

# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXIII - N°193 / EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO/MARZO 2026

**MENDOZA ADECUARÁ SUS CONJUNTOS  
INMOBILIARIOS A PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SOBRECARGA DE LA RED ELÉCTRICA  
EN LOS EDIFICIOS. AUTOS ELÉCTRICOS**

**ACTAS DE CONSTATACIÓN Y ACTAS  
DE ASAMBLEA EN PH**



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
- Saldos por consorcio
- Agenda general
- Reclamos

Salidos 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 XXXIII - N°198  
EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO/MARZO 2026

Imagen alegórica de edificio en temporada otoñal  
(creada con IA).

- 04.** EDITORIAL
- 06.** ACTAS DE CONSTATAción Y ACTAS DE ASAMBLEA EN PH  
ALCANCE, LÍMITES Y UNA CONFUSIÓN REITERADA
- 14.** OTOÑO EN LOS CONSORCIOS: LO QUE HAY QUE PREVER  
MANTENIMIENTO VS DESTAPACIÓN
- 20.** CUANDO LOS EDIFICIOS FALLAN  
CAUSAS DETRÁS DE LOS DERRUMBES EN CONSTRUCCIONES  
NUEVAS Y ANTIGUAS
- 23.** RÚBRICA DIGITAL DE DOCUMENTACIÓN LABORAL  
EXIMICIÓN DE CERTIFICACIONES DE PROFESIONALES  
INDEPENDIENTES
- 26.** CONFLICTOS VECINALES  
RUIDOS MOLESTOS OCASIONADOS POR MASCOTAS
- 28.** SOBRECARGA DE LA RED ELÉCTRICA EN LOS EDIFICIOS  
EL NUEVO DESAFÍO: DEL CONSUMO TRADICIONAL  
A LA CARGA DE AUTOS ELÉCTRICOS
- 30.** JURISPRUDENCIA  
EL ESTÁNDAR LEGAL DE UNA CARTA DOCUMENTO  
DE DESPIDO CON CAUSA
- 33.** MENDOZA ADECUARÁ SUS CONJUNTOS INMOBILIARIOS  
A PROPIEDAD HORIZONTAL  
LA LEY A LA ESPERA DE SU APROBACIÓN
- 36.** NOTICIAS AGIP
  - GESTIONÁ 100% ONLINE DEUDA Y HONORARIOS JUDICIALES
  - AGIP CONTRIBUYE AL ALIVIO DEL PAGO CON TARJETAS
- 38.** NOVEDADES ARCA
  - TRES FORMAS SIMPLES PARA DETECTAR UNA ESTAFA  
EN NOMBRE DE ARCA
  - LEY DE INOCENCIA FISCAL: LOS INTERESES DE DEPÓSITOS  
EN DÓLARES ESTARÁN EXENTOS DE RETENCIÓN
  - EL GOBIERNO REGLAMENTÓ EL RÉGIMEN  
DE INOCENCIA FISCAL
  - PRINCIPALES DEFINICIONES DE LA REGLAMENTACIÓN  
Y ADHESIÓN AL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE GANANCIAS
- 40.** HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 42.** 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](mailto:info@aierh.org.ar)  
[www.aierh.org.ar](http://www.aierh.org.ar)  
Instagram: [aierh\\_ok](https://www.instagram.com/aierh_ok)  
Facebook: [@aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)  
Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)  
You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa  
Presidente  
Patricia Fernández  
Secretaria  
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](mailto: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

Una gran noticia para la propiedad horizontal ocurrida recientemente, es que una provincia del suroeste de nuestro país será la pionera en cumplir con lo establecido por el código civil y comercial de la Nación, en materia de adecuación a propiedad horizontal de los conjuntos inmobiliarios de su región.

El Dr. Alejandro Orlando, coordinador de la delegación de AIERH en Mendoza, ha trabajado mucho para impulsar este primer proyecto de ley aprobado por ambas cámaras que, si bien aún no se ha sancionado, resulta un precedente de máxima utilidad para ser tenido en cuenta en otras regiones con la misma problemática.

En otro orden, las medidas de seguridad que toman los consorcios para proteger la integridad física de los ocupantes, salvaguardar los bienes comunes y privados, y prevenir cualquier acontecimiento perjudicial, son de lo más variados. En esta publicación investigamos sobre los cercos electrificados en los inmuebles con fines de protección. Si hay normas al respecto, que medidas deben tomarse en los edificios de propiedad horizontal y que riesgos afrontar en caso que se produzcan daños a terceros.

También nos preguntamos si las decisiones adoptadas en reuniones de propietarios autoconvocados mediante la intervención de un escribano que labra un acta de constatación son válidas por sí mismas o hay que analizarlas mas detenidamente y no dar nada por supuesto.

Estos y otros temas encontrarán en la presente publicación, esperamos que la selección realizada sea de su interés y utilidad.

### Dra. Patricia Fernández

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL  
AÑO XXXIII - N°198 / FEBRERO/MARZO 2026

DIRECTORA  
Patricia Fernández

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

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

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

# ALCANCE, LÍMITES Y UNA CONFUSIÓN REITERADA

En el ámbito de la propiedad horizontal se ha consolidado una práctica que, lejos de resolver conflictos, los profundiza: la pretensión de conferir validez a decisiones adoptadas en reuniones de propietarios autoconvocados mediante la intervención de un escribano que labra un acta de constatación.

Por la Dra. Andrea Fernández Doria

## I. INTRODUCCIÓN

El fenómeno responde a una situación concreta. Ante la imposibilidad de acceder al libro de actas —cuya guarda corresponde al administrador—, un grupo de propietarios recurren a un escribano para “documentar” la reunión. El resultado suele ser un instrumento en el que se deja constancia de que un grupo de personas, reunidas en un espacio común, manifiestan ser propietarios y declaran haberse constituido en asamblea, adoptando decisiones tales como la remoción del administrador.

La premisa implícita es clara: la intervención notarial otorgaría al acto

una suerte de legitimidad o eficacia jurídica.

Sin embargo, esa premisa es incorrecta. Y lo es no por un defecto formal subsanable, sino por una confusión conceptual más profunda: la equiparación entre la constatación de hechos y la instrumentación de actos jurídicos.

## II. NATURALEZA DE LAS ACTAS NOTARIALES

La doctrina notarial ha sido consistente en delimitar la función de las actas. Estas integran la categoría de instrumentos públicos en tanto documentan hechos percibidos por el notario en el ejercicio de sus

funciones y dentro de los límites de su competencia.

Ahora bien, esa integración al ámbito de los instrumentos públicos no implica que en ellas se documenten actos jurídicos. Por el contrario, se ha señalado con claridad que los hechos autenticados en las actas no configuran una categoría negocial superior, y que los negocios jurídicos no son susceptibles de ser documentados mediante este tipo de instrumento.

Etchegaray, en igual línea, subraya que la función del escribano en las actas es esencialmente constativa: el notario percibe, describe y deja constancia de hechos, sin intervenir

# 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.



*La diferencia entre hechos y actos jurídicos no es un tecnicismo prescindible. Constituye una distinción estructural del sistema jurídico.*

Etchegaray insiste en que la fe pública se encuentra limitada por la competencia del notario y por la naturaleza de su intervención. No se trata de una cualidad expansiva capaz de convertir en jurídicamente cierto todo aquello que se consigna en el instrumento, sino de una garantía circunscripta a los hechos constatados dentro del marco de actuación notarial.

De allí que la presencia del escribano no pueda suplir la ausencia de verificación de legitimaciones ni convalidar situaciones que exceden su ámbito de percepción.

## V. LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS COMO ACTO JURÍDICO

La asamblea en el régimen de propiedad horizontal constituye un acto jurídico colectivo de particular complejidad. Su validez no depende únicamente de la voluntad de los presentes, sino del cumplimiento de una serie de presupuestos y requisitos.

Entre ellos se encuentran la convocatoria en forma legal y reglamentaria, la obtención de las mayorías exigidas, la verificación de la titularidad de quienes participan y el control de la representación en caso de actuación por apoderados.

Estos extremos no son accesorios ni meramente formales. Son condiciones de validez del acto.

En la práctica ordinaria del consorcio, su verificación se articula a través de instrumentos específicos, como el libro de registro de propietarios y el libro de registro de firmas, que permiten constatar la correspondencia entre quienes intervienen y las unidades funcionales que representan, así como la autenticidad de los poderes otorgados.

La custodia de estos instrumentos corresponde al administrador, lo que introduce una dificultad evidente en los supuestos de autoconvocatoria.

## VI. LA INSUFICIENCIA ESTRUCTURAL DEL ACTA DE CONSTATAción

Es precisamente en ese contexto donde se recurre al acta de

en la formación o validación de la voluntad negocial.

Esta caracterización no es meramente descriptiva, sino delimitadora. Define el alcance de la actuación notarial y, por ende, los efectos del instrumento resultante.

## III. HECHOS Y ACTOS: UNA DISTINCIÓN ESTRUCTURAL

La diferencia entre hechos y actos jurídicos no es un tecnicismo prescindible. Constituye una distinción estructural del sistema jurídico.

El hecho es aquello que ocurre y puede ser percibido; el acto jurídico, en cambio, es una manifestación de voluntad destinada a producir efectos jurídicos, cuya validez depende del cumplimiento de determinados requisitos de fondo y forma.

El acta notarial se ubica en el primer plano. Su función es captar y describir lo que ocurre. El escribano puede dar fe de que determinadas personas se encuentran reunidas, de lo que dicen, de lo que hacen, de las circunstancias que percibe con sus sentidos. Pero no puede, en ese marco, transformar ese hecho en un acto jurídico válido.

La diferencia se advierte con claridad en ejemplos simples. La

constatación de una pared con humedad se agota en la percepción y descripción de un estado de cosas. No hay allí un juicio jurídico complejo. En cambio, la determinación de quién reviste la calidad de propietario en un consorcio no es un dato perceptible, sino el resultado de un análisis jurídico que exige la verificación de títulos, registros y documentación respaldatoria.

Confundir ambos planos conduce necesariamente a conclusiones erróneas.

## IV. ALCANCE DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL

Una de las fuentes de la confusión radica en la comprensión del alcance de la fe pública notarial.

