



Asambleas

Participación reservada a los propietarios

Analizamos el derecho a voto de los poseedores con boleto de compraventa en asambleas de consorcio, un tema por demás importante al momento de tener que tomar decisiones en un edificio.



Nuevo Código de Edificación Agregados en edificios

Son situaciones que por lo general terminan en controversias técnicas, legales y hasta arquitectónicas. Qué se debe tener en cuenta en estos casos y cómo proceder.



Instalación

Servicio técnico

Asesoramiento

Habilitación

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



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



Financiación

Alberto Carnevale
Termomecánica

Telefax: 54 11 4671-1152
y líneas rotativas
info@acarnevale.com.ar
www.acarnevale.com.ar

Sumario



Asambleas

Participación reservada a los propietarios *Pág. 6*

Registro de la CAPHyAI

Por una profesión ética y responsable *Pág. 12*

Matafuegos

Por una protección integral *Pág. 15*

Buenas prácticas comerciales

Código de ética *Pág. 20*

Dossier

Agregados en edificios *Pág. 22*

AFIP

Libro de sueldos digital *Pág. 30*

Clave fiscal

Ya se puede obtener desde el teléfono celular *Pág. 31*

Guía

Para propietarios e inquilinos *Pág. 32*

Horas extras

Nuevo fallo judicial *Pág. 38*

Claustrofobia

La enemiga de los ascensores *Pág. 43*

Seguridad eléctrica

La improvisación nunca es aceptable *Pág. 50*

Recordatorio

Su denuncia en la CAPHyAI *Pág. 53*

Presentaciones útiles y eficaces

Escuchatoria: la otra cara de la oratoria *Pág. 55*

Staff

Director

Miguel Ángel Summa

Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción

www.leaderconsulting.com.ar

Mayo - Junio de 2019

La revista *Propiedad Horizontal* es el órgano de la **Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias**, con sede en Perú 570, Capital Federal.
Tel.: 4342-5128, 4331-9968, 4342-2232 y 4345-0010.

www.caphai.com.ar - E-mail: camara@caphai.com.ar - Registro de la Dirección Nacional de Derecho de Autor N° 20044189.

Colaboraron en esta edición: Arq. Antonio Aguel, Dr. Enrique Albisu, Alberto Blanco, Dr. José Luis Alonso Gómez, Dra. Diana Claudia Sevitz y Daniel Roberto Tocco.

Se autoriza la reproducción total o parcial de los artículos publicados haciendo mención de la fuente. Los artículos firmados son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

Esta edición se imprimió en GALT SA - Ayolas 494 - CABA - Argentina

Tirada de esta edición: 2.000 ejemplares

Precio del ejemplar: \$ 130,00



Al mal tiempo, buena cara

Nos encontramos una vez más con las mismas inquietudes de siempre, ante un período inflacionario como el que estamos viviendo y ante un desconcierto político por las elecciones presidenciales que se avecinan, no tenemos alguna expectativa de mejora en relación con la propiedad horizontal.

Hoy los administradores deben realizar malabares por los inconvenientes que generan la morosidad y el aumento del retraso en el pago de las expensas, acompañado de ajustes en algunos servicios como el del gas, que no fue informado porque surgen de acuerdos anteriores y son aplicables recién ahora.

Hoy la sumatoria del consumo de gas para quienes tienen calefacción o agua central genera un incremento estacional de las expensas, y algunos edificios con el pago mensual de AySA por consorcio terminan de crear el marco donde debemos funcionar.

Igual situación abarca a la actividad inmobiliaria, que ha visto decrecer la venta y alquiler afectando seriamente al sector.

Estos y muchos temas más nos hacen pensar que la mejor manera de combatir estas situaciones negativas es aportando temas que nos sirvan de enriquecimiento de nuestra profesionalidad o que nos faciliten nuestra tarea diaria. Como bien señala el dicho popular: *Al mal tiempo, buena cara*.

Por tal motivo, en este número hemos incluido notas de interés para nuestros lectores, que seguramente nos ayudarán a mantenernos informados o, por qué no, a conocer nuevas realidades de la actividad de nuestro sector.

Una de ellas se relaciona con el derecho a voto en asamblea de los propietarios que tienen boleto de compraventa y que se está dando más frecuentemente en esta época.

Pero no es todo. También queremos destacar el artículo referido al Registro de Administradores Profesionales de la Cámara, el cual hace ya casi 45 años que persigue el mismo objetivo, cada día más necesario, como es demostrar la transparencia de la actividad.

También se publica en esta edición una nota que hace referencia a las buenas prácticas comerciales, la cual se acordó entre un grupo de entidades relacionadas con la propiedad horizontal, con un único objetivo, que es el de la transparencia.

Y dados los tiempos que corren, seguimos publicando artículos vinculados a un tema de permanente actualidad que son de sumo interés de nuestros asociados, como es el caso del nuevo Código de Edificación. En esta oportunidad abordamos la cuestión de las ampliaciones o agregados en los edificios.

Finalmente queremos destacar un nuevo fallo vinculado con el tema de las horas extras. Se trata de una nueva sentencia dictada por una sala de la Justicia del Trabajo.

Estos y muchos temas más que hacen a la actividad diaria del administrador, así como también de la convivencia cotidiana en propiedad horizontal, componen la edición que hoy usted tiene en sus manos y que espero le resulte de interés.

Hasta el próximo número.

Daniel Roberto Tocco
Presidente de la CAPHyAI

CON RESPONSABILIDAD SIEMPRE AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR



Inscripción en RPA



Disponemos
del nuevo
Libro de
Registro de
Propietarios



Renovación de matrícula



Seguridad e Higiene



Talleres de actualización
en Propiedad Horizontal



Libros obligatorios

- Libros únicos de Datos
- Libros de Firmas de Copropietarios



ROJAS 1883 C.A.B.A.



