

# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXIII - N°199 / EDICIÓN DIGITAL  
ABRIL/MAYO 2026

**EL CÓNYPGE DEL TITULAR NO ES PROPIETARIO  
CUÁNDO MODIFICAR EL REGLAMENTO  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES UNA NECESIDAD  
LA EXPECTATIVA DE OBTENER UNA RENOVACIÓN TOTAL  
DEL DEPARTAMENTO POR UNA FILTRACIÓN**

EL SISTEMA QUE TE ACOMPAÑA

# El futuro se administra con valor

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



 **Potencia** La inteligencia artificial de ConsortioAbierto

- ⚡ Gestión de comprobantes
- ✓ Conciliación automática
- 💬 Comunicados con IA

**65 horas** menos de carga  
operativa por mes

Datos basados en administraciones reales de 22 consorcios y 1000 UF. Diagnóstico Operativo 360 realizado por ConsortioAbierto junto a IMR Consulting (2026).



# SUMARIO

AÑO XXXIII - N°199  
EDICIÓN DIGITAL  
ABRIL/MAYO 2026

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

## 04. EDITORIAL

06. EGRESADOS DEL CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE  
CONSORCIOS DE AIERH  
ACTO DE ENTREGA DE CERTIFICADOS EN LA SEDE CENTRAL

08. EL CÓNYUGE DEL TITULAR NO ES PROPIETARIO  
TITULARIDAD REGISTRAL, BIENES GANANCIALES Y  
PARTICIPACIÓN EN ASAMBLEAS DE CONSORCIO

18. ALTAS Y BAJAS DE LOS CONSORCIOS ADMINISTRADOS  
DISPOSICIÓN 1129 2026 DIRECCION GENERAL DE DEFENSA  
Y PROTECCION AL CONSUMIDOR

20. CUÁNDO MODIFICAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL ES UNA NECESIDAD  
QUÉ MAYORÍAS SE NECESITAN, CÓMO SE INSTRUMENTA  
Y CUÁLES SON LOS LÍMITES LEGALES

26. LA EXPECTATIVA DE OBTENER UNA RENOVACIÓN TOTAL DEL  
DEPARTAMENTO POR UNA FILTRACIÓN  
HASTA DONDE DEBE REPARAR EL CONSORCIO UN DAÑO  
EN UNA UNIDAD FUNCIONAL

30. SOLICITUD DE PERMISO DE ÁREA GASTRONÓMICA  
AUTORIZACIÓN PARA INSTALAR DECKS, MESAS, SILLAS  
Y ELEMENTOS ACCESORIOS EN LAS VEREDAS Y/O CALZADAS

## 34. JURISPRUDENCIA

MODIFICACIÓN JUDICIAL DEL REGLAMENTO  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PORCENTUAL  
DE PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

## 40. NOTICIAS AGIP

- NUEVA MORATORIA DE AGIP PARA TODOS LOS IMPUESTOS
- LAS BOLETAS DE AGIP SERÁN DIGITALES
- GESTIONÁ 100% ONLINE DEUDA Y HONORARIOS JUDICIALES
- NUEVO OBSERVATORIO DE VALORES INMOBILIARIOS AGIP

## 42. NOVEDADES ARCA

- MODERNIZACIÓN LABORAL: ARCA REGLAMENTÓ EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE EMPLEO REGISTRADO
- TRABAJO EN BLANCO. MODERNIZACIÓN LABORAL: ARCA AGILIZA EL PROCEDIMIENTO PARA GENERAR EL CERTIFICADO DE APORTES Y HABERES
- EMPLEADORES. RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA FORMALIZACIÓN LABORAL: MÁS BENEFICIOS PARA EMPLEADORES
- IMPUESTO A LAS GANANCIAS
- RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE GANANCIAS. INOCENCIA FISCAL
- CUIT

## 48. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR

## 50. GUÍA DE PROVEEDORES



## ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

Fundada el 21 de diciembre de 1989  
Integrante de la Confederación General  
Económica de la República Argentina  
Miembro adherente de la Federación  
Inmobiliaria de la República Argentina  
Miembro fundador de la Unión  
Latinoamericana de Administradores  
Inmobiliarios  
Avenida Corrientes 1312, piso 10 uf27  
Teléfono 4371-5570  
E-mail: info@aierh.org.ar  
www.aierh.org.ar  
Instagram: aierh\_ok  
Facebook: @aierhargentina  
Tweeter: @AierhOk  
You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

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

### PROFESIONALES

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

### AIERH DELEGACION CUYO

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

## EDITORIAL

**A**brimos esta publicación celebrando la finalización del primer ciclo lectivo 2026 que por primera vez inició en plena temporada estival. Estuvieron presentes los alumnos egresados, estos nuevos administradores a quienes deseamos una pronta inserción a la actividad. Los profesores, algunos con muchos años de docencia y asesoramiento en la administración de consorcios y otros nuevos a cargo de las nuevas materias que decidimos incorporar para perfeccionar aun más, la currícula.

Y a cargo del acto de apertura Raúl Costa, presidente de AIERH y las autoridades de los registros públicos de administradores de la provincia de Buenos Aires y CABA quienes nos honraron con su presencia, sus palabras, participando en la entrega de certificados y respondiendo las inquietudes de los asistentes.

Estamos preparados para un intenso año de capacitación, gratificante en todo sentido.

En otro orden, queremos profundizar en el concepto de ser titular del derecho de propiedad horizontal, porque no da igual. Muchas personas quieren asistir a las asambleas consorciales sin derecho a hacerlo y algunos que sí lo tienen prefieren no hacerlo. El administrador tiene la ardua tarea de admitir el ingreso y en este número la Dra. Andrea Fernández Doria nos ilustra sobre un caso controversial para algunos, como es la titularidad registral y el régimen patrimonial del matrimonio, los bienes gananciales y la pretensión de los cónyuges de intervenir indistintamente en temas consorciales.

¿Les molesta la ocupación de las veredas por locales gastronómicos? Veamos cómo se solicitan los permisos en CABA para no incumplir la normativa.

También tratamos porque sabemos, el conflicto que ocasiona modificar el reglamento de propiedad horizontal en etapa prejudicial y elegimos un interesante fallo comentado por Irene Pujol Zizzias en el que frustradas las asambleas de reforma se acude a la justicia con una resolución que les llamará la atención.

Estos y otros temas que creemos serán de su interés integran este número, esperamos lo disfruten.

### Dra. Patricia Fernández

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL  
AÑO XXXIII - N°199 / ABRIL/MAYO 2026

DIRECTORA  
Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD  
info@aierh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

Gestión de Consorcios es una publicación bimestral, Propiedad de AIERH.  
Título de la marca otorgado por el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual bajo el N°3350618

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

Nuevo canal SIRO ✓

Cobrá con QR!



Reducí  
costos!

0.8% + iva

Acreditación  
inmediata ✓

Aceptá todas las billeteras



MODO NaranjaX



Consultá con tu ejecutivo de  
cuenta o contactanos al:



351 322-9808

WWW.ONLINESIRO.COM.AR

SIRO ✓  
BANCO ROELA

# ACTO DE ENTREGA DE CERTIFICADOS EN LA SEDE CENTRAL

La entrega de certificados fue la excusa. La era digital nos impone otra manera de comunicarnos y en las actividades de capacitación desarrolladas en plataformas de video conferencias nos vemos del cuello para arriba, saben a que me refiero. Nos agradecieron y agradecemos el encuentro. Quisimos cerrar el ciclo “a la antigua” y fue muy emotivo.

**E**l día jueves 23 de abril pasado, nos reunimos en la sede central de AIERH a hacer una entrega real, pero simbólica a la vez, de los certificados de los cursos iniciales de administración de consorcios, que ya habíamos adelantado cuando finalizaron, más puntualmente del primer curso de verano 2026, que fue todo un éxito como contamos en editoriales pasadas.

Nuestros cursos habilitan a los egresados a inscribirse en los registros públicos de administradores y administrar en las jurisdicciones de CABA y provincia de Buenos Aires, aunque los programas son de interés para cualquier lugar en donde quieran ejercer la actividad.

Estuvieron presentes autoridades de los registros públicos de la provincia de Buenos Aires, Carlos Capasso Responsable Ejecutivo de la Unidad de Coordinación del RPAC, y del Registro Público de Administradores (RPA) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) coordinado por Diego Sarraibayrouse, quienes junto al presidente de AIERH Raúl Costa realizaron la apertura del evento y además entregaron junto a los profesores los certificados de finalización del curso, realmente pasamos un grato momento. ■

► D. Sarraibayrouse, C. Capasso y R. Costa



▲ Lic. Cecilia Covelo, profesora de Comunicación.



▲ Cdora. Laura Colucci, Dra. Patricia Fernandez, Dra. Beatriz Barnes (Comisión Directiva de AIERH).



◀ Fotos de egresados.

# 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** ENTREGA EN  
**HS** 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.

# TITULARIDAD REGISTRAL, BIENES GANANCIALES Y PARTICIPACIÓN EN ASAMBLEAS DE CONSORCIO

En el régimen de propiedad horizontal, la calidad de propietario frente al consorcio no se presume por el matrimonio, por la convivencia, por la participación económica en la adquisición del inmueble ni por el carácter eventualmente ganancial del bien. Cuando «ganancial» no significa propietario: un error frecuente —y costoso— en la vida consorcial.

Por la Dra. Andrea Fernández Doria

**F**rente al consorcio, propietario es quien resulta titular dominial de la unidad funcional conforme las constancias registrales. Los derechos personales, familiares o patrimoniales que puedan existir entre cónyuges son una cuestión distinta, gobernada por un régimen distinto, con efectos que no se proyectan automáticamente sobre la organización jurídica del consorcio.

## I. INTRODUCCIÓN

En la vida consorcial existen conflictos que se repiten con una regularidad llamativa. Uno de ellos aparece cuando quien no figura como titular dominial de una unidad funcional pretende intervenir en

la vida del consorcio invocando su carácter de propietario por ser cónyuge del titular. La fórmula suele ser conocida: “el departamento es ganancial”, “lo compramos durante el matrimonio”, “se puso a nombre de mi marido pero es ganancial”. Y de allí se pretende derivar, sin más, una supuesta calidad de propietario frente al consorcio —con derecho a asistir a asambleas, votar, integrar el consejo de propietarios, dar instrucciones al administrador, recibir notificaciones y requerir información del consorcio como si se tratara del titular dominial—.

La presión que acompaña ese planteo no es menor. El administrador que lo resiste enfrenta amenazas de conflicto, acusaciones

de parcialidad y, en algunos casos, instrucciones del propio consejo que le indican ceder para evitar problemas. El resultado habitual es la tolerancia informal de una situación que el régimen legal no admite.

El razonamiento es jurídicamente incorrecto, y su corrección no es una opción que el administrador pueda ponderar según las circunstancias: es una obligación legal que no admite excepción ni atenuante por presión, tolerancia informal o pretendida equidad familiar. El administrador que cede ante esa invocación no actúa con flexibilidad: trata como integrante del consorcio a quien no lo es. El cónyuge del titular es, frente al consorcio, un tercero interesado; nunca una parte. Y un tercero, por



**LAHIGIENE**  
C O M P A Ñ I A

# 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)



elemental de legalidad: que quien pretenda participar en decisiones, requerir información, impartir instrucciones o cuestionar la gestión consorcial acredite la calidad que la ley exige para hacerlo. El administrador que se atiene a las constancias registrales no levanta un obstáculo: levanta la única barrera que la ley impuso entre quien integra el consorcio y quien solo invoca un vínculo con la unidad.

Exigir el cumplimiento de la ley es, justamente, cumplirla.

### III. EL ERROR CONCEPTUAL: DOS PLANOS JURÍDICOS QUE NO SE COMUNICAN

El error que subyace en este tipo de planteos reside en confundir dos planos jurídicos regidos por lógicas distintas, con fuentes distintas, publicidad distinta y efectos frente a terceros radicalmente distintos.

Por un lado, el régimen patrimonial del matrimonio —específicamente, el régimen de comunidad de ganancias regulado en los arts. 463 a 504 CCCN— rige las relaciones económicas entre los cónyuges. Dentro de ese régimen, la ganancialidad es una calificación jurídica del bien que indica su origen y destino: el bien ingresó al patrimonio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la comunidad y, a su disolución, integrará la masa partible. Esa calificación opera entre cónyuges. No opera frente a terceros.

Por el otro, el derecho real de propiedad horizontal —art. 2037 y ss. CCCN— es un derecho real que se adquiere, transmite y extingue conforme las reglas generales de los derechos reales, con publicidad registral como condición de oponibilidad. Su titular es quien figura inscripto como tal en el Registro de la Propiedad Inmueble. Estos dos planos no se comunican de manera automática. La razón es estructural.

La afirmación «soy propietario ganancial» merece una respuesta técnica precisa. La ganancialidad no es una modalidad de titularidad dominial; es una calificación de origen y destino del bien que opera entre

más interés legítimo que tenga sobre la unidad, no vota, no instruye, no decide. El consorcio se forma con propietarios, y propietario, a los efectos del régimen de propiedad horizontal, es únicamente el titular dominial.

La confusión proviene de trasladar una categoría propia del derecho de familia —la ganancialidad— a un ámbito gobernado por reglas distintas: el derecho real de propiedad horizontal y la organización jurídica del consorcio. Esa traslación es técnicamente equivocada. La ganancialidad incide en las relaciones patrimoniales entre cónyuges, en la administración y disposición de ciertos bienes, en el asentimiento requerido para determinados actos, y eventualmente en la liquidación de la comunidad. Pero no sustituye la titularidad dominial, no modifica por sí sola las constancias registrales y no convierte al cónyuge no titular en propietario de la unidad funcional. Sin esa calidad, no hay derecho consorcial —real— que invocar.

