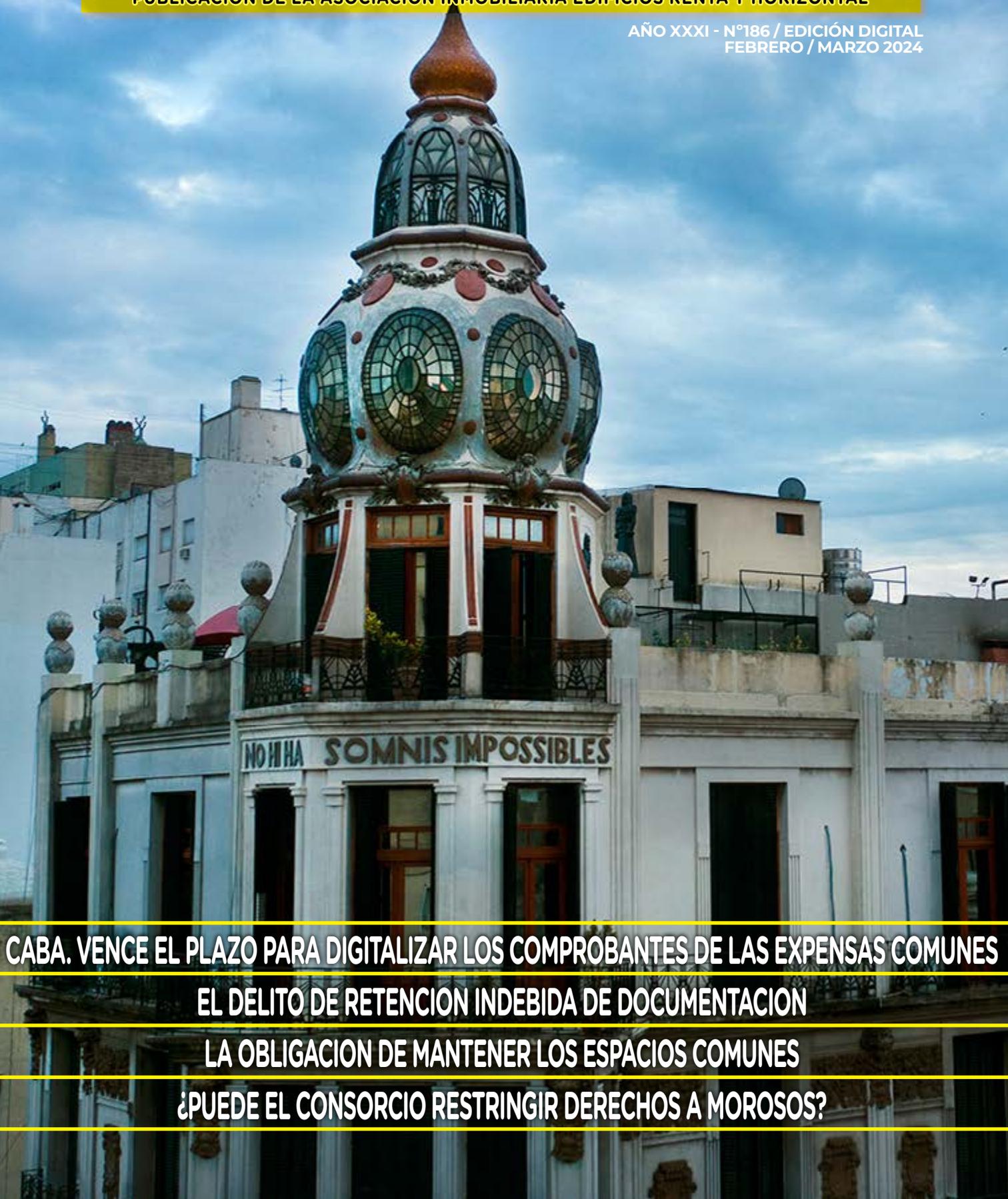


# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXI - N°186 / EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO / MARZO 2024



**CABA. VENCE EL PLAZO PARA DIGITALIZAR LOS COMPROBANTES DE LAS EXPENSAS COMUNES**

**EL DELITO DE RETENCION INDEBIDA DE DOCUMENTACION**

**LA OBLIGACION DE MANTENER LOS ESPACIOS COMUNES**

**¿PUEDE EL CONSORCIO RESTRINGIR DERECHOS A MOROSOS?**



# ¿Y si tuvieras una semana libre al mes?

Planificá tus próximas vacaciones

**Resumen**

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

Saldos por consorcio	
	\$ 209.836.143
	\$ 13.171.146
	\$ 324.856
<b>Total</b>	<b>\$ 3.458.183</b>

Pendiente de pago por vencimiento	
Sin vencimiento	\$ 2.243.327
Vencido	\$ 40.650
0 a 30 días	\$ 0
Más de 30 días	\$ 0
Sucidos	\$ 3.186.358
<b>Total</b>	<b>\$ 5.468.335</b>

Pendiente de pago por proveedor	
Proveedor	Pago a proveedor
Palco SA	\$ 209.836.143
ATSA	\$ 13.171.146
Administración Mexchi	\$ 324.856
Administración Argentina	\$ 324.856
Administración Argentina	\$ 324.856
Total	\$ 4.100.000

**Pago pendientes**

Nov 30	2
Nov 2019	1

## Con ConsorcioAbierto podés ahorrar:

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

¿Qué esperás para comenzar?

**Escribinos para multiplicar tu rentabilidad**

(011) 5256 5359 - int. #1

+54 11 3445 5660

ventas@consorcioabierto.com

www.consorcioabierto.com

**Migramos tus consorcios gratis en 24 horas**





# SUMARIO

AÑO XXXI - N°186  
EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO / MARZO 2024

En la esquina de Rivadavia y Ayacucho, en el barrio de Once, se emplaza un edificio construido en 1907 por el Arq. Eduardo Rodríguez Ortega, que ostenta una maravillosa cúpula con la leyenda “*No hi ha somnis impossibles*” (No hay sueños imposibles), puesta por el arquitecto restaurador, Fernando Lorenzi, en homenaje a Gaudí.

- 04. EDITORIAL
- 06. DELITOS EN CONSORCIOS  
EL DELITO DE RETENCIÓN INDEBIDACOMETIDO  
POR EL ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO
- 14. PUEDE EL CONSORCIO RESTRINGIR DERECHOS  
A MOROSOS  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MOROSOS  
EN PROPIEDAD HORIZONTAL
- 18. JORNADAS DEL GCBA POR EL DIA MUNDIAL  
DEL CONSUMIDOR  
AIERH PARTICIPA EN NUEVAS MIRADAS EN  
LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS
- 20. CABA. VENCE EL PLAZO PARA DIGITALIZAR  
LOS COMPROBANTES DE LAS EXPENSAS COMUNES  
MIS EXPENSAS INCORPORA CÓDIGO  
QR/ LINK HIPERVÍNCULO
- 22. LA OBLIGACIÓN DE MANTENER LOS ESPACIOS COMUNES  
EL ADMINISTRADOR PROPONE  
Y EL CONSORCIO DISPONE
- 24. EL ENRE IMPLEMENTARÁ UN PROGRAMA  
PARA OPTIMIZAR LA ENERGÍA ELÉCTRICA  
PROGRAMA PARA LA MEJORA DEL FACTOR DE POTENCIA
- 25. NOVEDADES AFIP  
CLAVE FISCAL SEGURA  
CLAVE FISCAL: RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD  
CHATBOT TINA
- 29. DELEGACIÓN CUYO / LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN  
LA ADECUACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL  
INCENTIVOS PARA LA ADECUACIÓN
- 30. JURISPRUDENCIA  
¿PROCEDE EL DESPIDO INDIRECTO SI EL PLAZO  
DE LA INTIMACION AL EMPLEADOR NO VENCIO?
- 34. NOTICIAS DE LA DGDYPC. REGISTRO PÚBLICO  
DE ADMINISTRADORES DE LA CABA  
ACTUALIZACIÓN ANUAL DEL REGISTRO  
Y PRESENTACIÓN DDJJ
- 35. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
- 35. OBRA DE ARTE URBANO  
ATENCIÓN CON LAS PERSIANAS AUTOMÁTICAS
- 36. TELÉFONOS ÚTILES
- 38. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 40. GUÍA DE PROVEEDORES



## ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

Fundada el 21 de diciembre de 1989  
Integrante de la Confederación General  
Económica de la República Argentina  
Miembro adherente de la Federación  
Inmobiliaria de la República Argentina  
Miembro fundador de la Unión  
Latinoamericana de Administradores  
Inmobiliarios  
MORENO 1881 (1094) Buenos Aires  
Tel./Fax: 4371-5570 / 5609  
E-mail: info@aierh.org.ar  
www.aierh.org.ar  
Instagram: aierh\_ok  
Facebook: @aierhargentina  
Tweeter: @AierhOk  
You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa  
Presidente  
Patricia Fernández  
Secretaria  
Aberto Lissa  
Tesorero  
Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,  
Mónica Kremer  
Vocales  
Claudio Castiglioni  
Vocal suplente  
Alejandro Orlando, Marianela Desages  
Revisores de cuentas  
Luis Mercado  
Revisor de cuenta suplente

### PROFESIONALES

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

### AIERH DELEGACION CUYO

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

Una de las noticias que impactará en la actividad del administrador de consorcios, fue la publicación de la disposición DGDYPC 1146/2024 que establece la digitalización de los comprobantes de las expensas mensuales. A los que se podrá acceder a través de la incorporación de un código QR o un link/hipervínculo que deberá generar el administrador y estará en la liquidación de expensas, a fin de permitir dicha visualización a los consorcistas.

Se busca un mejor acceso a los comprobantes por parte de los consorcistas, pero redundando en un nuevo trabajo para el administrador, que es la digitalización de documentación, sumado a la compra de un escáner o la tercerización del servicio en empresas especializadas.

En materia de documentación consorcial, pero en este caso “física” como libros y toda otra documentación en papel que respalde la gestión del administrador, recordamos que debe ser entregada cuando se termina el vínculo con el consorcio. Y en caso de no ocurrir, es muy importante saber que se comete un delito penal, la retención indebida de documentación, tema que ha sido tratado con la profundidad que amerita por dos prestigiosos, abogada y abogado penalistas, que han tratado minuciosamente esta temática para esta publicación.

También reflexionamos sobre cómo llevar adelante la obligación de mantener y conservar los espacios comunes, sobre todo en momentos económicos difíciles.

Por último, queremos informar que AIERH se instala en Victoria, Partido de San Fernando para compartir experiencias y actividades, con los colegas de la zona.

Esperamos como siempre que la temática propuesta sea de su interés y utilidad.

**Dra. Patricia Fernández**

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL  
AÑO XXXI - N°186 EDICIÓN DIGITAL - FEBRERO / MARZO 2024

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

# EL DELITO DE RETENCIÓN INDEBIDA COMETIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO

A menudo, con los cambios de administraciones se produce la no entrega de libros y demás documentación perteneciente al consorcio. Esta realidad, que se suma a las múltiples problemáticas que hoy día enfrentan las administradoras y los administradores de consorcios, en la medida en que no esté justificada, constituye un delito.

Por Javier Ignacio y María del Pilar Ampudia de Vera

**E**l presente trabajo tiene, como objetivo general exponer uno de los principales problemas que afecta hoy día a la gestión de los consorcios de propietarios generándose graves perjuicios, procurando brindar un panorama claro frente al delito de retención indebida. Como objetivos específicos, nos proponemos conceptualizar el delito de retención indebida, exponer los elementos configurativos del mismo, correlacionar los distintos aspectos del delito con los quehaceres específicos de la administración y ejemplificar todo ello con casos jurisprudenciales.

## CONCEPTO

A la retención indebida cometida por el administrador del consorcio, tomando la idea de Carrera (1978), la podemos definir como la deslealtad cometida por aquel quien, abusando de la confianza oportunamente otorgada, se niega a restituir o no restituye en el tiempo debido, dinero, documentación, libros, efectos o cualquier otra cosa mueble perteneciente al consorcio de propietarios por él oportunamente administrado.