TEL.: 4581-1226 Y LÍNEAS ROTATIVAS



WWW.SISADM.COM.AR
WWW.CONSORCIOSENRED.COM



LARESSASA@YAHOO.COM.AR
YANINACAMPOSSASA@YAHOO.COM



Participación reservada a los propietarios

En el presente artículo la asesora Legal de nuestra Cámara, la Dra. Diana Claudia Sevitz, hace un pormenorizado análisis del derecho a voto de los poseedores con boleto de compraventa en asambleas de consorcio, un tema por demás importante al momento de tener que tomar decisiones en un edificio.

En principio analizaremos quiénes, conforme al Código Civil y Comercial de la Nación, tienen derecho a participar y votar en las asambleas.

El art. 2058 del Código es-

tablece la definición de una asamblea. Es “...*la reunión de propietarios...*”. El artículo es claro: para participar en la misma se debe ser propietario, lo que no significa que lo deba hacer en forma

personal, sino que puede hacerse representar por terceros, propietarios o no, con poderes o autorizaciones suficientes.

El derecho a participar en la administración de los bie-



Para acreditar la titularidad para participar en las asambleas, el propietario previamente tiene que cumplimentar con lo requerido por el Código Civil y Comercial.

nes comunes que -como parte indisoluble del derecho de propiedad horizontal- integran el patrimonio individual está implícito en el régimen de la propiedad horizontal y es irrenunciable.

En el caso de la representación de un propietario en la asamblea, hay autores que opinan que “el nuevo Código Civil, toda vez que hace referencia a la asamblea y sus concurrentes se los menciona como propietarios, lo cual puede cerrar la posibilidad de que intervengan terceros que no ostentan esa calidad. Esta conclusión queda ratificada en el artículo 2067 del Código que impone al administrador llevar un libro de registro de propietarios y registros de firmas, las que deberán coincidir con las que se estampan en el acta de asamblea...”[1].

Forma de acreditar la titularidad para participar en las asambleas

Participación personal del propietario. El propietario previamente habrá tenido que cumplimentar con lo requerido por el Código Civil y Comercial, el registro de su firma en el libro de registro de propietarios, conforme al artículo 2062

del Código Civil y Comercial, 2º párrafo in fine: “...*Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas...*”.

La obligación del control de este libro recae en el administrador [2]. Se trata de un libro que tiene por finalidad contar con la información actualizada de los titulares dominiales de todas las unidades funcionales. Para tal fin, cada propietario deberá acreditar que es titular dominial. Como la ley no impone ningún tipo de formalidad, ni establece la forma en que esto debe cumplimentarse, el administrador sólo deberá requerir que el propietario acredite que es titular dominial. Esto puede materializarse con la exhibición del título de propiedad o con una fotocopia de la escritura donde se encuentre dicha titularidad. No es obligatorio que dejen ningún tipo de documento ni fotocopia a la administración, es una responsabilidad del propietario cumplir con esta formalidad.

Propietario que se hace representar por un apoderado

Antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, por lo normado por la Ley 3254/09 de la CABA, que regula la profesión de los administradores, dentro de sus obligaciones se encuentra la establecida por el artículo 9º inciso e) de la citada, que establece que la obligación del administrador es llevar actualizado un libro de registro de firmas, para ser exhibido al comienzo de cada asamblea.

La única obligación que tiene el administrador es informar a los propietarios que el mismo está para que pueda ser suscrito.

El libro de registro de firmas tiene por finalidad que en una asamblea los propietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten. Enlazando ambas normativas, no cabe duda de que la única forma de hacerse representar en las asambleas es la prevista precedentemente.

Sujetos obligados al pago de las expensas. El caso de los poseedores por cualquier título

Artículo 2050. Obligados al pago de expensas. “Además

GOLDGUBER
IMPERMEABILIZACIONES
Arq. Daniel Goldguber.

FRENTES **LEY N° 257** **TECHADOS**

50 años de experiencia

O'HIGGINS 1963 - 4° PISO C - CABA
goldguber-imper@hotmail.com

TEL.: 4706-1315
CEL:15-6871 0448



El libro de registro de firmas tiene por finalidad que en una asamblea los propietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.

del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.”

La reforma trajo aparejado que el único obligado al pago es siempre el propietario. Independientemente de que las expensas devengadas pesen sobre quienes usufructúen o usen la cosa, el legitimado pasivo por antonomasia del cobro de tales deudas es la persona a cuyo nombre figura la unidad funcional en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Recordemos que la naturaleza de las expensas son las denominadas obligaciones “*propter rem*” y queda en ca-

beza del titular del derecho de propiedad horizontal por cuanto éste voluntariamente adhirió al sistema al suscribir el reglamento de propiedad horizontal.

El propietario ha asumido frente al consorcio la calidad de deudor, situación que no se da respecto de terceros, como poseedores por boleto de compraventa, aun en el supuesto de que en la relación jurídica con el titular registral se hubiera pactado que aquél tomaba a su cargo la obligación de pagar los gastos comunes, puesto que, en todo caso, se trataría de un convenio entre particulares no oponible al consorcio, que resultaba ajeno a ese negocio jurídico [3].

Aclaraciones acerca de los poseedores con boleto de compraventa. Su participación en las asambleas

Según la opinión del Dr. Gabás, “...es preciso aclarar que el boleto no es título suficiente ni justo título siendo en realidad un título ilegítimo”. El art. 2355 del Código derogado decía: “Se considerará legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa. El actual Código Civil y Comercial, no contiene norma alguna similar a la descripta, por lo que se infiere que el poseedor a partir del boleto es ilegítimo” [4]. Por lo tanto, no podrían partici-

par en las asambleas.

Otros autores, como el Dr. Orfila, opinan que *“es cierto que el boleto de compraventa no tiene virtualidad alguna para transmitir la propiedad, lo que es inoponible al consorcio, pero también es cierto que no resultaría congruente que, por la unidad cuyo titular dominial está enajenado, se admita a éste para participar en las asambleas y que le sea vedada esa posibilidad a quien ya detenta la posesión de las expensas”*.