### II. LEY, REGLAMENTO Y MARGEN DE ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR

El administrador de consorcios no se encuentra habilitado para resolver estas situaciones según criterios de conveniencia, tolerancia informal o apreciaciones personales sobre la organización familiar de los propietarios. Su actuación debe

*La confusión proviene de trasladar una categoría propia del derecho de familia —la ganancialidad— a un ámbito gobernado por reglas distintas: el derecho real de propiedad horizontal y la organización jurídica del consorcio.*

ajustarse a la ley, al reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones válidas de la asamblea, dentro del marco de competencia que el art. 2067 CCCN le asigna con precisión. Esas tres fuentes —y no otras— definen su mandato.

Esta precisión es necesaria porque, en materia de propiedad horizontal, las prácticas habituales no pueden desplazar el régimen legal aplicable. Si existe tensión entre una práctica consorcial, una cláusula reglamentaria, una instrucción del consejo o una pretensión individual y el régimen legal de la propiedad horizontal, debe prevalecer la ley. No como primera opción entre varias posibles, sino como única opción jurídicamente válida.

Desde esa perspectiva, cuando el administrador exige titularidad dominial, representación suficiente o documentación idónea antes de reconocer a una persona como propietaria frente al consorcio, no actúa con exceso ritual ni con arbitrariedad. Cumple una función

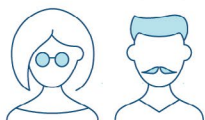


1937  
**cmd**  
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de  
Carlos y Andrés Mariani Dolan

## Seguridad y tranquilidad para tu comunidad

En CMD & ASOCIADOS entendemos la importancia de la seguridad para tu consorcio. Ofrecemos pólizas que se adaptan a las necesidades específicas de cada comunidad.



¡Hablemos hoy!

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

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

 CMDasociados |  CMD & Asociados SRL



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



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

N° de inscripción en SSN  
1171

Atención al asegurado  
0800-666-8400

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

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



constitución y extinción. El art. 1887 CCCN enumera taxativamente los derechos reales reconocidos por el ordenamiento. Ninguno de ellos es el «derecho real ganancial». Lo que la ley no creó, el consorcio no puede reconocer; y lo que no está inscripto, no puede oponer. Ambas conclusiones convergen en el mismo resultado.

El propio art. 470 CCCN confirma esta lectura desde otro ángulo: la administración y disposición de los bienes gananciales corresponde al cónyuge que los adquirió. La norma exige el asentimiento del otro cónyuge para ciertos actos —enajenar o gravar bienes registrables, entre otros—, pero no lo constituye en cotitular dominial ni le confiere frente a terceros los derechos propios del titular registral. La exigencia de asentimiento es una restricción al ejercicio del dominio, no una atribución de titularidad. Pretender lo contrario no es una interpretación extensiva: es la creación de un derecho real por vía de hecho, algo que el principio de numerus clausus prohíbe expresamente. Lo que el art. 1884 CCCN reserva a la ley, el asentimiento no puede conceder.

El consorcio no es una extensión de la organización patrimonial del matrimonio. Tratarlo como tal no es una interpretación posible: es una infracción al régimen legal.

#### **IV. EL CONSORCIO ESTÁ INTEGRADO POR PROPIETARIOS, NO POR GRUPOS FAMILIARES**

El art. 2044 CCCN establece que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. La norma no habla de cónyuges, convivientes, ocupantes, familiares ni beneficiarios económicos indirectos: habla de propietarios. Esa elección léxica no es casual ni subsanable por interpretación extensiva: es la delimitación subjetiva que el legislador eligió para constituir la persona jurídica y definir quiénes la integran.

La misma lógica se proyecta sobre la asamblea. El art. 2058 CCCN la define como la reunión de propietarios facultada para resolver las cuestiones que le atribuyen la ley o el reglamento; el art. 2059 regula

cónyuges y produce efectos diferidos al momento de la disolución de la comunidad. Quien la invoca frente al consorcio no describe un derecho real actual: describe una expectativa patrimonial sin inscripción registral, y por tanto inoponible a terceros por mandato expreso del art. 1893 CCCN. La respuesta jurídica a esa afirmación no requiere interpretación: el art. 1893 CCCN la clausura.

El derecho de cada cónyuge a participar en los gananciales se concreta recién en la liquidación de la comunidad: es entonces cuando la masa común se divide por partes iguales —art. 498 CCCN—. Mientras la comunidad está vigente, el cónyuge no titular tiene una expectativa diferida, no un derecho real actual. Esa expectativa carece de inscripción registral; y lo que no está inscripto, por mandato del art. 1893 CCCN, no es oponible a terceros. La expectativa mira hacia la liquidación futura de la comunidad. La asamblea mira al titular dominial del presente. Son planos que no se cruzan.

Zannoni señala que el régimen patrimonial del matrimonio no altera la titularidad erga omnes de bienes y derechos de cada cónyuge, y que las relaciones de comunidad son internas entre los esposos, sin trascender en la cotitularidad de los derechos que recaen sobre los objetos singulares de las relaciones jurídicas externas (Zannoni, Eduardo A., Derecho Civil – Derecho de Familia, Editorial Astrea, T. I, p. 430). En ese mismo marco, el asentimiento exigido al cónyuge no titular no implica para el cónyuge titular

del bien una incapacidad, sino sólo una restricción o limitación a la facultad de disponer (Zannoni, op. cit., p. 561). Graciela Medina precisa que durante la

***Mientras la comunidad está vigente, el cónyuge no titular tiene una expectativa diferida, no un derecho real actual.***

vigencia del matrimonio los cónyuges sólo tienen una expectativa sobre la mitad de los bienes, y que su derecho a esa mitad recién surge al tiempo de la disolución de la comunidad (Medina, Graciela, en Kemelmajer de Carlucci, Aída; Herrera, Marisa; Lloveras, Nora (dirs.), Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2021, T. I, p. 685). La doctrina es uniforme: la ganancialidad es régimen interno entre cónyuges; la titularidad dominial es posición jurídica frente a todos. Lo que opera entre cónyuges no trasciende a la titularidad registral ni a la posición del consorcio como tercero. Dos planos que, por definición, no se comunican.

La categoría “propietario ganancial” no existe en el ordenamiento jurídico argentino. No porque sea técnicamente imprecisa, sino porque el principio de numerus clausus consagrado en el art. 1884 CCCN reserva a la ley —y sólo a la ley— la creación y regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición,

# 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

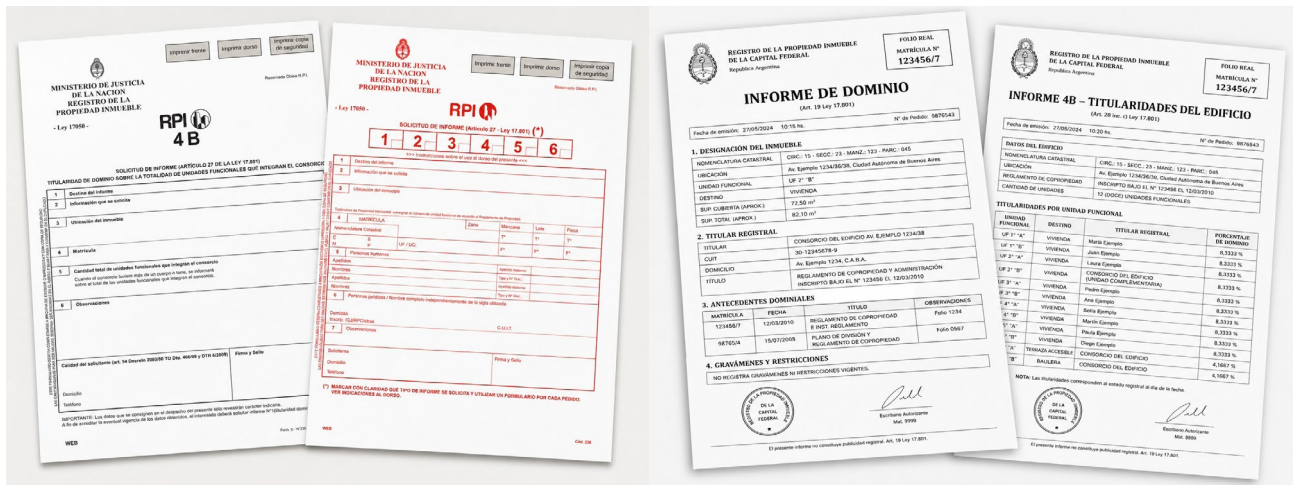


Respaldo. Eficiencia. Futuro.

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

☎ 11 5995 7251

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



la forma en que esos propietarios deben ser convocados. Sujeto y forma se corresponden: la norma convoca propietarios. No convoca familias, economías conyugales ni expectativas gananciales.

Ampliar universo subjetivo por vía de práctica administrativa, instrucción del consejo o presión del cónyuge interesado importa alterar la composición de la persona jurídica sin sustento normativo. El CCCN dice «propietarios». No dice «entorno conyugal de propietarios» ni «personas con interés económico en la unidad». Esa ampliación no es flexibilidad interpretativa: es derogación consuetudinaria de la ley.

### V. LA LEGITIMACIÓN CONSORCIAL NO SE PRESUME

Una vez despejada la distinción entre ganancialidad y titularidad dominial, la consecuencia práctica es directa: la legitimación para intervenir en la vida orgánica del consorcio no se presume. No nace del matrimonio, de la convivencia, del pago de expensas, de la ocupación de la unidad ni de acuerdos privados entre cónyuges. Nace de la titularidad dominial acreditada registralmente, o de la representación suficiente del titular.

Esta regla no responde a formalismo vacío. La asamblea es el órgano mediante el cual los propietarios forman la voluntad consorcial. Admitir la intervención autónoma de personas que no acreditan tal calidad no es una liberalidad administrativa: es un vicio jurídico concreto con

aptitud para comprometer la validez de todo lo decidido. La participación en asambleas se encuentra reservada a los titulares dominiales o a sus representantes debidamente acreditados; la intervención de personas sin esa calidad vicia el acto desde su origen, con independencia

***El art. 2058 CCCN la define como la reunión de propietarios facultada para resolver las cuestiones que le atribuyen la ley o el reglamento; el art. 2059 regula la forma en que esos propietarios deben ser convocados.***

de si sus votos resultaron o no determinantes para la mayoría.

Tampoco el pago de expensas altera esta conclusión. El art. 2050 CCCN admite que, además del propietario y sin liberarlo, estén obligados al pago quienes sean poseedores por cualquier título. Pero esa extensión de la obligación de pago no convierte al obligado en titular dominial ni le confiere derechos políticos dentro del consorcio. Pagar no es votar; ocupar no es ser titular; tener un interés económico no es integrar el órgano asambleario. Quien equipara esas categorías no interpreta el régimen: lo altera. Sin titularidad dominial no hay intervención legítima en el régimen de propiedad horizontal. No hay voto válido, no hay instrucción exigible, no hay derecho de información oponible.

La forma que adopte la intervención es irrelevante: si falta el presupuesto legal, falta todo.

El administrador no responde a expectativas patrimoniales familiares ni a pactos privados entre cónyuges: responde a la persona jurídica que administra, integrada exclusivamente por propietarios. Por eso, frente al administrador, la legitimación no se declama: se acredita.

### VI. EL ADMINISTRADOR NO ES JUEZ DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

El administrador no tiene competencia para dirimir si un bien es propio o ganancial, si hubo aportes de uno u otro cónyuge, si existió simulación, interposición de persona, fraude, abuso o administración irregular de bienes comunes. Esas cuestiones, si existen y son relevantes, deberán discutirse por las vías y ante los órganos competentes: los jueces de familia, en el marco de las acciones específicas que el ordenamiento prevé.

La ausencia de pronunciamiento judicial que modifique la situación registral o confiera al cónyuge no titular una legitimación específica y jurídicamente verificable es, en sí misma, una razón para no apartarse de las constancias registrales; no una razón para prescindir de ellas.

El administrador debe actuar sobre bases objetivas: reglamento de propiedad horizontal, constancias registrales, poderes suficientes y documentación jurídicamente idónea.

El administrador tampoco está habilitado para atender requerimientos

# Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTE  
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)



GRUPO  
CREMONESI  
grupocremonesi.com.ar

Desde  
- 1966 -



Portones automáticos  
Cortinas metálicas

## UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas  
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños  
a medida



Garantía  
12 meses



Servicio  
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

# Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa  
que realiza tallado  
antideslizante normalizado

# 1

Solución, rápida,  
limpia práctica y  
económica.

# 2

No requiere  
mantenimiento  
El tallado es grabado en la  
piedra

# 3

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

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

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

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



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar  
www.dantilo.com.ar

Casa matriz: 011-4724-2128 / 011-4752-2242 / 011-15-6982-3642  
Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-155-638-1884

de información formulados por quien no reviste la calidad de propietario ni acredita representación suficiente del titular. Su mandato —art. 1324 CCCN— emana de la asamblea, integrada exclusivamente por titulares dominiales; responder ante quien no reviste esa calidad excede esa relación y compromete sus obligaciones frente a quienes sí la acreditan.

Si el cónyuge no titular pretende participar en una asamblea, votar, impugnar decisiones, integrar el consejo de propietarios o recibir documental como si fuera titular, deberá acreditar representación del titular dominial o invocar una legitimación específica jurídicamente verificable. No alcanza con invocar el matrimonio ni el carácter eventualmente ganancial del inmueble.

Quienes sostienen que el administrador debería «flexibilizar» su criterio en estos casos incurren en un error de categoría: confunden discrecionalidad con competencia. El administrador no tiene discrecionalidad para ignorar la titularidad registral; tiene la obligación legal de respetarla. No es una cuestión de criterio: es una cuestión de mandato normativo. El administrador diligente no puede eludir una situación como esta; hacerlo no sería tolerancia ni empatía —sería negligencia funcional con consecuencias jurídicas propias—.