## UBICACIÓN LEGAL

El delito se encuentra previsto en el inciso 2° del artículo 173 del Código

Penal de la Nación, donde se reprime con la misma pena establecida para el delito de estafa –artículo 172 CPN–, esto es con prisión de un mes a seis años, al que, con perjuicio de otro se negare a restituir o no restituyere a su debido tiempo, dinero, efectos o cualquier otra cosa mueble que se le haya dado en depósito, comisión, administración u otro título que produzca obligación de entregar o devolver.

## EL BIEN JURÍDICO PROTEGIDO

Es la propiedad ajena entendida como la relación jurídica sobre la base de la cual la pertenencia de algo material o inmaterial, dotado de valor pecuniario, le es atribuida a una persona. En este caso es la propiedad ajena de aquellas cosas muebles pertenecientes al consorcio de propietarios que le fueron oportunamente entregadas al administrador del consorcio y respecto de las cuales, está obligado a entregarlas o devolverlas al momento de finalizar su gestión.

## EL SUJETO ACTIVO

Por su autor, podemos clasificar a la retención indebida como un delito especial (Donna, 2007), ello por cuanto sólo podrá ser autor de este delito aquella persona que haya recibido el objeto material (dinero, efectos o cualquier cosa

mueble) en virtud de alguno de los títulos detallados en el inciso 2° del artículo 173 del CPN (depósito, comisión, administración o cualquier otro título).

Ahora bien, siguiendo la idea de nuestro artículo, lo será la persona designada para la gestión del consorcio de propietarios quien recibió el dinero, la documentación, los libros, etc. para llevar a cabo su administración y que, a la finalización de su mandato tiene la obligación de devolverlos.

## EL SUJETO PASIVO

La víctima es el propietario de la cosa retenida ilegalmente y en nuestro caso, lo será el nudo propietario, titular del derecho a que se le restituya o entregue la cosa oportunamente confiada y para con quien debe cumplir con la obligación de devolver (Donna, 2007; D'Alessio, 2009).

## PRESUPUESTO

La persona debe haber recibido las cosas en virtud de alguno de los títulos ya mencionados: depósito, comisión, administración o cualquier otro título que genere la obligación de entregar o devolver. Conforme venimos desarrollando, aquí el título generador de la obligación sería la administración, entendida como la facultad de regir

y gobernar el patrimonio de otro, ordenando los medios para su mejor conservación, empleo y realización.

Recordemos que, el administrador del consorcio es un mandatario (art. 2065 CCyCN) y, como tal, está obligado en caso de renuncia o remoción a rendir cuentas y entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, dentro de los quince días hábiles (inciso j del artículo 2067 CCyCN).



## LA ACCIÓN

La misma consiste en la negativa del administrador saliente a restituir el dinero, el libro de actas, legajos del personal, comprobantes de pago de aportes y cargas, recibos de sueldo, libro de registro de firmas, declaraciones juradas y demás documentación perteneciente al consorcio de propietarios por él administrado, o bien la no restitución de tales elementos dentro del tiempo debido.

Se niega a restituir quien omite realizar el acto debido con la cosa, contenido en la obligación de entregársela a un tercero distinto de aquel que la había entregado al agente (Creus & Buompadre, 2007).

No restituye quien omite cumplir con la obligación creada por el título que impone la devolución de la cosa a quien se la entregara al agente en cumplimiento de aquél (Creus & Buompadre, 2007).

Se trata de un delito de omisión propia que requiere que su autor haya podido realizar la conducta que no realizó lesionando al bien jurídico propiedad, mediante su inactividad (D'Alessio, 2009; Donna, 2007).

El no restituir o el negarse a restituir debe ser dentro del debido tiempo que, conforme vimos, el artículo 2067 del CCyCN fija en 15 días al igual que el inciso k del artículo 8° de la Ley Porteña 941.

Para que el no restituir sea válido, el deber de devolución debe surgir de la exigibilidad de la obligación de restituir; lo cual acontece cuando el administrador saliente es fehacientemente intimado a restituir el dinero, los libros y la documentación.

Finalmente se requiere que el administrador haya podido realizar la conducta que no realizó.

## OBJETO MATERIAL

Tal como lo menciona el inciso 2° del artículo 173 del Código Penal de la Nación, el delito se integra con:

- a) dinero, entendido como moneda corriente;
- b) efectos, entendido como valores (títulos, acciones, documentos, cheques, pagarés, etc.); y
- c) cualquier otra cosa mueble, entendida en sentido más amplio que el artículo

*El no restituir o el negarse a restituir debe ser dentro del debido tiempo que, conforme vimos, el artículo 2067 del CCyCN fija en 15 días al igual que el inciso k del artículo 8° de la Ley Porteña 941.*

227 del Código Civil y Comercial de la Nación, pero con la particularidad de que le haya sido entregada en tenencia conforme a una determinada relación jurídica que le obligue al sujeto tenedor a entregar o devolver esa misma cosa. (Tazza, 2018; D'Alessio, 2009; Donna, 2007; Molinario, 1999)

## DOLO

El autor del delito actúa con dolo directo el cual consiste en el conocimiento de que la cosa que retiene o se niega a restituir es ajena y que la ha recibido con la obligación de restituirla, a lo cual se le agrega la voluntad de no hacerlo a sabiendas de que perjudica el patrimonio ajeno (Donna, 2007).

## CONSUMACIÓN

La misma quedará determinada con el perjuicio que ocasiona el sujeto al negarse a restituir el bien o no restituirlo a su debido tiempo. Como dijimos se trata de un delito de omisión y, por ello, se consume no por lo que el administrador hizo sino por lo que no hizo. No admite la tentativa.

## JURISPRUDENCIA

Veamos a continuación algunos casos jurisprudenciales que servirán para ilustrar mejor lo hasta aquí explicado.

### CONFIGURACIÓN. ART. 9 INCISO K LEY 3254.

En su carácter de apoderada de la firma “E. S.R.L.” ejercía la administración de hecho del consorcio y mal podía desconocer lo dispuesto en el art. 9, inc. k), de la Ley 3.254 de esta ciudad, que obliga a los administradores, en caso de renuncia, cese o remoción a “poner a disposición del consorcio, dentro de los diez días, los libros y documentación relativos a su administración y al consorcio, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos” (CNACyC, Sala IV, causa n° 71016/16 “I., S. Y.” resuelta el 24/11/17).

### CONFIGURACIÓN. CONOCIMIENTO DEL RECLAMO. FALTA DE COORDINACIÓN.

Tener conocimiento del reclamo y decir que no sabía a quién entregar la documentación toda vez que el nuevo administrador no optó por coordinar el retiro no desvirtúa la imputación (CNACyC, Sala VII, causa n° 41453/19 “H., J. A.” resuelta el 7/4/17).



## CONFIGURACIÓN. MAIL. DENUNCIA ANTE LA COMUNA.

Incurrir en retención indebida el administrador saliente que en un correo electrónico le hace saber al nuevo administrador que los libros se encuentran a su disposición y que es práctica que deba retirarlos de su oficina, por cuanto no demostró una voluntad real de hacer efectiva la entrega en cuestión, toda vez que transcurrieron seis meses desde que se le solicitaron los libros hasta que se realizó la denuncia ante la Comuna (CNACyC, Sala V, causa n° 30799/19 “D. C., G.” resuelta el 29/11/19).

## CONFIGURACIÓN. NEGATIVA A RESTITUIR LIBROS.

Una vez acontecido el cese de la función, nace para el administrador saliente, entre otras, la obligación de entregar los libros y documentos del consorcio (art. 2067, inc. ‘j’ del Código Civil y Comercial de la Nación y la ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, art. 8 inc. ‘k’, según modificatorias nro. 3254 y 5983), lo que no ocurrió en autos en donde el imputado fue intimado mediante cartas documentos a restituir la documentación vinculada a la administración del consorcio de propietarios, haciendo caso omiso y mediante maniobras dilatorias, se abstuvo de reintegrar los libros que pertenecían a los dos consorcios en el plazo estipulado por la ley –quince días hábiles– los cuales fueron hallados en su poder en el allanamiento que se le practicó. Sobre el particular, la doctrina sostiene que: ‘El delito exige dolo directo, que se traduce en el conocimiento de que la cosa es ajena y se ha recibido con la obligación de restituirla, y la voluntad de no hacerlo, sabiendo que se perjudica al patrimonio ajeno.’ (Edgardo Alberto Donna, Derecho Penal, parte especial, Tomo IIB, editorial Rubinzal Culzoni 2008, página 438), lo que se vislumbra en el caso traído a estudio toda vez que se trata de bienes exclusivamente referidos a la calidad de administrador y generados en ocasión del ejercicio de esa función, cuya detentación legítima cesó con la remoción del cargo y la intimación a su restitución (CNACyC, Sala I, c/n° 50662/19 “L., J.”, resuelta el 29/5/2023).

## CONFIGURACIÓN. DERECHO DE RETENCIÓN.

La no restitución o la negativa a restituir los libros del consorcio configura la apropiación que caracteriza al delito de defraudación por retención indebida y quita legitimidad a la detentación de las cosas, que hasta ese momento se ejercía lícitamente. Conforme surge de la prueba recolectada la pretendida deuda que existiría a favor del encartado, no guarda relación directa con los libros del consorcio de propietarios retenidos, por lo cual no es posible aplicar el art. 3939 del C.C.. Corresponde revocar el sobreseimiento decretado pues la negativa del ex administrados a devolver la documentación del consorcio lo hace pasible de responsabilidad penal a tenor del art. 173, inc. 2° del C.P. (CNACyC, Sala VI, causa n° 19253 “D. C., A. J.” resuelta el 5/11/2002)

legajo– no guarda relación directa con los documentos retenidos, por lo cual no sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 3939 del Código Civil al caso bajo estudio. En tal caso el imputado deberá acudir para ello a la sede pertinente (CNACyC, Sala IV, causa n° 14000/14 “S., A.” resuelta el 7/7/14).

*La no restitución o la negativa a restituir los libros del consorcio configura la apropiación que caracteriza al delito de defraudación por retención indebida y quita legitimidad a la detentación de las cosas, que hasta ese momento se ejercía lícitamente.*

## CONFIGURACIÓN. DESCONOCIMIENTO DEL LUGAR. CONOCIMIENTO DE RECLAMO. DOLO.

El desconocer el lugar dónde debían de entregarse los libros no constituye un obstáculo para restituir parte de la documentación, por cuanto nada le impedía a la imputada averiguar ese dato de sencilla verificación y estaba en conocimiento del reclamo desde el día de su renuncia. La omisión reprochada, en este contexto, refleja el dolo que reclama para su configuración la figura típica endilgada (CNACyC, Sala V, causa n° 48467/17 “C., F.” resuelta el 6/9/18).

## CONFIGURACION. DEUDA. RECLAMO POR OTRA VIA.

La pretendida deuda –cuya existencia tampoco se ha comprobado en el

## CONFIGURACIÓN. FALTA DE ENTREGA. INTIMACIÓN. ENTREGA TARDÍA.

Cuando no se restituye o entrega lo que obligatoriamente se debe entregar, en el debido tiempo, el requisito legal puede resultar tanto de la intimación fehaciente, como de otras circunstancias que configuren mora legal, sin que la devolución tardía tenga efectos cancelatorios. Por ello, y si las imputadas, en su carácter de socias gerentes de la administradora, al renunciar a la administración del consorcio no reintegraron la documentación original relativa a su gestión, pese a haber sido debidamente intimadas, debe confirmarse su procesamiento en orden al delito de retención indebida (art. 173, inc. 2° del C.P.) (CNACyC, Sala VI, causa n° 25518 “O. L. A.” resuelta el 25/2/05).

## CONFIGURACIÓN. PUESTA A DISPOSICIÓN. ENTREGA PARCIAL.

Luego de ser desvinculado como administrador del consorcio de propietarios, fue fehacientemente intimado por la nueva administradora, para que restituyera la documentación señalada, pero no lo hizo y pese a haber indicado en reiteradas oportunidades que lo reclamado estaba a disposición de la actual administradora, lo cierto es que ésta se presentó y sólo se le entregó parte de lo reclamado; de modo que si su intención era la de restituir los libros y documentación lo hubiese concretado pero ello no ocurrió. Con lo cual quedan acreditados los elementos del tipo requeridos por la figura prevista y reprimida por el artículo 173 inciso 2° del Código Penal (CNACyC, Sala IV, causa n° 14000/14 “S., A.” resuelta el 7/7/14).