“Se interpreta como razonable que se le permita al comprador concurrir y deliberar en las asambleas, cuando los asuntos de interés común a tratarse no revistan especial trascendencia. Por el contrario, si se estuviera de-

ciendo la modificación de alguna cláusula estatutaria o resolviendo una cuestión que involucra el derecho de dominio de los integrantes del consorcio, el voto del adquirente con boleto no podría conceputarse, por cuanto existiría una falencia formal que lo inhabilitaría para conformar la unanimidad o la mayoría de propietarios, que resultan indispensables para integrar, en esos supuestos, la voluntad del ente” [5].

La participación en las asambleas sólo está reservada a los propietarios

He desarrollado los fundamentos normativos por los cuales todos los artículos del nuevo Código Civil y Comer-

cial citados no dejan dudas de que la participación en las asambleas sólo está reservada a los propietarios, o sea a los titulares dominiales o a sus representantes, siguiendo los lineamientos normativos, para que se pueda tomar por válidos los poderes que se presenten.

Es causal de nulidad de una asamblea la intervención y votación de personas que no sean propietarios.

Si esos votos han sido esenciales para la toma de decisiones, éstas adolecen de una falencia esencial que obsta su validez. Ahora, si la asamblea estuvo intervenida por una cantidad importante de no propietarios y además determinantes de lo decidido, el acto es nulo en forma



incuestionable.

Algunos autores, como Orfila, opinan que bien podrían participar en asuntos de interés común, sin implicar modificación de cláusulas estatutarias, y ello deja abierta una puerta para su participación.

Lo que hay que tener muy en cuenta al tomar el criterio de permitir la votación a los poseedores con boleto de compraventa, es lo explicado anteriormente sobre la nulidad de algún punto.

Es aconsejable, frente a cada asamblea, estudiar bien cuáles son los temas a tratarse, dejando en claro que, si versan sobre cláusulas estatutarias, la mayoría de la doctrina opina que los poseedores con boleto de compraventa no pueden participar, dejando a salvo que es aconsejable no mezclarlos en la misma asamblea, para que tomen decisiones sobre las cláusulas referidas y otros temas.

Casos posibles de partici-

pación de los poseedores con boletos de compraventa en asambleas de consorcios con voz y voto.

Cuando en asambleas se traten puntos como:

1) **Reformas de cláusulas estatutarias.** No pueden modificarse contando con los votos de los poseedores con boleto de compraventa. Son ejemplos de modificaciones estatutarias:

- La proporción de cada unidad respecto al inmueble común.
- Porcentual de contribución en los gastos comunes.
- El valor del voto en asamblea.
- Limitaciones al destino de las unidades.
- Limitaciones a la utilización de las cosas comunes.
- La calificación de las partes exclusivas y las comunes.
- Supresión de servicios comunes.

2) **Creación del Consejo de Propietarios.** Por definición del art. 2064, sólo pueden participar los mismos

propietarios. Los poseedores con boleto de compraventa pueden votar, pero no pueden ser integrantes del mismo.

3) **Consideración sobre la creación del reglamento interno del edificio.** Podrían participar, sin variar los lineamientos del reglamento de propiedad. No podrían votar en torno a limitaciones en el uso y goce de las cosas comunes.

4) **Designación de un Comité de Disciplina.** Considero que no pueden votar ni integrarlo. Debo aclarar que los citados comités no se encuentran normados en la legislación vigente referida a la propiedad horizontal ni a los conjuntos inmobiliarios. Son creaciones de los reglamentos, a los fines de evaluar las conductas de los propietarios incumplidores.

5) **Rendición del fondo de equipamiento.** El fondo de equipamiento [6], que no tiene la misma creación ni destino que el fondo de reserva,

ANTARES
- Mantenimiento Integral -

- GASISTA MATRICULADO
- ELECTRICIDAD
- PINTURA GENERAL
- HERRERÍA GENERAL
- PLOMERÍA
- IMPERMEABILIZACIÓN
- ALBAÑILERÍA
- TRABAJOS DE ALTURA

¿Porqué elegirnos? Porque brindamos servicios en múltiples áreas pudiendo centralizar en una empresa sus necesidades... Consulte por abono y financiación

4750 2250 / 15-5179-2523

www.antaresconstruccion.com.ar / info@antaresconstruccion.com.ar

también es patrimonio de los copropietarios, y son éstos los que deben aprobar la rendición de cuentas. Considero, por los fundamentos expuestos, que los poseedores con boleto de compraventa no pueden decidir sobre el patrimonio de los copropietarios.

El tema desarrollado, respecto al derecho que le asiste al poseedor con boleto de compraventa de participar con voz y voto en las asambleas de los edificios que habita, adquiere relevancia al momento de tener que tomar decisiones en un edificio. Podrán concurrir válidamente y emitir su voto, encuadrándose en las consideraciones interpretadas anteriormente.

Dra. Diana Claudia Sevitz
Asesora Legal

Fuente: *elDial.com* - DC2764

Citas:

[1] *Propiedad Horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados.* Ed. Abeledo Perrot, Lilian

Síntesis

El derecho a participar en la administración de los bienes



comunes que -como parte indisoluble del derecho de propiedad horizontal- integran el patrimonio individual está implícito en el régimen de la propiedad horizontal y es irrenunciable.

glamento y la asamblea de propietarios. En especial debe: i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local.

[3] *Propiedad Horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados.* Ed. Abeledo Perrot, Lilian N. Gurfinkel de Wendy-Ricardo Javier Saucedo. Pág. 411. Año 2016.

[4] *Propiedad Horizontal, Editorial Hammurabi, pág. 238/239, Gabás Alberto A.*

[5] *Consortio Orfila Bartolome, Errepar, pág. 285.*

[6] *El fondo de equipamiento es un fondo que se crea y se destina para equipar las distintas partes comunes del edificio, por ejemplo: las máquinas para hacer gimnasia.*

Directora editorial: Romina A. Lozano - Propietario: Albrematica S.A.

Copyright 1997 - 2019 - *elDial.com* - Editorial Albrematica

N. Gurfinkel de Wendy-Ricardo Javier Saucedo. Pág. 303. Año 2016.

[2] *Artículo 2067. Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el re-*

RANKO SRL®
Ingeniería contra incendios.