## VII. CONSECUENCIAS JURÍDICAS

La distinción entre ganancialidad y titularidad dominial no es una discusión académica. Define quién puede votar, quién debe ser informado, convocado y notificado, y quién tiene legitimación para impugnar lo decidido. Sus consecuencias son concretas e inmediatas.

El cónyuge no titular no puede, por esa sola invocación, emitir voto, suscribir válidamente decisiones asamblearias en carácter de propietario ni exigir ser tratado como tal frente al consorcio. Podrá asistir o intervenir en la medida en que el reglamento lo permita —siempre que esa habilitación no contraría el régimen legal, que opera como piso infranqueable—, o cuando acredite representación suficiente del

titular dominial, pero no por derecho propio derivado de la eventual ganancialidad del inmueble.

La cuestión es especialmente sensible en materia de asambleas. Un voto indebidamente computado puede alterar mayorías, incidir en designaciones, aprobar gastos extraordinarios, convalidar obras o remover autoridades. Si la ley exige que las mayorías se calculen sobre propietarios, computar como tal a quien no reviste esa calidad altera la base misma sobre la que se forma la voluntad consorcial. Lo que comienza como tolerancia informal

*Quienes sostienen que el administrador debería «flexibilizar» su criterio en estos casos incurren en un error de categoría: confunden discrecionalidad con competencia.*

termina en nulidad.

El art. 2067 CCCN es explícito: los derechos y obligaciones del administrador derivan de la ley, el reglamento y las decisiones válidas de la asamblea, no de las explicaciones privadas que le ofrezcan sobre la organización patrimonial de una familia, ni de las instrucciones que le imparta el consejo cuando esas instrucciones contradicen el régimen legal.

El cónyuge no titular podrá tener derechos frente al titular dominial en el plano matrimonial, pero no puede trasladar automáticamente esa posición al ámbito consorcial. Frente al consorcio, la legitimación no nace del vínculo matrimonial ni de la calificación ganancial del bien, sino de la titularidad dominial inscrita o de una representación válida del propietario. Admitir lo contrario importaría subordinar el régimen jurídico de la propiedad horizontal a la organización interna de cada matrimonio, con daño directo a la seguridad jurídica en todas las competencias del consorcio y en especial en la convocatoria, deliberación y validez de las decisiones asamblearias.

## VIII. CONCLUSIÓN

El régimen es claro y no admite zona gris. La ganancialidad es una calificación que opera entre cónyuges, con efectos diferidos al momento de la disolución de la comunidad —art. 498 CCCN—. Mientras tanto, el cónyuge no titular tiene una expectativa patrimonial legítima, pero no inscrita; y lo que no está inscripto no es oponible a terceros interesados de buena fe —art. 1893 CCCN—. El consorcio no es parte del régimen matrimonial: es un tercero. No puede ni debe resolver lo que los cónyuges no resolvieron ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

El administrador que exige constancias registrales o representación suficiente no desconoce derechos conyugales: cumple la ley. El que cede ante la invocación de ganancialidad no es flexible ni empático: es el primer eslabón de una cadena que puede terminar en la nulidad de lo decidido y en su propia responsabilidad.

Admitir lo contrario importaría subordinar el régimen jurídico de la propiedad horizontal a la organización interna de cada matrimonio. Ello no se agota en el voto asambleario: quien no es propietario no puede integrar el consejo de propietarios, no puede instruir al administrador ni obtener de él —directamente ni por gestión reservada— información consorcial que la ley reserva a quienes sí integran el consorcio. Tolerarlo en cualquiera de esas formas no es flexibilidad: es renuncia al régimen de propiedad horizontal.

Una expectativa patrimonial es, por definición, un derecho que todavía no ha nacido. El consorcio no puede organizarse sobre lo que el propio ordenamiento supedita al momento de la disolución de la comunidad. Administrar sobre esa base no es anticipar derechos: es fabricarlos.

El derecho en expectativa no vota. El titular dominial, sí. ■

**Dra. Andrea V. Fernández Doria**  
Abogada especialista en propiedad horizontal  
a.fernandez@estudiofernandezyasoc.com



Instalaciones  
Eléctricas

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)

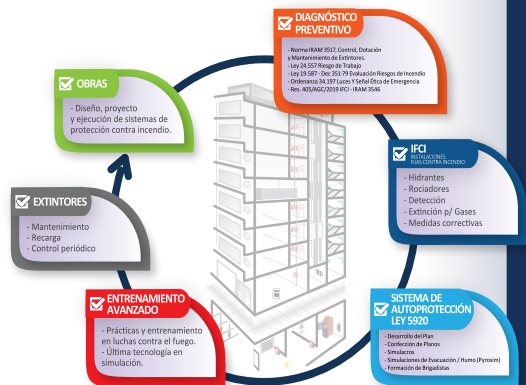


PREVENCIÓN INTEGRAL  
CONTRA INCENDIOS



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)



# DISPOSICIÓN 1129 2026 DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR

La DGDYPC sancionó el 5 de febrero pasado la disposición 1129 que se publicó el día 10 del mismo mes. En la misma se establece como novedad el cumplimiento de un plazo para informar las altas y bajas de los consorcios administrados. La necesidad es mantener actualizados estos datos ya para ello se dispone lo que recordamos a continuación.

**V**eamos la secuencia, la obligación del derecho administrativo más importante de los administradores de consorcios es la inscripción ante el Registro que los nuclea.

En el artículo 2° de la Ley 941 se establece la obligatoriedad de la inscripción ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal para ejercer la administración de consorcios en el ámbito territorial de la Ciudad de Buenos Aires tanto en carácter oneroso como voluntario/gratuito.

Y en consonancia en el artículo 6° de la Ley N° 941, se prescribe que el Administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el citado Registro Público, mediante un certificado expedido por ese Organismo.

El Decreto Reglamentario N° 551/2010, designó a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como autoridad de aplicación de la Ley N° 941, la cual regula la actividad de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación de las disposiciones establecidas en dicha normativa.

Además, facultó en su artículo 4°, a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor a dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la correcta implementación y aplicación de la Ley 941 y concordantes.

Entre las obligaciones del administrador de consorcios en el artículo 12° de la Ley 941 se establece que deben informar anualmente el listado actualizado de los consorcios que administran, consignando si lo



# QUÉ MAYORÍAS SE NECESITAN, CÓMO SE INSTRUMENTA Y CUÁLES SON LOS LÍMITES LEGALES



En la vida de un consorcio llega un momento inevitable, el edificio cambia, sus ocupantes cambian, las costumbres, el mercado, todo representa nuevos desafíos y en su conjunto nos hace replantear si seguimos adhiriendo a la letra original del reglamento de propiedad horizontal con el que compramos. Y si no estamos dispuestos a mudarnos, capaz intentemos plantear al consorcio una reforma que se ajuste a las necesidades actuales -de la mayoría- por supuesto.

## INTRODUCCIÓN

Nuevas formas de uso, avances tecnológicos, reformas edilicias, alquileres temporarios, espacios comunes reinventados o simplemente conflictos de convivencia obligan a revisar este documento fundamental, el Reglamento de Propiedad Horizontal. Pero modificarlo no es tan simple, el reglamento

constituye la “constitución interna” del edificio y su reforma exige estrictos requisitos legales, como alcanzar las mayorías especiales y llevar a cabo formalidades registrales.

El Reglamento de Propiedad Horizontal es el instrumento jurídico que organiza la vida del consorcio fijando pautas para quienes lo habiten. Su contenido es amplio y todas

sus cláusulas deberían conocerse previamente y sino deberán ser consultadas oportunamente. Allí se establecen, entre otras:

- ✓ Descripción de las unidades funcionales y complementarias si las hay;
- ✓ La proporción indivisa de cada unidad y el porcentual de contribución de pago de expensas;
- ✓ El destino del edificio y de cada unidad;
- ✓ Derechos y obligaciones de los propietarios;
- ✓ Reglas de uso de espacios comunes;
- ✓ La prohibición de tener animales domésticos
- ✓ Reglas sobre los órganos del consorcio (Administrador, asamblea y consejo de propietarios)
- ✓ Las mayorías para resolver cuestiones internas.

En el régimen actual del Código Civil y Comercial, el reglamento integra el título constitutivo del sistema de propiedad horizontal y resulta obligatorio para todos los propietarios y ocupantes.

El reglamento puede modificarse, pero no cualquier cláusula de cualquier manera.

Algunas disposiciones admiten reformas mas simples, mientras que otras requieren unanimidad porque afectan derechos esenciales de los propietarios.

Entonces es indispensable primero determinar:

- ✓ qué tipo de cláusula se pretende modificar;
- ✓ qué mayoría exige la ley y si el reglamento no agravó esa mayoría;
- ✓ y si la modificación afecta derechos adquiridos que siguen siendo importantes para el titular actual.

### REFORMAS MÁS FRECUENTES EN LOS EDIFICIOS

Entre las modificaciones más habituales aparecen:

- ✓ cambio de destino de unidades (oficinas a viviendas o viceversa);
- ✓ cambio de destino de la vivienda del encargado;
- ✓ regularización de construcciones clandestinas;
- ✓ autorización o prohibición de alquileres temporarios;



- ✓ incorporación de amenities;
- ✓ instalación de cargadores para autos eléctricos;
- ✓ cambios en el uso de terrazas, patios o cocheras;
- ✓ digitalización de comunicaciones y asambleas;
- ✓ alteración de porcentuales de copropiedad.

Cada supuesto requiere mayorías distintas y reiteramos, se van actualizando de acuerdo a las necesidades.

### EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL FIJA EL PISO...

Claramente en el capítulo 4 titulado Reglamento de propiedad horizontal hay una única mención dedicada a la reforma en su artículo 2057 que establece:

*“Modificación del reglamento. El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios”.*

Sin embargo, sabemos que hay decisiones que afectarían las razones por las que una persona compró en ese edificio y no en otro.

La doctrina clasifica las cláusulas del reglamento en dos, reglamentarias y estatutarias, siendo las primeras modificables con los dos tercios de la totalidad de propietarios como dice el artículo precedente. Y las estatutarias que afectarían derechos patrimoniales y/o condiciones esenciales para las que se requerirá la unanimidad en caso de querer modificarlas y para que no quede duda se refiere a la totalidad de propietarios del inmueble.

### 1. Modificaciones que requieren dos tercios

Cuando la reforma no altera derechos esenciales ni

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

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

**Metrogas Emergencias: teléfono en factura**



modifica porcentuales de dominio, como incorporar normas de convivencia, modernizar sistemas de comunicación o reglamentar amenities, suele requerirse las dos terceras partes de la totalidad de propietarios. A veces las mayorías previstas en el propio reglamento coinciden, otras no.

- ✓ dos tercios;
- ✓ o mayorías agravadas.

Si el reglamento dispusiera solo una mayoría absoluta para su reforma, debería aplicarse como mínimo las dos terceras partes que exige el código.

## 2. Modificaciones que requieren unanimidad

Cuando la reforma altera:

- ✓ porcentuales de copropiedad;
- ✓ superficies;
- ✓ partes comunes;
- ✓ destino del edificio;
- ✓ derechos individuales de los propietarios;

la exigencia suele ser mucho más severa y requiere unanimidad.

Por ejemplo:

- ✓ transformar cocheras comunes en unidades privadas;
- ✓ cerrar terrazas de uso común;
- ✓ modificar el destino general del edificio;
- ✓ cambiar la proporción de expensas.

### UN TEMA ACTUAL. EL CAMBIO DE DESTINO

Uno de los conflictos más frecuentes aparece cuando se pretende modificar el destino del edificio. Por ejemplo:

- ✓ un edificio de oficinas que busca transformarse en vivienda;
- ✓ un consorcio residencial que intenta prohibir estudios profesionales;
- ✓ edificios que buscan limitar alquileres turísticos.

Podemos mencionar diversas causas por las que se

plantean un cambio en el destino de las unidades funcionales o sectores comunes, como la vivienda del encargado.

El rendimiento de las inversiones inmobiliarias va cambiando. Las locaciones urbanas tradicionales destinadas a vivienda están siendo desplazadas por los alquileres temporarios con fines turísticos.

El aumento en las expensas hace que la vivienda del encargado se vea como una opción de ingresos extra para algunos.

El cierre de comercios y su consecuente falta de apertura de nuevos emprendimientos hace que los edificios destinados a actividades comerciales quieran modificar el destino a vivienda.

La jurisprudencia argentina suele considerar que el destino constituye un elemento esencial del reglamento y que su modificación puede afectar derechos adquiridos de los propietarios.

Por eso, los tribunales suelen analizar:

- ✓ el texto original del reglamento;
- ✓ la razonabilidad de la reforma;
- ✓ el impacto económico;
- ✓ y si existe abuso de mayoría.

### LA ASAMBLEA: PUNTO CENTRAL DE LA REFORMA

Toda modificación debe aprobarse en asamblea convocada especialmente.

La convocatoria debe:

- ✓ indicar claramente el objeto;
- ✓ informar el texto a modificar;
- ✓ permitir a los propietarios conocer el alcance de la reforma.

Un error muy frecuente es intentar aprobar cambios reglamentarios bajo fórmulas ambiguas o genéricas. Eso puede provocar nulidades posteriores.

### Escritura pública e inscripción

Una vez aprobada la modificación, debe instrumentarse mediante escritura pública.

Luego, corresponde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente al domicilio del inmueble.

Sin inscripción, la reforma carece de oponibilidad frente a terceros y puede generar serios problemas jurídicos.

### ¿PUEDE IMPUGNARSE LA ASAMBLEA QUE DECIDE LA REFORMA?

Sí. Siguiendo los pasos para pedir la nulidad de dicha asamblea. Y si por alguna razón la reforma se llevara a cabo, siempre quedará habilitada la vía judicial para su cuestionamiento.