## CONFIGURACIÓN. PUESTA A DISPOSICIÓN EN LA INDAGATORIA.

La circunstancia de poner a disposición del tribunal el libro de actas del consorcio al momento de la indagatoria carece de virtualidad para tornar atípica la conducta que se le reprocha, pues el delito en cuestión es de naturaleza instantánea y se perfecciona cuando se exterioriza el propósito del agente de apoderarse de la cosa (CNACyC, Sala IV, causa n° 71016/16 “I., S. Y.” resuelta el 24/11/17).

## CONFIGURACIÓN. RETENCIÓN POR DEUDA DE HONORARIOS.

De verificarse que el consorcio adeudaba dinero a la encausada por sus servicios profesionales, en la medida que su pago no guarda relación con la documentación reclamada, su conducta no puede interpretarse como el legítimo ejercicio de un derecho (CNACyC, Sala IV, causas n° 15402/16 “G., F.” resuelta el 25/9/18; n° 843.10 “J. M. V. S.R.L.”, resuelta el 23/6/10; 33.074.15 “V.” resuelta el 16/5/2016 y 15337.15 “Bertoli”, resuelta el 27/09/16).

## CONFIGURACIÓN. VOLUNTAD. DERECHO DE RETENCIÓN. DEUDAS.

La alegada voluntad de la imputada en orden a restituir la documentación aludida puede entenderse desvirtuada si



se ponderan las distintas intimaciones que debieron cursarse al efecto y que no se aprecia lógico concluir en que el novel administrador hubiera optado por no concurrir a retirarla, al tiempo que requería su pronta entrega. En el mismo sentido, dable es destacar que se advierte una contradicción en cuanto a que se

*De verificarse que el consorcio adeudaba dinero a la encausada por sus servicios profesionales, en la medida que su pago no guarda relación con la documentación reclamada, su conducta no puede interpretarse como el legítimo ejercicio de un derecho (CNACyC, Sala IV, causas n° 15402/16.*

procuró justificar la conducta con un derecho de retención que tendría origen en una deuda no acreditada y, por otra parte, se insistía en que la documentación se encontraba a disposición del consorcio, lo que tampoco se aprecia congruente con la manifestación relativa a que la documental entregada en ocasión de rendir declaración indagatoria se hallaba “traspapelada” por error (...). (...), esta Alzada entiende que el plexo probatorio reunido en autos permite la adopción del temperamento de reproche previsto en el artículo 306 del Código Procesal Penal (CNACyC, Sala VII, causa n° 38126 “P., L. E” resuelta el 9/2/10).

## DEUDA HONORARIOS. FALTA DE JUSTIFICACIÓN.

No es justificable la retención de la documentación de su ex cliente por falta de pago de honorarios (CNACAF, Sala

III, causa n° 23016/96, “V. del R. F c/ CPACF, rta. el 12/11/96).

## DOCUMENTACION SECUESTRADA JUDICIALMENTE.

Corresponde la no devolución de la documentación secuestrada que forma parte de la administración y del consorcio por existir una controversia entre los que recíprocamente se adjudican la calidad de administradores lo que conforma un cuadro que amerita un amplio debate sobre los derechos que debe dirimirse en el fuero correspondiente (artículo 524 CPPN) debiendo ser ante la sede civil donde se dirima la entrega que aquí se pretende (CNACyC, Sala VII, causa n° 51865/16 “V., G.” resuelta el 7/6/18).

## DOLO. AUSENCIA.

La cuestionada legitimidad de dos administraciones simultáneas de un consorcio, la conflictiva situación vinculada a si “D M Q” había acreditado debidamente que se hallaba habilitado para recibir los libros y documentos del consorcio por cuanto en la asamblea se dispuso el nombramiento de la “Administración M Q”, sin indicación de quien era la persona designada como administrador, sumada a las misivas intercambiadas entre las partes dando cuenta de esta situación, las diversas diligencias que “R” llevó a cabo para concretar la devolución, que incluyeron dos convocatorias a audiencias de mediación -frustradas pero no por su culpa-, más lo declarado por la testigo “V” en derredor al clima “hostil” que se vivía en el edificio y la incertidumbre en torno a recibir los libros de parte de “R”, son elementos que llevan a descartar el dolo directo de retención que exige el



artículo 172 del Código Penal (CNACyC, Sala 7, c/nº 54604/21 “R., C. C.”, resuelta el 27/10/2023).

### **DOLO. AUSENCIA.**

El conflicto remite a una controversia sobre los alcances del Reglamento de Copropiedad y la ley aplicable y la remoción o la continuidad de la imputada, todo ello sumado a la actividad cumplida por ésta, cuestión que -más allá de que deberá ser ventilada en la sede civil correspondiente- autoriza a descartar el dolo requerido para que la conducta atribuida a la causante pudiera ser encuadrada en el tipo penal de defraudación por retención indebida (art. 173 inc. 2º del Código Penal) (CNACyC, Sala VII, c/nº 68041/17 “C., M. A.” resuelta el 4/9/18).

### **DOLO. NECESIDAD DE INTIMACIÓN**

El delito de defraudación del art. 173 inc. 2º del C.P. es un delito doloso y ese dolo se llena con la conciencia de que existe la obligación de devolver y la voluntad de no hacerlo o no hacerlo a su debido tiempo. La intimación es un requisito necesario para tipificar la figura cuando la restitución no se realiza a su debido tiempo (TSJ Córdoba, Sala Penal, causa L 62/11 “L., G. A. resuelta el 1/8/2012).

### **MORA AUTOMÁTICA.**

En los supuestos en los que exista un plazo determinado para el cumplimiento de la obligación, como sucede en el caso de autos (ver artículo 9, inciso “k”, de la ley 3254 de caba), la mora se produce en forma automática sin necesidad de interpelar al deudor; motivo por el cual superado

el plazo para dar cumplimiento con la obligación sin que el imputado hubiera reintegrado la documentación reclamada, configura el delito de retención indebida (CNACyC, Sala V, causa nº 48467/17 “C., F.” resuelta el 22/12/17).

***El delito de defraudación del art. 173 inc. 2º del C.P. es un delito doloso y ese dolo se llena con la conciencia de que existe la obligación de devolver y la voluntad de no hacerlo o no hacerlo a su debido tiempo.***

### **NO CONFIGURACIÓN. ASAMBLEA SIN QUORUM. DESIGNACIÓN POR ASAMBLEA JUDICIAL.**

No configuraba el delito de retención indebida el haber omitido devolver la documentación del consorcio dado que hasta tanto fue designada la nueva administradora por asamblea judicial, el imputado no se encontraba en la obligación de devolver la documentación, toda vez que la asamblea que decidió removerlo de su cargo y designar una nueva administradora no contaba con el quórum requerido por el reglamento de copropietarios, y por lo tanto la intimación que realizaron quienes fueron designados en ese acto integrantes del consejo de administración, carecía de legitimidad para obligar al imputado (CNACyC, Sala V, causa nº 362/11 “P., W. E” resuelta el 1/11/11).

### **NO CONFIGURACIÓN. CONSIGNACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN ESCRIBANÍA.**

El contenido del intercambio epistolar cursado entre las partes impide subsumir la conducta de la imputada en el tipo penal, por cuanto al ser intimada a restituir la documentación reclamada, la puso a disposición de M. M. B. indicando que la consignaría en la Escribanía a cargo de la escribana M. D. S., ubicada en la Av. Del Libertador (...) de esta ciudad. Sostener que esa conducta constituye una retención indebida en los términos del art. 173, inciso 2º del Código Penal, importaría extender la figura penal a supuestos en los que, como sucede en el caso, no se verifica en el sujeto activo un “ánimo de apropiación” o de “conservar la cosa para obtener un beneficio patrimonial”; por ello, se comparte la afirmación efectuada a que lo ocurrido se relaciona con un conflicto suscitado en torno al modo o lugar en que debieron devolverse los documentos, pero no resulta constitutivo del delito de defraudación por retención indebida (CNCyC, Sala V, c/nº 45141/17 “LL., E. A.” resuelta el 15/6/2021).

### **NO CONFIGURACIÓN. CONSTANCIA EN ACTA DE PUESTA A DISPOSICIÓN. ENTREGA JUDICIAL.**

De la escritura que constata el acta celebrada el 30 de junio de 2021 donde se apartó del cargo de administrador a “S” y en su reemplazo se designó a “S. S.”, se lee que el imputado puso el libro de actas a disposición, a lo cual debe sumarse que la propia querrela manifestó que los libros efectivamente ya fueron puestos a disposición y entregados ante el Juzgado Nacional en lo Civil nro. 30, de manera tal que el período en el cual los mantuvo en su poder, teniendo en cuenta el claro conflicto en torno a la administración del consorcio, impide asegurar que el endilgado los hubiese retenido con intenciones de quedárselos para sí. De esta manera consideramos que será en el fuero civil donde las partes encontrarán una acabada respuesta a sus solicitudes en la medida en que no encontramos un vestigio de fraude de los imputados que habilite la intervención del derecho penal que, por el principio de “ultima ratio”, debe ser el recurso estatal al que se debe

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



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

## SERVICIOS

### SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso ágil de facturas y cobranzas

### PROCESAMIENTO INTEGRAL

### EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

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

### SUELDOS

### CARGAS SOCIALES

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

### DECLARACIONES JURADAS

### LIBRO DE SUELDOS

**24** ENTREGA EN  
**HS** DOMICILIO

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

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



**SIPAC**  
computación

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

apelar en procura de lograr una solución a los problemas en casos excepcionales (CNACyC, Sala 6, c/nº 44004/21 “S., D. E.” resuelta el 4/4/2023).

### **NO CONFIGURACIÓN. FALTA DE INTIMACIÓN. CARTAS DOCUMENTO DEVUELTAS.**

La atribución del delito de defraudación por retención indebida es incorrecta si no se ha intimado de manera fehaciente a la imputada a la devolución de la documentación, pero no así por una indeterminación del objeto de retención, si éste se encuentra suficientemente detallado para comprender de que se trata. Si la nueva administradora del consorcio sostuvo que las cartas documento que oportunamente se le enviaran a la imputada -intimándola a la entrega de la documentación- fueron devueltas por dirección inexistente o destinatario ausente, mal puede omitir restituir -o hacerlo en tiempo debido- aquél que no conoce si se encuentra obligado a ello. Sabido es que si en el título por el cual se realiza la primitiva entrega no se encuentra establecido el momento de la mora, necesario resulta el oportuno requerimiento judicial o extrajudicial. Por ello, corresponde revocar el auto que decreta el procesamiento de la imputada en orden al delito de defraudación por retención indebida (CNACyC, Sala V, causa nº 28733 “N., M. C.” resuelta el 12/4/06).

### **PERJUICIO.**

El perjuicio se generó puntualmente a partir de la faltante del libro de actas, en la medida en que ello imposibilitó registrar formalmente la designación de la nueva administradora y habilitarla a acceder a la cuenta bancaria (CNACyC, Sala V, causa nº 48467/17 “C., F.” resuelta el 6/9/18).

### **PODER SOBRE LA COSA ENTREGADA.**

En el delito de retención indebida el autor tiene un poder de hecho legítimamente adquirido sobre la cosa; no tiene la cosa en contra de la voluntad de su titular sino en virtud de un acto jurídico consensuado con éste o quien



como vimos, no basta con la sola manifestación de que se pone a disposición la documentación del consorcio; y b) se debe de entregar la totalidad y no una sola parte de la misma. En ambos casos -obligado a entregar o receptor de la documentación- atender al plazo legalmente impuesto.