40 años ofreciendo Servicios de Calidad, Seguridad y Prevención.

- Línea integral de extintores (Venta y mantenimiento)
- Instalaciones Fijas contra incendios (Disp. 639)
- Desinfección, revestimientos e impermeabilización de Tanques de agua

Quilmes 141- Caba (011) 4922-1900 atencion@rankosrl.com.ar www.rankosrl.com.ar



Por una profesión ética y responsable

El Registro de Administradores Profesionales de nuestra Cámara es voluntario y ofrece a los consorcios una seguridad adicional como valor agregado a la función.

Por Daniel Roberto Tocco
Presidente del Registro

Corría el año 1975, es decir hace 44 años, cuando un grupo de administradores, verdaderos pioneros, sabiendo que la función de administrar debía ser clara y transparente e intentando plasmar en los hechos este convencimiento, decidieron buscar un método que permitiera a sus clientes, los consorcios, tener una seguridad adicional a la prevista en las leyes y el Código Civil.

Nació así el **Registro de Administradores Profesionales**, cuya asociación es voluntaria, y cultiva entre sus miembros principios de ética y responsabilidad de trabajo que sin lugar a dudas le aportan un “valor agregado” a la función.

Los integrantes de este Registro, abierto a todos los socios que quieran incorporarse, están sujetos a revisiones periódicas efectuadas a través de un estudio contable externo de la Cámara, lo cual garantiza que la administración auditada cumple con las obli-

gaciones del consorcio y realiza los depósitos de aportes y contribuciones de sus empleados.

Hoy queremos decirles que hemos reiniciado los trabajos de revisión que eran habituales hace tiempo. También es preciso señalar que nuestro único objetivo es colaborar, mediante esta revisión, para optimizar el servicio de los asociados. Nunca el objetivo fue, ni será, perseguir ni sancionar, el verdadero propósito es ayudar para fijar un nivel en los integrantes del Registro, para que ese sueño que nació hace más de cuatro décadas se convierta en una realidad y sus integrantes alcancen una situación distintiva en relación con el resto de los colegas.

Luego de la primera compulsiva realizada por el profesional, hemos observado que, pese a las continuas reglamentaciones que atentan contra nuestra eficiencia, el reducido grupo de profesionales integrantes del Registro sigue

mostrando su capacidad de adaptación y sosteniendo los niveles de ética y seguridad que los alentaron al incorporarse al mismo.

Además de efectuarles un necesario y merecido reconocimiento a todos nuestros colegas por su gestión, invitamos a quienes puedan cumplir los requisitos, y los alienten los mismos ideales de los que participamos actualmente, a que se incorporen y aporten una garantía adicional a sus consorcios. Estamos convencidos de que sumarse a este Registro es fortalecer y mejorar la profesión con un mensaje claro para nuestros clientes: someter **voluntariamente** nuestra gestión a un control permanente e independiente que permita el desarrollo de una actividad cada vez más ética, responsable y transparente.

Ofrece a tus clientes una solución de pago fácil y económica



Comodidad
las 24Hs / 365 días



Desde cualquier
dispositivo y medio



Imputación
automática

Con un único convenio
cobrá a través de todos los canales

PAGO ELECTRÓNICO



PAGO EFECTIVO



0810 777 6352 351 322 9808
www.onlinesiro.com.ar

SIRO
Servicio Integral de Recaudación

Requisitos para la inscripción

- Acreditar la administración de más de cincuenta unidades funcionales en cualquiera de las formas de dominio. Listado completo de los consorcios administrados conteniendo cantidad de unidades, cantidad de encargados y número de CUIT.
- Tener una antigüedad mínima de dos años en el ejercicio de la profesión, que surgirá de actas de nombramiento o de otras constancias fehacientes.
- Presentar referencias de dos firmas comerciales o bancarias en papel membrete de la firma que la da, y de un administrador inscripto.
- Disponer de oficina o local abierto al público para el desempeño de la actividad.
- Aceptar las normas de ética profesional impuestas por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.
- Acreditar solvencia económica. Respecto de las S.R.L., S.C.A. y S.A. que no tengan inmuebles a su nombre, sus gerentes y directores deberán avalarlas con su patrimonio personal. Notificar en forma fehaciente al Registro dentro de los cinco días de producido algún cambio, total o parcial, en la titularidad de los responsables de la firma registrada, cualquiera sea su motivo.
- Constituir domicilio para las comunicaciones, notificaciones e inspecciones. Notificar en forma fehaciente al Registro cualquier cambio de domicilio, dentro de los cinco días de producido.
- Acompañar constancias de números de inscripción en oficinas públicas que recauden impuestos o aportes previsionales.
- Mencionar en membretes y publicidad la condición de miembro del Registro.
- Conocer y aceptar el reglamento del Registro y facilitar las inspecciones y requerimientos de pruebas que efectúe la Comisión.
- Adjuntar a la solicitud de ingreso una copia firmada por el o los responsables del reglamento del Registro de Administradores Profesionales, como constancia de que el solicitante conoce y acepta su contenido.
- Presentar el formulario de solicitud de ingreso cumplimentado con todos los datos solicitados.
- La declaración patrimonial del responsable (bienes inmuebles) debe estar acompañada con copia de títulos y originales para su confrontación. Asimismo la Comisión del Registro requerirá los certificados de inhabilitación y dominio, si correspondieran, vinculados al solicitante.
- Presentar constancia de no tener antecedentes penales.
- Aceptar las modificaciones que se introduzcan en el futuro al reglamento del Registro de Administradores Profesionales.
- Acompañar dos fotografías color 4 x 4 de cada responsable.
- Ser socio activo de la Cámara.
- Adjuntar copia de inscripción en el Registro Público de Administradores del G.C.B.A.
- Abonar los derechos de solicitud de inscripción, cuyos importes en ningún caso serán reintegrados, y la cuota mensual.



hidrotech

Pintura de edificios - Ley 257 (balcones)
Pintura de altura
Frentes - Frentines de balcón
Impermeabilización de terrazas en general
Seguros ART

FINANCIACIÓN - GARANTÍA

Tel.: 4958 5999 Cel.: 15 4400 2777

info@ahidrotech.com.ar www.ahidrotech.com.ar





Por una protección integral

Motivados por el Dossier que *Propiedad Horizontal* publicó en la edición N° 349 sobre “Últimos cambios en las normativas que alcanzan a los consorcios”, directivos de la Cámara de Empresas de Mantenimiento de Extintores de la República Argentina (CEMERA) nos hicieron llegar algunas reflexiones sobre el tema puntual de matafuegos, mantenimiento y recargas, que reproducimos en esta nota.