El administrador cumple una función clave porque debe:

- ✓ asesorar correctamente sobre las mayorías;
- ✓ evitar reformas inviables;
- ✓ verificar formalidades;
- ✓ coordinar escribano y asesoramiento legal;
- ✓ y prevenir conflictos futuros.

Una modificación mal instrumentada puede generar nulidades, juicios y responsabilidad patrimonial para el consorcio.

### UN REGLAMENTO DINÁMICO, PERO NO ILIMITADO

El reglamento no es un documento inmutable.

Los edificios evolucionan y las normas internas también deben hacerlo.

Sin embargo, la propiedad horizontal funciona sobre un delicado equilibrio entre la voluntad colectiva y los derechos individuales.

Modificar un reglamento exige mucho más que una votación: requiere legalidad, razonabilidad y una visión técnica adecuada para evitar que una reforma pensada para ordenar la convivencia termine convirtiéndose en el origen de nuevos conflictos. ■

**Ecosistema consorcios**

Asesoramiento jurídico integral para administradores

Dr. José Luis Lobisch

Consultas

1154174217

Asesoramientodr.lobisch@gmail.com

# DF

## Denise Fridman

### Administración de consorcios

# Honestidad y eficiencia en la Ejecución

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



 (+54 9 11) 5017-9000

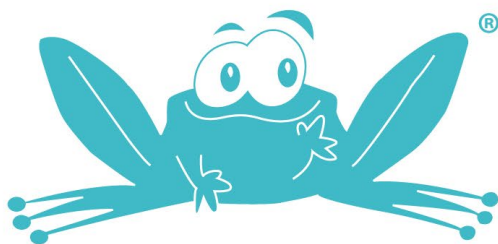
 caldencontroldeplagas

 caldencontroldeplagas

 company/calden-control-de-plagas

Av. Rivadavia 4282 P.B. - Comuna N° 5 - C1205AAG - Tel/Fax: 4983-8726 (Lin. Rot.)  
calden@caldenonline.com.ar - www.caldenonline.com.ar

Quejas, denuncias y sugerencias, dirigirse a la Agencia de Protección Ambiental, Lima 1111 C.A.B.A. de 09:00 a 14:00 hs.



**caldén**<sup>®</sup>

**CONTROL DE PLAGAS**

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° R.L. 2016-15312319 - C.U.I.T 30-71441360-7

# 30 días de compromiso y tranquilidad

- Líderes en la atención a consorcios
- Personal en relación de dependencia con A.R.T.  
Único sistema que brinda total respaldo y seguridad  
para administradores y vecinos
- Sistema de trabajo diseñado especialmente para tratamientos  
en presencia de niños, ancianos, personas alérgicas y mascotas

Escanee el código  
y visite nuestra web



# HASTA DONDE DEBE REPARAR EL CONSORCIO UN DAÑO EN UNA UNIDAD FUNCIONAL

Las filtraciones en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal generan uno de los conflictos más frecuentes —y emocionalmente más desgastantes— dentro de los consorcios. El agua no sólo deteriora paredes, cielorrasos o pisos; también afecta la calidad de vida, el uso normal de la vivienda y, finalmente, la relación entre vecinos.

**E**n los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, las filtraciones son la vedette dentro de los conflictos por reparaciones, entre sus ocupantes. Techos, cañerías, terrazas, fachadas o conductos comunes suelen transformarse en el origen de daños dentro de las unidades funcionales, despertando un reclamo que muchas veces excede la simple reparación del perjuicio concreto. Y allí aparece una escena frecuente: la

expectativa del propietario afectado, quien en algunos casos necesita una solución inmediata, pero a veces no solo pretende que se repare lo efectivamente deteriorado, sino que aspira a una renovación mayor a la afectada por no decir integral del ambiente, e incluso de sectores que no fueron alcanzados directamente por el daño. La pregunta entonces es inevitable: ¿Hay un límite definido sobre hasta dónde llega realmente la obligación del consorcio?

## EL PRINCIPIO BÁSICO: REPARAR EL DAÑO, NO MEJORAR LA UNIDAD

Desde el punto de vista jurídico, el eje central de la responsabilidad civil es la llamada “reparación plena”. Sin embargo, esa reparación no implica enriquecer al damnificado ni colocar al propietario en una situación mejor a la existente antes del hecho dañoso. Veamos cómo lo expresa el CCyC: “ARTICULO 1740.- *Reparación plena. La reparación del daño debe ser plena. Consiste en la restitución*

de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. La víctima puede optar por el reintegro específico, excepto que sea parcial o totalmente imposible, excesivamente oneroso o abusivo, en cuyo caso se debe fijar en dinero.....”

En otras palabras:

La reparación plena también tiene límites, en otras palabras, el consorcio debe restituir las cosas al perjudicado al estado anterior al daño, pero no financiar mejoras ajenas al perjuicio ocasionado. Por eso, si una filtración afectó parcialmente un cielorraso o un muro, un reclamo razonable sería la recomposición de ese sector, incluyendo:

- reparación de revoques,
- pintura,
- tratamiento antihumedad,
- reemplazo de revestimientos dañados,
- y gastos accesorios directamente vinculados.

Pero ello no necesariamente obliga a equilibrar lo refaccionado con el resto de sectores no afectados como a veces se pretende:

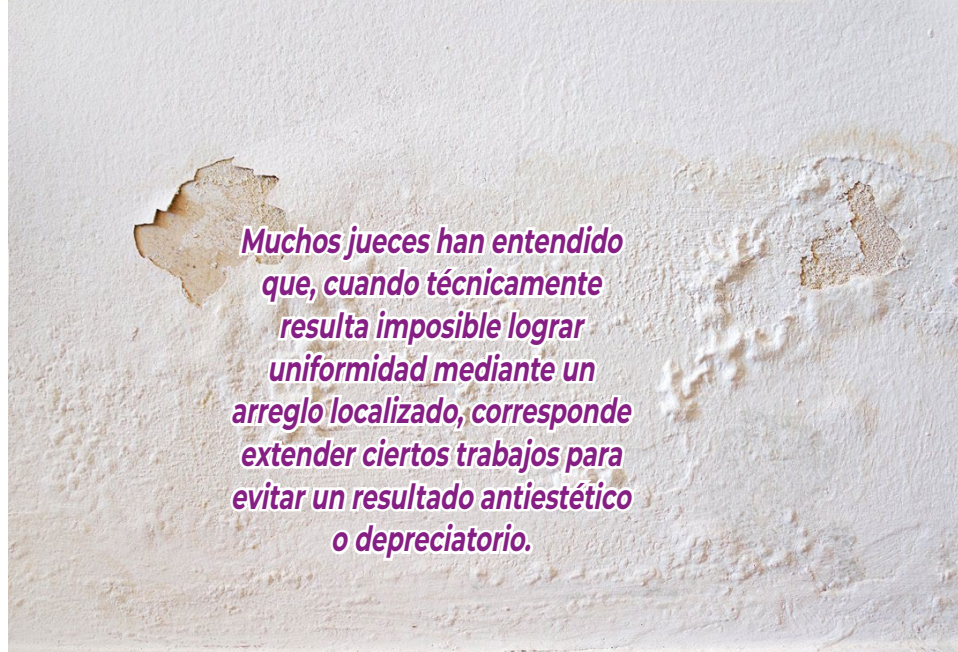
- La pintura de todo el departamento,
- cambiar pisos de ambientes completos no afectados,
- renovar muebles,
- modernizar instalaciones,
- o sustituir elementos antiguos por otros de categoría superior.

Nada quita que se pueda hacer un acuerdo con los extras que el propietario solicita haciéndose cargo de las diferencias de los mayores costos.

### CUANDO EL RECLAMO EXCEDE EL DAÑO REAL

En la práctica suelen aparecer pedidos como:

- pintar íntegramente el departamento cuando el daño fue localizado;
- reemplazar todos los pisos por diferencias de tonalidad;
- cambiar muebles completos por daños parciales;
- renovar baños o cocinas antiguas aprovechando la intervención;
- exigir materiales de categoría superior a los existentes.



**Muchos jueces han entendido que, cuando técnicamente resulta imposible lograr uniformidad mediante un arreglo localizado, corresponde extender ciertos trabajos para evitar un resultado antiestético o depreciatorio.**

Aquí se debe aplicar un criterio de razonabilidad.

“El propietario suele sostener que una reparación parcial genera diferencias estéticas”

- tonos distintos de pintura,
- variaciones de textura,
- marcas en revestimientos,
- o desuniformidad visual.

“Y en parte se les ha otorgado la razón.”

Muchos jueces han entendido que, cuando técnicamente resulta imposible lograr uniformidad mediante un arreglo localizado, corresponde extender ciertos trabajos para evitar un resultado antiestético o depreciatorio.

*El responsable debe reparar lo efectivamente afectado, incluyendo las consecuencias conexas inevitables de la reparación, pero no asumir mejoras ajenas al daño original.*

En caso que, una filtración obliga a pintar una pared puntual y la diferencia cromática hace imposible igualar el resto del ambiente, puede justificarse la pintura completa de ese ambiente. Distinto sería pretender pintar toda la vivienda cuando el deterioro se limitó a un dormitorio. Por ejemplo, se sugiere:

- pintar una pared completa y no solo el sector emparchado,
- reemplazar una totalidad de cerámicos cuando el modelo original ya no existe,
- o intervenir un ambiente completo si el daño altera la armonía general. Sin embargo, no se convierte

automáticamente una filtración puntual en el derecho a una remodelación integral del inmueble.

### EL PROBLEMA DE LA “DESVALORIZACIÓN ESTÉTICA”

Otro de los puntos más discutidos aparece cuando los materiales originales ya no se consiguen o presentan desgaste por antigüedad. En esos casos, el propietario suele sostener que el arreglo se nota; el ambiente pierde uniformidad y el inmueble queda desvalorizado. Para el supuesto que el caso se judicialice se analizarán entre otras cuestiones:

- antigüedad de los materiales;
- grado de afectación;
- posibilidad técnica de igualación;
- proporcionalidad económica;
- existencia de enriquecimiento sin causa.

### OTRO ENFOQUE A TENER EN CUENTA DESDE EL ORIGEN

Cuando un departamento sufre daños reparables como los que dejan las filtraciones que se originaron en sectores comunes, el consorcio **como guardián** encarará el procedimiento de arreglar, pero no olvidemos que **el ocupante es titular del derecho de propiedad horizontal sobre partes comunes también**, vamos a decirlo más sencillo: **condómino del sector común** (p.ej. caños) que produjo el daño.

La figura del consorcio de propietarios debe considerarse como

*La acción del administrador debe ser tan inmediata como pueda desde que toma conocimiento del daño debe comenzar a actuar ya que los buenos ánimos disminuyen, las pretensiones aumentan y comienza a correr el reloj de la responsabilidad del administrador.*

los daños reclamados.  
Y aparte muchas veces allí se descubre que:

- existían humedades anteriores,
- hubo falta de ventilación,
- el propietario demoró el reclamo,
- o el daño se agravó por ausencia de mantenimiento interno.

Por eso, documentar correctamente el estado del inmueble resulta fundamental para ambas partes. A veces el conflicto escala porque las expectativas del propietario exceden lo técnicamente necesario.

Allí el administrador cumple un rol fundamental:

- documentar rápidamente el daño;
- intervenir sin demoras;
- conservar presupuestos e informes;
- evitar promesas ambiguas;
- canalizar las reparaciones de manera objetiva.

#### **EL ROL DEL ADMINISTRADOR: PRUDENCIA Y DOCUMENTACIÓN**

Para la administración del consorcio, estos casos requieren equilibrio. Negar todo reclamo suele agravar el conflicto.

Pero aceptar sin análisis presupuestos excesivos también puede comprometer indebidamente fondos comunes.

Algunas medidas recomendables:

- inspección inmediata,
- actas técnicas,
- fotografías fechadas,
- pedido de presupuestos comparativos,
- intervención de profesional matriculado,

lo que es: guardián de la cosa. Pero el sector común (caños que conducen agua) pertenece al patrimonio de los consorcistas incluido quien reclama y esto es como ser “arte y parte”.

No es un simple caso de daños y responsabilidad el propietario es parte del compromiso que no se deterioren los caños o lo que fuera, lo que podría ser un atenuante de sus expectativas en cuanto a la extensión de la reparación. Otro factor que debemos contemplar es como actuó el administrador en las tareas de conservación y cual fue el apoyo de los consorcistas al plantearse el tema en asamblea, ya que a menos que se haya producido un daño repentino la falta de mantenimiento en el paso del tiempo lleva la situación a otra dimensión. La acción del administrador debe ser tan inmediata como pueda desde que toma conocimiento del daño debe comenzar a actuar ya que los

buenos ánimos disminuyen, las pretensiones aumentan y comienza a correr el reloj de la responsabilidad del administrador. Tanto puede ser demandado judicialmente como denunciado ante la DGDYPC. Y la defensa es haber actuado en pos de la solución desde el momento cero. Además, no podríamos escribir sobre una fórmula automática, cada caso depende de todas sus particularidades.

#### **LA IMPORTANCIA DE LA PERICIA TÉCNICA**

En conflictos por humedad o filtraciones, la pericia suele ser decisiva.

El perito determina:

- origen del daño;
- extensión real;
- trabajos necesarios;
- costo razonable de reparación;
- relación causal entre la filtración y



- 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)

- y constancia escrita de cada actuación.

La transparencia en el procedimiento reduce tensiones y evita sospechas de arbitrariedad.

### UN PROBLEMA HUMANO ADEMÁS DE JURÍDICO

Detrás de cada filtración hay también una dimensión emocional.

Quien ve afectado su hogar suele sentir frustración, invasión, pérdida de confort, enojo por la demora y temor a que el problema reaparezca. Por eso, muchas veces el reclamo excede lo estrictamente económico y la gestión inteligente del conflicto no depende únicamente de normas y presupuestos, sino también de comunicación, empatía y rapidez de respuesta.