Si se tienen acreencias para con el consorcio, recurrir a la vía judicial correspondiente y no retener su documentación como garantía de pago. ■

tiene el poder jurídico de hacerlo en su nombre. El propietario ha entregado la simple tenencia de la cosa libre y voluntariamente, es decir: sin vicios de error, dolo o violencia, confiando no tanto en el autor cuanto en el negocio jurídico que formalizó con éste; pero el tenedor indebidamente no restituye las cosas que debía devolver conforme al negocio jurídico (TSJ Córdoba, Sala Penal, causa L 62/11 “L., G. A. resuelta el 1/8/2012).

### **CONCLUSIONES**

La retención indebida es un problema

**Sin perjuicio de que el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 2067 inciso “j” impone la obligación de entregar dentro de los quince días de la renuncia o remoción, consideramos que siempre se debe de intimar fehacientemente a ello a la administradora o el administrador saliente.**

que afecta hoy día a un gran número de administradoras y administradores en su gestión al frente de consorcios. Por ello, consideramos útil saber con claridad cuándo se está en presencia o no del mismo.

Sin perjuicio de que el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 2067 inciso “j” impone la obligación de entregar dentro de los quince días de la renuncia o remoción, consideramos que siempre se debe de intimar fehacientemente a ello a la administradora o el administrador saliente.

De más está decir que si es uno quien renuncia o es removido, hay que cumplir con la obligación y, para ello, recordar que: a) se debe demostrar una voluntad efectiva y certera de entregar pues,

### **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

- Carrera, D. P. (1978). *Defraudación por infidelidad o abuso*. Buenos Aires: Astrea.
- Creus, C. y Buompadre, J. E. (2007). *Derecho Penal Parte Especial*. Buenos Aires: Astrea.
- D’Alessio, A. J. (2009). *Código Penal de la Nación comentado y anotado. Tomo II. Segunda edición actualizada y ampliada*. Buenos Aires: La Ley.
- Donna, E. A. (2007). *Derecho Penal Parte Especial. Tomo II B Segunda Edición Actualizada*. Santa Fe: Rubinzal – Culzoni Editores.
- Molinario, A. J. (1999). *Los delitos. Texto preparado y actualizado por Eduardo Aguirre Obarrio, Tomo II*. Buenos Aires: TEA.
- Tazza, A. (2018). *Código Penal de la Nación Argentina Comentado. Parte Especial, Tomo II*. Santa fe: Rubinzal – Culzoni Editores.

**María del Pilar Ampudia de Vera** es abogada con orientación en Derecho Penal (UBA), especialista en Derecho Penal y magister en Derecho Penal por la Universidad Austral; Prosecretaria y Secretaria ad hoc del Tribunal Oral en lo Criminal y Correccional nº 2 de la Capital Federal.

**Javier Ignacio Ampudia de Vera** es abogado con orientación en Derecho Penal (UBA), especialista en Derecho Penal (UCA) y Licenciado en Resolución de Conflictos y Mediación (UNTREF); prosecretario jefe de la Secretaría General del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados de la Nación; egresado de AIERH.

# Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES  
PINTURA DE MEDIANERAS

## TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES  
HERRERIA DE EXTERIOR  
HIDROLAVADO

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

### REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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



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

# DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MOROSOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Hace poco se viralizó en Tik Tok un video que subió el usuario @rekadista en esa red social, en el que muestra las medidas que un grupo de vecinos implementaron en España hacia quienes no quisieron abonar la financiación de la instalación del ascensor del edificio. Resultó un caso controversial, disruptivo e interesante para analizar y compartir con ustedes.

Por la Dra. Patricia Fernandez

**E**l universo consorcial es en general diverso y plural, conviven un conjunto de personas diferentes que confluyeron ocasionalmente en un mismo lugar a “correr una misma suerte”. Este caso que vamos a analizar, resulta muy interesante porque contiene aspectos muy sensibles, podemos preguntarnos si coincidimos con la medida, ver si tiene cabida en nuestra cultura y también si la legislación argentina admitiría algo así.

En un edificio en España decidieron instalar un ascensor y se negaron

a financiarlo los propietarios de los pisos primero, tercero, quinto y sexto.

El usuario de Tik Tok describe un edificio en España en el que un grupo de vecinos no pone las puertas del ascensor en los pisos de aquellos propietarios que se negaron a pagar la instalación del mismo, como consecuencia no podrán bajar en el piso en el que viven, pero aparentemente podrían usarlo y bajar por ejemplo en un piso superior para luego llegar a su departamento por la escalera.

Los que no quisieron pagarlo no pueden bajar en su piso, deben usar la escalera ya que donde debió haber una puerta de acceso a la cabina del ascensor hay una pared.

He aquí la polémica medida que como tal tiene detractores, pero también quienes la aplauden.

## JUSTICIA POR MANO PROPIA

Sabemos que la morosidad termina siendo cubierta con un prorrateo de la deuda para quienes abonan las expen-

**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



# Extintores recargados de *beneficios*



Para acceder al beneficio, se necesita la recarga de ocho o más extintores.

**25% OFF** ∨

en cada tratamiento de desinfección.



**50% OFF** ∨

en el primer servicio de control de plagas.



**20% OFF** ∨

en el primer servicio de limpieza de tanques de agua potable y 3 cuotas sin interés.



**25% OFF** ∨

en el servicio de limpieza de cañerías en columnas de cocina, baño y red cloacal y 3 cuotas sin interés.



Si realizás el mantenimiento de los extintores con La Higiene, accedés a beneficios exclusivos.

**¡Aprovechalos!**



Dotación, control, mantenimiento y recarga de extintores

IRAM 3517-II

www.tuv.com

Nuestras recargas están certificadas por el sello TÜV Rheinland Argentina S.A.

## ¿Por qué elegirnos?



Certificamos la ISO 9001, la norma para sistemas de gestión de calidad.



Certificamos la norma ambiental ISO 14001.



Somos una empresa 100% digital.



Tenemos atención personalizada los 365 días del año de 7 a 24 horas.



Podés contactarnos de forma ágil y dinámica a través de nuestro chat.



011-7078-2111

www.lahigiene.com.ar



+54 9 11-4048-0459



ventas@lahigiene.com.ar

Seguinos en nuestras redes sociales



sas que tendrán una carga mayor. También, que produce falta de liquidez y la oportunidad de hacer obras, incluso en muchos casos la posibilidad de realizar trabajos necesarios.

Aunque en el fuero íntimo alguien sienta injusto que quien no abona las expensas pueda disfrutar de los servicios, nuestra ley no contempla quitar derechos a quien no paga.

La única referencia al respecto, fue quitar el derecho a voto en asambleas consorciales a los morosos si y sólo si el reglamento de propiedad horizontal de dicho consorcio así lo establece.

En nuestra legislación en materia de obligación de pagar las expensas mensuales, está muy claro que quien no paga será moroso y se podrá iniciar una acción legal para su cobro, pero no se contemplan otras acciones intermedias, sancionatorias ni ejemplificadoras.

Por lo que un caso así en nuestro país no podría perdurar en el tiempo ni, aunque una asamblea de propietarios lo hubiera resuelto así ya que lo decidido no sería legal.

## LA SUPRESIÓN DE SERVICIOS A MOROSOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

En España la propiedad horizontal se rige por la ley 49/1960 que ha sufrido varias modificaciones y al

momento de la consulta para la presente nota cuenta con dos artículos interesantes referidos al tratamiento de los vecinos morosos y que difiere de nuestra normativa.

El art. 18 contempla la impugnación ante la justicia de lo acordado en la junta de propietarios, cuando sean contrarios a la ley o estatutos de la comunidad, cuando lesionen intereses de la comunidad en beneficio de algunos propietarios y cuando sea un grave perjuicio para un propietario que no tenga la obligación de soportarlo. Sin embargo, lo notorio es que para estar legitimados para impugnar el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. (salvo los acuerdos que alteren las cuotas de participación)

Por otra parte, el artículo veintiuno de la misma ley establece que:

*“... La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses*

*superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles.*

*Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.”*

Se admite aplicar intereses superiores a los establecido por la ley a los fines de disuadir al moroso y que pague en término las expensas comunes.

Resulta interesante saber, que en otras legislaciones como la que estamos viendo, se ha considerado privar temporalmente del uso de servicios o instalaciones a quienes adeudan expensas. Ahora bien, habrá que tener sumo cuidado de aplicar un criterio racional y proporcionado en la medida que se aplique y sobre todo que la misma no afecte al deudor, la habitabilidad del inmueble.

Si bien la norma no emite una lista cerrada, podemos inferir que en los edificios que cuenten con sectores de esparcimiento como piscinas, gimnasios, etc. serán los más habituales de elegir al momento de restringir su uso a morosos.

El caso insignia de esta nota se presenta aún más interesante ya que el ascensor es un servicio central que además puede ser para algunas personas indispensable a pesar que un edificio cuente con escalera.

En fin, no quisimos dejar de plantear un tema que, si bien es interesante para reflexionar y debatir, pudo (para quienes tuvieron oportunidad de ver el video) despertar en el lector ideas que finalmente no tendrán cabida en nuestro país, al menos no con la legislación actual. ■

### Fuentes:

<https://www.infobae.com/virales/2024/03/10/>

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>





**DIVISIÓN LIMPIEZA S.A.**

**Atención a Consorcios / Oficinas / Centros médicos / Entidades educativas / Industrias. Limpieza integral / Trabajos en altura.**

Más de 30 años brindando excelencia; calidad y profesionalismo en nuestros servicios.

Certificación de Calidad ISO 9001-2015.  
Cobertura en Caba y Gran Bs As.

**Contacto:**  
(54-11) 4311-0908/ 4311-0881  
e-mail: [info@ppldivision.com.ar](mailto:info@ppldivision.com.ar)  
Tucumán 340 Pb CABA Argentina  
[www.ppldivision.com.ar](http://www.ppldivision.com.ar)



1937  
**cmd**  
& Asociados



Aseguramos tu auto y tu casa  
Mejoramos un **20%** lo que estés pagando

Operamos con las principales Compañías Aseguradoras del Mercado



**Pedinos cotización**

✉ [contacto@cmdasociados.com.ar](mailto:contacto@cmdasociados.com.ar) ☎ 11 3155 - 5809

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

# AIERH PARTICIPA EN NUEVAS MIRADAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Los días 18, 19, 20 y 21 de marzo se desarrollaron las Jornadas sobre el Día mundial de los derechos del consumidor. Se disertó sobre diferentes temáticas, como los nuevos paradigmas en el derecho, en el consumidor, los cambios de hábitos de los consumidores y las Nuevas miradas en la administración de consorcios.

**E**l jueves 21 último día del programa previsto para las jornadas se abordó la temática vinculada a la nueva mirada en la administración de consorcios. Comenzó la jornada realizando la apertura el dr. Carlos Lionel Traboulsi, recientemente designado Director General de Defensa y Protección de los Consumidores.

Las charlas se formularon desde la

perspectiva de los diferentes actores de la vida consorcial, por un lado la mirada de los administradores de consorcios y por otro la mirada de los consorcistas, de los periodistas y del registro público de administradores. También destacados especialistas trataron los “problemas frecuentes de los consorcios”.

Entre los profesionales disertantes, la cdra. Laura Colucci, administradora y

directiva de AIERH bajo el título “La mirada/ técnico profesional” abordó en particular el administrador de consorcios y la liquidación de expensas, teniendo en cuenta los rasgos distintivos del modelo único que rige para la ciudad y presentando la incorporación del código QR y los links hipervínculos para acceder a la documentación respaldatoria del consorcio y los datos de los trabajadores de edificios. ■



Arriba, la Cdora. Laura Colucci (AIERH). En la siguiente foto, de izquierda a derecha compartieron esta charla: Guillermo Alejandro Casella (Vicepresidente 1º de Caphai), Cdora. Laura Colucci (vocal de Comisión directiva en AIERH) Cdr. Jorge Luis Scampini moderador de la charla y la Lic. Gabriela Pilar Saldivia (Secretaria General de SEARA).