Maximiliano Wutzke, Presidente de CEMERA, señala que “si pensamos en extintores o matafuegos, deberíamos pensar mejor en una protección contra incendios integral de cada uno de los consorcios de la Ciudad de Buenos Aires, tratando de que la vida de todos los vecinos sea lo más segura posible, ya que sabemos que ahí viven nuestros seres queridos. Es por eso que nuestro objetivo como Cámara Argentina de Protección Contra Incendios es cumplir con la normativa vigente sin dejar de proteger el bien mayor”.

Por su parte, la Dra. María Jimena Vigil, Secretaria de la Comisión Directiva de CEMERA, agrega que “si bien es cierto que la Ley 6.116 (Sanción



*Queremos crecer
junto a su consorcio
y su administración*

Vertirod

*Alta tecnología al servicio del ascensor
Permiso de conservador G.C.B.A. N° 140*

- *Modernizaciones*
- *Mantenimiento preventivo*
- *Seguros de responsabilidad civil vigentes*
- *Departamento técnico a cargo de profesionales*

Tel./Fax: 4867-2209/2210



13/12/18 - Publicación BOCBA N° 5534 10/01/2019) se encuentra en vigencia, estableciendo la misma una revisión anual (recarga o mantenimiento) y seguidamente un control completo del estado del matafuego (revisión de riesgo y uso, que no haya matafuegos de agua en zonas eléctricas, que la dotación esté completa, que se encuentren capacitados los encargados, etc.), entendemos que dicha normativa en términos legales aún no fue reglamentada por la Agencia Gubernamental de Control, órgano de aplicación competente. Por lo tanto y al no referirse a norma técnica alguna, nos resulta imposible avanzar con su aplicación”.

Y agrega: “Esta ley no establece tiempos, condiciones ni mecanismos para hacer este trabajo. En resumen, cumplir hoy con la Ley 6.116 es un engaño para nuestros clientes, porque no está indicado el paso a paso que permita cumplir con lo escrito, y cualquier medio aplicado sería erróneo”.

Por todo lo dicho, comenta Wutzke, “apelamos a otro tipo de reflexión, que permita resaltar nuestro compromiso ético

y social. Debemos seguir aplicando las normas IRAM técnicas de referencia. Para eso hay que tener bien en claro que el vínculo que se da entre los administradores y las empresas proveedoras es una relación de consumo, donde cada empresa asume el rol de proveedor profesional y especializado de un bien o servicio de suma relevancia para la vida humana”.

“En una relación de consumo, las empresas se encuentran obligadas a realizar su actividad de manera segura, lo que significa que la comercialización de los extintores e instalaciones fijas contra incendio, así como los servicios conexos que a los mismos se refieren, deben observar los mecanismos, procedimientos, instrucciones, controles y normas técnicas establecidas o razonables para garantizar la seguridad de las personas (art. 6, Ley de Defensa del Consumidor), así como todo otro recaudo destinado a la protección de la salud y los intereses económicos de los consumidores y usuarios (art. 42, CN). Sumemos a esto que el usuario no sólo es quien adquiere el servicio o bien, sino

quien en cualquier ocasión pretenda usar dicho bien”.

“Otro punto importante de la aplicación de las normas IRAM -añade María Jimena Vigil, es que todo fabricante de extintores solicita que el mantenimiento de ese bien sea realizado bajo la norma IRAM, para poder garantizar su debido uso y vida útil. Por eso no es conveniente ni seguro desahucarnos de las normas técnicas. Pensar en dar de baja este servicio hace que la responsabilidad social se vea afectada”.

“En consecuencia -agrega- y volviendo a la reflexión inicial, la protección contra incendios seria e integral es lo que corresponde para vivir seguros. Hay que buscar la manera de cumplir de forma segura y responsable, sin pagar de más. De esta forma la responsabilidad no recaerá en una sola persona, todo va a funcionar como corresponde y no viviremos pendientes de un posible siniestro, sin saber si los elementos contra incendio funcionará bien o no”.

Las normas IRAM de extintores e instalaciones fijas contra incendios siguen siendo obligatorias, estableciendo una responsabilidad de compromiso mutuo, serio y dedicado a proteger vidas, entre las empresas comercializadoras, así como también para propietarios y responsables de los consorcios.

“Para CEMERA -finaliza diciendo Maximiliano Wutzke- concientizar no es sólo mirar, sino también hacer siempre lo mejor que podemos, en cada acción. Actuar con responsabilidad, compromiso y profesionalismo debe ser para nosotros una característica del sector”.



ENPRADE

EMPRESA ARGENTINA DE EXTINTORES

SOMOS SU SOCIO ESTRATÉGICO

Provisión de Elementos de Seguridad Contra Incendios

Provisión y Colocación

Recarga de Matafuegos

Mantenimiento de Instalaciones Fijas

Controles Periódicos

Pruebas Hidráulicas

Provisión y Colocación de Gabinetes

Distribuidores Oficiales
IFCI
Ingnala

Crecemos junto a Usted brindando seguridad, cumplimiento y seriedad.

Teléfono: **(011) 2150.4200** y líneas rotativas

E-Mail: ventas@emprade.com.ar



SERACARH

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

Nueva
dirección

Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada de 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 CCT 378/04 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 pueden gestionar:

- **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimientos 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:** Corresponde 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 puedan 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.



