORAL. OPTATIVO. DEBE CONTEMPLARSE EN EL CCT DE LA ACTIVIDAD Y PRESTAR CONSENTIMIENTO EL TRABAJADOR**

Este nuevo seguro consiste en un "posible" cambio alternativo para el régimen indemnizatorio habitual que consiste en un esquema de capitalización que será administrado por aseguradoras. El 10 de julio de 2025 entró en vigencia la Resolución 347 de la Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN). Allí se aprobaron los lineamientos técnicos y contractuales aplicables a los Seguros de Cese Laboral, en el marco del Sistema de Cese Laboral introducido por la Ley 27742 (Ley Bases) y reglamentado por el Decreto 847/2024.

Este seguro, como dijimos permite sustituir el régimen tradicional de indemnización por antigüedad dispuesto en el artículo 245 de la Ley de Contrato de Trabajo por mecanismos de capitalización anticipada, sin embargo, eso será posible en tanto y en cuanto se acuerde su incorporación en los convenios colectivos de la actividad.

El Seguro de Cese Laboral podrá ser ofrecido como un seguro colectivo de vida con ahorro o como un seguro colectivo de retiro, con el objeto de sustituir la mencionada indemnización por antigüedad, como así también cualquier otro rubro indemnizatorio cuyo cálculo tome como parámetro esa indemnización.

Su implementación tiene carácter optativo, es decir, solo resulta aplicable cuando un convenio colectivo lo contemple expresamente y requiere, además, el consentimiento individual del trabajador. También puede extenderse a relaciones laborales preexistentes, en caso de acuerdo entre las partes.

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) estableció que los fondos de cese laboral no estarán alcanzados por retenciones del impuesto a las ganancias. El organismo dictó la Resolución General 5740/2025 para efectuar algunas precisiones respecto a estos nuevos seguros previstos en la Ley N° 27.742 de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos.

Principalmente, los cambios previstos establecen:

Anteriormente: Los beneficios provenientes de seguros de retiro privados estaban sujetos a retención de impuesto a las ganancias, incluyendo en general pagos por rescates.

Ahora, con la modificación los beneficios y rescates de seguros de cese laboral administrados por aseguradoras bajo supervisión de la Superintendencia de Seguros de la Nación, en el marco del Sistema de Cese Laboral (Decreto 847/24), quedan excluidos de retención.

Además, anteriormente no se distinguía entre seguros de retiro y seguros de cese laboral. A partir de la publicación de la nueva resolución general, **se especifica que los seguros de cese laboral no están comprendidos por el régimen de retención de la RG 830.**

También, antes se incluían todos los beneficios y rescates bajo la misma tabla, mientras que ahora se explicita que **los beneficios y rescates de seguros de cese laboral no deben incluirse** en esos códigos de régimen (112 y 113).

De esta manera, ARCA busca brindar mayor seguridad jurídica a empleadores y empleados, al aclarar que el seguro de cese laboral no tributa como retiro tradicional.

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/listado.aspx>

### **ALERTA: ESTAFAS POR CORREO ELECTRÓNICO**

Contribuyentes reportan correos falsos que reclaman el pago de deudas impositivas.

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) recibió reportes de **intentos de estafas** a contribuyentes mediante **correos electrónicos fraudulentos** que simulan provenir de cuentas "oficiales" y reclaman el pago de una deuda originada en una supuesta fiscalización.

El remitente de estos correos aparenta provenir de una cuenta con dominio "afip.gob.ar" e invoca a la inexistente área "AFIP Revisiones Pendientes 960".

El cuerpo del mensaje incluye un link para, supuestamente, "acceder a los detalles" de la deuda y para "subsananlos" mediante el ingreso de la clave fiscal y la realización de algún pago.

La Agencia confirma y resalta la absoluta falsedad de estos correos; e incita a los contribuyentes que los reciben a no ingresar a ninguno de los links allí incluidos y a denunciar el incidente, reenviando el mail a [phishing@arca.gob.ar](mailto:phishing@arca.gob.ar). Ante esa situación, les compartimos tres simples tips que los ayudarán a detectar cuándo se trata de comunicaciones oficiales.