Las actas hacen plena fe respecto de los hechos que el notario percibe directamente y de aquellos que ocurren en su presencia. Sin embargo, esa fe pública no se extiende a la veracidad intrínseca de las manifestaciones de terceros ni a la existencia de las facultades jurídicas que estos invocan.

El notario da fe de que una persona afirma ser propietaria; no de que efectivamente lo sea. La diferencia, nuevamente, es decisiva.

# 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.

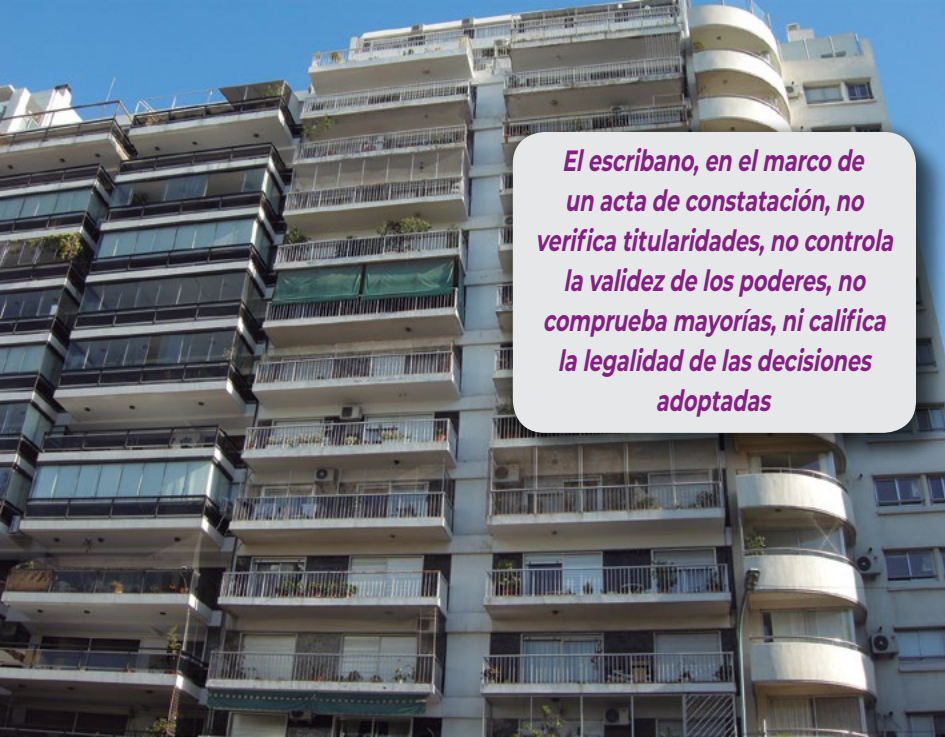


☎ 011.7078.2111

✉ ventas@lahigiene.com.ar

📞 54.9.11.4048.0459

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



*El escribano, en el marco de un acta de constatación, no verifica titularidades, no controla la validez de los poderes, no comprueba mayorías, ni califica la legalidad de las decisiones adoptadas*

Por ello, el acta puede ser útil para demostrar que una reunión tuvo lugar, pero resulta insuficiente para acreditar la validez jurídica de las decisiones que allí se pretendieron adoptar.

## **IX. UNA REFERENCIA ÚTIL: LA INTERVENCIÓN NOTARIAL EN ASAMBLEAS SOCIETARIAS**

La comparación con el ámbito societario permite reforzar esta conclusión.

Cuando el escribano interviene para instrumentar una asamblea — en supuestos en que su actuación sustituye el acta societaria—, su función deja de ser meramente constativa y pasa a involucrar un control efectivo de los presupuestos del acto: verificación de asistencia, control de poderes, comprobación de quórum y mayorías.

Es decir, la propia técnica notarial reconoce que la instrumentación de un acto jurídico exige un nivel de control que excede la simple constatación.

La ausencia de ese control en las actas de constatación evidencia su inidoneidad para cumplir esa función.

## **X. CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

Las implicancias de esta distinción no son meramente teóricas.

Las reuniones documentadas mediante actas de constatación, en los términos analizados, constituyen hechos carentes de la estructura necesaria para ser considerados asambleas en sentido jurídico. Las decisiones adoptadas en ese marco no adquieren, por esa sola circunstancia, eficacia obligatoria para el consorcio.

Ello abre la puerta a impugnaciones, declaraciones de nulidad o inoponibilidad, y en general a una conflictividad que podría haberse evitado mediante el respeto de los mecanismos legales y reglamentarios previstos.

La intervención notarial, lejos de subsanar los defectos estructurales, puede contribuir a generar una apariencia de juridicidad que agrava el problema.

Pero el problema no se agota en la invalidez interna del acto.

constatación como supuesto mecanismo de validación. Sin embargo, esa solución es solo aparente.

La técnica notarial admite, en el ámbito de las actas, que no sea necesario acreditar representaciones o personerías, bastando la mera manifestación del requirente. Esta característica, que resulta funcional a la constatación de hechos, es incompatible con las exigencias propias de un acto jurídico como la asamblea.

El escribano, en el marco de un acta de constatación, no verifica titularidades, no controla la validez de los poderes, no comprueba mayorías, ni califica la legalidad de las decisiones adoptadas.

Su intervención se limita a documentar que ciertas personas, en determinado lugar y momento, expresan determinadas manifestaciones.

La consecuencia es inevitable: el instrumento resultante puede acreditar la existencia de una reunión, pero no la existencia de una asamblea válida.

## **VII. EL ERROR CONCEPTUAL SUBYACENTE**

La práctica analizada revela un error conceptual que se repite con notable frecuencia: la traslación indebida de la fe pública desde el plano fáctico al

plano negocial.

Se asume que la intervención del escribano transforma la naturaleza del acto, cuando en realidad solo documenta su existencia material. La fe pública se proyecta sobre los hechos, no sobre la validez jurídica de los actos que las partes creen estar realizando.

Esta confusión se ve agravada por la apariencia formal del instrumento notarial, que puede inducir a terceros —e incluso a los propios intervinientes— a atribuirle efectos que no tiene.

## **VIII. ALCANCE PROBATORIO Y LÍMITES**

No se trata de negar toda utilidad al acta de constatación. Este instrumento puede cumplir una función probatoria relevante, en tanto acredita la ocurrencia de determinados hechos y la existencia de manifestaciones.

Sin embargo, su valor no es absoluto. La apreciación de su eficacia corresponde al juez, quien deberá ponderarla en el contexto de la totalidad de la prueba producida.

Además, se trata frecuentemente de una prueba preconstituida de carácter unilateral, lo que implica una menor densidad de garantías en comparación con los medios probatorios producidos en el marco de un proceso contradictorio.



1937  
**cmd**  
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de  
Carlos y Andrés Mariani Dolan.

# Somos especialistas en edificios residenciales premium

Nuestro producto exclusivo de coberturas y adicionales  
es tu complemento ideal para que puedas administrar con tranquilidad.

[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



*En la práctica, la sola existencia de un acta notarial opera como un factor de confianza que desplaza —o directamente anula— cualquier verificación ulterior.*

## XI. CONCLUSIÓN

La distinción entre actas de constatación y actas de asamblea no admite zonas grises. Responde a categorías jurídicas diferentes, con funciones y alcances claramente delimitados.

Las primeras documentan hechos; las segundas instrumentan actos jurídicos. Pretender que unas suplan a las otras implica desconocer esa diferencia y atribuir a la fe pública notarial un alcance que no posee.

En consecuencia, la autoconvocatoria de propietarios documentada mediante un acta de constatación permanece en el plano de los hechos. No se transforma, por la sola intervención del escribano, en una asamblea válida.

Reconocer este límite no es una cuestión formalista. Es una exigencia de coherencia jurídica y de prevención de conflictos que, de otro modo, resultan inevitables. ■

### **Dra. Andrea V. Fernández Doria**

Abogada especialista en propiedad horizontal  
a.fernandez@estudiofernandezyasc.com

### **Bibliografía:**

*NATALIO PEDRO ETCHEGARAY.*

*2019 7° Edición actualizada*

*TÉCNICA Y PRÁCTICA*

*DOCUMENTAL. ESCRITURAS Y ACTAS NOTARIALES.*

*Editorial Astrea. Editora notarial Fen.*

*Buenos Aires. Bogota. Puerto Alegre*

La intervención notarial, en estos supuestos, genera un efecto particularmente riesgoso: induce a terceros a presumir la validez de lo documentado. En la práctica, la sola existencia de un acta notarial opera como un factor de confianza que desplaza —o directamente anula— cualquier verificación ulterior.

Así, entidades bancarias, organismos públicos y sujetos privados pueden reconocer como administrador a quien se presenta con un acta de constatación que documenta una supuesta designación, habilitándolo a operar en nombre del consorcio. Este reconocimiento se produce, en muchos casos, sin un análisis crítico del contenido

del instrumento, apoyado en una confianza acrítica en la fe pública notarial.

El resultado es un desplazamiento fáctico de autoridades sin sustento jurídico, con potencial generación de actos frente a terceros que luego devienen cuestionables, y cuya reversión suele implicar mayores costos, litigiosidad y riesgos para todos los involucrados.

En este sentido, la intervención notarial no solo no subsana los defectos estructurales del acto, sino que puede amplificarlos al proyectar una apariencia de legitimidad que induce a error a terceros y facilita la producción de efectos jurídicos de hecho carentes de causa válida.



**MetroGAS**



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**

# Avanzar es también saber con quién contar.

En Estudio Schwartz combinamos años de experiencia en el rubro con un enfoque ágil y actual, para que tu consorcio funcione sin sobresaltos. El mismo respaldo de siempre, con la eficiencia que hoy necesitas.

- ❑ Sistema online para consorcios
- ❑ Liquidación de Sueldos
- ❑ Liquidación de Impuestos
- ❑ Retenciones a empresas de seguridad y limpieza
- ❑ Rúbrica digital de libro de sueldos



Respaldo. Eficiencia. Futuro.

[www.estudio-schvartz.com.ar](http://www.estudio-schvartz.com.ar)

📞 11 5995 7251

📷 [estudio.schvartz](https://www.instagram.com/estudio.schvartz)

# MANTENIMIENTO vs DESTAPACIÓN



En la vida cotidiana de un consorcio, hay problemas que parecen menores, hasta que dejan de serlo. La acumulación de hojas en canaletas, rejillas y desagües es uno de ellos.