**INGRESO
RÁPIDO
Y SEGURO**

**ALTAS Y
BAJAS
ONLINE**

**REGISTRO
DE EVENTOS**



40 AÑOS DE EXPERIENCIA BRINDANDO SEGURIDAD | CONTROL DE DUPLICACIÓN DE LLAVES
SERVICIO TÉCNICO 24HS LOS 365 DÍAS

Whatsapp: 11 3195 4440 | www.panzer.com.ar | Casafoust 643 - CABA



Código de ética

Nota I

Producto de un trabajo conjunto con entidades colegas esta Cámara tiene desde hace años un Código de Buenas Prácticas Comerciales para el sector de la propiedad horizontal. En esta serie de artículos que comenzamos en esta edición la idea es refrescar los principios que inspiran ese Código, cuyo objetivo es fijar pautas claras para un mejor funcionamiento del sector.

El Código de Buenas Prácticas Comerciales al que hacemos referencia no avanza sobre la libertad contractual que existe entre las partes, sino que ofrece un marco en el cual se ejerce esa libertad, y al mismo tiempo ofrece una posibilidad de mejorar las prácticas comerciales habituales del sector, por cuanto su adhesión es voluntaria por parte de los proveedores de la propiedad horizontal.

Contenido de los instrumentos

En esta entrega nos referiremos a los contenidos

de los instrumentos, entendiéndose por tales los presupuestos, contratos, facturas y empresas unipersonales o monotributistas.

Presupuestos

Los presupuestos extendidos por los proveedores de la propiedad horizontal deberán contener un acabado detalle de los productos o servicios ofrecidos, de los trabajos a realizar, cada uno con su correspondiente importe, condiciones de pago, garantía y validez temporal de la oferta.

A estos presupuestos se les

deberán acompañar los comprobantes de pagos previsionales o de seguros en los que el consorcio de propietarios pueda resultar solidariamente responsable.

De tratarse de una locación de obra, el presupuesto deberá contener una descripción acabada de los materiales a utilizarse, marca, calidad y precio, en caso de hacerse cargo el proveedor de la provisión de los mismos.

Contratos

Los contratos a celebrarse entre las partes deben con-



Profesionales en Seguridad Privada al servicio de nuestros clientes. Relevamos y planificamos su necesidad. Su seguridad es nuestro compromiso diario.

Nuestros Servicios:

| Vigilancia y Seguridad Física
Consortios, Empresas, Fábricas,
Comercios, Countries y Eventos.

| Sistemas Electrónicos de Seguridad
Instalación y Sistema de Protección por
Monitoreo de Alarmas.



MB SEGURIDAD

**CENTRAL DE ATENCIÓN
LAS 24 HS.**

Sede Central: Hipólito Yrigoyen 434 | Piso 5° Of. 12 | C1086AAF | CABA | Tel-fax.: (011) 4343.9360 | 9827

Sede Provincia: Pte. Arturo Illia 1192 | B1824 | WF | Lanús Este | Tel.: (011) 4241.2288

www.mbseguridad.com.ar | info@mbseguridad.com.ar

tener una descripción acabada de la cosa, obra o servicio objeto del contrato, las condiciones de pago y los plazos; las condiciones de entrega y sus plazos; los plazos de reclamo o devolución por parte de los consorcios de propietarios, condiciones y término de la garantía.

Asimismo deberán contener la obligación por parte del proveedor del pago de los aportes previsionales y seguros obligatorios, cuyo beneficiario sea el consorcio de copropietarios en los casos en que éste pueda resultar solidariamente responsable.

De tratarse de una locación de obra, el contrato por el cual se instrumente deberá contener una descripción detallada de los materiales a utilizarse, marca, calidad

y precio en caso de hacerse cargo el proveedor de la provisión de los mismos.

En todos los casos los contratos de ejecución diferida o continua tendrán que contener cláusulas de rescisión.

Facturas

Además de las obligaciones impuestas por la ley y otras normativas, las facturas tienen que tener un detalle completo de la cosa, obra o servicio prestado, detallando rubro a rubro las cosas, obras o servicios prestados con sus correspondientes importes y condiciones de pago, y deben ser acompañadas de los comprobantes de pago las obligaciones previsionales o seguros obligatorios cuyo beneficiario sea el consorcio de propietarios en

los casos en que éste pueda resultar solidariamente responsable.

Empresas unipersonales o monotributistas

En caso de contratarse algún servicio, producto u obra a una empresa unipersonal o monotributista, el proveedor debe contar con un seguro de accidentes personales cuyo beneficiario debe ser el consorcio de propietarios.

La contratación de estos proveedores debe registrarse de acuerdo con lo estipulado en los artículos precedentes, así como debe ajustarse a las demás disposiciones que emanan de este acuerdo tanto en su parte general como en sus anexos particulares.



- Electricidad•
- Porteros eléctricos•
- Requisitos A.R.T•
- Tableros en general•
- Iluminación de emergencia•
- Instalacion de jabalinas certificadas•
- Corrección factor de potencia•

4806-2758 / 4805-9162

Atención de urgencias las 24 Hs.

De lunes a domingo

Pacheco de Melo 2475 PB "A" [C1425AUA] Ciudad de Buenos Aires Tel/Fax 4806-2758/4805-9162
dallavalle@dallavalle.com.ar www.dallavalle.com.ar

Dossier

Nuevo Código de Edificación

Agregados en edificios

Es común ver en los edificios modificaciones o ampliaciones que la mayoría de las veces resultan antirreglamentarias. Son situaciones que por lo general terminan en controversias técnicas, legales y hasta arquitectónicas. Toda intervención en un edificio de propiedad horizontal, de cualquier tipo, está modificando o afectando la obra arquitectónica, y eso cuando afecta a partes o cosas comunes debe ser tratado y consensuado obligatoriamente entre las partes. Sobre el tema, nos ilustra en este artículo nuestro asesor técnico- municipal, arquitecto Antonio Aguel.






CASIPH

Cámara Argentina de Sistemas
Informáticos para la Propiedad Horizontal

Jerarquizando
la Profesión
de Administrar



www.casiph.com.ar

 casiph

 casiph_arg

Con el respaldo de

 Administración Global

 AdminProp

 DATAWORLD
idata

 Edis

 EXP

 FENIX
PROPIEDAD HORIZONTAL

 octopus

 PagoM Expensa

 PowerSystem
idata

 REDCONAR

 ROMAN

 SimpleSolutions.