### JURISPRUDENCIA ORIENTATIVA

La jurisprudencia argentina ha sostenido reiteradamente que la indemnización debe guardar relación con el perjuicio efectivamente probado y no constituir una fuente de beneficio adicional para el damnificado.

En materia de propiedad horizontal, los tribunales suelen reconocer:

- reparación material concreta;
- daños derivados comprobados;
- eventualmente privación de uso o daño moral en casos graves.

Pero también rechazan reclamos excesivos o mejoras no vinculadas directamente con el siniestro.

### CRITERIOS RELEVANTES SOBRE FILTRACIONES Y LÍMITES DE LA REPARACIÓN

1. El consorcio debe reparar los daños efectivamente acreditados

2. La reparación debe guardar relación con el daño sea reparar, recomponer, o sustituir lo dañado, pero sin convertir el reclamo en una remodelación integral del departamento.

En varios casos se aceptó:

- pintar ambientes completos cuando el parche resultaría antiestético,
- reemplazar revestimientos discontinuados,
- o rehacer sectores completos por razones técnicas.

Pero al mismo tiempo se rechazaron

*La jurisprudencia argentina ha sostenido reiteradamente que la indemnización debe guardar relación con el perjuicio efectivamente probado y no constituir una fuente de beneficio adicional para el damnificado.*

pretensiones excesivas cuando:

- existía deterioro previo,
- falta de mantenimiento del propietario,
- o intención de obtener mejoras ajenas al siniestro.

Ese criterio aparece vinculado al principio que prohíbe el “enriquecimiento sin causa”.

### 3. La pericia técnica es decisiva

Los jueces suelen apoyarse en el dictamen del perito para determinar:

- origen del daño,
- extensión real,
- antigüedad de las humedades,
- relación causal,
- y costo razonable de reparación.

### REFLEXIÓN FINAL

En propiedad horizontal, reparar no

significa necesariamente renovar por completo.

El desafío consiste en encontrar un punto razonable entre la legítima expectativa del propietario afectado y el deber del consorcio de responder únicamente por los daños efectivamente ocasionados.

“La reparación integral no significa transformar un daño puntual en una renovación completa del departamento. El límite jurídico sigue siendo la equidad, recomponer el perjuicio real, sin generar un beneficio indebido. Porque tan injusto sería dejar sin solución una unidad dañada, como transformar un siniestro puntual en una oportunidad de refacción integral financiada por toda la comunidad consorcial.” ■



**GALUBE** construcción

- **BALCONES (INFORMES TÉCNICOS LEY 257).**
- **IMPERMEABILIZACIONES.**
- **MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS.**
- **PINTURA Y REPARACIÓN DE BALCONES, FRENTES, MEDIANERAS Y TERRAZAS.**
- **TRABAJOS EN ALTURA.**

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 7062 8948

# AUTORIZACIÓN PARA INSTALAR DECKS, MESAS, SILLAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS EN LAS VEREDAS Y/O CALZADAS

Los locales en edificios de propiedad horizontal destinados a gastronomía, en gran parte a causa de la prohibición de fumar y para no perder dicha clientela, debieron sacar sillas y mesas a la vereda al igual que el resto de locales individuales. Ambos deben pedir permiso al GCBA para el uso del espacio. Veamos cómo y donde se solicita.

## TIPOS DE ÁREAS GASTRONÓMICAS

Se permite la instalación de áreas gastronómicas según las siguientes tipologías, las cuales pueden solicitarse en forma conjunta:

- 1. Sobre la vereda** de los establecimientos gastronómicos
- 2. Sobre la calzada / calle**, a través de plataformas de esparcimiento que pueden ser:

- una estructura deck al nivel de la vereda;
- sobre la misma calzada, sin nivelación de la vereda, mediante demarcación con pintura refractaria y macetas.

**1. Sobre los espacios públicos adyacentes** a los establecimientos gastronómicos, que expresamente sean autorizados mediante acto administrativo de la Subsecretaría de Gestión Comunal.

## CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN EN LAS DISTINTAS MODALIDADES

### 1. SOBRE LA VEREDA - INSTALACIÓN DE MESAS, SILLAS Y PARASOLES

- Solo podrán solicitar el permiso quienes cuenten con veredas cuyo ancho sea mayor a 2,5 metros desde la línea de edificación.

→ Se deberá dejar un espacio libre de circulación entre la línea de edificación y el área gastronómica de 1,5 metros (en veredas de hasta 4 metros de ancho) y de 2 metros (en veredas mayores a 4 metros de ancho).

- No se podrá obstruir la ochava.
- Se deberá mantener una distancia mínima de 3 metros en las paradas de transporte público, bocas de acceso al subterráneo y 10 metros de iglesias, templos, hospitales, establecimientos educativos, bancos y/o entidades financieras.

→ Se deberá respetar los límites del

## 1. ÁREAS GASTRONÓMICAS SOBRE LA CALLE/ CALZADA

### Modalidades

Mediante estructura deck



Con demarcación y macetas sin nivelación de calzada



Prohibición de instalación de área gastronómica sobre la ochava



ancho del frente del local, salvo que se cuente con expresa autorización de los propietarios linderos.

→ No se podrá hacer uso de los árboles para su instalación.

→ El local deberá mantener, reparar y limpiar el área gastronómica

### EQUIPAMIENTO PERMITIDO

Además de la instalación de mesas, sillas y parasoles se podrá solicitar hacer uso de ciertos elementos:

Cubiertas estilo toldos canadiense con una altura mínima de 2,50 metros y si contempla equipo de calefacción la altura mínima deberá ser de 3 metros. En el caso de los parasoles, la altura mínima debe ser de 2 metros y máxima de 3 metros. (Ver anexo II).

Cerramientos laterales totales con material transparente (permitidos solo desde mayo hasta agosto) o parciales (permitidos todo el año). Deberá ser de material estable y con una altura máxima de 1,5 metros que podrán permanecer todo el año (Ver anexo II). Sistemas de calefacción exterior eléctricos o a gas, artefactos de iluminación, macetas y bicicletteros de hierro. (Ver anexo II).

Las instalaciones deberán realizarse con un profesional matriculado y se deberá presentar un seguro de responsabilidad civil.

## 2. SOBRE LA CALZADA/ CALLE - INSTALACIÓN DE MESAS, SILLAS Y PARASOLES

Se permite la instalación de mesas y sillas, parasoles y elementos autorizados bajo dos modalidades de uso: Estructura tipo deck sobre nivelación de la vereda y

demarcación sobre calle/ calzada sin nivelación. En ambas modalidades se deberá tener en cuenta que:

La superficie máxima a ocupar será de 2,05 metros como máximo paralelo al cordón.

Solo está permitido instalar un área gastronómica en las calles que cuentan con estacionamiento las 24 horas, con circulación de hasta una línea de colectivo o excepciones de más de una y que la velocidad máxima permitida en la misma sea de hasta 50 km/h. Además, no deberán formar parte de la red de tránsito pesado.

No está permitido invadir la ochava. El local deberá mantener, reparar y limpiar el área gastronómica.

### Estructura tipo deck con nivelación de calle/ calzada:

Para instalar una estructura deck sobre el nivel de la vereda se deberá cumplir con las siguientes consideraciones: El piso debe ser fácilmente desmontable, rígido, seguro, estable y antideslizante.

Entre el deck y el cordón deberá haber una rejilla rebatible que permita su apertura para garantizar el barrido de la zona. Es obligatorio delimitar con barandas de 0,90 centímetros de altura y macetas perpendiculares al tránsito de 0,60 centímetros de altura mínima. Es opcional la incorporación de macetas paralelas al tránsito.

**Equipamiento permitido** - (ver anexo II, III y IV)

Además de la instalación de mesas, sillas y parasoles se podrá solicitar la instalación de ciertos elementos:

→ Cubiertas de estilo toldo

canadiense con una o dos aguas.

→ Cerramiento lateral total con material transparente (solo permitido de mayo a agosto) o parcial (permitido todo el año). Deberá ser de material estable y con una altura máxima de 1,5 metros que podrán permanecer todo el año. Ver anexo II.

→ Sistemas de calefacción exterior eléctricos o a gas, artefactos de iluminación, macetas y bicicletteros de hierro.

### DEMARCACIÓN SOBRE CALZADA SIN NIVELACIÓN

Para instalar una área gastronómica sobre la calzada/calle, será obligatorio delimitar la zona con pintura reflectiva y con macetas de 0,60 centímetros de altura máxima colocadas de manera continua. Para más información sobre equipamiento permitido Ver anexo II, III, IV.

Además de la instalación de mesas, sillas y parasoles se podrá solicitar la instalación de ciertos elementos:

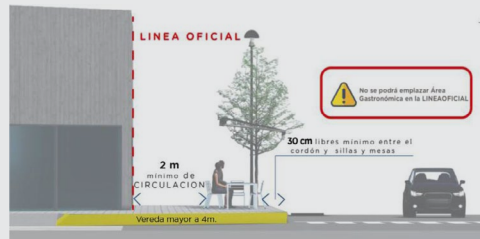
→ Cubiertas de estilo parasoles o toldos canadienses desmontables que no podrán anclarse en la calzada debiendo tener una altura mínima de 2,5 metros y en el caso de parasoles la altura mínima deberá ser entre 2 y 3 metros.

→ Solo se permitirá el cerramiento lateral total con material transparente en todo el perímetro hasta el extremo superior del toldo en época de bajas temperaturas.

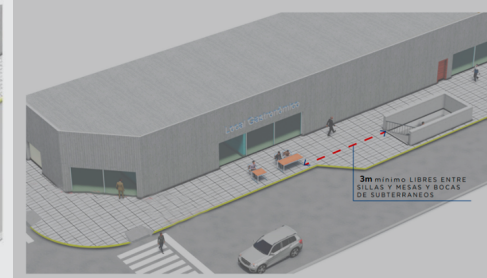
→ Sistemas de calefacción exterior o a gas, artefactos de iluminación, macetas y bicicletteros de hierro. Todos los materiales deberán ser

## 1. PARA ÁREAS GASTRONÓMICAS SOBRE LA VEREDA

Espacios reglamentarios a considerar



El área gastronómica no podrá ubicarse a menos de 10 metros de iglesias y templos, hospitales, establecimientos educativos, bancos y/o entidades financieras.



El área gastronómica no podrá ubicarse a menos de 3 metros de bocas de acceso a subterráneos en dirección a la entrada y salida del público.



El área gastronómica no podrá ubicarse a menos de 3 metros de lugares reservados para la detención de vehículos de transporte público de pasajeros.



\*Las imágenes son exclusivamente de carácter ilustrativo.



## INFORMACIÓN SOBRE EL PERMISO DE USO

Los permisos de uso de un área gastronómica cuentan con una vigencia de 5 años corridos, desde la fecha de su expedición. Se otorgan con carácter precario, personal e intransferible y son pasibles de ser otorgados o revocados en razón de la oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a indemnización alguna por parte de la administración pública.

El titular del permiso otorgado está obligado a mantener los espacios en buen estado para su uso correcto y en condiciones adecuadas de seguridad. Deberá realizar las tareas de mantenimiento, reparación y limpieza necesarias a tales fines, así como el mantenimiento de la vegetación que en ella se coloque. El control y fiscalización de estas áreas gastronómicas, así como el de sus equipamientos e instalaciones, será efectuado por la Agencia Gubernamental de Control, mediante el área que ésta última designe a tal fin. El emplazamiento de publicidad debe regirse por la Ley N° 2.936 (texto consolidado por Ley N° 6.588).

¿Cuáles son los requisitos?

**Contar con usuario y clave miBA nivel 1. ■**

ignífugos y de fácil mantenimiento y limpieza siendo resistentes a las condiciones climáticas.

### PROHIBICIÓN PARA AMBAS MODALIDADES

Las áreas gastronómicas en calzadas no deberán invadir:

- Accesos de garaje
- Espacios de carga y descarga
- Estacionamientos reservados
- Espacios de contenedores de basura (mantener distancia mínima de 1,5 metros de los mismos)
- Bocas de tormenta y tapas de servicio en la calzada (mantener distancia mínima de 1 metro a cada lado de las mismas)
- Rampas y sendas peatonales
- Espacios de otros locales que puedan solicitar este permiso de plataforma
- Sector de parada de colectivos y otros espacios de reserva otorgados por el GCBA.

## 3. ÁREAS GASTRONÓMICAS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES

Las utilizaciones de espacios públicos adyacentes deberán ser expresamente autorizados por la Subsecretaría de Gestión Comunal previa intervención de la Comuna según Resolución N° 339-GCBA-SSGCOM/22.

### PROHIBICIONES

No se permite colocar elementos sobre la ochava, obstruir sendas peatonales ni rampas como así tampoco ingresos de los vehículos necesarios para la realización de las tareas de mantenimiento del área.

No está permitido llevar energía eléctrica ni iluminación al área de expansión.

Está prohibido hacer uso de los árboles para las instalaciones.

## LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

### RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas  
Libro de Registro de Propietarios

### IGJ

(Inspección General de Justicia)

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

### GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

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

## OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

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

Valores preferenciales para socios de AIERH

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



# MODIFICACIÓN JUDICIAL DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

No siempre se lee el reglamento de propiedad horizontal antes de cerrar la compra de un departamento y otras veces cambian las necesidades durante el transcurso de la titularidad sobre el mismo. En ambos casos, la modificación es una posible solución, sin embargo, no todos los consorcistas tendrán necesariamente el mismo interés ni el mismo compromiso, por lo que la reforma podrá requerir de la intervención judicial como en el caso que veremos a continuación.