Registro AGC N°99 - Javier O. Friggeri

**FRIMAT**

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

## MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

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

 | 4613 - 8157 / (15) 5095-6149

**ATL**  
ELECTROTECNIA

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

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

electroatl@yahoo.com.ar

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

**ATENCION EXCLUSIVA A  
CONSORCIOS Y EMPRESAS**

### Estudio Baez Güell

- Medición de Jabalinas
- RES SRT 900/15
- Ley 5920  
Trámites de Adaptación (de Planes de Evacuación)
- Ley 257/6116
- Obra Civil
- Informes  
Por Accidentes, Puntos, Humedades
- Higiene y Seguridad
- Obra Eléctrica
- Peritajes
- Asesoramiento Jurídico:  
Civil - Comercial - Laboral
- Ejecución de Expensas
- Seguros

**15-5636 5111**

**estudiobaeguell@yahoo.com.ar**

 **Prevind**

## Sistemas de Instalación Fija Contra Incendio



En Prevind ofrecemos diferentes sistemas contra incendio óptimos a instalar, capaces de extinguir el fuego y detectar de manera temprana, y así poder disminuir el riesgo de pérdidas de vidas y bienes materiales.

### Entre ellos:

- Red de Hidrantes
- Detección de Incendios
- Red de Rociadores automáticos
- Sistemas de extinción por espuma
- Sistemas de extinción de incendios por agua pulverizada (water mist)
- Sistemas de Bombas de impulsión
- Tanques de Reserva
- Automatizaciones
- Mangueras para lucha contra Incendios

### Medidas correctivas:

Para dejar las instalaciones operativas, aptas para su uso.

**¡Contactate con nuestro equipo para que puedan asesorarte!**

 11-6162-0578

 011 7079-5005

 ventas@prevind.com.ar

 www.prevind.com.ar

# MIS EXPENSAS INCORPORA CÓDIGO QR/ LINK HIPERVÍNCULO

Mis expensas es un modelo único de expensas creado por el Gobierno de la Ciudad. Se creó años atrás con el objetivo de unificar las pautas para todos los consorcios de la CABA y que los criterios dispuestos en la liquidación de tus expensas se ajusten a la normativa vigente que recientemente sufrió una modificación y la analizaremos en la presente nota.

Por la Cdora. Laura Colucci

**E**l nuevo formato de liquidación de expensas facilitará la tarea de todos los administradores de consorcios y permitirá a todos los vecinos efectuar el control de la administración, lo que implicará una mayor transparencia en cada detalle mensual.

Los propietarios podrán recibir sus expensas con el detalle de las compras, los gastos y las contrataciones que realiza el administrador del consorcio y el acceso a visualizar los comprobantes respaldatorios.

## RECORDEMOS LOS DATOS QUE DEBEN INCLUIR MIS EXPENSAS

- ✓ Remuneraciones al personal y cargas sociales
- ✓ Pagos por suministros, servicios y seguros
- ✓ Estado financiero
- ✓ Resumen de movimientos bancarios
- ✓ Estado patrimonial
- ✓ Formas de pago

Los incumplimientos de los administradores en la forma de exponer gastos y recursos en CABA se encuentran regulados en el art. 10 de la ley local 941 y sus modificatorias, que

conlleva la facultad de los copropietarios y locatarios a formular la respectiva denuncia ante el Registro Público de Administradores de la CABA.

## LOS ERRORES MÁS COMUNES EN LAS LIQUIDACIONES DE EXPENSAS

**Los porcentuales** no son acordes al reglamento de propiedad horizontal.

**Los gastos mal imputados** según la naturaleza jurídica de los sectores y/o el destino de cada UF. Teniendo en cuenta que en el consorcio puede haber unidades funcionales, complementarias, sectores comunes de uso exclusivo, espacios guardacoches, locales con diferentes destinos según los reglamentos, entre otros.

### El sueldo del encargado.

Entre los motivos más frecuentes se encuentran las actualizaciones de escala, los ítems variables en los recibos de sueldos y los sueldos realizados en Excel, de forma manual.

### Los intereses de unidades en mora

En el Código Civil existe el concepto de “anatocismo”, que es la prohibición de cobrar interés sobre interés.

Son errores frecuentes que tienen consecuencias económicas e incluso lega-

les sobre los propietarios.

### Otros errores comunes en las liquidaciones de expensas

Falta de Número de factura y CUIT de los proveedores.

Falta del número de UF al cual corresponde el trabajo.

Falta de discriminación de los materiales y mano de obra en las facturas.

Descripción poco clara de los trabajos efectuados.

Falta de detalle de la financiación de los trabajos.

Gastos Particulares pasados como gastos comunes.

### ¿Cómo evitar los errores?

Antes de enviar la liquidación definitiva a los propietarios se recomienda:

Realizar una lectura integral.

Realizar una revisión entre pares. Control cruzado.

Verificación y aceptación por un miembro del consejo.

El control es un elemento CLAVE en el proceso de la confección de la liquidación de expensas.

En el protocolo recomendado por el GCBA para consorcios en marzo 2020, recordamos a causa del aislamiento por la pandemia, en el punto 6 habla de enviar las liquidaciones de expensas en formato digital.



# EL ADMINISTRADOR PROPONE Y EL CONSORCIO DISPONE

Mantener en buen estado la estructura edilicia va más allá de lo que le pueda resultar razonable a cada quien, porque es una obligación legal que el código civil y comercial impone a los propietarios y al consorcio a través del administrador. Sin embargo, conservar el edificio en buen estado no depende solo de la buena voluntad, lo impiden varias circunstancias interesantes de analizar, pero no realizarlo puede traer consecuencias muy onerosas para el consorcio y hasta ocasionar una tragedia.

Por la Dra. Patricia Fernandez

**C**on frecuencia distinguimos entre los sectores propios y comunes en un edificio de propiedad horizontal y sobre todo a la hora de determinar la responsabilidad de quien debe efectuar las reparaciones y afrontar los gastos. A modo de síntesis diremos que, serán responsables los propietarios sobre las partes propias y el consorcio sobre las partes comunes.

Si quien se encuentra obligado, no realiza las tareas necesarias de mantención, los daños se pueden esparcir a otros sectores y hasta incluso perjudicar a transeúntes ocasionales fuera del edificio.

Veamos cómo la ley describe estas obligaciones.

Por el art. 2046 inc. b del Ccyc “El propietario está obligado a conservar en buen estado su unidad funcional...”

Su redacción no es muy precisa, pero podemos inferir que, si dentro de una unidad funcional se produce un daño en una parte propia, por ejemplo, se agrieta una junta de un revestimiento y filtra agua, la obligación del propietario consiste en reparar inmediatamente.

Y si por el contrario el propietario advierte que está filtrando agua por la posible rotura de un caño consorcial

que pasa por los muros de su unidad funcional la obligación ya no es de reparar, basta con notificar al administrador para que implemente las medidas necesarias para su resolución.

Por otra parte, el administrador en el art. 2067 inc. c. del código mencionado tiene la obligación de “...atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales.”

La ley 941 de la CABA también establece en su art 9 inc. b. entre las obligaciones del administrador: “Atender a la conservación de las partes comunes y realizar las diligencias pertinentes para el cumplimiento de la normativa vigente resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas.”

## **PARTES PROPIAS EN PARTES COMUNES Y PARTES COMUNES EN PARTES PROPIAS**

Si bien las obligaciones de conservar y mantener los sectores se encuentran en cabezas separadas, los sectores

no siempre se encuentran a la vista de su responsable.

Hay caños “comunes” que recorren las “unidades funcionales” para proveer fluidos y energía y al consorcio le corresponde repararlos, pero si el propietario u ocupante que tiene a la vista el problema no notifica al administrador, quien debe responder no se entera y el daño se propaga.

También hay bienes propios en sectores comunes como automóviles en espacios guardacoches (espacios comunes) o ropa tendida en la terraza, en fin, cómo podemos ver tiene sentido que la obligación de mantener y conservar pese sobre todos.

En estos casos en que los daños pueden ocasionarse en un sector por el que no debemos responder, será de suma importancia la diligencia en notificar a la otra parte para dar inicio a la solución o en caso contrario poner fecha cierta al inicio del reclamo.

### CUANDO LA OBLIGACIÓN DE REPARAR NO CUENTA CON LOS FONDOS NECESARIOS

Una vez advertido el origen del daño y detectado el responsable, solo resta reparar.

Si le corresponde al propietario, efectuará la contratación del personal y abonará los gastos a que se haya comprometido para la solución integral del problema, ya que esto puede incluir también algún daño que por su causa haya ocasionado a otras unidades funcionales e incluso al consorcio.

Cuando el daño provenga de un sector común, responde el consorcio, salvo que se trate de un espacio común de uso exclusivo y el daño lo hay ocasionado el usuario.

Ahora bien, el administrador sobre quien pesa la obligación de mantener y conservar los sectores comunes tal como lo hemos mencionado por el código civil y comercial y por la ley 941 GCBA, debe llamar a una asamblea a la que llevará algunos presupuestos para que se apruebe “el aumento de las expensas necesarias para realizar las tareas pertinentes”.

Si la asamblea no aprueba los gastos o luego no aportan los fondos los propietarios u otros obligados al pago, las tareas de reparación no podrán realizarse. Debe estar claro que el administrador no se encuentra obligado a comprometer su patrimonio para cumplir con esta obligación.

Ahora bien, hasta cuando se podría sostener como argumento la falta de fondos para conservar un sector y esto no podemos afirmarlo, debemos acudir a especialistas que informen el estado, la urgencia y/o la peligrosidad que pueda afectar la seguridad del edificio y las personas.

Si ocurriera un accidente como tuvo cabida hace poco cuando se cayó de un noveno piso la estructura de un balcón ocasionando la muerte de una persona, una verdadera tragedia, por cierto, la responsabilidad del consorcio es indiscutible.

Sin embargo, este final nos debe concientizar sobre la obligación que a cada quien le cabe sobre la conservación del estado del edificio en el que vive o administra, para actuar con responsabilidad y diligencia desde el lugar que ocupe. ■



**PRAXIS**  
Consulting

Facilities Management

COMERCIOS, EMPRESAS  
Y CONSORCIOS

# SANIDAD AMBIENTAL



- ✓ **Control de plagas**
- ✓ **Limpieza y desinfección de tanques de agua potable**
- ✓ **Asesoramiento técnico y capacitación**

**11-4041-5906**

(CABA Y GBA)

**www.praxisconsulting.com.ar**

operativa@praxisconsulting.com.ar

# PROGRAMA PARA LA MEJORA DEL FACTOR DE POTENCIA

El Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE) estableció con fecha 5 de febrero pasado, la Resolución 85/2024 que implementa el programa para la mejora del factor de potencia de la energía eléctrica en edificios de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios.

El fin puntualmente es buscar elevar el límite del factor de potencia inductivo del actual valor de **0,85 a 0,95** y así mejorar el servicio, dicha optimización se obtiene con la instalación de capacitores que serán obligatorios cuando el factor inductivo esté por debajo del establecido. El factor de potencia es un indicador de aprovechamiento de los recursos eléctricos y si se instalan capacitores puede ser mejorado en línea con los criterios de eficiencia energética y aprovechar más la capacidad del suministro, su potencial.

La Resolución prevé para los usuarios de la categoría tarifaria T1 (Pequeñas demandas) y T2 (Medianas demandas) de las distribuidoras EDESUR S.A y EDENOR S.A, una mejora del factor de potencia en los puntos de consumo de edificios de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios.

La misma se llevará a cabo mediante la instalación de un equipo de corrección automático que mida el valor que se registra a nivel de la acometida general, mejorando el

factor de potencia de la demanda conjunta de todos los usuarios.

La provisión e instalación de los equipos estará a cargo del usuario, consorcio de copropietarios de los inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal, o conjunto inmobiliario y la responsabilidad técnica es indelegable de la compañía distribuidora, que en principio no cobrará cargo alguno por el servicio.

Los plazos de colocación de los capacitores serán de 180 días luego que las distribuidoras Edenor y Edesur notifiquen a los usuarios, plazo que registrará en estos primeros dos años, luego de febrero 2026 pasará a 60 días, salvo que se compre directo a la distribuidora en cuyo caso las demoras serán su responsabilidad.