 SIPAC

 MULTISER

 SISTEMAS



En materia de obras en consorcios, de acuerdo con el alcance de las mismas y a la hora de decidir sobre su ejecución, es importante tener en cuenta por un lado su implicancia morfológica y constructiva, tanto para quien la ejecute como para el edificio, y por otro, los aspectos reglamentarios a cumplimentar.

Es común y habitual que en los edificios se observen a diario modificaciones y ampliaciones mayormente privativas en partes comunes, que cambian, afectan y marcan una impronta constructiva sobre la arquitectura edilicia de los edificios, siendo pocas veces regulares y en general antirreglamentarias.

Esta situación genera afectaciones y controversias técnicas, legales y arquitectónicas, ya

que para que las mismas puedan ser y mantenerse reglamentariamente deben cumplir con ciertas pautas y requisitos, y tienen que conservar cierta relación de imagen acorde a la arquitectura del edificio.

Mirando a simple vista, encontramos infinidad de estos ejemplos, tanto en la Ciudad de Buenos Aires, como en el conurbano, que claro en principio, desde el punto de vista de sus creadores, deben tener un buen motivo que los justifiquen, y que seguramente nos dirían que responden a sus necesidades físicas de espacio y de uso. Si fueran propiedades únicas de dominio único y exclusivo, el único problema sería regularizarlas en el organismo municipal rector; pero cuando estamos hablando de edificios sometidos a la propiedad horizontal, es decir de condominios, donde el derecho de

unos termina donde empieza el de los restantes copropietarios, aquí la cuestión se complica sustancialmente.

Si hablamos de los problemas técnicos, tendríamos que analizar estos aspectos por intermedio de los profesionales de la construcción, comenzando por decir que quienes asuman su compromiso como tal deben primero estar debidamente matriculados en sus respectivos Colegios o Consejos, lo que implica también que asuman y cumplan su código de ética.

Éstos deberán proyectar, diseñar y calcular, interviniendo en su aspecto arquitectónico, constructivo, estructural, considerando las instalaciones complementarias necesarias, y planificar su construcción y materialización sin perjudicar o minimizar al máximo el normal desenvolvimiento de la vida consorcial de todos los copropietarios, más allá de la dimensión o importancia de la misma, siendo su responsabilidad también, juntamente con el propietario que lo contrató, la de cumplir y hacer cumplir las normas técnico-legales vigentes, como las que establecen el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento Urbano.

Por lo tanto, de no estar estas obras registradas en el GCBA, DGFYCO, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires o en la Dirección de Obras Particulares del municipio correspondiente, o sin autorización expresa por parte del consorcio, dicha ampliación es irregular y antirreglamentaria.

Cabe destacar que en al ámbito de la CABA, para poder realizar obras nuevas, modificaciones

o ampliaciones en partes comunes del edificio (considerado como tal también todo espacio aéreo como terrazas o terrazas balcones, aunque sean propias de uso exclusivo se debe contar primero con la autorización unánime (100%) del consorcio, y además del G.C.B.A. a través de las Direcciones correspondientes. Se debe constatar si existe al respecto alguna cláusula en el reglamento de copropiedad, pudiendo haber alguna autorización explícita en éste, de lo contrario se deberá obtener el permiso mediante escritura publica.

El propietario que realiza una obra agregada, ampliaciones, cobertura de partes descubiertas, de vieja data o nueva, es responsable a su costo de presentar los planos de obra correspondientes, y además de modificar el plano de Subdivisión en Propiedad Horizontal (M-H) y modificar el reglamento de copropiedad donde se incorporen los cambios con los respectivos porcentuales que surjan de ellos.

De acuerdo con los art. 2.1.1 y 2.1.2 del Código de la Edificación, se establecen las obras que requieren contar con uno u otro tipo de gestión. (Este Código, juntamente con el de Planeamiento Urbano, fue recientemente modificado y puesto en vigencia a partir del 1º de enero de 2019).

Estos permisos, no sólo son obligatorios de acuerdo con el alcance de las obras, para cambiar, modificar o ampliar superficies comunes aunque sean de uso exclusivo, sino también para colocar cerramientos laterales en balcones, semicubiertos, afectar cualquier fachada, patios o pozos de aire y luz interiores, colocar toldos e incluso ejecutar



La nueva Ley de Administradores nos obliga a **TODOS**, y **GEAS** está preparado para ser su socio estratégico y brindarle todas las soluciones en materia de matafuegos, seguridad e higiene.

GEAS

“Una empresa comprometida con los sucesos de sus clientes”

Tel./Fax: 6091-8790 ventas@geas-servicios.com

Línea sin cargo 0800 888 GEAS 4327

cualquier obra interior en las unidades funcionales privadas.

Cabe aclarar que el GCBA, (AGC) DGFYCO, tiene poder de policía en lo constructivo, por lo que puede intimar a regularizar obras no declaradas, sin permiso, antirreglamentarias, o intimar a su retiro y demolición. Para poder regularizar estas obras, en partes comunes, fachadas, balcones, patios, etc., se requiere de la unanimidad del consorcio, o lo que al respecto indique cada reglamento de copropiedad.

En relación con este último punto el actual Código de la Edificación, establece:

Obras en contravención

Art. 2.1.6 C. E. Se entiende que una obra se encuentra en contravención cuando se detecte que:

a. Se han construido, modificado o demolido edificaciones o estructuras o instalaciones sin tramitar el debido aviso o permiso de obra, conforme a la normativa del presente Código.

b. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras o instalaciones de edificaciones, alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra, cualquiera sea su categoría.

c. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras o instalaciones vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.

d. Se ha tramitado un aviso o permiso de obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado.