Lo que comienza como un fenómeno estacional propio del otoño puede transformarse rápidamente en filtraciones, daños materiales e incluso conflictos legales entre consorcionistas.

## EL RESULTADO DE LA OBSTRUCCIÓN DE CAÑERÍAS

Las hojas secas, combinadas con tierra, polvo y residuos, generan verdaderos “tapones” en canaletas, bajadas pluviales, rejillas de terrazas y patios y desagües de balcones.

Como resultado, el agua no drena correctamente y busca salida por donde puede y esto puede provocar desde filtraciones en unidades funcionales, humedad en muros medianeros, daños en cielorrasos y pintura y deterioro de estructuras.

Y luego de estos diagnósticos lo más importante, reclamos entre vecinos o entre ellos y el consorcio, a lo que se suman los costos de establecer el origen en la cadena de responsabilidad.

## EN TÉRMINOS GENERALES. A QUIEN SE DEBE ATRIBUIR LA RESPONSABILIDAD

Aquí aparece uno de los puntos más sensibles ya que existe una obligación de conservar en cabeza de los propietarios y del consorcio como

guardián de los sectores comunes, por ello en un primer panorama se podría establecer:

✓ Si la obstrucción ocurre en partes comunes (caños de agua, bajadas pluviales): la responsabilidad recae en el consorcio.

✓ Si el problema se origina en un sector exclusivo (por ejemplo, balcón o sector al que no se excede por ser de uso exclusivo de un ocupante, con hojas acumuladas por falta de limpieza): puede

# 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-

**CPA**

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



corresponder al propietario o usuario de esa unidad.

Pero como suele pasar, la realidad no siempre es tan clara ni lineal,

***No ignoramos que los costos de estas y otras tareas preventivas, suelen ser el mayor problema ya que representan gastos cuyo resultado no se ve y muchos ni lo aprecian por lo que no aprueban el aumento de expensas.***

muchas veces hay responsabilidades compartidas por falta de mantenimiento en general.

### **EL ROL DEL ADMINISTRADOR: PREVENIR ANTES QUE REPARAR**

Una buena administración no espera a que “llueva” (léase como eufemismo estacional) por cierto hay cuestiones cómo ésta que es un fenómeno de temporada que se repetirá año a año lo que nos da cierta experiencia sobre lo que puede ocurrir y se podría evitar. Ello requiere de la realización de acciones clave como:

- ✓ Limpieza periódica de canaletas y

desagües

- ✓ Control estacional (especialmente en otoño)
- ✓ Contratación de mantenimiento preventivo
- ✓ Registro de tareas realizadas
- Comunicación a los propietarios

No ignoramos que los costos de estas y otras tareas preventivas, suelen ser el mayor problema ya que representan gastos cuyo resultado no se ve y muchos ni lo aprecian por lo que no aprueban el aumento de expensas. Pero es muy importante dejar constancia en una asamblea, la consideración de la propuesta ya que si ocurren daños la primera mirada será sobre lo que el administrador hizo o no para evitarlos.

### **EL COSTO DE LA OMISIÓN DE LAS TAREAS PREVENTIVAS/ MANTENIMIENTO**

No actuar a tiempo puede derivar en:

- ✓ Reparaciones costosas
- ✓ Reclamos por daños y perjuicios
- ✓ Si se dañan locales comerciales reclamos por la mercadería y lucro cesante
- ✓ Conflictos entre vecinos
- ✓ Responsabilidad del consorcio e incluso del administrador

Lo que era una simple acumulación de hojas, termina en un problema

jurídico. Las hojas caen todos los años y los problemas que derivan de ellas, también. La diferencia está en cómo se gestionan, porque en los consorcios, muchas veces, los

***Un fallo sostuvo que, las cañerías y desagües son cosas comunes y su mantenimiento corresponde al consorcio, por lo que ante filtraciones u obstrucciones su responsabilidad queda configurada.***

grandes conflictos empiezan con pequeñas omisiones.

### **JURISPRUDENCIA RELEVANTE. OBSTRUCCIONES, FILTRACIONES Y RESPONSABILIDAD EN CONSORCIOS**

#### **1. Responsabilidad del consorcio por cañerías comunes**

Cuando el daño proviene de cañerías o desagües comunes, responde el consorcio.

Un fallo sostuvo que, las cañerías y desagües son cosas comunes y su mantenimiento corresponde al consorcio, por lo que ante filtraciones u obstrucciones su responsabilidad queda configurada.



# Instalaciones Electricas

## Urgencias

### Puesta a Tierra

EMPRESA DE INGENIERIA ELECTRICA PROFESIONAL

FACTURACION LEGAL PERSONAL REGISTRADO ART



EVITE RIESGOS

Installpower S.A.

Whatsapp 11-4064-9124

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)

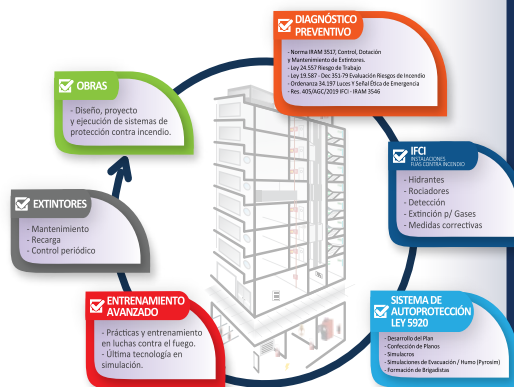


## PREVENCIÓN INTEGRAL CONTRA INCENDIOS



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](mailto:ventas@prevind.com.ar)

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



Si las hojas obstruyen bajadas pluviales o canaletas comunes, el consorcio responde.

## 2. Falta de mantenimiento = responsabilidad

No hace falta que haya rotura: alcanza con la falta de mantenimiento.

La jurisprudencia confirmó responsabilidad del consorcio cuando, la inundación se debió al insuficiente sistema de desagües y falta de mantenimiento

Aplicación directa: No limpiar hojas en otoño es omisión de mantenimiento.

## 3. Responsabilidad concurrente (zona gris muy frecuente)

Puede haber responsabilidad compartida entre consorcio y propietario.

En un caso los daños originados en un espacio común de uso exclusivo generan responsabilidad concurrente

Ejemplo:

- ✓ Balcón o terraza de uso exclusivo
- ✓ Desagüe tapado por hojas
- ✓ Daño al vecino de abajo

Resultado: responden ambos.

## 4. Responsabilidad exclusiva del propietario

Si el origen es una unidad funcional mal mantenida, responde el dueño.

Fallo: los daños fueron imputables exclusivamente a la falta de cuidado de la unidad funcional

Si un propietario deja acumular hojas en su balcón y tapa el desagüe → responde él.

**Se resolvió que corresponde responsabilizar al consorcio cuando el elemento sirve estructuralmente a otras unidades, por ejemplo: La aislación de un balcón que filtra al piso inferior.**

## 5. Elementos “mixtos”: lo común que impacta en lo privado

Algunos elementos generan discusión (ej: balcones, impermeabilización).

Se resolvió que corresponde responsabilizar al consorcio cuando el elemento sirve estructuralmente a otras unidades, por ejemplo: La aislación de un balcón que filtra al piso inferior.

## 6. Daño moral por filtraciones

Caso reciente.

El consorcio fue condenado a indemnizar por el sufrimiento

causado por filtraciones persistentes.

No es solo arreglo técnico →

**puede haber condena económica importante.**

La jurisprudencia es clara: las filtraciones no son un problema menor.

Ya sea por obstrucciones, falta de mantenimiento o descuido individual, los tribunales han establecido que siempre habrá un responsable... y muchas veces más de uno. ■

### Fuentes jurisprudenciales:

Fallos y bases jurídicas consultadas: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H,

“Daños y perjuicios – filtraciones en propiedad horizontal – responsabilidad del consorcio”.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F,

“Filtraciones – responsabilidad del consorcio por falta de mantenimiento de desagües”.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G,

“Responsabilidad concurrente entre consorcio y propietario por daños derivados de desagües”.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala J,

“Responsabilidad exclusiva del titular de unidad funcional por deficiente conservación”.



## 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.

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



# CAUSAS DETRÁS DE LOS DERRUMBES EN CONSTRUCCIONES NUEVAS Y ANTIGUAS

En los últimos años, fueron noticia distintos episodios de colapsos estructurales —tanto en edificios antiguos como en construcciones recientes— situación que ha encendido una alarma en el sector inmobiliario y en la administración de consorcios. Lejos de ser hechos aislados, estos eventos revelan fallas sistémicas: técnicas, normativas y, en muchos casos, humanas. Se debería poner el tema en agenda.

## FALLAS ESTRUCTURALES DE ORIGEN (ERRORES DE PROYECTO)

- Cálculos incorrectos de cargas
- Subestimación del peso total (sobrecargas modernas: jacuzzis, equipos pesados, autos eléctricos)
- Diseño inadecuado del suelo o fundaciones

En edificios nuevos, este es uno de los factores más preocupantes.

### Deficiencias en la construcción

- Uso de materiales de menor calidad
- Hormigón mal preparado o mal curado
- Falta de control técnico durante la obra

Muchas veces responde a reducción de costos o falta de supervisión profesional efectiva.

### Deterioro por falta de mantenimiento (clave en

### edificios antiguos)

- Corrosión de armaduras en el hormigón
- Filtraciones persistentes
- Daños estructurales no tratados
- El problema no siempre es la antigüedad en sí, sino el abandono por la falta de mantenimiento.

### Factores ambientales

- Lluvias intensas y filtraciones prolongadas
- Movimientos del suelo (asentamientos diferenciales)
- Vibraciones (obras cercanas, tránsito pesado)

### Nuevas cargas no previstas

Este es un ángulo muy actual a considerar:

- Instalación de cargadores para autos eléctricos
- Equipos de climatización más pesados
- Cerramientos y ampliaciones no declaradas

Muchos edificios no fueron diseñados para estas exigencias.

### Intervenciones indebidas de propietarios

- Demolición de muros portantes
- Modificaciones sin autorización
- Sobrecarga de balcones o losas
- Este punto es oro para los consorcios que deben ejercer tareas de control y paralización del inicio de obras sin autorización.