El ENRE señaló que “la puesta

en marcha de este programa permitirá la recuperación de capacidad en cables y transformadores; una disminución de los cortes de servicio; una reducción de las pérdidas de potencia y energía en las redes de distribución; menores caídas de tensión en las redes; y una extensión en la vida útil de instalaciones por menor carga y calentamiento. ■

**Fuente:** <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalle.Aviso/primera/302333/20240205>

## SEDES DEL ENRE

### Atención a Usuarios:

Suipacha 615 - C1008AAM  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### Mesa de Entradas:

Av. Eduardo Madero 1020, 8° piso - C1106ACX  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



- 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)

# NOVEDADES AFIP



## CLAVE FISCAL SEGURA

En relación al incidente de seguridad informática de público conocimiento, se trató de un suceso ajeno a la AFIP. Un malware de la familia Stealer habría capturado información de las computadoras personales de ciudadanos a nivel global, obteniendo claves recordadas en los navegadores, entre ellas, el acceso al portal de clave fiscal de la AFIP.

Por este motivo, desde el organismo se decidió bloquear preventivamente las cuentas que habrían sido afectadas sugiriendo un blanqueo de la clave fiscal.

### ¿Cómo blanquear la clave fiscal?

Desde la app Mi AFIP, en la opción "Solicitar o recuperar Clave Fiscal".

Accedé a una guía paso a paso en:

[serviciosweb.afip.gob.ar/genericos/guiasPasoPaso/VerGuia.aspx?id=474](https://serviciosweb.afip.gob.ar/genericos/guiasPasoPaso/VerGuia.aspx?id=474)

### ¿Cómo puedo mejorar la seguridad de la clave fiscal?

Desde la AFIP, sugerimos incorporar el mecanismo de doble factor de autenticación desde la aplicación Token AFIP.

**Publicado:** 14/02/2024. Más información en [www.afip.gob.ar/celular/apps/Token-AFIP.asp](http://www.afip.gob.ar/celular/apps/Token-AFIP.asp)

## CLAVE FISCAL: RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD

La clave fiscal es una contraseña personal, segura e intransferible que se debe utilizar para realizar trámites y transacciones con la AFIP y otros organismos nacionales, provinciales y municipales de manera segura.

En ninguna circunstancia, el organismo ni sus agentes solicitan la clave fiscal, ya sea en forma verbal, telefónica, correo electrónico, redes sociales, WhatsApp y/o ningún otro servicio de mensajería instantánea.

Existen 4 niveles de seguridad que determinan los diferentes tipos de servicios a los que se puede acceder mediante el uso de la clave fiscal. Es decir, un mayor nivel de seguridad permitirá que se puedan adherir más servicios. Eso no significa que una clave fiscal inferior sea menos segura que una superior.

La AFIP tiene una aplicación para celulares que permite generar contraseñas aleatorias de corta duración. El Token AFIP es una herramienta que ofrece un nivel adicional de seguridad al combinar como método de autenticación la CUIT con la contraseña alfanumérica y el código temporal generado por la aplicación.

La aplicación reduce las posibilidades de robo o uso fraudulento de la clave fiscal. A su vez, incrementa el nivel de seguridad al momento de acceder a los servicios web del organismo. Es de uso obligatorio para quienes operen con nivel 4 de seguridad. Se puede descargar desde [www.afip.gob.ar/celular/apps/Token-AFIP.asp](http://www.afip.gob.ar/celular/apps/Token-AFIP.asp)

### Recomendaciones

Para la elección de la clave fiscal se sugiere no utilizar:

- ▶ Información personal como nombre, fecha de nacimiento, DNI, nombre de mascota, número de teléfono, etc.
- ▶ El nombre de usuario asociado a la clave.

▶ Contraseñas triviales o fáciles de descubrir. Tampoco las que se ofrecen en los ejemplos explicativos de construcción de contraseñas robustas.

▶ Patrones de teclado (qwerty y/o qazwsx), números en secuencia (1234) o siguiendo un orden alfabético (abcde).

▶ Los mismos caracteres, como por ejemplo "111222".

▶ La misma clave para diferentes servicios de internet, como por ejemplo email, chat, homebanking, etc.

Al momento de utilizar la clave fiscal **no se recomienda:**

▶ Guardar o escribir la clave en archivos físicos o electrónicos que puedan ser leídos o vistos por otras personas.

▶ Almacenar la clave en el navegador web mediante la opción "recordar contraseña" y deshabilitar la función "Autocompletar formularios y contraseñas".

▶ Compartir la clave con otras personas, ni enviarla por correo electrónico, SMS, mensajería o cualquier otro tipo de medio electrónico.

▶ Acceder a los sistemas de la AFIP desde sitios públicos o computadoras de uso compartido.

Finalmente, desde el organismo, se sugiere cambiar la clave periódicamente, aun cuando el sistema no lo solicite.

**Publicado:** 15/02/2024. Más información en: [www.afip.gob.ar/clavefiscal](http://www.afip.gob.ar/clavefiscal)

## CHATBOT TINA

Nuevo canal de contacto disponible las 24 horas, los 365 días del año.

Tina, la asistente virtual del Estado nacional, se incorpora al sitio web [afip.gob.ar](http://afip.gob.ar) y próximamente a la aplicación móvil "Mi AFIP", gracias al trabajo conjunto con la Secretaría de Innovación, Ciencia y Tecnología. Además, se podrá agendar en WhatsApp con el número 11-3910-1010, disponible en cualquier momento y lugar. Dentro de la información disponible sobre las temáticas de AFIP podrás encontrar respuestas a las siguientes consultas:

- ▶ **Clave fiscal:** obtener y recuperar la clave fiscal.
- ▶ **Pagos:** formas de pago y reimputación de saldos.
- ▶ **Casas particulares:** alta y de baja relaciones laborales.
- ▶ **CETA:** tramitar el certificado sin clave fiscal.
- ▶ **CUIT e inscripción:** obtener la CUIT, inscribirse a impuestos y consultar la constancia de inscripción.
- ▶ **App Mi AFIP:** descargar la aplicación móvil para sistemas iOS y Android.
- ▶ **Monotributo:** inscripción, baja, pagos, categorías, facturación y más.

También podrás agendarla en WhatsApp, escaneando este código QR. Para ver todo el contenido escribí "AFIP" o seleccioná el menú "Trámites" y luego "AFIP"

**Publicado:** 26/03/2024

**Fuente:** <https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=3085>





# caldén®

## CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° RL-2016-15312319  
(DGCONTA - G.C.B.A.)

**DIRECTOR TÉCNICO**  
Lic. Héctor A. Briatore

## 30 DÍAS DE COMPROMISO Y TRANQUILIDAD

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

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

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

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

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





## **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**

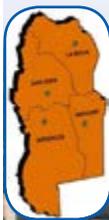
**HORARIOS DE ATENCIÓN:**

**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**



# INCENTIVOS PARA LA ADECUACIÓN

A casi nueve años de la sanción del Código civil y comercial de la nación, continuamos en conversaciones sobre la viabilidad de la conversión de los conjuntos inmobiliarios en propiedad horizontal especial. No caben dudas que priman los motivos para no hacerlo.

Por el Dr. Alejandro Orlando

**C**reemos en que el Estado debe facilitar e incentivar la adecuación que pretende de los Conjuntos inmobiliarios para conducir a la sociedad al efectivo cumplimiento de la manda del artículo 2075 del CCCN.

Una de las maneras de hacerlo es facilitar el acceso registral de los reglamentos de adecuación, los cuales deben instrumentarse en escritura pública.

Asimismo, se puede incentivar la adecuación por medio de la implementación de beneficios impositivos, exención de pagos de tasas de inscripción de planos y títulos,

tasas municipales diferencias, etc.

Estos beneficios pueden ser permanentes o temporales (atendiendo las necesidades del Estado).

Establecer beneficios temporales e incluso agravamiento progresivo impositivo, pueden ser herramientas eficaces para hacer efectivo el cumplimiento de lo ordenado por el CCCN.

## NUEVOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Los Conjuntos Inmobiliarios se deben configurar como PHE, siempre que presenten las notas características de los mismos;

debe evitarse su regulación bajo regímenes jurídicos distintos al que normativa del CCCN prevé para los emprendimientos urbanístico (art 2073, 2074, 2075 y conc CCCN)

Algunas de las cuestiones mencionadas en la presente nota han sido mencionadas en jornadas dedicadas a esta temática.

En la provincia de Mendoza nos encontramos trabajando arduamente en propuestas que faciliten el cumplimiento de la manda del código y que los resultados de este trabajo sirvan como propuesta para el resto del país.

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)



# ¿PROCEDE EL DESPIDO INDIRECTO SI EL PLAZO DE LA INTIMACION AL EMPLEADOR NO VENCIO?

El despido indirecto se produce cuando el trabajador se considera injuriado por la inobservancia del empleador de algunas de las obligaciones laborales que le competen y ello impide a su criterio la prosecución de la relación laboral que los unía. Si la causa denunciada por el trabajador resulta una injuria laboral será materia de interpretación judicial, sin embargo, en este caso también se valora el incumplimiento del plazo de intimación para haber configurado el despido indirecto.

Recopilación por la Dra. Patricia Fernandez

**C**uando un trabajador considera que su empleador ha incumplido con una obligación inherente al contrato de trabajo, lo intimará en un plazo razonable a la corrección de dicha falta. Vencido el plazo, el trabajador podrá considerarse injuriado y despedido. A esta desvinculación se la denomina, despido indirecto.

En el presente caso un trabajador de edificios, efectúa la intimación de rigor a su empleador para que este abone el salario adeudado y antes de vencido el plazo otorgado, se considera despedido, la justicia analiza si el trabajador debió

esperar el cumplimiento del plazo que otorgó en la intimación o haberse considerado despedido antes, tuvo validez.

En primera instancia se rechazan los créditos indemnizatorios solicitados por el trabajador que en adelante llamaremos M por considerar que fue injustificada la situación de despido en que se colocó el trabajador antes de vencido el plazo de intimación a su empleador y además considerando los problemas económicos por los que estaba pasando el consorcio empleador.

El fallo es apelado y si bien hay opiniones encontradas,

la Cámara ofrece un contenido interpretativo muy enriquecedor para reflexionar sobre el tema. Por dos votos en mayoría se revierte lo resuelto por el juez de grado, teniendo en cuenta que finalmente la respuesta telegráfica del consorcio sostendría la falta de pago del salario y también que no había invocado una causa legal, exonerante del pago de salarios, ya que en ella se explicaba que el consorcio tenía las cuentas embargadas y que se estaban cobrando expensas extraordinarias para solventar todos los gastos.

A continuación, reproducimos lo que los jueces de Cámara han expresado en las partes pertinentes.