En primer lugar, se recuerda que la única vía oficial que utiliza esta Agencia para notificar a los contribuyentes sobre su situación fiscal es el Domicilio Fiscal Electrónico, al que solo se puede acceder con CUIT/CUIL y Clave Fiscal desde [www.arca.gob.ar](http://www.arca.gob.ar).

En segundo lugar, como es de público conocimiento, por medio del Decreto N° 953/2024 el Poder Ejecutivo Nacional disolvió la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y creó la Agencia de Recaudación y Control Aduanero; tras lo cual ninguna comunicación que invoque a la AFIP es oficial.

Por último, todos los contribuyentes deben saber que ARCA nunca solicita pagos ni datos personales por mail; los correos electrónicos que la Agencia envía solamente son para notificar al contribuyente que tiene una comunicación oficial en su Domicilio Fiscal Electrónico.

ARCA nunca utiliza correos electrónicos para solicitar pagos, datos personales o informar sobre situaciones judiciales. Tampoco se contacta por otros medios como whatsapp, redes sociales o teléfono. En la web de ARCA podrá ver algunos casos de ejemplos de correos a los que no debe acceder.

Publicado el 19 de junio 2025

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=4671>

### **ARCA LANZA UN NUEVO PLAN DE FACILIDADES DE PAGO**

Se podrá realizar la adhesión desde el próximo 1 de julio de 2025

En el marco de las medidas implementadas por el Gobierno nacional tendientes a facilitar el ingreso de los tributos y optimizar la cancelación de las obligaciones a cargo de los contribuyentes, la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) lanza un **nuevo plan especial de facilidades de pago** que estará destinado a regularizar obligaciones fiscales y de seguridad social vencidas hasta el 30 de abril de 2025, inclusive.

Podrán adherirse las personas humanas, sucesiones indivisas, micro, pequeñas y medianas empresas (tramos 1 y 2), entidades sin

finés de lucro, empresas del sector salud, y el resto de contribuyentes.

#### TIPO DE OBLIGACIONES INCLUIDAS

Se podrán regularizar deudas impositivas y de la seguridad social, de monotributo, retenciones y percepciones impositivas y obligaciones aduaneras por tributos a la importación o exportación y liquidaciones de los citados tributos comprendidas en el procedimiento para las infracciones, así como sus intereses, conforme a lo previsto en el Código Aduanero -Ley N° 22.415 y sus modificaciones-

Es importante señalar que **la regularización no implica la reducción de intereses, así como tampoco la liberación de las pertinentes sanciones.**

#### ¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES DE LOS NUEVOS PLANES DE PAGO?

- ✓ No habrá limitaciones en la cantidad de planes a presentar.
- ✓ La fecha de consolidación será la fecha de adhesión.

En cuanto a los pagos a cuenta, la cantidad máxima de cuotas y tasa de financiación fija a otorgar será de la siguiente manera:

Tipo de contribuyente	% de pago a cuenta	Cuotas	Tasa de financiación
Personas humanas y sucesiones indivisas, micro, pequeñas empresas-, entidades sin fines de lucro y sector salud	10 %	60	50 % de la tasa de interés resarcitorio -según normativa del MECON- vigente al momento de la implementación del régimen.
Medianas empresas -tramo 1 y 2, excepto personas humanas y sucesiones indivisas	15 %	48	
Resto de los contribuyentes	20 %	36	

Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas, con un monto mínimo de \$2.000 por cuota, mientras que la caducidad del plan se determinará a los 60 días corridos de constatada la falta de pago de 2 cuotas seguidas o alternativas.

Esta iniciativa refuerza el compromiso de ARCA para facilitar el cumplimiento tributario y promover la regularización voluntaria, contribuyendo al fortalecimiento de las finanzas públicas y al desarrollo económico sostenible.