## INTRODUCCIÓN

Frente al planteo recurrente sobre la justicia o injusticia del pago de todos los gastos consorciales de acuerdo al porcentual fijado en el reglamento de propiedad, se hacen numerosos reclamos al administrador, lo cual en algunos casos termina integrando el orden del día, de una asamblea extraordinaria convocada a esos fines.

Y es que la ley establece que “todos pagan todo de acuerdo a su porcentual” y es la respuesta que puede dar todo administrador ante el planteo. Luego si corresponde, se hará una asamblea de consulta y si se obtienen los votos necesarios, se procederá a realizar la reforma de reglamento.

Ahora bien, lo que tiene de interesante este caso, además de lo complejo de conseguir tan altas mayorías, es porqué los propietarios aceptarían una propuesta donde uno pide pagar menos, para que el resto pague más. Las expectativas e intentos extrajudiciales en la mayoría de los casos resultarán imposibles o adversas y conforme sean esas circunstancias darán fundamento a la habilitación de la vía judicial para “reparar” las situaciones injustas que se vienen soportando.

Veremos que ocurrió en el caso concreto llevado a consideración.

## SUMARIO. SÍNTESIS

*“Puede requerirse judicialmente la modificación del reglamento de copropiedad para evitar arbitrariedades en caso de que no resulte posible obtener la modificación en asamblea, por ejemplo, cuando se trata de reformas estatutarias, como ocurre con la modificación del porcentual de participación en los gastos comunes del inmueble.”*

*“De lo contrario, existiría un segmento destinado a reglar la convivencia en el régimen de propiedad horizontal que resultaría inmune a la justicia e impermeable al obrar caprichoso o de mala fe que causa un menoscabo concreto al derecho de propiedad”.*

La unidad funcional n° 1 destinada a local cuenta con entrada independiente desde la vía pública y no tiene acceso al interior del edificio por lo que no goza de los servicios comunes de ese sector, pero cuyos gastos mantiene mensualmente, invoca la falta de relación entre la superficie de la unidad funcional y el porcentaje que el reglamento le asigna para el pago de expensas.

El análisis se centra en si hubo un exceso en la redacción del reglamento en la disposición cuestionada.

Al respecto, el reglamento remite al criterio del organismo fiscal para la determinación de la tasa de ABL,

critorio para distribuir las expensas comunes de manera definitiva, lo que plantea una suerte de impedimento para el planteo de modificación. Pero además se considera el criterio de superficie, que al no ser idénticos permite se interprete de manera diferente por los consorcistas, lo que abre la puerta a la discusión y planteo a dirimir.

En base a los principios constitucionales de igualdad ante la ley y la prohibición del enriquecimiento sin causa se puede concluir que el actor paga expensas desproporcionadas por su unidad funcional, ya que abona más de lo que debiera en base a los parámetros considerados al resto de unidades funcionales, lo cual genera un desequilibrio gracias al cual el resto paga menos.

En síntesis, en primera instancia se dispone que el porcentaje sea reducido de manera transitoria al porcentaje que surge de los planos de mensura y de los informes técnicos de autos, con posterioridad a la sentencia, considerando consolidados los pagos anteriores por razones de seguridad jurídica. También se ordena que se realice una asamblea que decida la redistribución definitiva y mientras tanto se liquiden expensas de acuerdo a los porcentajes transitorios establecidos.

#### **APELACIÓN DE LA SENTENCIA**

En junio del 2025 se reúnen los jueces de la Sala “J” de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil,



para conocer en el recurso de apelación interpuesto. Contra la sentencia definitiva dictada en la instancia de grado se alzan la parte actora, el consorcio y B.. Comentado por Irene Pujol Zizzias: Modificación judicial de un reglamento de propiedad horizontal. Porcentaje de expensas.

#### **LA PARTE ACTORA**

En este proceso los accionantes, copropietarios de la U.F. N° 1 pretenden que se ordene la modificación del reglamento de copropiedad, la repetición de ciertas

# **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**



expensas y servicios indebidamente cobrados, y una suma indemnizatoria en concepto de pérdida de chance de venta y de renta de su propiedad. La sentencia cuestionada rechazó los reclamos formulados con costas, pero admitió en cambio parcialmente la pretensión instaurada por el reembolso de sumas pagadas en exceso, con costas en este caso al consorcio.

Consideran que el reglamento contiene cláusulas abusivas por darle al local un porcentual mayor que el que corresponde por su superficie, producto de una planilla mal confeccionada por rentas para determinar el pago de ABL en lugar de la planilla legal y correcta del plano del edificio

### EL CONSORCIO Y B

El Consorcio, admite la pretensión de reembolso, aunque no fue determinada de manera clara y concreta, no se probó el perjuicio alegado, y sostiene que el juez procedió de manera extra petita, (fuera de lo pedido) y solicita su revocación.

Finalmente B. también destaca que el reclamo no fue precisado por la actora, se viola el principio de congruencia, y que la U.F. N° 1 también se beneficia de servicios comunes por lo que no corresponde eximición de pago alguna.

### NORMAS APLICADAS

Atento la longevidad del caso se aplicó el código civil de Vélez y la ley 13.512 vigentes al momento de la redacción del reglamento, “mientras que desde otra perspectiva también se consideró que las normas del nuevo régimen codificado pueden ser aplicadas a las situaciones en desarrollo por resultar consecuencias de relaciones jurídicas preexistentes” (en atención a lo que prevé el art. 7 del CcyCom)

En cuanto a la legalidad del reglamento de copropiedad y administración el artículo 1° describe las unidades, sus

superficies cubiertas y porcentajes de participación en el valor del conjunto de los bienes comunes y respecto del local en cuestión también aclara que tiene entrada independiente.

*Mediante el art. 2° (que como se verá, tiene una importancia crucial en autos), se acordó que “Las proporciones porcentuales preindicadas para cada una de las unidades del edificio, son consignadas en base a lo establecido por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en el expediente C.F.H... .. siendo las proporciones indicadas definitivas y no podrán ser modificadas aún en el caso de que se introdujeran mejoras por los propietarios en sus respectivas unidades y/o por mayores o menores precios que se obtuvieren en futuras operaciones de venta, surgiendo las proporciones indicadas de la relación que guardan entre sí las distintas unidades con respecto a las superficies de cada una” (sic)*

*Y el art. 8° “... La unidad-local número uno, ubicada en la planta abaja queda exceptuada de participar en los gastos que el inmueble devengue por luz eléctrica del ascensor, pasillos y paliers y calefacción, por cuanto no goza de dichos servicios por tener entradas independientes desde la vía pública y no disponer de acceso directo desde la unidad al interior del inmueble, y no hacer uso de dichos servicios”*

*Al respecto hay que agregar*

que en 1969 se modifican ante

escribano los arts. 4, 8 y 20 del reglamento, tema que la accionante desconoció en su escrito de demanda.

Entre las reformas planteadas viene a colación del caso lo resuelto sobre el nuevo art. 8, en el que se dispuso que “La unidad de local ubicada en planta baja, le corresponde abonar de acuerdo a su porcentual, todos los gastos sin excepción, que devenga el buen mantenimiento y conservación de la finca, como así también los gastos que se produzcan en concepto de electricidad, luces de pasillo y paliers, el abono por mantenimiento de ascensor y bombas, consumo de combustible para calefacción y agua caliente y cualquier otro gasto sin excepción”... .

Se resuelve hacer conocer las modificaciones a los nuevos compradores. Se intenta extrajudicialmente resolver el conflicto a través de asambleas donde no se alcanzó el porcentual necesario.

Y también se hizo un requerimiento a Rentas para impugnar el método de cálculo que determinó la tasa de ABL y fue tomado por Aguas Argentinas lo que ocasionó también un exceso en sus facturas.

“...Quiero significar que pago bimestralmente una cifra exagerada... sumada a todos esos abusos también soy blanco de un cobro desprotegido en calidad de expensas del mencionado edificio, donde mis reclamos no son atendidos y por alguna conveniencia o connivencia con la mayoría de copropietarios permiten esta situación, que me

toca en lo económico, engorda bolsillos pícaros ajenos, ya que me encuentro pagando mensualmente gastos de difícil comprobación y servicios que no uso...” (sic).

Sin embargo, el organismo en 2002 rechazó el requerimiento de “modificación por exceso”, ya que se había aplicado el método de cálculo de porcentuales vigente en dicha época denominado “Índice de Bondad” (que luego habría de caer en desuso), y concluyó que “En el caso que nos ocupa, no se advierten errores de cálculo ni de procedimiento” (sic).

Para modificar los porcentuales calculados según métodos anteriores, se debería presentar un nuevo plano de mensura y división de propiedad horizontal, adjuntando planilla del P.H. con los nuevos porcentuales, firmada por el profesional actuante y la conformidad de todo el consorcio, de otra forma no resultaría viable ya que, la aplicación retroactiva de la corrección efectuada, podría ser impugnada por alterar derechos adquiridos.

Se considera al igual que en primera instancia que se probó la “falta de correlación” entre la “superficie” de la unidad funcional de los demandantes y el “porcentaje” que el reglamento le asigna para el pago de expensas.

Otra consideración interesante resulta de considerar las diferencias del local por su función y destino y entrada independiente, del resto de uf.

*En el caso de autos no se trató de un mero “error de transcripción” de los otorgantes del reglamento, se aplica*



*el criterio del organismo fiscal para la determinación de la tasa de ABL como base para la distribución de cargas comunes; y más aún, profundizaron en esa línea al determinar seguidamente que tales proporciones son “definitivas” y que “no podrán ser modificadas” ... criterio consorcial que –como bien razona el juez de grado– quizá no fue el mejor ni el más adecuado, pero que igualmente –para determinar su cuestionada legalidad– debe analizarse a la luz de las normas de orden público, de la moral y buenas costumbres aplicables entre vecinos (art. 960 del CCCN).*

**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  
✉ estudiobaeguell@yahoo.com.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 frentes de balcones.
- Hidrolavados en alturas.
- Herrería de barandas.
- Revoques, grietas y fisuras en altura.

**CERTIFICADOS POR**

**Alba** **CEPRARA**  
Fundado en 1904

**SOLICITÁ TU PRESUPUESTO**

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

ING. RICARDO BONORIS  
LIC. ERNESTO FERNANDEZ NUÑEZ

Para anunciar en

**GESTION DE CONSORCIOS**

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con **AIERH**

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



*“En este marco cabe considerar que el principio de igualdad ante la ley y la prohibición de enriquecimiento sin causa resultan aplicables en el régimen de propiedad horizontal, la unidad funcional de los accionantes contribuye económicamente con una carga manifiestamente desproporcionada, no responde a un parámetro justo ni compatible con su realidad fáctica ni funcional, de allí que su mantenimiento en los términos actuales genera una situación de desequilibrio que contraría el principio de justicia conmutativa que debe presidir la convivencia consorcial (art. 16 CN, arts. 16, 953, 499 del CC, arts. 1, 240, 1794 del CCyCom.).” Diré asimismo que no puede soslayarse que el criterio de determinar las expensas por el valor de la unidad era el que consagraba –al menos en su letra– la ley N° 13.512, mientras que según el actual art. 2046 CCyCom. el pago de las expensas debe realizarse “en la proporción de su parte indivisa” (inc. “c”) y el art. 2056 del mismo cuerpo legal prevé –en definitiva– que el reglamento debe contener la “determinación en la proporción en el pago de las expensas comunes” (inc. “g”), lo que se entiende como la autorización implícita a convenir un criterio distinto, como cuando el valor de la unidad no está de acuerdo con su proporción a las partes indivisas”*

En atención a todo lo desarrollado se propone hacer lugar parcialmente a la demanda entablada y disponer que a partir de la notificación de la presente sentencia el porcentaje contributivo asignado a la U.F. N° 1 sea reducido de manera transitoria al 5,22%, tal como surge de los planos de mensura y de los informes técnicos de autos.

La presente decisión no alcanzará a las liquidaciones efectuadas con anterioridad a la presente, las que se consideran consolidadas y no susceptibles de revisión ni repetición por razones de seguridad jurídica y en respeto a los principios de estabilidad de las relaciones consorciales.

**Respecto a la pretensión de modificación de reglamento de copropiedad, recibir parcialmente la queja de la actora y admitir la demanda entablada con el alcance desarrollado en el acáp. N° 7, con costas que se imponen por su orden (art. 68, 2° párr. CPCCN).**

En cuanto a la diferencia porcentual que se genera por la referida reducción transitoria del coeficiente asignado a la unidad funcional *el consorcio deberá llevar adelante una asamblea dentro del plazo de noventa (90) días, con el objeto de revisar y, en su caso, adecuar los porcentajes asignados a las unidades funcionales en orden a restablecer el equilibrio del 100% que requiere el régimen de propiedad horizontal, lo que será objeto de control en la etapa de ejecución de sentencia a fin de verificar su conformidad con los criterios aquí establecidos.*

*Hasta tanto ello ocurra –y como medida excepcional– el consorcio cubrirá transitoriamente la diferencia porcentual mediante mecanismos internos de financiación como ajustes proporcionales o contribuciones complementarias, sin que ello implique –insisto– modificación permanente ni afectación definitiva de derechos individuales.*

Respecto a la pretensión indemnizatoria también formulada con basamento en la pérdida de chance de venta y de alquiler de la unidad funcional, cabe desestimar la queja formulada por falta de elementos probatorios. No se ha dado cuenta de alguna afectación en la continuidad de la explotación ni la frustración de alguna oportunidad comercial que puedan considerarse atribuibles a su contraparte.