### Responsabilidad legal: ¿quién responde?

- Constructor / desarrollador → vicios de construcción
- Director de obra / ingenieros → errores técnicos
- Consorcio → falta de mantenimiento
- Propietarios → modificaciones ilegales

En cada caso se ponderará la prescripción de la acción legal para hacer valer el derecho. Lo que no quita que se realicen de todos modos las tareas de mantenimiento o reparación necesarias para salvaguardar la vida, el valor máspreciado.

### “El edificio habla antes de colapsar. Ignorar sus señales también genera responsabilidad.”

#### Señales de alerta:

- Grietas diagonales en paredes
- Hundimientos de pisos
- Puertas o ventanas que no cierran
- Desprendimientos de hormigón
- Hierros expuestos
- Ruidos estructurales

#### Prevención: el rol clave del administrador

- Auditorías técnicas periódicas
- Contratación de profesionales matriculados
- Control de obras dentro de unidades
- Plan de mantenimiento preventivo
- Registro de patologías del edificio

“Los edificios no colapsan de un día para el otro: se deterioran en silencio. La diferencia entre una tragedia y un edificio seguro está, muchas veces, en la gestión.”

Hablamos del rol del administrador para (como dijimos anteriormente) que instale el tema en asamblea y los consorcistas, principales interesados y/o directamente afectados manifiesten su aprobación para la realización de las tareas que admiten una programación, aunque impliquen un aumento de expensas para solventarlas.

No así las reparaciones urgentes por ej. un apuntalamiento que no requiere consultas porque no admite demoras.

### PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE RIESGO ESTRUCTURAL EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El objetivo de este protocolo es establecer pautas claras y ordenadas para actuar ante la detección de posibles fallas estructurales, priorizando la seguridad de las personas y la preservación del edificio.

#### DETECCIÓN DEL RIESGO

Se considerarán indicios de riesgo estructural:



- Grietas diagonales o progresivas en muros o columnas
- Hundimientos o desniveles de pisos
- Desprendimientos de mampostería u hormigón
- Exposición de armaduras (hierros)
- Filtraciones persistentes en elementos estructurales
- Ruidos inusuales (crujidos, vibraciones)

**Acción inmediata:** Registrar la situación con fotos, videos y descripción escrita (fecha, lugar, evolución).

#### Evaluación inicial

- El administrador debe inspeccionar visualmente el área afectada (acompañado de un idóneo o un profesional según sea el caso) una vez que haya tomado conocimiento por sí o notificación de propietarios. Art. 2067 inc.c CCyC
- Determinar si existe riesgo inminente (colapso parcial o total)

En caso de duda, siempre es conveniente que un profesional Ingeniero civil estructural o Arquitecto con experiencia en patologías edilicias emita un informe técnico escrito que aclare el panorama e instruya sobre acciones necesarias y/o urgentes, detallando el nivel de riesgo.

### MEDIDAS DE SEGURIDAD

Las medidas de seguridad se recomendarán en base al nivel de riesgo detectado por el profesional contratado.

#### Riesgo alto o inminente

- Evacuación inmediata del sector o edificio
- Corte de servicios (gas, electricidad) si corresponde
- Dar aviso a autoridades locales (Defensa Civil / Bomberos)

#### Riesgo moderado

- Restringir el acceso a zonas afectadas
- Apuntalamiento preventivo
- Señalización clara del peligro

#### Riesgo leve

- Monitoreo periódico
- Planificación de reparación

# 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**

### COMUNICACIÓN AL CONSORCIO

Notificar formalmente a los propietarios y ocupantes informando:

- Situación detectada
- Medidas adoptadas
- Recomendaciones (ej: no usar balcones, evitar cargas)
- Ideal: usar múltiples canales (mail, cartelera, WhatsApp)

### ACTUACIÓN LEGAL Y ADMINISTRATIVA

→ Convocar asamblea extraordinaria urgente si la situación lo amerita y registrar todo lo acontecido y resuelto en el libro de actas

Gestionar:

- Presupuestos de reparación
- Contratación de obras
- Denuncias si hubo intervenciones indebidas

### Ejecución de soluciones

- Contratar empresas y profesionales matriculados
- Supervisar la obra con dirección técnica
- Cumplir con normativas municipales vigentes

### Seguimiento y control

- Verificar la evolución del problema
- Solicitar informes finales
- Mantener historial técnico del edificio

### “REGLA DE ORO DEL ADMINISTRADOR”

El administrador puede incurrir en responsabilidad civil si ignora señales evidentes y no convoca profesionales demorando la adopción de medidas preventivas.

Ante una posible falla estructural, el error más grave no es sobreactuar... es no actuar a tiempo. ■

**Ecosistema consorcios**

Asesoramiento jurídico integral para administradores

Dr. José Luis Lobisch

Consultas

1154174217

Asesoramientodr.lobisch@gmail.com

The graphic features a stylized cityscape with various colored buildings (purple, blue, orange, yellow) and green trees. A white banner at the top contains the text 'Ecosistema consorcios'. Below it, text describes legal consulting for administrators, listing the name 'Dr. José Luis Lobisch', a WhatsApp number '1154174217', and an email address 'Asesoramientodr.lobisch@gmail.com'. There are icons for WhatsApp and email.



# EXIMICIÓN DE CERTIFICACIONES DE PROFESIONALES INDEPENDIENTES

La Dirección General Relaciones del Trabajo exime a través de la disposición 293/2026 la presentación de certificaciones de profesionales independientes como requisito para la rúbrica de documentación laboral exigida por ley nacional n° 20744 a los empleadores.

## ANTECEDENTES

La Ley 265 estableció entre las funciones de la Autoridad Administrativa del Trabajo de la CABA, la de llevar el registro de empleadores y la rúbrica de documentación laboral, de acuerdo al artículo 52 de la Ley Nacional 20.744 Luego por la disposición 473-DGEMP/19 se establecieron los requisitos y modalidades operativas a los que quedarían sujetas las solicitudes de rúbrica de documentación laboral, “Documentación laboral sujeta a rúbrica digital”, indica que los empleadores que deban u opten por utilizar la modalidad digital, deberían subir a la plataforma de manera semestral y a mes vencido en formato PDF, una certificación emitida por un profesional independiente (contador o abogado), legalizado por el Consejo

Profesional de Ciencias Económicas de la C.A.B.A. o por el Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, respectivamente.

Posteriormente, por la Disposición 566-DGEMP/19 se establece que la certificación debe ser emitida por contador, legalizada por el consejo Profesional de Ciencias Económicas.

La implementación de herramientas tecnológicas permite que en la actualidad se pueda suplir la información que proporcionan dichos informes, es por ello que se elimina el citado requisito por innecesario. A los fines de propender a la simplificación de los trámites administrativos para hacerlos más eficientes, rápidos y económicos para los ciudadanos y empresas, Y en este sentido, se considera pertinente eximir de la presentación

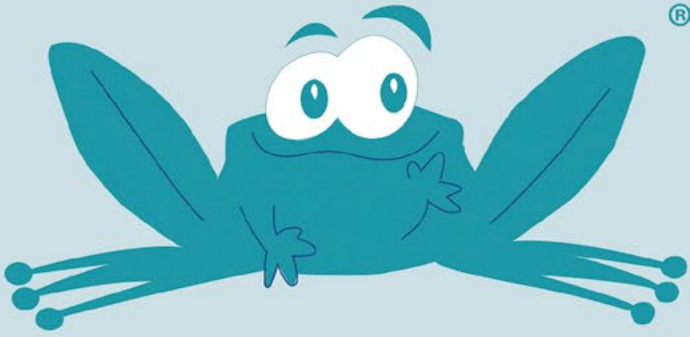
de informes de profesionales a los empleadores como requisito para la correspondiente rúbrica de la documentación laboral.

Así es que el 19 de febrero de 2026 se sanciona y el 26 de febrero se publica la disposición 293/2026 que establece textualmente:

## EL DIRECTOR GENERAL RELACIONES DEL TRABAJO DISPONE:

Artículo 1°.- Eximir a los empleadores de la presentación de certificaciones de profesionales independientes como requisito para la Rúbrica de Documentación Laboral exigida por el artículo 52 de la Ley Nacional 20.744.

Artículo 2°.- La eximición formulada en el presente acto administrativo se hará efectiva a partir de la fecha de publicación de la presente. ■



# 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



# RUIDOS MOLESTOS OCASIONADOS POR MASCOTAS



En la presente nota mencionamos un reciente caso ocurrido en el sur de nuestro país, donde los ruidos extremadamente molestos ocasionados por unas mascotas - gatos -dieron lugar a un reclamo legal que culminó con una indemnización económica luego de haberse comprobado la producción de daños hacia al denunciante.

La resolución judicial se produce en el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción de Ingeniero Huergo, en la provincia de Río Negro, el cual funciona como la primera puerta de acceso a la justicia para conflictos vecinales, de menor cuantía, familia y violencia familiar. Su enfoque principal es la conciliación antes del litigio.

La molestia a causa de las mascotas que dio origen al caso, se venía arrastrando desde el año 2023 y consistía en unos gatos que ingresaban en el inmueble lindante del vecino caminaban por los techos dando golpes en las chapas, peleaban entre sí y dejaban restos orgánicos en distintos sectores de la propiedad, afectando seriamente su descanso y

tranquilidad e impactando luego en su salud.

El demandante también debió soportar consecuencias económicas que lo desfavorecieron, ya que en un departamento que tenía en alquiler, los locatarios rescindieron el contrato en más de una ocasión y en otras debió renegociar el contrato reduciendo el canon locativo.



- 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)

Por lo relatado presentó el reclamo ante la Justicia de Faltas local.

La otra parte, es decir los propietarios de los gatos, rechazaron categóricamente los hechos que se le imputaban, negando que fueran sus animales quienes ocasionaban las molestias. Por lo que cuestionaron la atribución de responsabilidad, señalando que, a causa de la superpoblación animal en la zona, resultaría improbable la procedencia exacta de los gatos.

El vecino afectado promueve recién en julio de 2024 la acción de menor cuantía y luego de varios meses los magistrados se pronunciaron, conforme al parámetro de que los ruidos excedan o no la normal tolerancia alterando la pacífica convivencia vecinal.