Publicado: 12/06/2025

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=4908>



**Ascensores y Montacargas Vertech S.R.L.**

@ascensoresvertech

50 años en el Gremio

**ABONO ASCENSORES Y MONTACARGAS**

**¡GOTIZA YA!**

**FIJO POR 12 MESES!**

**BOMBAS DE AGUAS ELEVADORAS BONIFICADAS**

**Presupuesto e Informe Técnico Sin Cargo**

**ASCENSORESVERTECHSRL@GMAIL.COM**

**AV. ASAMBLEA 137 OF B CABA**

**2130-5486 Whatsapp 11 2687- 6053**

**PROMO**

# CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

## **DETERMINACIÓN DE FECHA Y TEMARIO A TRATAR EN LA PRÓXIMA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.**

De acuerdo a lo que marcan nuestros Estatutos Sociales corresponde convocar a Asamblea General Ordinaria, a realizar el martes 16 de setiembre de 2025 a las 9.00 hs., en 1ra convocatoria y con una espera de 30 minutos en 2da convocatoria en nuestra sede social de Corrientes 1312, Piso 10 Piso, C.A.B.A para tratar el siguiente:

### **ORDEN DEL DIA**

- 1) Motivo del atraso para el llamado a Asamblea
- 2) Designación de 2 (dos) Asambleístas para la firma del Acta, conjuntamente con el Presidente y Secretario
- 3) Consideración de la Memoria, Balance General e informe de la Comisión Revisora de Cuentas por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024.
- 4) Fijación de las cuotas sociales para el presente ejercicio
- 5) Elección de dos socios para la firma del acta

Los presentes aprueban el texto a remitir a los socios de la Memoria y del Balance, punto 3) del orden del día) que será considerados en la Asamblea General Ordinaria que se realizará el día 16 de setiembre de 2025

Para anunciar en

**GESTION DE**  
**CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

**solicite promotor a [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)**



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

## DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

- ✓ Cursos de formación para administradores de consorcios con certificados válidos para inscribirse ante el Registro público de administradores de la CABA. En el Campus virtual de AIERH tendrás acceso al material de estudio, trabajos prácticos y actividades complementarias.
- ✓ Cursos virtuales de Actualización Profesional.
- ✓ Talleres sobre temas de actualidad de interés para administradores y propietarios.
- ✓ Jornada anual de Actualización para el colectivo profesional.

### INFORMES E INSCRIPCIÓN:

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

En nuestra web verás las próximas actividades de capacitación siguiendo este link:

<https://www.aierh.org.ar/category/cursos/>

También en nuestras redes:

-  [facebook.com/aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)
-  [instagram.com/aierh\\_ok/](https://www.instagram.com/aierh_ok/)
-  [twitter.com/AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)
-  [youtube.com/channel/UCRhem-m\\_vqQJ\\_gBiOvVFRTQ](https://www.youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ)

Lunes a viernes de 13.00 a 17.00 hs.  
podés contactarte con la sede de AIERH  
Teléfonos: (011) 4371-5570

# Feridos nacionales de la República Argentina en 2025

● Feriados inamovibles ● Feriados trasladables ● Días no laborables ● Turísticos

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

## DÍAS NO LABORABLES

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.

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

Pesaj primeros días desde el sábado 12/04/2025 al atardecer hasta el lunes 14/04/2025 al atardecer

Pesaj últimos días desde el viernes 18/04/2025 al atardecer hasta el domingo 20/04/2025 al atardecer

Rosh Hashaná desde el lunes 22/09/2025 al atardecer hasta el miércoles 24/09/2025 al atardecer

Iom Kipur desde el miércoles 01/10/2025 al atardecer hasta el jueves 02/10/2025 al atardecer

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.

Los fines de semana con fines turísticos conforme lo prescriptos por el art. 7 de la Ley N° 27.399, Decreto 1027/2024.

**Enero**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

1. Año Nuevo

**Febrero**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	

**Marzo**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

3, 4. Carnaval

24. Día Nacional de la Memoria por la Verdad y la Justicia

31. Fiesta de la Ruptura del Ayuno del Sagrado Mes de Ramadán (Id al-Fitr) (c)

**Abril**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

2. Día del Veterano y de los Caídos en la Guerra de Malvinas

13, 14. Primeros dos días de la Pascua Judía (b)

17. Jueves Santo Festividad Cristiana

18. Viernes Santo Festividad Cristiana

19, 20. Últimos dos días de la Pascua Judía (b)