El Dr. Daniel e. Stortini dijo:

*“La Juez “a quo” rechazó las reclamaciones indemnizatorias del escrito de demanda por considerar que el despido indirecto del caso resultó injustificado. Dicha conclusión motivó la apelación del actor, quien fincó su defensa en copiosa jurisprudencia que transcribe y que considera que la falta de pago de salarios, por su gravedad y su carácter alimentario, resulta suficiente causal de despido.*

*En el escrito recursivo también se aduce que la demandada, no obstante encontrarse debidamente intimada, no puso a su disposición los salarios requeridos pese a que del informe bancario obrante en autos surge que había fondos en la cuenta del consorcio demandado.*

*También se queja porque la sentenciante de grado consideró que los gastos del consorcio son muchos y que el trabajador con un salario de pago vencido, debe esperar para percibirlo. Asimismo, dice que las medidas judiciales adoptadas en otro expediente -iniciado por él- no pueden ser utilizadas por la empleadora para dejar de abonar la remuneración y que, en definitiva, la negativa del pago de salarios se encuentra debidamente probada por la respu-*



**En el escrito recursivo también se aduce que la demandada, no obstante encontrarse debidamente intimada, no puso a su disposición los salarios requeridos pese a que del informe bancario obrante en autos surge que había fondos en la cuenta del consorcio demandado.**

*esta dada por el administrador del consorcio a su interpelación previa al despido indirecto.*

*En mi opinión, en este específico y particular caso no cabe recepcionar el recurso. Obsérvese, en ese sentido, que día 6/6/2005 el actor intimó a la demandada para que dentro del plazo de 48 horas abone los salarios del mes de mayo de 2005, bajo apercibimiento de considerar su actitud como injuriosa*

*Sin embargo, sin esperar respuesta a tal emplazamiento, el día 10/6/2005 el trabajador decidió comunicar su decisión de despido (ver telegrama de fs. 270), argumentando como causal que la empleadora no puso a su disposición los salarios peticionados pese a*

*haber recepcionado la intimación el día 7/6/2005.*

*Posteriormente, en fecha 10/6/2005 el actor recibió una carta documento a través de la cual la demandada daba respuesta a la intimación de fecha 2005. En dicho envío la ex empleadora le hizo saber que “... después de 20 años de trabajo esta es la primera vez que el consorcio se atrasa en el pago de su remuneración mensual...”, que “...tal atraso se debió a la intempestiva y sorpresiva traba de embargo preventivo (...) sobre la totalidad de los fondos del consorcio...”, que “... se están recaudando fondos extraordinarios para solucionar las gravísimas consecuencias que dicha medida le ocasionó (...) al no contar con dinero para afrontar los pagos ordinarios de los servicios...” y que “... con los primeros fondos que se recauden se procederá a atender inmediatamente no solo su salario, sino también el salario de los otros empleados...” (ver colacionado obrante a fs. 276).*

*Un análisis del reseñado intercambio de comunicaciones postales lleva a concluir en primer lugar que la demandada no guardó silencio ante la interpelación del trabajador, sino que la respondió dentro del plazo de 48 horas de recibida.*

Para anunciar en

**GESTION DE CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS BENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

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

**ADMINISTRACION A. ORLANDO & ASOC.**

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

Email. [fideicomisosanrafael@gmail.com](mailto:fideicomisosanrafael@gmail.com)  
[estudiorlando@gmail.com](mailto:estudiorlando@gmail.com)  
Cel /wapp : 54-9- 260-4239708

Lo relevante en el caso es que el trabajador se colocó en situación de despido sin esperar que la demandada diera respuesta a la intimación que le formulara y para la cual contaba con el plazo de 48 horas, según así consta en el texto del referido envío postal. Nótese que, al considerarse despedido, M aclaró que su intimación fue recibida por la demandada el día 7/6/2005. Pero soslayó que la empleadora tenía plazo hasta el día 9 de ese mes -inclusive- para responder el emplazamiento y ello es lo que precisamente aconteció en el caso pues el consorcio respondió la intimación el día 9/6/2005 mediante carta documento recepcionada por el actor al día siguiente; es decir el 10/6/2005, según así fue reconocido en el propio escrito inicial a fs. 12 vta. (ver asimismo, informe del Correo Argentino a fs. 277). En razón de lo dicho -y al menos en este voto- considero que resultó apresurada la decisión del actor de colocarse en situación de despido (arts. 10 y 63 L.C.T.).

Lo dicho es suficiente, a mi ver, para desechar este agravio.”

El Dr. Gregorio Corach dijo:

“Disiento con mi distinguido colega preopinante únicamente en cuanto considero que la decisión del actor de colocarse en situación de despido resultó apresurada y en razón de ello, decidió confirmar la decisión de la señora juez de grado que rechazó los créditos indemnizatorios derivados de la actitud rescisoria del señor M.

Sobre el tema me he referido en anteriores pronunciamientos en los cuales he sostenido que el incumplimiento del deber fundamental que resulta del art. 74 L.C.T. consti-



**En el caso concreto, si bien el actor se consideró despedido dentro del plazo, o simultáneamente con el vencimiento que tenía la demandada para contestar el emplazamiento cursado por M, sin perjuicio de señalar que los despachos telegráficos habidos entre M y la accionada resultan temporalmente casi coincidentes (ver fs.277), con su actitud no pudo haber impedido que la empleadora enmendara la situación ofreciendo cancelar la deuda salarial.**

tuye una injuria laboral que tiene serias consecuencias patrimoniales y morales para el dependiente, por lo que tratándose de créditos alimentarios los que, salvo en supuestos en los que la ley expresamente exonere al empleador, no cabe receptor ningún tipo de excepción a esa obligación esencial del patrón, quien en caso de incumplimiento incurre en un antijurídico contractual que debe reputarse grave, en el marco del art. 242 de la L.C.T.

En el caso concreto, si bien el actor se consideró despedido dentro del plazo, o simultáneamente con el vencimiento que tenía la demandada para contestar el emplazamiento cursado por M, sin perjuicio de señalar que los despachos telegráficos habidos entre M y la accionada resultan temporalmente casi coincidentes (ver fs.277), con su actitud no pudo

haber impedido que la empleadora enmendara la situación ofreciendo cancelar la deuda salarial;

Lo cierto es que la accionada al contestar la intimación mantuvo su negativa a abonar lo debido y reconoció que el consorcio se atrasó en el pago del salario del mes de mayo de 2005 intentando justificar dicha situación mediante la imputación al actor de que la decisión judicial que dispuso el embargo de las cuentas del consorcio le ocasionaron gravísimas consecuencias que le impidieron afrontar, entre otras cosas, el pago de los sueldos del personal.

De ello sólo puede colegirse que la actitud de la demandada que intentó oponer como justificativo al incumplimiento de su obligación esencial, el ejercicio regular de un derecho del dependiente, en total desmedro de sus intereses, debe interpretarse como injuria suficiente que no consiente la prosecución del vínculo.

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

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

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

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

**Estudio Contable Caprioglio**

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio  
Contadora Pública (UBA)

**Liquidaciones de sueldos**  
**Trámites AFIP - ANSES**  
**Auditorías**

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

En suma, estimo que más allá de la oportunidad en que el actor se consideró injuriado y procedió a formalizar la ruptura del contrato de trabajo, quedó claramente demostrado que la demandada no tuvo la intención de poner a disposición del trabajador el pago del salario debido, lo que a mi criterio, resulta suficiente para considerar justificada su actitud, quien además y a fin de preservar la continuidad del contrato previo a la extinción, le dio la oportunidad al empleador de enmendar la situación cancelando la deuda salarial.”

El Dr. HECTOR SCOTTI dijo: “Adhiero al voto del Dr. Corach por compartir sus fundamentos. “

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE: 1) Modificar la sentencia apelada y elevar el monto de condena a la suma de ..... ■

**Fuente:**

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo

Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: X

Partes: M E c/ Consorcio de Propietarios del edificio

Paraguay XXXX s/ despido

Fecha: 26 de junio de 2007

Colección: Fallos

Cita: MJ-JU-M-33232-AR||MJJ33232

**CALDERAS**

- ▶ Certificaciones / MCBA
- ▶ Abonos / Reparaciones
- ▶ Automatizaciones
- ▶ Habilitaciones
- ▶ Quemadores / NG
- ▶ Planos y Proyectos

**Térmicos / Combustión**

Contacto: **Citerm**  
[www.calderasciterm.com.ar](http://www.calderasciterm.com.ar)  
**11 3294-6363**  
[citerm@hotmail.com](mailto:citerm@hotmail.com)

**DF**  
**Denise Fridman**

**Administración de consorcios**

**Honestidad  
y eficiencia en  
la Ejecución**

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

# ACTUALIZACIÓN ANUAL DEL REGISTRO Y PRESENTACIÓN DDJJ

**A** los fines de cumplimentar con la presentación correspondiente a la Actualización Anual de su Registro y para el caso que haya ejercido la actividad, realizar la Declaración Jurada Anual (2023) de los Consorcios que se encuentren bajo su administración; los administradores deberán adjuntar por el Sistema de Trámites a Distancia y de forma digitalizada, toda la documentación personal del Administrador y la de los consorcios administrados, adjuntamos el link de acceso a la normativa pertinente, Disposición 916/2024 DGDYPC. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/713496>

Por otra parte, es importante destacar que dicha norma establece en su art. 3 que:

“Los administradores que hayan ejercido la actividad en el período 2023, deberán presentar la Declaración Jurada de los Consorcios administrados (conforme consta en el Instructivo), **desde el 1º de marzo de 2024 hasta el 30 de noviembre de 2024 inclusive**. Cumplida la Declaración Jurada de Consorcios (prevista en el Instructivo), se emitirá un certificado por cada uno de los consorcios declarados como administrados...”

## DIGITALIZACIÓN DE LOS COMPROBANTES RESPALDATORIOS DE LAS EXPENSAS

### DISPOSICIÓN N.º 1146/DGDYPC/24

#### (PARTE DISPOSITIVA)

Buenos Aires, 23 de febrero de 2024

El director general de defensa y protección al consumidor dispone:

**Artículo 1º:** Introdúzcase como modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contemplado por el artículo 2º de la Disposición N° 856/DGDYPC/2014 modificado también por la Disposición N° 1494/DGDYPC/2014, la incorporación de un código QR o un link/hipervínculo que deberá generar el propio administrador de consorcios, el cual deberá encontrarse impreso de forma visible en la liquidación de expensas, a fin de permitir el acceso a la documentación que tenga directa relación al periodo para su cancelación por parte de los consorcistas. El administrador deberá generar una base de datos que contendrá escaneada la

documentación relacionada a la liquidación de expensas, en formato PDF a los efectos que, a través de la lectura del código QR o del link/hipervínculo los consorcistas tengan acceso inmediato a la misma para verificar la aplicación de los fondos ingresados al consorcio.

La base de datos que el administrador de consorcios está obligado a generar, deberá ser actualizada de forma mensual de acuerdo a las liquidaciones de expensas que se vayan liquidando en los sucesivos periodos, debiendo incorporar todos los comprobantes respaldatorios de la liquidación de expensas dentro de los 15 días corridos de efectuado el cierre del período.

**Artículo 2º:** Introdúzcase como modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contemplado por el artículo 2º de la Disposición N° 856/DGDYPC/2014 modificado también por la Disposición N° 1494/DGDYPC/2014, la incorporación, en forma visible, del siguiente link de acceso al portal de la AFIP, aclarando que el mismo permite el acceso directo, sin clave fiscal y con el CUIL del empleado en relación de dependencia del consorcio, a los datos acerca del estado de los pagos efectuados correspondientes a los aportes y contribuciones a la seguridad social: <https://www.afip.gob.ar/aportesonline/>

**Artículo 3º:** La adecuación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contenida en los artículos 1º y 2º deberá ser implementada en un plazo de 60 días a partir de la firma de la presente disposición. En caso de no verificarse su cumplimiento, los administradores serán pasibles de las sanciones establecidas por el artículo 16 de La Ley 941 por incumplimiento al artículo 15 inciso d) de la mencionada norma.

**Artículo 4º:** Ratifícase la validez del envío de la liquidación de expensas a los consorcistas mediante formato digital dirigido a la dirección de correo electrónico fijada por estos últimos.

**Artículo 5º.-** Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese. Troubsli ■



## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

La Comisión Directiva de la Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, mediante Acta N° 391 de fecha 16 de marzo de 2024 llama a sus asociados a la Asamblea General Ordinaria correspondiente al año 2023, para el día 30 de abril de 2024 a las 9 .00 horas, en la sede de la Asociación, Moreno 1881 PB de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de tratar el siguiente orden del día:

- ✓ Elección de autoridades de la asamblea.
- ✓ Aprobación de la Memoria y Balance del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.
- ✓ Elección de autoridades por el término de cuatro años, según lo establecido en el art. 13 del estatuto social.
- ✓ Tratamiento de la cuota social.
- ✓ Elección de dos socios para firmar el acta de asamblea.

*Comisión Directiva - AIERH*

### OBRA DE ARTE URBANO

# ATENCIÓN CON LAS PERSIANAS AUTOMÁTICAS

Hicieron una obra de arte urbano con el incidente que vivió Anne Hughes, cuando quedó colgada de la persiana de un local. La situación que se viralizó en las redes sociales hace pocas semanas, quedó inmortalizada en un mural que adorna la fachada del establecimiento.

Anne Hughes, es una mujer de 72 años que trabaja en una tienda de la cadena Best One en el pueblo de Tonteg en Gales, Reino Unido y quedó atrapada en las persianas del local mientras estas eran abiertas desde el interior. Estuvo suspendida en el aire por unos instantes, a causa que su abrigo se habría enganchado en las persianas y agrega una nota más de humor el hecho que continuó sosteniendo el carrito de la compra, hasta que uno de los trabajadores escuchó



su pedido de ayuda y la asistió sin que haya sufrido heridas.