Durante el proceso, se produjo prueba documental y testimonial y antecedentes administrativos, una de las demandadas ya había sido sancionada por infracción a una ordenanza local vinculada a la tenencia de animales.

Fue relevante el testimonio de un locatario del actor quien atestiguó que durante su estadía en el inmueble entre 2023 y 2024 los ruidos nocturnos diarios consistentes en maullidos y peleas de gatos en el techo le impedían descansar, por lo que se mudó antes de finalizar el contrato de locación.

Pero, además se estudió como estaban ubicados los inmuebles estableciendo que por la construcción de ambos era factible el tránsito de los animales entre ellas.

### LOS DECIBELES Y/O EXCEDER LA NORMAL TOLERANCIA

La jueza encuadró el caso en el artículo 1973 del Código Civil y Comercial de la Nación. “El artículo referido regula las inmisiones, estableciendo que las molestias de vecindad (humo, calor, olores, ruido, vibraciones) no deben exceder la «normal tolerancia». Los jueces pueden ordenar el cese de la actividad o indemnización, evaluando el uso regular y las condiciones del lugar.”

En la temática sobre ruidos



molestos cuando ellos se pueden medir y se establecen por norma los decibeles que no se deben superar,

***El hecho de que los ruidos fueran nocturnos, a diario y por más de un año, permitió concluir que se vería afectado el descanso del demandante, así como la tranquilidad para conciliar el sueño.***

resulta más sencillo y objetivo determinar la infracción que cuando se debe determinar que no se haya excedido la normal tolerancia.

En el caso en cuestión no se cuenta con parámetros específicos por ello se consideran criterios objetivos, como

la frecuencia y el horario. El hecho de que los ruidos fueran nocturnos, a diario y por más de un año, permitió concluir que se vería afectado el descanso del demandante, así como la tranquilidad para conciliar el sueño.

Y el hecho de haber sido advertidos sin haber actuado acredita una inconducta por omisión tratándose de mascotas por las que debe responder.

El Juzgado de Paz hizo lugar a la demanda de menor cuantía iniciada por el actor. La acción fue por los daños y perjuicios derivados de ruidos molestos e inmisiones producidas por animales.

Además del pago de una indemnización, de \$900.000 la sentencia impone a los vecinos la obligación de prevenir y terminar toda fuente de molestias injustificadas. ■



**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



# EL NUEVO DESAFÍO: DEL CONSUMO TRADICIONAL A LA CARGA DE AUTOS ELÉCTRICOS

En los últimos años, los edificios de propiedad horizontal han experimentado una transformación silenciosa pero profunda, consistente en el aumento sostenido del consumo eléctrico. Aire acondicionado, electrodomésticos de alto rendimiento, y ahora -cada vez con más fuerza- la incorporación de vehículos eléctricos, están llevando a muchas instalaciones al límite de su capacidad. La pregunta ya no es si ocurrirá una sobrecarga, sino cuándo y cómo gestionarla.

## PRINCIPALES DESAFÍOS EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los problemas en consorcios por cargas de autos eléctricos pueden incluir una sobrecarga de la red eléctrica del edificio por la falta de infraestructura adecuada, lo cual puede implicar riesgos de incendio y conflictos por el consumo energético. Las instalaciones requieren autorización asamblearia y conexión directa al medidor individual del usuario, no a las zonas comunes. Sin embargo, pueden instalarse cargadores en muros o zonas comunes, pero desde ya necesita aprobación de la asamblea y la adecuación a normativas vigentes del lugar.

En un escenario donde varios autos se encuentren cargando simultáneamente pueden saturar el transformador del edificio, dañando

la infraestructura existente y, por otra parte, el uso de alargues o instalaciones precarias desde los departamentos hasta las cocheras generar riesgos de incendio.

En lo que hace al costo de la energía eléctrica es lo que hace que la carga deba realizarse con medidor propio; en caso contrario si se usara energía común provocaría conflictos de costos entre propietarios.

Muchos edificios antiguos no están preparados para la alta demanda de potencia que requieren los cargadores rápidos. Se recomienda realizar un estudio técnico de la red eléctrica del edificio antes de instalar cualquier punto de recarga y actualizar el reglamento de propiedad horizontal para ordenar esta demanda creciente. Los autos eléctricos en Argentina se cargan principalmente en **hogares/cocheras privadas** (mediante

cargadores de pared o tomas de 220V) y en una red creciente de **puntos de carga públicos**. Estos puntos se ubican en estaciones de servicio (YPF, Axion, Shell), centros comerciales, supermercados y hoteles, concentrándose mayormente en CABA, AMBA, y corredores viales.

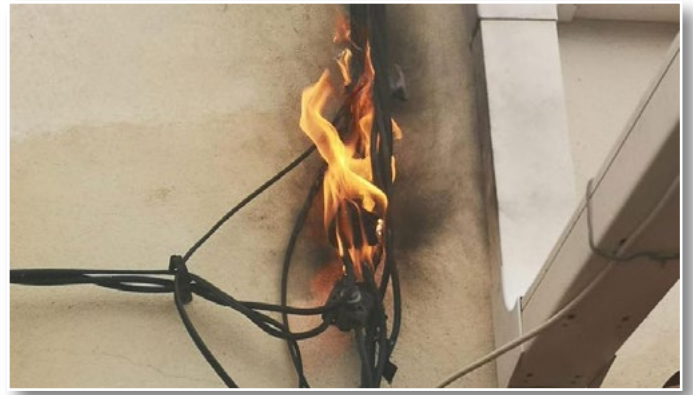
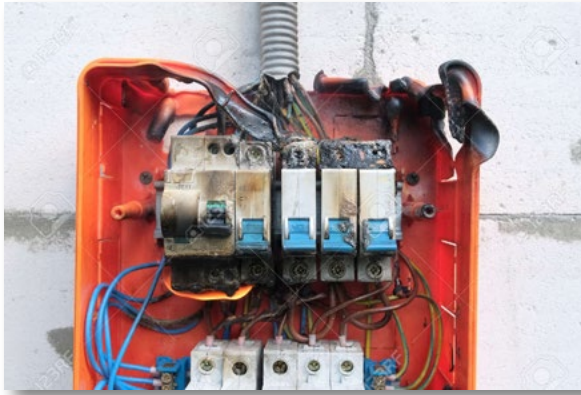
## LA SOBRECARGA ELÉCTRICA

La sobrecarga se produce cuando la demanda de energía supera la capacidad para la cual fue diseñada la instalación eléctrica del edificio.

Esto puede generar:

- ✓ Disparo constante de térmicas
- ✓ Sobrecalentamiento de cables
- ✓ Daños en equipos
- ✓ Riesgo de incendio

En muchos consorcios -especialmente los más antiguos- las instalaciones no fueron pensadas para el nivel de consumo actual.



### CAUSAS TRADICIONALES DE SOBRECARGA

Antes de la llegada de los autos eléctricos, los problemas ya existían. Entre los factores más frecuentes encontramos:

- ✓ Uso simultáneo de equipos de alto consumo (aires acondicionados, hornos eléctricos)
- ✓ Instalaciones eléctricas envejecidas o mal dimensionadas
- ✓ Conexiones clandestinas o modificaciones no autorizadas
- ✓ Falta de mantenimiento en tableros y cableado

### LA NUEVA VARIABLE: LA CARGA DE AUTOS ELÉCTRICOS

La “electromovilidad” llegó a los consorcios, y con ella, un desafío técnico y jurídico.

Un solo vehículo eléctrico puede demandar una potencia similar o superior a la de varios departamentos funcionando simultáneamente.

Cuando varios propietarios cargan sus autos al mismo tiempo, la red del edificio puede verse rápidamente sobreexigida.

### FACTORES CRÍTICOS

- ✓ Carga simultánea en horarios pico
- ✓ Instalaciones no preparadas para carga continua prolongada
- ✓ Falta de circuitos independientes
- ✓ Ausencia de medidores individuales para este consumo

### ¿QUÉ DEBEN EVALUAR LOS ADMINISTRADORES?

El administrador que deba lidiar con esta problemática deja de ser solo gestor en el imaginario popular y pasa a ser un actor clave en la

prevención de riesgos eléctricos. Sabemos que cuando algún edificio -colapsa en un sentido metafórico- inmediatamente se señala al administrador.

Algunas medidas esenciales:

#### → Auditoría eléctrica del edificio

Evaluar capacidad instalada vs. demanda actual y proyectada.

#### → Reglamentación interna

Incorporar normas sobre:

- ✓ Instalación de cargadores
- ✓ Requisitos técnicos
- ✓ Límites de potencia
- ✓ Horarios

#### → Circuitos dedicados

Evitar conexiones precarias desde unidades funcionales hacia cocheras.

#### → Sistemas inteligentes de carga

Permiten distribuir la energía disponible sin saturar la red (load management).

### MARCO LEGAL Y RESPONSABILIDAD

Aunque en Argentina la regulación específica aún está en desarrollo, existen principios aplicables:

- ✓ El consorcio debe garantizar la seguridad de las instalaciones comunes
- ✓ El uso individual no puede perjudicar al resto de los copropietarios
- ✓ Las innovaciones tecnológicas deben adecuarse a la infraestructura existente

El administrador podría enfrentar responsabilidades si:

- ✓ Autoriza instalaciones sin control técnico
- ✓ Omite advertencias ante riesgos evidentes
- ✓ No actúa frente a sobrecargas

reiteradas

Riesgos concretos

La sobrecarga (fotos 1 y 2) no es un problema menor. Puede derivar en:

- ✓ Incendios en salas de medidores o cocheras
- ✓ Interrupciones generales del servicio
- ✓ Daños estructurales
- ✓ Responsabilidad civil del consorcio

### EL EQUILIBRIO NECESARIO

La incorporación de autos eléctricos no debe verse como un problema, sino como un proceso de adaptación inevitable.

El desafío está en encontrar un equilibrio entre:

- ✓ El derecho individual a innovar
- ✓ La seguridad colectiva
- ✓ La capacidad real de la infraestructura

### QUÉ DIRÍA UN ESPECIALISTA

“Los edificios no colapsan por un solo consumo, sino por la suma desordenada de muchos. La clave no es prohibir, sino planificar.”