24. Día de acción por la tolerancia y el respeto entre los pueblos (a)

**Mayo**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

1. Día del Trabajador

2. Día no laborable con fines turísticos

25. Día de la Revolución de Mayo

**Junio**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

10. Fiesta del Sacrificio (c)

16. Paso a la Inmortalidad del Gral. Don Martín Miguel de Güemes (17/6)

20. Paso a la Inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano

26. Año Nuevo Islámico (c)

**Julio**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

9. Día de la Independencia

**Agosto**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

15. Día no laborable con fines turísticos

17. Paso a la Inmortalidad del Gral. José de San Martín

**Septiembre**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

23, 24. Año Nuevo Judío (b)

**Octubre**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

2. Día del Perdón (b)

12. Día de la Raza

**Noviembre**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

21. Día no laborable con fines turísticos

24. Día de la Soberanía Nacional (20/11)

**Diciembre**

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

8. Inmaculada Concepción de María

25. Navidad

**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.

**REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (ORGANISMO RESPONSABLE)**

Martín García 464 Edificio Cruz de Malta  
Lunes a viernes de 9 a 14 hs

**SERVICIOS**

AySA: 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.gov.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

## LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

### RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas  
Libro de Registro de Propietarios

### IGJ

(Inspección General de Justicia)

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

### GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

Rúbrica de documentación laboral TAD  
Libro de Órdenes  
Informe de rúbricas anteriores

## OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

Matrículas RPA/DDJJ anual consorcios  
Registro de empleadores/Obleas AGC  
Trámites ante el GCBA

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



**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D**

Tipología: viviendas sociales construidas por intermedio de operadoras oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 350.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 16.200
De 41 a 50 U.F.	\$ 13.700
De 51 a 60 U.F.	\$ 12.100
De 61 a 70 U.F.	\$ 11.300
De 71 a 80 U.F.	\$ 10.000
De 81 a 100 U.F.	\$ 8.500
De 101 U.F. en adelante	\$ 7.400

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

De 21 a 40 U. F.	\$ 19.900
De 41 a 50 U.F.	\$ 16.400
De 51 a 60 U.F.	\$ 14.400
De 61 a 70 U.F.	\$ 12.900
De 71 a 80 U.F.	\$ 11.800
De 81 a 100 U.F.	\$ 10.700
De 101 U.F. en adelante	\$ 8.500

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B**

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 530.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 21.300
De 41 a 50 U.F.	\$ 20.100
De 51 a 60 U.F.	\$ 17.800
De 61 a 70 U.F.	\$ 16.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 14.400
De 81 a 100 U.F.	\$ 13.000
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.700

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A**

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales y de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parqueado, etc.).

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 698.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 22.200
De 41 a 50 U.F.	\$ 21.000
De 51 a 60 U.F.	\$ 19.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 18.400
De 71 a 80 U.F.	\$ 17.800
De 81 a 100 U.F.	\$ 16.400
De 101 U.F. en adelante	\$ 14.300

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1**

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 867.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 24.400
De 41 a 50 U.F.	\$ 22.200
De 51 a 60 U.F.	\$ 20.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 20.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 18.500
De 81 a 100 U.F.	\$ 17.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 15.000

**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	\$ 4.284.000
---------------------------------------	--------------

**Nota:** En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guarda coches, bauleras y/o unidades funcionales con destino a cocheras) serán tarifadas en un 50 % de una unidad funcional.

Los honorarios aquí expuestos, no tendrán variación por la zona en la que se encuentre el edificio dentro de una misma ciudad.

**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.

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

**Certificaciones**

Deuda por expensas comunes \$ 75.500

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 117.000

**RPA** Ley 941 GCABA DDJJ Anual por consorcio \$ 152.000

**RPA** Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o link hipervínculo. \$ 38.500

**RPA** Disp 856 / Gob Bs.As. Mis Expensas (corresponde mensualmente si se obliga a tener que escanear toda la información para colgar la liquidación de expensas en un sitio web ante la solicitud de los propietarios). \$ 75.200

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 75.200

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 75.200

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 93.200

**Gestiones administrativas**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 115.000

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 4.000) 10 %

**AFIP - Administración Federal de Ingresos Públicos**

Gestión AFIP - Alta / Baja / Modificaciones Temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. (por trámite) \$ 31.900

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 140.500

**ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social**

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 199.200

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 58.400

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 196.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 195.000

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación, ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por AIERH.