Luego de unos días del suceso, un artista de espacios públicos, conocido como “Tee2Sugars”, pintó un mural

en la persiana del establecimiento donde trabaja Hughes. ■

**Fuente:** <https://www.infobae.com/virales/2024/03/18>

**147 ATENCIÓN CIUDADANA**

Información sobre los servicios de la Ciudad.

**100 BOMBEROS**

Atención de emergencias, accidentes.

**911 POLICÍA**

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

**102 EL TELÉFONO DE LOS CHICOS**

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

**103 EMERGENCIAS DEFENSA CIVIL**

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

**107 SAME EMERGENCIAS**

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

**108 LÍNEA SOCIAL**

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

**144 VIOLENCIA DE GÉNERO**

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

**0800-666-8537 MUJER**

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

**0800-222-2224**

**DENUNCIAS-TRABAJO**

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

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

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

**SERVICIOS**

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

**ENTES REGULADORES**

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

**OTROS**

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

**DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA CIUDAD**

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

**DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN**

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

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

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

**REGISTRO NACIONAL DE REINCIDENCIA**

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

**DIRECCIÓN NACIONAL DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

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



**Código de Buenas Prácticas Comerciales**

**CAMARAS DE PROVEEDORES DE CONSORCIOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

### RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas  
Libro de Registro de Propietarios

### RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

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

### GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

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

## OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

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

Valores preferenciales para socios de AIERH

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



**MARZO 2024** En todos los consorcios se fija un mínimo de honorarios hasta las 20 unidades funcionales y a partir de allí al mínimo sugerido se va agregando el valor por unidad funcional conforme a la tabla.

**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	\$ 169.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 7.800
De 41 a 50 U.F.	\$ 6.600
De 51 a 60 U.F.	\$ 5.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 5.500
De 71 a 80 U.F.	\$ 4.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 4.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 3.600

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

De 21 a 40 U. F.	\$ 9.500
De 41 a 50 U.F.	\$ 7.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 6.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 6.100
De 71 a 80 U.F.	\$ 5.700
De 81 a 100 U.F.	\$ 5.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 4.200

**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.	\$ 254.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 10.200
De 41 a 50 U.F.	\$ 9.600
De 51 a 60 U.F.	\$ 8.600
De 61 a 70 U.F.	\$ 8.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 6.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 6.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 5.200

**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.	\$ 335.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 10.700
De 41 a 50 U.F.	\$ 10.000
De 51 a 60 U.F.	\$ 9.600
De 61 a 70 U.F.	\$ 8.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 8.500
De 81 a 100 U.F.	\$ 7.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 6.800

**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.	\$ 418.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 11.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 10.700
De 51 a 60 U.F.	\$ 9.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 9.600
De 71 a 80 U.F.	\$ 8.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 8.600
De 101 U.F. en adelante	\$ 7.200

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A2**

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

Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales	\$ 2.060.000
---------------------------------------	--------------

**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 \$ 36.000

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 56.500

**RPA** Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 73.500

**RPA** Disp 856 / Gob Bs.As. Mis Expensas (corresponde mensualmente si se obliga a tener que escanear toda la información para colgar la liquidación de expensas en un sitio web ante la solicitud de los propietarios). \$ 36.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 36.000

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 36.000

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 45.000

**Gestiones**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 55.000

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) \$ 15.000

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

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 95.000

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 29.200

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 97.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 95.000

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**

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN 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 / 3624 / 5609**

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

**ABRIL 2024** En todos los consorcios se fija un mínimo de honorarios hasta las 20 unidades funcionales y a partir de allí al mínimo sugerido se va agregando el valor por unidad funcional conforme a la tabla.

**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	\$ 191.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 8.800
De 41 a 50 U.F.	\$ 7.500
De 51 a 60 U.F.	\$ 6.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 6.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 5.500
De 81 a 100 U.F.	\$ 4.700
De 101 U.F. en adelante	\$ 4.100

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 234.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 10.800
De 41 a 50 U.F.	\$ 8.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 7.800
De 61 a 70 U.F.	\$ 6.900
De 71 a 80 U.F.	\$ 6.400
De 81 a 100 U.F.	\$ 5.900
De 101 U.F. en adelante	\$ 4.700

**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.	\$ 288.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 11.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 10.900
De 51 a 60 U.F.	\$ 9.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 9.100
De 71 a 80 U.F.	\$ 7.800
De 81 a 100 U.F.	\$ 7.000
De 101 U.F. en adelante	\$ 5.900

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A**

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 380.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 12.100
De 41 a 50 U.F.	\$ 11.300
De 51 a 60 U.F.	\$ 10.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 10.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 9.600
De 81 a 100 U.F.	\$ 8.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 7.700

**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.	\$ 473.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 13.100
De 41 a 50 U.F.	\$ 12.100
De 51 a 60 U.F.	\$ 11.200
De 61 a 70 U.F.	\$ 10.900
De 71 a 80 U.F.	\$ 10.100
De 81 a 100 U.F.	\$ 9.700
De 101 U.F. en adelante	\$ 8.100

**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	\$ 2.330.000
---------------------------------------	--------------

**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 \$ 41.000

#### **Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado).  
\$ 64.000

**RPA** Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 83.000

**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). \$ 41.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 41.000

#### **Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea.  
\$ 41.000

#### **Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 51.000

#### **Gestiones**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 62.000

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) \$ 17.000

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

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 107.000

#### **ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 33.000

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 110.000

#### **Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 108.000

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.

AIERH

## AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

La Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, fundada en diciembre de 1989, es una organización civil que nuclea a administradores de propiedad horizontal, a los que brinda –a través de un equipo de prestigiosos profesionales– un completo abanico de servicios. En especial, asesoramiento permanente y personalizado. También, promueve la vinculación entre los miembros del colectivo profesional y estimula la participación en acciones tendientes a mejorar las condiciones de trabajo

de los administradores, jerarquizando la actividad. Estamos convencidos de que el administrador de consorcios aporta calidad de vida a las miles de personas que habitan en edificios de propiedad horizontal. Trabajamos para que este aporte tenga visibilidad y sea valorado por la comunidad. De este precepto se desprende una de las fortalezas de AIERH: la capacitación. La larga experiencia de la entidad en formación y actualización de administradores la convierten en líder del sector en la materia

y la ubican entre las entidades más innovadoras en iniciativas y actividades (jornadas, seminarios, talleres, etcétera). Por último, en el orden institucional, la Asociación ostenta una fuerte representatividad en el sector de la propiedad horizontal. Es miembro paritario, por la parte patronal, en las negociaciones con los representantes de los trabajadores de edificios (FATERYH). En la esfera internacional, es miembro fundador de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI).

### ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

#### Administración Catalán

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

#### Denise Fridman

(15) 3427-8080 - denisefridman@yahoo.com.ar

### ALARMAS

#### Instalarma

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

### ANTENAS COLECTIVAS

#### Anello LGA

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

### ANTIDESLIZANTES

#### Dantilo

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

### ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)

#### Industrade

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

### ASCENSORES (CONSERVACIÓN)

#### Vertech

ascensoresvertechsrl@gmail.com / 11 2687-6053

#### Vertirod

867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

### AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)

#### Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

(15) 4033-8713 / andreacaprioglio@gmail.com

### BALCONES

#### (INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

#### Arq. Susana Di Méstico

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

#### D&V Ingeniería

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

#### Galube Construcción

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

#### Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111  
estudiobaezguell@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

#### 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

### ILUMINACIÓN 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



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 / 5609

### Frentek

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

### Galube Construcción

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

### Gama Ingeniería

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

### Grupo Chema

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

### HS Construcciones

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

### Obras y Pinturas

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

### INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

#### FRIMAT

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

### JABALINAS

#### ATL Electrotecnia

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

#### Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111  
estudiobaezguell@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 HIDROCINÉTICO DE CAÑERÍAS

#### EBRO Desobstrucciones

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

### LIBROS REGLAMENTARIOS

#### Aierh

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

### LIMPIEZA DE TANQUES

#### Caldén

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

### EBRO Desobstrucciones

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

#### La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

#### 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

#### Limpiar

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

#### PPL División Limpieza S.A.

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

### SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

#### SIPAC

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

### SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

#### Prevind

0810 666 8908 / 4911-5927

#### Guardia Digital Full

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

#### Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111  
estudiobaezguell@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@kavanaghsoftware.com.ar  
www.kavanaghsoftware.com.ar

### SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

#### D&V Ingeniería

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

#### Gama Ingeniería

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

### TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

### TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

### TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)

## ASÓCIESE A AIERH

### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.  
Moreno 1881. CABA.  
4371-5570/5609

### 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

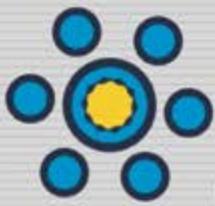
Dispondrá de aranceles preferenciales en los cursos de administración de consorcios iniciales para ejercer la actividad y para la renovación de su matrícula, ambos autorizados por el Registro Público de Administradores del GCBA.

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.



# SERACARH

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

## Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal, comienza a funcionar y a dar los frutos para los cuales fue creado.

La Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), LA Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH) y la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI), acordaron crear un servicio de facilitación para la resolución adecuada de conflictos producidos en el marco del CCT378/04 y 390/04. La importancia de este servicio, además de crear un espacio imparcial y confidencial para trabajadores y empleadores, implica realmente un paso más de los actores sociales que dejando de lado el antagonismo buscan en el consenso el modo de resolver los conflictos entre partes.

**¿Para qué sirve el SERACARH?** Es una herramienta de negociación a través de la cual se puede gestionar:

.: **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimiento del CCT, registrados por los administradores de consorcios en el libro de orden. Su importancia reside en lograr gestionar el conflicto conservando la buena relación entre las partes.

Los negociadores serán facilitadores idóneos y los acuerdos no requerirán homologación, siendo suficiente el registro de los mismos en el libro pertinente.

.: **Conciliación laboral:** Se incluyen todos los reclamos individuales y plurindividuales generados en el marco de la relación laboral o como extinción de la misma. Aplicada la normativa propia de la actividad. Intervendrán conciliadores laborales (habilitados por RENACLO) en el marco de la Ley 24.635.

.: **Mediación:** El propósito es dotar de un espacio de facilitación para las controversias suscitadas en el ámbito civil-comercial ante la peculiaridad del doble carácter laboral-habitacional de los actores que integran este universo. Los mediadores deberán estar habilitados por el Ministerio de Justicia con matrícula en la materia con probada idoneidad en el manejo de las técnicas de gestión del conflicto.

.: **Arbitraje:** Corresponden a aquellos conflictos que previamente fueron gestionados ante un conciliador designado y no han alcanzado un acuerdo, y las partes deciden someterse a un árbitro donde su decisión va a ser vinculante.

En este caso se prevé la instancia de un arbitraje colegiado.

.: **Facilitación para conflictos colectivos:** Se propone incluir todos aquellos conflictos de carácter colectivo que por su entidad pueden ser facilitados por un experto imparcial como paso previo a la discusión paritaria ante la autoridad de aplicación.

Tratándose de un servicio de facilitación de los conflictos laborales de carácter sectorial, cuyo valor agregado reside en la particularidad de que las partes conviven en el mismo lugar de trabajo, las ventajas del SERACARH podrían sintetizarse en:

-**Servicio optativo:** Las partes no quedan obligadas a someterse al mismo. Es optativo hasta el momento de celebrarse la primera audiencia de conciliación.

-**Disminución del costo social:** La intervención del mismo no permite que los conflictos lleguen a las relaciones desmejoradas con las consecuencias negativas que puede traer el conflicto.

-**Contribuye al desarrollo de un ambiente de respeto en el ámbito laboral:** Promoviendo la participación de las partes en la búsqueda de soluciones consensuadas.

-**Rapidez en la solución del conflicto:** Buscando la debida disminución del impacto, donde el conflicto laboral y el social adquieren muchas veces un único escenario.

-**Paz laboral y social:** Permitiendo restablecer la armonía social de las relaciones del sector

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

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