### CONCLUSIÓN

La sobrecarga de la red eléctrica en consorcios es una problemática creciente que combina tecnología, hábitos de consumo y responsabilidad legal.

La llegada de los autos eléctricos acelera una discusión que ya era necesaria: **la actualización de la infraestructura energética de los edificios.**

Administrar hoy implica anticiparse. Porque en materia eléctrica, reaccionar tarde puede ser demasiado tarde. ■

# EL ESTÁNDAR LEGAL DE UNA CARTA DOCUMENTO DE DESPIDO CON CAUSA

Con frecuencia se utilizan modelos para la redacción de notificaciones, demandas judiciales y contratos entre otros. Y aunque ello pueda resultar de utilidad para copiar algunas formas, se debe tener cuidado con los requerimientos que acarrea la situación particular. En el presente caso veremos cómo influyó en la sentencia el contenido de una notificación de despido con causa a un trabajador.

## INTRODUCCIÓN

En el presente caso el empleador procede a la ruptura del vínculo laboral interpretando que contaba con causa suficiente para ello y evitar el pago de la indemnización por un despido sin causa, tal cómo finalmente se resolvió que era.

Para que ello ocurra deben existir antecedentes de incumplimientos sancionados y firmes (no rechazados por el trabajador) que lleven a un último suceso desencadenante de la decisión final de la ruptura del vínculo que origina la notificación. O podría ser también un único hecho de gravedad tal que alcance a justificar la medida.

Lo cierto es que es requisito indispensable que los hechos constitutivos de la injuria que lleva al empleador a tal decisión, deben detallarse en el telegrama de despido con claridad, entre otras finalidades, para que el trabajador pueda ejercer su derecho de defensa sobre los hechos concretos mencionados.

Pero también es clave para el empleador ya que si omitió algún motivo no podrá invocarlo en un potencial juicio que realice el trabajador.

La comunicación de despido con causa se encuentra establecida en el art. 243 de la LCT 20744 que dice:

**“Art. 243. —Comunicación. Invariabilidad de la causa de despido.**

*El despido por justa causa dispuesto por el empleador como la denuncia del contrato de trabajo fundada en justa causa que hiciera el trabajador, deberán comunicarse por escrito, con expresión suficientemente clara de los motivos en que se funda la ruptura del contrato. Ante la demanda que promoviere la parte interesada, no se admitirá la modificación de la causal de despido consignada en las comunicaciones antes referidas.”*

## SIN HECHOS NO HAY INJURIA

No resulta caprichoso que el telegrama de despido sea preciso en el relato de la o las causas o dicho de otro modo las impresiones tales como la comisión de incumplimientos

o irregularidades en el ámbito laboral, por más que hubieran existido no es suficiente para el juez de la causa.

La falta del relato preciso impide al juzgador evaluar la racionalidad de la decisión, así como su contemporaneidad.

El tribunal hace hincapie en que por muchas faltas que se hubieran cometido debe haber un disparador final que se debió haber invocado, acompañado por supuesto por los antecedentes.

En lo que respecta a la prueba testimonial, el relato de los testigos no satisfizo al tribunal ya que no podían vincularse exactamente a lo mencionado de forma generalizada en el telegrama de ruptura.

En lo que respecta a las sanciones aplicadas en particular a las suspensiones la Cámara ratificó que las mismas no tenían respaldo suficiente y su comunicación fue también imprecisa por lo que ordenó pagar el salario por los días de suspensión aplicados.

Entre los reclamos del trabajador se encontraba el daño moral por acoso laboral, pero el tribunal no encontró pruebas suficientes para reconocerlo.

Además, al considerar que se trataba de un despido incausado por los motivos expresados anteriormente cuyo punto de partida es la incorrecta redacción de la notificación de ruptura, la empleadora debió abonar inmediatamente las indemnizaciones por lo que no se accedió a su agravio.

## CONCLUSIÓN

Al extinguir un vínculo laboral con justa causa tiene una ineludible importancia la redacción concreta y precisa de los hechos que se invocan como antecedentes del despido ya que las pruebas que se aporten ante una causa judicial deberán estar relacionadas con los hechos redactados en la notificación. ■

**Fuente:** Expte. Nro. 47972/2018 - “G. J. D. c/ M. S.A. s/ despido” - CNTRAB - SALA II - 18/07/2025

## 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](mailto: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](mailto:OBRASYPINTURAS@GMAIL.COM)

[www.obrasypinturas.com](http://www.obrasypinturas.com)

ING. RICARDO BONORIS  
LIC. ERNESTO FERNANDEZ NUÑEZ

# MAGNO

## PINTURA INTEGRAL DE EDIFICIOS



**GARANTÍA  
Y CUOTAS**

- Pintura exterior  
(Frentes, medianeras,  
pozos aire luz)
- Albañilería
- Herrería en altura,  
barandas
- Impermeabilización  
terrazas y balcones
- Certificado ley 6116
- Ingeniero civil
- Seguridad e higiene

**1135785982** [MAGNOPINTURAS@HOTMAIL.COM](mailto:MAGNOPINTURAS@HOTMAIL.COM)



## **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**



# LA LEY A LA ESPERA DE SU APROBACIÓN

En Mendoza, a través de su delegación cuyo AIERH viene trabajando sobre los aspectos y marcos normativos administrativos – tanto provincial como municipal- que necesitan los conjuntos inmobiliarios a fin de su adecuación al art 2075 tercer párrafo del Código Civil.

Por el Dr. Alejandro Orlando. Coordinador AIERH Cuyo.

**E**n este sentido AIERH como cámara empresaria representativa del sector de la propiedad horizontal y la administración de consorcios, ha participado y trabajado en conjunto con el sector público a través de Catastro de la Provincia de Mendoza, y con sectores profesionales como son los Colegios Profesionales de Escribanos, Ingenieros Agrónomos, entre otros, para tener las normativas que la Provincia de Mendoza necesitaba para avanzar en la concreción de estos sistemas.

En ese punto se logró el dictado de la Resolución General A.T.M. N° 71/2015, que fue la primera y que atendía exclusivamente a los conjuntos preexistentes que deberían adecuarse, y luego en la resolución General de A.T.M. N° 59/2016. Con estas normas en vigencia restaba la implementación de las mismas, centrados en esta problemática.

Desde AIERH realizamos Jornadas de actualización en conjunto con las entidades profesionales con incumbencia en la temática como los escribanos, martilleros, agrimensores y también el sector académico, habiendo firmado un convenio con la UNIVERSIDAD NACIONAL de CUYO, logrando la realización el año pasado de la primera jornada de actualización para administradores de propiedad horizontal y propiedad horizontal especial.

Como consecuencia de los obstáculos administrativos que la interpretación de la Resolución General ATM 71/2015 generaba para los urbanizadores y administraciones de estos sistemas se logra este año en el Congreso Provincial el proyecto de ley que como punto mas importante establece que *a través de un acto de administración consorcial se puede inscribir el Reglamento existente en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia, sin necesidad de modificación de estado parcelario, ni modificación de derechos en relación al titular de dominio con su parcela.*

Esta ley provincial (expediente n°86.593) se encuentra próxima a su aprobación generando un antes y un después en la regularización de estos sistemas de propiedad compartida, ordenando nuestro sector sin necesidad de que las administraciones incurran en gastos de mensura, etc.

Es importante tener en cuenta nuestro trabajo interdisciplinario con todos los sectores profesionales interesados en regularizar a la gran familia de la Propiedad Horizontal de esta provincia.

## A continuación, la visión de la dra. Irene Pujol Zizzias

Mendoza es la provincia que más conjuntos inmobiliarios tenía en Argentina- luego de Buenos Aires-, a la época de la sanción del Código. Y en

virtud de una interpretación literal y no dinámica de la ley 13.512 en su momento, reflejada en el decreto provincial 3300/79, no se permitió su afectación a propiedad horizontal. Por lo que la mayoría de los conjuntos inmobiliarios en nuestra provincia se configuraron con derechos de dominio sobre lotes, condominio en su mayoría, servidumbres, usufructo, sociedades, etc., o una combinación de ellos.

El art. 2075 en su tercer párrafo ordena que los conjuntos inmobiliarios preexistentes, es decir anteriores a agosto del 2015 deben adecuarse a la normativa de la propiedad horizontal configurando una propiedad horizontal especial, porque a pesar de las diferencias relativas a su objeto, tienen estas mismas características esencialmente. Éstas son: partes comunes y privativas que conforman un todo inescindible, un reglamento que juega un rol esencial, una persona jurídica y expensas para mantener las áreas comunes y otros servicios.

Sin embargo, de más de 250 emprendimientos inmobiliarios de estas características al 2024 solo 7 habían logrado cumplir con la normativa. A diferencia de Buenos Aires, donde la mayoría de los conjuntos inmobiliarios se habían configurado utilizando la figura de la propiedad horizontal y por lo tanto, el Código Civil y Comercial más bien vino a avalar dicha configuración, el resto de los conjuntos inmobiliarios en Bs. As., adoptaron la figura de Geodesia.

Para éstos en el ámbito de competencia de la Inspección General de Personas Jurídicas, se dictó una resolución 4/2024 del IGJ, que permitió que, sin necesidad de modificar la estructura del derecho real, se reformara lo necesario y pertinente para que los reglamentos y/o estatuto de la persona jurídica privada propietaria de las áreas comunes se adecuara a la normativa de propiedad horizontal especial del Código Civil y Comercial.

No obstante que, en Mendoza, la problemática que acarrea la falta de adecuación (inseguridad jurídica, posibilidad de administraciones o gobiernos hegemónicas, falta de transparencia, etc.) es más grave como se explicó en el párrafo precedente, hasta el día de la fecha no se ha logrado una masiva adaptación del régimen.

Sin embargo, la Cámara de Diputados de Mendoza dio un paso en el tratamiento de un proyecto que busca que los reglamentos de los conjuntos inmobiliarios privados preexistentes (es decir anteriores a agosto del 2015), configurados con derechos personales o combinación de derechos reales y personales, puedan publicitarse y adecuarse como lo dispone el art. 2075 del CCyCN, sin cambiar la estructura del derecho real. La iniciativa ya cuenta con media sanción del Senado y recibió despacho favorable de la comisión de Legislación y Asuntos Constitucionales, y actualmente ha vuelto al Senado donde ya fue aprobado en origen.