Para anunciar en

**GESTION DE CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

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

**Asóciese a AIERH**

Veintinueve años brindando capacitación, asesoramiento y servicios

Pueden asociarse administradores de consorcios, miembros de consejo de propietarios y copropietarios. Los socios acceden con arancel diferencial a las actividades de capacitación (cursos, talleres, jornadas, etcétera) y sin cargo adicional a las consultas profesionales, la actualización permanente vía e-mail y el envío a domicilio de la revista Gestión de Consorcios.

**Llámenos: 4371-5570**

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



► **ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS**

**Administración Catalán**

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

**Denise Fridman**

(15) 3427-8080 - denisefridman@yahoo.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)**

**Vertech**

ascensoresvertechsrl@gmail.com / 11 2687-6053

**Vertirod**

867-2209 / 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@dyingenieria.com.ar - www.dyingenieria.com.ar

**Galube Construcción**

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

**Ing. Juvenal Baez Güell**

Estudio Baez Güell - 1556365111  
 estudiobaезguell@yahoo.com.ar

**Obras y Pinturas**

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

► **BALIZAMIENTO**

**Anello LGA**

4844-9223 / (15) 5314-3838 / eoanello21@hotmail.com

► **CALDERAS CALEFACCIÓN**

**Citerm**

citerm@hotmail.com  
 11 3294-6363 / www.calderasciterm.com.ar

**Alberto Carnevale**

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

**Trítec 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

**Fumibox**

11 3452-4442 / 11 3606-2203 / fumiboxplagas@gmail.com

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

**Praxis Consulting**

11-4041-5906  
 operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.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**

**ALBERTO BRENLLA**

11 6836 1138 / citrico4720@gmail.com

**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

**Trítec 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@dyingenieria.com.ar  
 www.dyingenieria.com.ar

**DYL Obras**

11 5185-7278 / 11 5858-0043  
 Info.dlobras@gmail.com / info@dlobras.com.ar  
 www.dlobras.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 SRL**

4823-7887 / (15) 4051-8800 / (15) 5469-6870  
 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

**Ing. Juvenal Baez Güell**

Estudio Baez Güell - 1556365111  
 estudiobaeguell@yahoo.com.ar

▶ **JARDINES Y ESPACIOS VERDES**

**Ing. Agr. Gustavo Amartino**

(15) 4938-7195 /  
 fertilitasingenieriavegetal@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

**DM SERVICIOS**

1140497182 / dm.servicios70@gmail.com

**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

**Praxis Consulting**

11-4041-5906  
 operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.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@dvingeneria.com.ar / www.dvingeneria.com.ar

▶ **PARQUETS**

**Rosales**

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

▶ **PATOLOGÍAS** (INFORMES TÉCNICOS)

**Arq. Susana Di Méstico**

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

▶ **SEGUROS PARA CONSORCIOS**

**CMD & asociados**

11 3155-5809 / contacto@cmdasociados.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

**Limpiarie**

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

**PPL División Limpieza S.A.**

54-11-4311-0908/0881  
 info@ppldivision.com.ar / www.ppldivision.com.ar

▶ **SISTEMAS** (PROCESAMIENTO DE DATOS)

**CONSORCIO ABIERTO**

11 5256-5359 INT. 1 / 11 3445-5660  
 ventas@consorcioabierto.com / www.consorcioabierto.com

**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

**Ing. Juvenal Baez Güell**

Estudio Baez Güell - 1556365111  
 estudiobaeguell@yahoo.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@kavanahsoftware.com.ar  
 www.kavanaghsoftware.com.ar

▶ **SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS**

**D&V Ingeniería**

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

**Gama Ingeniería**

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

▶ **TELEFONÍA** (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

▶ **TERMOTANQUES** (Ver CALDERAS)

▶ **TRABAJOS DE ALTURA**

(Ver IMPERMEABILIZACIONES)

## ASÓCIESE A AIERH

### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.  
Av. Corrientes 1312 10 CABA.  
4371-5570

### 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.

## 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