#### **EL TRIBUNAL RESUELVE:**

a) Respecto a la pretensión de modificación de reglamento de copropiedad, recibir parcialmente la queja de la actora y admitir la demanda entablada con el alcance desarrollado en el acáp. N° 7, con costas que se imponen por su orden (art. 68, 2° párr. CPCCN);

b) En cuanto a la pretensión de restitución de sumas pagadas en exceso, admitir las quejas formuladas por el Consorcio y B. y revocar lo decidido en la instancia de grado, con costas a cargo de la actora (art. 68 del rito);

c) Finalmente, sobre la indemnización en concepto de pérdida de chance de venta y locación, rechazar la queja formulada y por tanto confirmar el temperamento ya adoptado, con costas (art. 68 del rito).

d) Diferir la regulación de honorarios profesionales. ■

#### **Fuente:**

*A., C. c. Consorcio de Propietarios Bolivia ... s/ modificación del reglamento de copropiedad Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - Sala J 19/06/2025 El Derecho - Diario, Tomo 314. Cita Digital: ED-VI-CCXCVII-471*

## 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.

## **NUEVA MORATORIA DE AGIP PARA TODOS LOS IMPUESTOS**

*Para acompañar el cumplimiento de los contribuyentes de la Ciudad, y promover que puedan ponerse al día con sus obligaciones tributarias, AGIP puso en vigencia una moratoria a partir del 3 de noviembre de 2025, donde se ofrecen facilidades de pago de hasta 48 cuotas.*

La medida (normada por la Ley N° 6842/2025) fue aprobada por la Legislatura porteña en septiembre y rege para deudas vencidas hasta el 31/08/25 de todos los impuestos. Ofrece opciones de pago accesibles y más favorables para los vecinos, como la condonación total o parcial de intereses resarcitorios y punitivos, con quitas de hasta el 100%, según el plazo de adhesión.

Uno de los mayores beneficios de esta moratoria es que incluye deudas administrativas y judiciales. Para estas últimas, se prevé la suspensión de plazos procesales y de la prescripción penal. En caso de cancelar la deuda en su totalidad (al contado o en plan de pagos), se extinguirá la acción penal, infraccional o delictual.

Las exclusiones a la presente moratoria son para personas declaradas en quiebra; quienes estén condenados por delitos previstos en la Ley 24.769, Régimen Tributario o contra la Administración Pública de la Ciudad de Buenos Aires; y quienes tengan un plan de facilidades vigente al 31/08/2025 con condonación o reducción de intereses/multas.

Es posible adherirse a través del Portal del Contribuyente mediante un procedimiento sencillo e intuitivo. Como alternativa, existe la opción de boleta de cuota única según el impuesto y el monto de la deuda.

Esta moratoria forma parte de un paquete de medidas anunciado por el Jefe de Gobierno, Jorge Macri, a comienzo del año legislativo, que busca aliviar la carga fiscal de los contribuyentes de la Ciudad para fortalecer el cumplimiento y alcanzar un esquema tributario más justo y progresivo.

**Publicado el 30-04-26**

**Fuente:** <https://www.agip.gob.ar/novedades/55>

## **LAS BOLETAS DE AGIP SERÁN DIGITALES**

*A partir de abril del 2026, AGIP implementó el proceso de emisión y distribución de boletas del Impuesto Inmobiliario/ABL en formato digital. Esto significa que se deja de enviar la boleta en papel para ser consultada de manera online y ser abonada a través de los medios de pago habituales.*

La medida se enmarca en el proceso de modernización y simplificación del Estado que viene llevando adelante la Ciudad. Cada vez más, las gestiones y trámites de organismos públicos y empresas de servicios se realizan de manera completamente digital. AGIP avanza en esa dirección, modernizando la forma en que los contribuyentes acceden a la información y gestionan sus obligaciones tributarias.

Por esta razón AGIP habilitó varios canales para descargar las boletas. El más directo es ingresar a [www.agip.gob.ar](http://www.agip.gob.ar), ir a la sección “Pagos-Consulta de Boletas”, elegir el impuesto correspondiente y seleccionar “Pagar/Boletas”.

Con el número de partida a mano, se puede visualizar, descargar o pagar directamente desde esa plataforma. Este dato es una cifra de hasta 7 dígitos que se puede encontrar en la boleta —en el recuadro arriba a la derecha—, en el título de propiedad del inmueble, o en la escritura correspondiente al mismo. En caso de no contar con estos documentos, se puede consultar al propietario o inmobiliaria, o pedirlo a través de InfoAGIP.

También existe la opción de adherirse a la Boleta Electrónica desde el Portal del Contribuyente para recibir mensualmente la boleta por mail. Para poder hacerlo, es necesario tener la partida y/o dominio correctamente titularizados. Una vez adherido, el sistema dispara el correo automáticamente cuando se genera cada nueva cuota. En caso de aún no haber actualizado los datos del inmueble o vehículo, al realizarlo, el contribuyente quedará adherido a la boleta electrónica para simplificar gestiones. Otra alternativa es solicitar la boleta por mail a través del servicio InfoAGIP, o hacerlo presencialmente en las sedes de AGIP para quienes no están familiarizados con los canales digitales.

Como siempre, las boletas seguirán apareciendo en el Home Banking de cada contribuyente.

Este cambio permitirá reducir costos y simplificar la gestión, y la eliminación de la impresión y reparto de boletas representa un ahorro cercano a los \$ 3.900 millones por año.

Luego, el sistema se irá extendiendo al resto de los impuestos de la Ciudad, en línea con la digitalización total de los trámites.

**Publicado el 15-04-26**

**Fuente:** <https://www.agip.gob.ar/novedades/68>

## 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.

**Publicado el 25-03-26**

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

## NUEVO OBSERVATORIO DE VALORES INMOBILIARIOS AGIP

*Saber cuánto vale una casa o un departamento en Buenos Aires no es solo una cuestión de mercado. Para que los impuestos sean justos, la Ciudad necesita una base de datos precisa y actualizada.*

Para eso existe el Observatorio de Valores Inmobiliarios, una herramienta disponible en muy pocos lugares del país. Su misión es simple: analizar cómo varían los valores de las propiedades en cada barrio para garantizar que cada contribuyente pague lo que corresponde, con criterios de transparencia y equidad.

Este equipo compara el valor que figura en las boletas de AGIP con el valor real de venta en el mercado. Esto evita distorsiones y permite que el sistema tributario sea más equilibrado para todos.

Para definir los precios, los técnicos de AGIP no miran solo los metros cuadrados; analizan factores que mejoran la calidad de vida y el valor de la zona:

- Transporte y accesibilidad: qué tan cerca está del subte, tren o colectivos.
  - Servicios cercanos: cercanía a escuelas, hospitales y centros comerciales.
  - Entorno y potencial: las obras públicas en el barrio y cuánto se permite construir según las normas actuales.
- Toda esta información ayuda a calcular el Valor Unitario de Cuadra (VUC), que es el punto de partida para saber cuánto vale fiscalmente una propiedad.

### Relevamientos en 2025

El Observatorio trabaja con un plan de tres años para cubrir toda la Ciudad. Durante 2025, los equipos estuvieron concentrados en relevar los barrios de la zona norte, siguiendo de cerca cómo evolucionaron los precios en ese sector.

**Publicado el 24.02.2026**

**Fuente:** <https://www.agip.gob.ar/novedades/56>





## Mis Facilidades

### **MODERNIZACIÓN LABORAL: ARCA REGLAMENTÓ EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE EMPLEO REGISTRADO**

El empleador podrá regularizar trabajadores no registrados o deficientemente registrados con beneficios fiscales y planes de pago hasta el 28 de noviembre de 2026.

En el marco de la Modernización Laboral aprobada por el Congreso, la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), reglamentó la implementación del Régimen de Promoción del Empleo Registrado (PER) mediante la Resolución General 5862/2026. El programa está destinado a vínculos laborales iniciados hasta el 5 de marzo de 2026, inclusive, que se encuentren vigentes al momento de la adhesión.

Los empleadores del sector privado tendrán tiempo hasta el 28 de noviembre de 2026 para inscribirse, pudiendo incluir obligaciones vencidas hasta el último día del mes en que se realice la solicitud, es decir, hasta aquellas correspondientes al período octubre de 2026.

### **Opciones de pago y financiación**

El régimen contempla importantes condonaciones de deuda por aportes y contribuciones a la seguridad social y obra social: 90% para micro y pequeñas empresas y entidades sin fines de lucro; 80% para medianas empresas y 70% para el resto de los empleadores.

Además, incluye la condonación del 100% de la deuda destinada al Sistema Nacional del Seguro de Salud (FSR), Riesgos del Trabajo (ART) y Seguro Colectivo de Vida Obligatorio (SCVO).

Para la deuda no condonada, ARCA habilitó un plan de facilidades de pago con tasas preferenciales del 1% mensual, que permitirá financiar la deuda en hasta 72 cuotas para micro y pequeñas empresas, así como entidades sin fines de lucro; 48 cuotas para medianas empresas y 36 cuotas para demás empleadores.

Para acceder al mencionado plan de facilidades, deberán abonar un pago a cuenta del 3%, 4% o 5% del monto total consolidado, según la condición del empleador respectivamente, con cuotas mínimas de \$50.000.

TIPO DE CONTRIBUYENTE	CUOTAS MÁXIMAS	PAGO A CUENTA
Aas Empresas. Entidades sin fines de lucro	72	3%
Medianas Empresas Tramo 1 y 2	48	4%
Demás empleados	36	5%

### **Cómo es el procedimiento**

A efectos de adherirse al régimen, los empleadores deberán regularizar las relaciones laborales mediante la registración de las mismas en el servicio con clave fiscal denominado Simplificación Registral y su posterior incorporación en las declaraciones juradas de seguridad social originales o rectificativas, según corresponda.

El plan de facilidades se realizará a través del servicio "Mis Facilidades" disponible en la web de ARCA. Los sistemas estarán disponibles desde el próximo 16 de junio.

El objetivo del programa es incentivar la registración laboral, reducir la informalidad y facilitar la regularización de deudas previsionales mediante beneficios fiscales y planes de pago especiales.

Publicado: 11/06/2026

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5757>

### **TRABAJO EN BLANCO. MODERNIZACIÓN LABORAL: ARCA AGILIZA EL PROCEDIMIENTO PARA GENERAR EL CERTIFICADO DE APORTES Y HABERES**

Ahora el documento puede generarse de forma rápida en formato digital para que esté a disposición del trabajador. En el marco de la Modernización Laboral aprobada por el Congreso, la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) reglamentó el nuevo mecanismo para la emisión y puesta a disposición digital al trabajador del Certificado del artículo 80 de la Ley de Contrato de Trabajo 20.744 mediante la Resolución General 5848/2026. Este documento certifica la prestación de servicios de un trabajador con el detalle de las remuneraciones percibidas, los aportes y las contribuciones a la seguridad social realizadas durante ese plazo, entre otros datos de interés, vinculadas a la relación laboral que haya mantenido con el empleador que lo confeccione.

De acuerdo a la normativa recientemente promulgada, el empleador tendrá un plazo 45 días hábiles desde la extinción del contrato de trabajo para la entrega o puesta a disposición del certificado Art. 80, donde consten los datos relativos a la relación laboral, la función desempeñada, las capacitaciones realizadas y la constancia del ingreso de los aportes y contribuciones al Sistema de Seguridad Social.

La ley 27.802 de Modernización Laboral incorporó la posibilidad de cumplir con la obligación de entrega de los certificados laborales, a través de su puesta a disposición en formato físico o digital, y a partir de ahora considera cumplida dicha obligación cuando la información requerida se encuentre disponible para el trabajador a través del sitio web de ANSES o ARCA.

En línea con la estrategia de modernización y digitalización de servicios públicos, la Resolución General 5848/2026 establece un mecanismo de emisión y puesta a disposición del certificado de manera digital y gratuita. De esta manera, ARCA actualizó la normativa vigente para adecuar su comprensión y aplicación por parte de los contribuyentes.

### **Cómo es el procedimiento**

Para su emisión, el empleador deberá ingresar al servicio con clave fiscal "Simplificación Registral" -desde página web de ARCA, accediendo al módulo "Otros Servicios" y luego al ítem "Certificado art. 80 LCT", en donde se debe ingresar el CUIL del

trabajador para el cual van a elaborar el certificado. Antes de la emisión definitiva, se puede emitir un borrador del certificado para revisarlo y, luego, para generar el certificado, se puede emitir en formato digital o en formato físico. Al momento de la emisión, se habilita la opción "Generar Certificado en formato digital" el cual no requiere firma manuscrita, y ya queda a disposición del trabajador. Por su parte, la parte trabajadora podrá descargar dicho documento mediante acceso y consulta en el servicio con clave fiscal "Trabajo en Blanco".

Publicado: 18/05/2026

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gov.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5717>

### **EMPLEADORES. RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA FORMALIZACIÓN LABORAL: MÁS BENEFICIOS PARA EMPLEADORES**

La agencia de recaudación y control aduanero reglamentó el RIFL por medio de la resolución general 5844/2026

Los empleadores ya pueden adherirse al Régimen de Incentivo a la Formalización Laboral (RIFL) contemplado en la ley 27.802.

A través de la Resolución General 5844/2026, la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) puso en marcha este esquema que introduce una reducción significativa de costos laborales y promueve la incorporación de trabajadores al empleo registrado.

El nuevo régimen permite a las empresas reducir las contribuciones patronales en más de un 85% para las incorporaciones realizadas entre el **1º de mayo de 2026 y el 30 de abril de 2027**. El beneficio se extiende por un período de hasta 48 meses desde el alta de cada trabajador, lo que configura un incentivo sostenido en el tiempo para la formalización.

Podrán acceder al RIFL los empleadores del sector privado. En cuanto a los trabajadores alcanzados, deberán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- No haber tenido una relación laboral registrada al 10 de diciembre de 2025.

- No haber trabajado en relación de dependencia en el sector privado durante los 6 meses previos al alta.

- Haber estado inscriptos en el monotributo con anterioridad al alta laboral.

- Haber tenido su último empleo en el sector público (nacional, provincial, municipal o de CABA).