En términos simples el proyecto establece un

procedimiento para la adecuación y publicidad de los reglamentos de conjuntos inmobiliarios preexistentes, una medida que busca que se ajusten al sistema de propiedad horizontal especial previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación de una manera ágil y sencilla, sin transferencias, ni modificaciones estructurales, sin mayores costos. Permite que los reglamentos preexistentes que dieron fisonomía a dichos Conjuntos mantengan su vigencia, y que solo adapten el funcionamiento del consorcio.

Uno de los puntos centrales es la llamada “publicidad registral” de los reglamentos. En el lenguaje jurídico, esto significa que las normas internas de un barrio privado deberán inscribirse en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia, comúnmente denominado Registro de la Propiedad Inmueble. La intención es otorgarles publicidad para que sean fácilmente conocidos por los compradores, usuarios, terceros, escribanos, administradores y exista más seguridad jurídica, al permitir que todos puedan saber cuál es el reglamento vigente en un conjunto inmobiliario en un momento dado.

La ley también prevé un plazo de cinco años para que los propietarios de estos conjuntos inmobiliarios soliciten la inscripción de sus reglamentos como anotación marginal en la Dirección de Registros Públicos, por sí o por medio de apoderado. Y en caso de que se considere que dichos reglamentos necesitan modificaciones para adaptarse al Código Civil y Comercial o porque existan varios reglamentos en un mismo conjunto y no se sepa cual es el último o ello provoque que no funcionen con el régimen unificado que estos emprendimientos requieren, los propietarios podrán hacerlo mediante una asamblea formalizada en escritura pública, sin modificar los derechos adquiridos, salvo conformidad de o de los propietarios afectados.

También establece la normativa proyectada, atacando los otros problemas detectados en proyectos de investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, que la inhibición no obstará a la adecuación de los mismos, la posibilidad de cobro ejecutivo de las expensas y la invitación a que los organismos reduzcan los costos administrativos, para permitir la adecuación que tanto beneficia a los consumidores inmobiliarios, a los administradores y emprendedores que desean que los mismos se encuentren regulados de una manera clara, transparente y segura, lo que beneficia a todos y al desarrollo inmobiliario. ■

***Dra Irene Pujol Zizzias***

*Vice Decana de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo.*

# EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

- ART. 1     **Objeto:** La presente Ley tiene por objeto establecer las normas que regirán, el procedimiento para la adecuación y publicidad de los reglamentos de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- ART. 2     **Normativa aplicable y publicidad de reglamentos:** En virtud de la adecuación funcional u operativa de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, cualquiera sea su conformación jurídica, se aplicarán de pleno derecho las normas de la propiedad horizontal y propiedad horizontal especial referidas a la organización y funcionamiento interno, en cuanto sean compatibles. Los titulares de inmuebles ubicados en conjuntos inmobiliarios preexistentes que cuenten con reglamentos de convivencia, construcción u organización y funcionamiento deberán, por sí o por medio de apoderado, solicitar la inscripción de dichos reglamentos como anotación marginal en la Dirección de Registros Públicos correspondiente a su ubicación, dentro del plazo de cinco (5) años contados desde la entrada en vigencia de la presente ley. El reglamento preexistente continuará vigente en todo aquello que no contradiga las normas imperativas del Código Civil y Comercial de la Nación, aplicables de pleno derecho conforme lo dispuesto en su artículo 2075.
- ART. 3     **Adecuación de los reglamentos de los conjuntos inmobiliarios preexistentes:** Antes de solicitar la inscripción de los reglamentos, los propietarios podrán adecuar sus disposiciones a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación. A tal fin, deberá convocarse a los propietarios a una asamblea o reunión de propietarios, cuya decisión deberá formalizarse en escritura pública. Los propietarios presentes en la asamblea podrán decidir la modificación del reglamento, adecuándolo a las normas del Código y deberán notificar fehacientemente a los ausentes, quienes podrán presentar oposición fundada dentro del plazo de quince (15) días en el domicilio indicado en la notificación. La decisión se considerará aprobada si, transcurridos quince (15) días desde la notificación, no se presentan oposiciones fundadas con la mayoría suficiente, conforme con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación. En la misma asamblea, podrá otorgarse Poder a uno o más propietarios o a terceros para que suscriban la escritura de adecuación del reglamento y cualquier otro documento necesario para su implementación. El acta de asamblea, formalizada en escritura pública, deberá contener el apoderamiento de quienes sean designados para dicho fin. La escritura de adecuación o modificación del reglamento será otorgada con intervención del o los apoderados designados, e incluirá en los documentos habilitantes el acta de asamblea, las notificaciones cursadas y la constancia de inexistencia de oposiciones con mayoría suficiente.
- ART. 4     La Inhibición de algún titular de las parcelas del conjunto inmobiliario no obstará la inscripción del Reglamento o adecuación de un conjunto inmobiliario preexistente.
- ART. 5     **Acción por deudas de expensas:** Sustitúyase el inciso a) del artículo 243 de la Ley 9001 -Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza-, el que quedará redactado de la siguiente manera:  
“a)     Se trate de créditos provenientes de la administración de bienes comunes sujetos a propiedad horizontal, propiedad horizontal especial, conjuntos inmobiliarios preexistentes, cualquiera sea su conformación jurídica, tiempo compartido o cementerio privado.”
- ART. 6     **Reducción de costos administrativos para la adecuación de conjuntos inmobiliarios:** Invítase a los Colegios Profesionales, Cajas de Jubilaciones y demás reparticiones que intervengan en este procedimiento a adoptar medidas para reducir los montos exigidos en concepto de habilitaciones profesionales, aportes, impuestos y tasas aplicables a la adecuación de conjuntos inmobiliarios preexistentes.
- ART. 7     Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*DADO EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los once días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.*



## GESTIONÁ 100% ONLINE DEUDA Y HONORARIOS JUDICIALES

Continuando con su plan de simplificación de trámites y procedimientos, AGIP implementó un sistema de gestión y pago de deuda judicial y honorarios de mandatarios. Es directo y completamente digital, sin intervención de los agentes encargados de la ejecución fiscal. Su objetivo es asegurar que el pago de honorarios se ajuste a la normativa vigente, garantizando un procedimiento transparente y equitativo.

La herramienta está disponible desde el Portal del Contribuyente de la web de AGIP. Allí, el sistema ofrece distintas opciones para regularizar la situación fiscal según las necesidades y la conveniencia de cada contribuyente. Se puede optar por un plan de facilidades de pago en una o más cuotas: la deuda tributaria se abona mediante débito automático, a través de un CBU, y los honorarios y las costas generados por el proceso mediante VEP, en hasta seis cuotas. Es posible consultar el paso a paso del procedimiento en este tutorial.

Esta nueva posibilidad de cancelación de deudas judicializadas complementa a la moratoria implementada por el organismo en noviembre, con el fin de asegurar el pago de las obligaciones tributarias y de los honorarios profesionales. Son medidas que buscan acompañar un cumplimiento fiscal responsable, a la vez que simplifica y digitaliza gestiones.

De esta manera, se favorece una administración ordenada de las deudas y una correcta percepción de los honorarios oportunamente establecidos.

Acceder a la información complementaria sobre esta herramienta.

24-02-26

**FUENTE:** <https://www.agip.gob.ar/novedades/61>

## AGIP CONTRIBUYE AL ALIVIO DEL PAGO CON TARJETAS

*En un contexto económico de dificultad para cumplir en tiempo y forma con los pagos hechos con tarjeta de crédito, muchas personas deciden pagar el mínimo y financiar el saldo restante. Frente a esta situación, AGIP implementó una medida orientada a reducir el costo de ese financiamiento.*

A partir del 1° de enero de 2026, las financiaciones de saldos de tarjeta de crédito quedaron exentas del Impuesto de Sellos, que anteriormente se aplicaba sobre estos movimientos.

De este modo, cuando una persona paga el mínimo y financia el resto, ya no se le cobra este impuesto, lo que representa una disminución del monto total a pagar. La exención se aplica de forma automática, sin necesidad de realizar trámites.

Esta medida se complementa con otras anteriores que promovieron un mayor alivio fiscal, como la ampliación de la exención del impuesto de Sellos a la hora de adquirir una propiedad en la Ciudad destinada a vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Con la actualización a \$226.100.000 del valor máximo para acceder a este beneficio, más personas pueden recibirlo, acompañando el crecimiento de los vecinos de la Ciudad.

Ambas propuestas forman parte de un paquete de iniciativas que buscan simplificar trámites y brindar mayores beneficios; como las exenciones para distintos sectores, la ampliación de las bonificaciones en Ingresos Brutos, la moratoria y la gestión digital de deudas y honorarios de mandatarios, y los trámites de devolución exprés y compensación de Saldos a Favor. Así, AGIP continúa trabajando para construir un organismo centrado en los vecinos.

5/02/2026

**FUENTE:** <https://www.agip.gob.ar/novedades/60>



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

### TRES FORMAS SIMPLES PARA DETECTAR UNA ESTAFA EN NOMBRE DE ARCA

Si recibís una de estas comunicaciones, reportala a [phishing@arca.gov.ar](mailto:phishing@arca.gov.ar)

En los últimos días la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) recibió **denuncias de que varios contribuyentes fueron víctimas de phishing y fraudes**, a través de redes sociales y correos electrónicos falsos que utilizan el nombre, logo y una dirección de mail similar a los que utiliza nuestro organismo para realizar estas estafas. Ante esa situación, les compartimos tres simples tips que los ayudarán a detectar cuándo se trata de comunicaciones oficiales.

En primer lugar y lo más importante que todos los contribuyentes deben saber es que **ARCA nunca solicita pagos ni datos personales por mail**; los correos electrónicos que envía ARCA solamente son para notificar que el contribuyente tiene una comunicación oficial en su Domicilio Fiscal Electrónico.

En segundo lugar, ARCA jamás utiliza sus redes sociales, llamados telefónicos o mensajes de WhatsApp para reclamar deudas ni solicitar ninguna otra acción vinculada al organismo de manera directa. Asimismo, siempre es oportuno recordar que la clave fiscal de cada contribuyente es única y personal. Por lo tanto, no debés compartirla nunca con nadie.

Por último, resulta oportuno destacar que ARCA realiza permanentemente denuncias cuando detecta estos casos de ciberdelitos pero, si querés ayudarnos, podés reportar cuando recibas una de estas comunicaciones a [phishing@arca.gov.ar](mailto:phishing@arca.gov.ar).

Publicado: 05/03/2026

FUENTE: <https://servicioscf.afip.gov.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=4410>

### LEY DE INOCENCIA FISCAL: LOS INTERESES DE DEPÓSITOS EN DÓLARES ESTARÁN EXENTOS DE RETENCIÓN ARCA continúa con la adecuación de su normativa para impulsar el uso del nuevo régimen simplificado

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) continúa con la adecuación de su normativa para impulsar el régimen de Inocencia Fiscal. El organismo aclaró por medio de la Resolución General 5822/2026, publicada en el Boletín Oficial, que los intereses generados por depósitos en moneda extranjera no estarán sujetos a retenciones del impuesto a las ganancias.

De esta manera, ARCA actualizó el marco reglamentario vigente para armonizarlo con la entrada en vigencia del régimen simplificado de este impuesto, a fin de fomentar la incorporación de activos al circuito formal de la economía, como instrumento idóneo para asegurar su identificación, trazabilidad y verificación.

Ahora los contribuyentes que se adhieran a la iniciativa, al momento de introducir sus fondos en el sistema financiero, tendrán garantizado que el Estado no les aplicará retenciones por los intereses generados en esas inversiones.

Publicado: 10/02/2026

FUENTE: <https://servicioscf.afip.gov.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5557>

### EL GOBIERNO REGLAMENTÓ EL RÉGIMEN DE INOCENCIA FISCAL

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) informa que se publicó el Decreto reglamentario del Régimen de Inocencia Fiscal, previsto en la Ley N.º 27.799, junto con la normativa complementaria de ARCA, que pone en plena vigencia el **Régimen de Declaración Jurada Simplificada del Impuesto a las Ganancias**.

Con la Ley de Inocencia Fiscal se deja atrás un régimen persecutorio. Décadas de cepo cambiario, alta inflación, volatilidad y un sistema tributario asfixiante empujaron a millones de argentinos a la informalidad y la evasión. En ese esquema todos eran considerados evasores.

La Ley de Inocencia Fiscal viene a poner las cosas en su lugar y le devuelve la libertad a los argentinos de usar su dinero sin darle explicaciones a nadie.

Entre los principales puntos de este cambio paradigmático se destaca que **el umbral de evasión simple se eleva a 100 millones de pesos**, y el de **evasión agravada a 1.000 millones de pesos**. También se modificó el **plazo de prescripción del delito, que disminuye de 5 años a 3 años**. Esto implica que quienes se inscriban al RSG en los próximos meses no van a poder ser investigados a partir de 2029.

Además, evadir ya no va a ser un delito penal. Quien incumpla y sea notificado, podrá resolverlo pagando su deuda sin necesidad de afrontar una causa penal.

### PRINCIPALES DEFINICIONES DE LA REGLAMENTACIÓN Y ADHESIÓN AL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE GANANCIAS

#### Requisitos de ingresos y patrimonio para la adhesión.

Para adherir al régimen se deberán cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- Ingresos totales de hasta \$1.000 millones anuales.
- Patrimonio total de hasta \$10.000 millones.
- No revestir la condición de Gran Contribuyente Nacional.

La verificación se realizará considerando el período fiscal de adhesión y los tres años fiscales anteriores, sin acumular los montos entre años.

**Declaración Jurada Simplificada y efecto liberatorio**

ARCA pondrá a disposición una Declaración Jurada Simplificada precargada, que el contribuyente podrá revisar, modificar y presentar. La presentación y el pago en término del impuesto —o la adhesión a un plan de facilidades dentro del vencimiento— otorgarán efecto liberatorio respecto del Impuesto a las Ganancias del período fiscal base.

**Bancarización de operaciones**

Se establece que las operaciones se considerarán correctamente canalizadas cuando los fondos ingresen al sistema financiero en el origen o en el destino de la operación.

Se ratifica que las compraventas de inmuebles podrán seguir realizándose en efectivo, conforme lo dispuesto por el Decreto N.º 22/2001.

**Antecedente favorable en materia de lavado de activos**

La constancia digital de adhesión al Régimen Simplificado de Ganancias será considerada un **antecedente favorable ante entidades financieras y sujetos obligados en el marco de la normativa de prevención de lavado de activos, sin perjuicio del cumplimiento de los controles correspondientes. ARCA implementará un sistema de validación digital para facilitar esta verificación.**

**No se analizará el incremento patrimonial**

La normativa aclara expresamente que ARCA no analizará el incremento patrimonial, incluyendo depósitos bancarios, a los fines de la verificación del régimen, despejando interpretaciones erróneas sobre el alcance de los controles.

**Presunción de exactitud y nueva período fiscal base**

El régimen incorpora una presunción de exactitud de las declaraciones juradas presentadas bajo la modalidad simplificada. Cuando el contribuyente cumple con la presentación y el pago en término del Impuesto a las Ganancias correspondiente al período fiscal base, la información declarada se presume correcta, otorgando mayor seguridad jurídica y previsibilidad.

De esta manera, ARCA sólo podrá impugnar la declaración en supuestos excepcionales expresamente definidos en la normativa, como la existencia de discrepancias significativas debidamente verificadas.

Asimismo, el régimen introduce el concepto de nuevo período fiscal base. Cada vez que el contribuyente ratifica su permanencia en el régimen y presenta en término la Declaración Jurada Simplificada con el correspondiente pago, ese período pasa a constituirse como un nuevo período fiscal base.

De esta manera, los períodos anteriores quedan alcanzados por la presunción de exactitud, salvo que ARCA hubiera notificado previamente una orden de intervención, consolidando un esquema de cumplimiento progresivo que refuerza la confianza entre el contribuyente y la administración tributaria.

**Rectificativas y multas**

La reglamentación dispone que la rectificación espontánea presentada antes de la notificación de una orden de intervención no configura una discrepancia significativa.

Asimismo, ARCA establecerá una reducción del 50 % de las multas para quienes regularicen su situación dentro de los 45 días posteriores al vencimiento.

Con la reglamentación de la Ley de Inocencia Fiscal, se avanza en un cambio trascendental de paradigma tributario que le devuelve la libertad a los argentinos de poder disponer de sus ahorros.

Publicado: 09/02/2026

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/hovedad/ver.aspx?id=5537>

## 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](mailto:fideicomisosanrafael@gmail.com)  
[estudiorlando@gmail.com](mailto: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](mailto:estudiocontablecaprioglio@gmail.com)

**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	\$ 424.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 19.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 16.500
De 51 a 60 U.F.	\$ 14.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 13.600
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.100
De 81 a 100 U.F.	\$ 10.300
De 101 U.F. en adelante	\$ 8.900

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 523.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 24.100
De 41 a 50 U.F.	\$ 19.900
De 51 a 60 U.F.	\$ 17.500
De 61 a 70 U.F.	\$ 15.700
De 71 a 80 U.F.	\$ 14.300
De 81 a 100 U.F.	\$ 12.900
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.300

**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.	\$ 641.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 25.700
De 41 a 50 U.F.	\$ 24.400
De 51 a 60 U.F.	\$ 21.500
De 61 a 70 U.F.	\$ 20.300
De 71 a 80 U.F.	\$ 17.400
De 81 a 100 U.F.	\$ 15.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 12.900

**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 parqueizado, etc.).

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 845.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 26.800
De 41 a 50 U.F.	\$ 25.400
De 51 a 60 U.F.	\$ 24.100
De 61 a 70 U.F.	\$ 22.300
De 71 a 80 U.F.	\$ 21.500
De 81 a 100 U.F.	\$ 19.900
De 101 U.F. en adelante	\$ 17.300

**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 parqueizado).

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 1.048.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 29.400
De 41 a 50 U.F.	\$ 26.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 25.100
De 61 a 70 U.F.	\$ 24.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 22.500
De 81 a 100 U.F.	\$ 21.500
De 101 U.F. en adelante	\$ 18.200

**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	\$ 5.185.000
---------------------------------------	--------------

**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 \$ 90.000

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 141.000

**RPA** Ley 941 GCABA DDJJ Anual por consorcio \$ 184.000

**RPA** Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo. \$ 47.000

**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). \$ 90.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 90.000

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 90.000

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 112.000

**Gestiones administrativas**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 140.000

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) \$ 39.000

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 169.000

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

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 241.000

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 71.000

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 236.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 235.000

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**  
 4844-9223 / (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**  
 ascensoresvertechsr@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

**Tritec de Héctor J. Mazzola**  
 4644-7592 (y rot.) / hjmclimatizaciones@gmail.com

▶ **COMPUTACIÓN** (CENTRO DE CÓMPUTOS)

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

▶ **CONTROL DE ACCESOS**

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

▶ **CONTROL DE PLAGAS**

**Caldén**  
 4983-8726  
 calden@caldenonline.com.ar / www.caldenonline.com.ar

**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 CLOCALES**

**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

**Tritec de Héctor J. Mazzola**  
 4644-7592 (y rot.)  
 hjmclimatizaciones@gmail.com

▶ **HERRERÍA**

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

**Obras y Pinturas**  
 4823-7887 / (15) 4051-8800  
 obrasypinturas@gmail.com /  
 www.obrasypinturas.com

▶ **LUMINACIÓN DE EMERGENCIA**

(Ver ELECTRICIDAD)

▶ **IMPERMEABILIZACIONES**

(MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS)

**ACL - Pintura en altura**  
 4911-9786 / (15) 4974-8736 / (15) 5923-9759  
 aclpintura@hotmail.com /  
 www.aclpintura.com.ar

**D&V Ingeniería**  
 4542-7964 / (15) 5248-7883  
 info@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 /  
 fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

▶ **JUBILACIONES Y PENSIONES**

**Dr. Alberto Lissa**

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

▶ **LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS**

**EBRO Desobstrucciones**

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

▶ **LIBROS REGLAMENTARIOS**

**Aierh**

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

▶ **LIMPIEZA DE TANQUES**

**Caldén**

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

**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 Místico**

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916-6714  
 arqdi\_mistico@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.kavanahsoftware.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)

## 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