En términos operativos, el régimen establece una fuerte reducción de la carga contributiva. Las alícuotas aplicables serán:

- 2 % destinado al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA), Fondo Nacional de Empleo y Asignaciones Familiares.

- 3 % correspondiente al Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados (INSSJP).

Este esquema implica una disminución sustancial respecto de las contribuciones vigentes, lo que mejora la ecuación económica de la contratación formal.

### **Procedimiento de adhesión**

Para acceder al beneficio, los empleadores deberán registrar a los nuevos trabajadores en el servicio "Simplificación Registral", utilizando el código de modalidad de contratación "710 - Régimen de Incentivo para la Formalización Laboral - Ley 27.802".

Asimismo, en el sistema "Declaración en línea", se deberá consignar ese mismo código a efectos de la determinación nominativa de aportes y contribuciones. El sistema aplicará automáticamente las alícuotas reducidas.

Con este fin, el organismo pondrá a disposición el release 7 de la versión 47 del sistema, incorporando las adecuaciones necesarias para la implementación del régimen.

La reducción alcanza a las contribuciones con destino al SIPA, INSSJP, Fondo Nacional de Empleo y Régimen de Asignaciones Familiares, conforme lo previsto en el artículo 159 de la ley.

Finalmente, el esquema mantiene flexibilidad para los trabajadores, quienes podrán complementar sus ingresos tanto dentro del régimen general como a través del monotributo.

Publicado: 06/05/2026

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gov.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5677>

## ADMINISTRACION A. ORLANDO & ASOC.

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

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

## Estudio Contable Caprioglio

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio  
Contadora Pública (UBA)

Liquidaciones de sueldos  
Trámites ARCA  
Auditorías

**11 4033 8713**

[estudiocontablecaprioglio@gmail.com](mailto:estudiocontablecaprioglio@gmail.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**

## IMPUESTO A LAS GANANCIAS

ARCA implementa la declaración jurada del Régimen simplificado

de Ganancias para personas humanas. Permite a personas humanas y sucesiones indivisas cumplir de manera más clara y rápida con sus obligaciones de Ganancias.

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) publicó la Resolución General 5836/2026, que actualiza la normativa vigente sobre la determinación anual e ingreso del impuesto a las ganancias para personas humanas y sucesiones indivisas. La normativa busca unificar criterios. En ese sentido, incorpora en forma explícita el Régimen de Declaración Jurada Simplificada.

La simplificación de la aplicación informática implementada, combinada con el pre-cargado de información fiscal, permite que las personas humanas y sucesiones indivisas puedan cumplir con sus obligaciones de Ganancias de forma más clara y rápida.

### ¿Qué cambia para el contribuyente?

La norma modifica la Resolución General 5.692 y su complementaria, con el objetivo de clarificar y armonizar cómo se presentan las declaraciones juradas tanto en el régimen general como en el régimen simplificado.

Los sujetos que se encuentran en el régimen general continúan utilizando el formulario F.711, mientras que quienes opten por el Régimen de Declaración Jurada Simplificada (adheridos o ratificados según la Resolución General 5.820) usarán el formulario F.2711 a través del servicio “Ganancias Personas Humanas – Portal Integrado” en el sitio web de ARCA.

### Adhesión, ratificación y transición

La norma refuerza que la presentación del F.2711 requiere la adhesión previa o ratificación anual dentro de los plazos establecidos en la Resolución General 5.820.

En caso de desistimiento o exclusión del régimen simplificado, el contribuyente vuelve a la obligación de determinación del impuesto bajo el régimen general.

ASPECTO	Régimen general	Régimen simplificado
Formulario a usar	Presentación obligatoria del F.711 en todos los casos, con detalle completo de Patrimonio y Consumido.	Quienes optan por el régimen simplificado presentan el F.2711, con un esquema más ágil.
Infraestructura digital	El sistema no pre-cargaba información, por lo que el contribuyente debía completar cada dato.	ARCA pone a disposición la información ya cargada en sus sistemas y la recibida de responsables y terceros, tal como prevé el Decreto 93/2026.
Carga de trabajo	El contribuyente debía recopilar toda la documentación e ingresar cada concepto para Ganancias.	El contribuyente ajusta, modifica o confirma solo los datos que difieren, reduciendo la carga documental y el tiempo de gestión.

Además, la Resolución General 5836/2026 también resulta aplicable a quienes convaliden la adhesión al régimen simplificado para el período fiscal 2025.

Publicado: 20/04/2026

FUENTE: <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5637>

## RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE GANANCIAS. INOCENCIA FISCAL

### UN NUEVO PARADIGMA EN EL ENFOQUE TRIBUTARIO QUE LE DEVUELVE LA LIBERTAD A LOS ARGENTINOS

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) tiene habilitada la adhesión al Régimen Simplificado de Ganancias. Una nueva forma de declarar y pagar impuestos pensada para las personas que cumplen con sus obligaciones. La idea central es simple: menos trámites y reglas claras para saber exactamente a qué atenerse.

No es un blanqueo ni una amnistía. Es un cambio de paradigma: se abandona la tradicional presunción de culpabilidad fiscal. Ahora sos inocente hasta que ARCA demuestre lo contrario.

**¿Qué cambia en concreto?** Ahora ARCA te predetermina el impuesto y pone a disposición la información que tiene de vos en la Declaración Jurada (tenés opción de editarla y/o agregar si considerás que hay un error o es necesario), y solo se focaliza en lo que facturaste y los gastos deducibles. De esta manera, con el Régimen Simplificado de Ganancias, el organismo ya no mira tus gastos personales ni tus cambios patrimoniales.

**¿Quiénes pueden sumarse?** Pueden adherirse las personas humanas (y sucesiones indivisas) que cumplan estos requisitos al mismo tiempo:

- Ser residente en el país
- Estar inscripto en el impuesto a las ganancias
- Tener ingresos y patrimonio dentro de los topes establecidos
- No ser considerado gran contribuyente por ARCA
- No tener la CUIT limitada u observada

Los topes de ingresos y patrimonio:

No pueden ingresar aquellos cuyos ingresos anuales superen los \$1.000 millones (neto de IVA). Es importante destacar que se suman todos los ingresos del año —sueldos, alquileres, honorarios, dividendos— sin importar si pagan o no impuesto a las ganancias.

Tampoco podrán adherir al régimen los contribuyentes con patrimonio total superior a \$10.000 millones. Se tendrán en cuenta todos los bienes, en el país y en el exterior: propiedades, autos, inversiones, ahorros.

Importante: ARCA verificará esos montos en los últimos tres años anteriores al período optado, pero no acumulará los montos entre años. Cada año se mira por separado.

**¿Cómo adherirse?** El trámite se hace en tres pasos y es 100% online:

1. Ingresás a la web de ARCA con tu clave fiscal.
2. Buscás “Sistema Registral”.



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



3. Hacés clic en “Optar” dentro de “PH Ganancias Simplificada”. La opción se puede ejercer desde el primer día hábil del período fiscal respecto del cual se ejerce la opción, y hasta el día del vencimiento general de la obligación de presentación de la declaración jurada.

#### Beneficios del Régimen Simplificado

Si presentas la declaración jurada simplificada y pagas en término, se producen dos efectos principales:

Efecto liberatorio del pago con relación al período fiscal por el cual se ejerce la opción (período fiscal base).

Presunción de exactitud de las declaraciones juradas de IVA y ganancias de los períodos fiscales no prescriptos.

Las ventajas, explicadas sin tecnicismos:

VENTAJA	Qué significa en tu día a día
Declaración precargada	ARCA arma el borrador con la información que ya tiene. Vos la revisás, ajustás si hace falta y confirmás. No arrancás de cero.
Efecto liberatorio	Cuando presentás la DJ y pagás en tiempo y forma, ese año impositivo queda cerrado definitivamente. Nadie puede volver a cobrarte algo por ese período, en tanto no se detecten irregularidades significativas.
Presunción de exactitud	Tu declaración se presume correcta. ARCA sólo puede cuestionarla si tiene pruebas concretas de irregularidades significativas mayores a un 15%.
Sin análisis de variación patrimonial	Si depositás ahorros que tenías guardados, ARCA no te va a pedir explicaciones, y vas a poder usarlos como prefieras.
Mejor perfil ante los bancos	La constancia de adhesión al régimen cuenta como antecedente positivo frente al sistema financiero.
Prescripción más corta	Si cumplís, el fisco tiene 3 años por delante para actuar (antes eran 5 años). Más certeza, menos incertidumbre hacia atrás.

Publicado: 14/04/2026

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

#### CUIT

Ya no se limitará la CUIT por falta de cumplimiento a controles electrónicos

Se elimina la facultad de limitar la CUIT cuando los contribuyentes no respondan requerimientos

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), a través de la Resolución General 5832/2026 publicada en el Boletín Oficial, elimina la facultad de limitar la CUIT cuando los contribuyentes no hayan respondido requerimientos de información por vía electrónica.

La medida, que se enmarca en el Programa de Promoción del Cumplimiento Voluntario, suprime de manera definitiva el estado “Limitado por incumplimiento a las Acciones de Control Electrónico”, dentro de los estados administrativos de la CUIT.

#### ¿Qué ocurre si un contribuyente no responde a un requerimiento electrónico?

La falta de respuesta a los requerimientos electrónicos y a las fiscalizaciones electrónicas, según prevé la Resolución General 5.823/2026, será considerada para la determinación de la categoría asignada al contribuyente o responsable en el “Sistema de Perfil de Riesgo (SIPER)” y para la aplicación de otras acciones de control vigentes.

La medida forma parte del objetivo de la actual gestión por armonizar la estructura jurídica vigente para lograr una simplificación del sistema tributario y facilitar el cumplimiento a los ciudadanos, con más libertad y menos trámites innecesarios.

Publicado: 11/03/2026

**FUENTE:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5597>

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)**

**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	\$ 450.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 20.800 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 17.500 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 15.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 14.400 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.800 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 10.900 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 9.500 por unidad adicional

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 555.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 25.600 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 21.100 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 18.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 16.700 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 15.200 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 13.700 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.900 por unidad adicional

**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.	\$ 680.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 27.300 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 25.900 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 22.800 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 21.500 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 18.500 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 16.800 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 13.700 por unidad adicional

**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.	\$ 897.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 28.400 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 26.900 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 25.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 23.700 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 22.800 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 21.100 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 18.400 por unidad adicional

**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.	\$ 1.112.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 31.200 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 28.400 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 26.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 25.700 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 23.900 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 22.800 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 19.300 por unidad adicional

**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	\$ 5.500.000
---------------------------------------	--------------

**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 \$ 95.000

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 150.000

**RPA** Ley 941 GCABA DDJJ Anual por consorcio \$ 195.000

**RPA** Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo. \$\$ 50.000

**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). \$ 95.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 95.000

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 95.000

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 119.000

**Gestiones administrativas**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 149.000

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) \$ 41.000

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 179.000

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

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 256.000

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 75.000

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 250.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 250.000

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**  
 ascensoresvertechsrl@gmail.com / 11 2687-6053

**Vertirod**  
 867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

▶ **AUDITORÍAS** (ASESORAMIENTO)

**Dra. Gabriela Andrea Caprioglio**  
 (15) 4033-8713 / andreacaprioglio@gmail.com

▶ **BALCONES**

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

**Arq. Susana Di Méstico**  
 4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916.6714  
 arqdi\_mestico@hotmail.com

**D&V Ingeniería**  
 4542-7964 / (15) 5248-7883

info@dyingenieria.com.ar - www.dyingenieria.com.ar

**Galube Construcción**  
 11 7062 8948

https://galubecons.com.ar/

**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**

11 7062 8948  
 https://galubecons.com.ar/

**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 CAÑERIAS**

**EBRO Desobstrucciones**

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

▶ **LIBROS REGLAMENTARIOS**

**Aierh**

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

▶ **LIMPIEZA DE TANQUES**

**Caldén**

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

**DM SERVICIOS**

1140497182 / dm.servicios70@gmail.com

**EBRO Desobstrucciones**

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

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

**Praxis Consulting**

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

▶ **MÁSTILES PARA ANTENAS** (Ver ANTENAS)

▶ **MATAFUEGOS** (RECARGA)

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar  
 ▶ **MEMBRANAS** (FÁBRICA IN SITU)

**D&V Ingeniería**

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

▶ **PARQUETS**

**Rosales**

(15) 4479-6844 / 4503-7757  
 rosalesc29@hotmail.com  
 ▶ **PATOLOGÍAS** (INFORMES TÉCNICOS)

**Arq. Susana Di Méstico**

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

▶ **PORTEROS ELÉCTRICOS**

**Anello LGA**

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

**ATL Electrotecnia**

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

▶ **PORTONES AUTOMÁTICOS**

**Cremonesi**

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

▶ **SEGURIDAD** (VIGILANCIA)

**El Ojo del Halcón**

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

▶ **SEGURIDAD E INCENDIOS**

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar  
 ▶ **SEGUROS PARA CONSORCIOS**

**CMD & asociados**

11 3155-5809 / contacto@cmdasociados.com.ar

▶ **SEMÁFOROS**

**Anello LGA**

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

**ATL Electrotecnia**

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

▶ **SERVICIO DE LIMPIEZA**

(EMPRESAS Y CONSORCIOS)

**Cleanfer**

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

**Limpiarie**

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

**PPL División Limpieza S.A.**

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

▶ **SISTEMAS** (PROCESAMIENTO DE DATOS)

**CONSORCIO ABIERTO**

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

**SIPAC**

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

▶ **SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN**

(LEY 5920)

**Prevind**

0810 666 8908 / 4911-5927

**Guardia Digital Full**

0810 666 8908 / 4911-5927 / Infoguardiadigital.com.ar

**Ing. Juvenal Baez Güell**

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

▶ **SISTEMAS DE PAGO**

(EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

**SIRO (Banco Roela)**

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

▶ **SOFTWARE**

**Kavanagh Software**

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