Regularización de obras en contravención

Art. 2.1.7 C.E. Cuando se detecte una obra en contravención, el propietario debe, o bien retrotraer la obra a la situación registral existente, debiendo solicitar en ese caso autorización a la autoridad de aplicación en materia registral, o bien proceder a la regularización registral, debiendo presentar los planos conforme a lo efectivamente construido y acreditar el pago de los recargos sobre los derechos de delineación y construcción según la ley tarifaria vigente al momento de dicha regularización.

Las construcciones que se pueden regularizar registralmente son:

a. Construcciones antirreglamentarias al presente Código que no superen los 100 m².

b. Construcciones que no hayan sido oportunamente registradas podrán ser regularizadas cualquiera sea su destino, siempre y cuando las mismas cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización.

c. Obras que se realicen en áreas comunes de viviendas multifamiliares, apto profesional y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad.

d. Obras que se efectúen en predios en proceso de reurbanización por ser barrios originados de modo informal.

Para poder regularizar e incorporar estas obras ya ejecutadas, se puede aplicar el Decreto 2805/90, que a la fecha sigue vigente, con los permisos de los copropietarios que correspondan.

En cuanto al aspecto jurídico legal, los artículos 2051 y 2052 del Código Civil y Comercial se refieren a las obras nuevas, modificaciones y agregados en los edificios de propiedad horizontal.

Artículo 2051

Mejora u obra nueva que requiere mayoría. Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tiene acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

Artículo 2052

Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva realizada por un

Sistema de Seguridad Integral Para consorcios



SIN COSTO INICIAL

EQUIPAMIENTO EN COMODATO

COSTO DE INSTALACIÓN INCLUIDO

SIN GASTOS DE MANTENIMIENTO



**EDIFICIO
PROTEGIDO**

Monitoreado por
cámaras de seguridad



0810-3620-442 (GIA)

Protegemos lo más importante...



... la familia.

**INFORMES Y
ASESORAMIENTO**

0810-3620-442

*Concurrimos a las
reuniones de consorcio
para explicar y demostrar
nuestro servicio.*

Argentina: Oficina comercial La Pampa 1534 (C1428DZF) CABA - 0810-3620-GIA (442)

USA: 77 South High St. Columbus, Ohio.

eMail: gia@giainternational.com - www.giainternational.com



propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.

También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

Estas cuestiones de derechos y deberes entre propietarios, y mejor dicho copropietarios en propiedad horizontal deben ser respetadas y puestas en consideración para el bien común y el bien particular, no ejecutando obras forzadas, inconsultas cuando corresponde ser sometidas a consideración, teniendo en cuenta que si bien las libertades y necesidades particulares pueden ser justas, las comunales están por encima de las privadas, más aún cuando están amparadas por la ley y las normas reglamentarias.

Toda y cualquier intervención en un edificio de propiedad horizontal, de cualquier tipo, está

modificando o afectando de alguna manera la obra arquitectónica, y eso cuando afecta a partes o cosas comunes debe ser tratado y consensuado necesaria y obligatoriamente entre las partes responsables de la misma (los copropietarios); ya que todos asumen y se obligan a responder solidariamente por cualquier daño o accidente dentro del edificio o a terceros.

Por último, también hay que ver esta problemática desde el punto de vista de los derechos del autor y de la importancia de la obra en si misma, en edificios de cierto valor arquitectónico, histórico o representativo cultural, por su arquitectura o por quien la proyectara, construyera o simplemente habitara, respetando y haciendo respetar nuestra cultura, nuestra identidad y nuestro valor patrimonial, que aunque hayamos obtenido por compra-venta el derecho de dominio y uso, no nos otorga el derecho de intervención incondicional sobre el bien, sino todo lo contrario, nos da uso, disponibilidad “limitada a las condiciones legales”, y responsabilidad de “conservar y mantener”.



SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD
CERTIFICADO ISO 9001 – 2015



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 DIAS 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

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

Quejas, denuncias y sugerencias dirigirse a la Agencia de Protección ambiental sito en Lima
1111 C.A.B.A. de 9 a 14 hs.

Libro de sueldos digital

El organismo oficial estableció la entrada en vigencia del “Libro sueldos digital”. Pero éste no resulta de aplicación obligatoria para todos los empleadores, sino que la obligación da comienzo una vez que el fisco notifica de manera fehaciente a cada contribuyente.

La medida del Libro de sueldos digital fue establecida mediante las Resoluciones Generales AFIP N° 3669/2014 y 3781/2015. Luego de prácticamente cinco años sin mayores novedades al respecto, hemos tomado conocimiento de que la AFIP ha comenzado a notificar a consorcios.

Oportunamente mediante la Circular N° 33 adjuntamos un PDF donde nuestros socios pueden observar el modelo de nota que están recibiendo determinados consorcios y una guía con las instrucciones y el procedimiento de aplicación.

A modo genérico podemos resumir que esta nueva herramienta informática permite a los empleadores cumplir distintas obligaciones en un único trámite, para generar el Libro de sueldos y jornales, -hojas móviles-, y la Declaración Jurada mensual (F.931).

El nuevo sistema “Libro sueldos digital” compatibiliza el sistema de liquidación de haberes del contribuyente, a fin de utilizarlo como portador de los datos de entrada, junto con la información



disponible en los servicios “Simplificación Registral” y “Sistema Registral”, y a partir de ello, elabora el Libro de sueldos y jornales, previsto en el art. 52 de la Ley N° 20.744 y la Declaración Jurada mensual (F.931).

El sistema “Libro sueldos digital” sólo requiere del contribuyente un único ingreso de datos al llevar a cabo su liquidación de haberes. Ello,

cumplida la tarea de parametrizar sus conceptos de pago con los del sistema universal de la AFIP, por única vez o ante cada incorporación de un nuevo concepto en su sistema de haberes. A partir de allí, el nuevo sistema captura las altas y bajas de simplificación registral para generar las “Hojas móviles del Libro de sueldos y jornales” y la “DDJJ F-931”.



Ya se puede obtener desde el teléfono celular

De esta forma la AFIP modificó los niveles de seguridad para la obtención de la clave fiscal. El procedimiento que deberán utilizar los contribuyentes desde la APP “Mi AFIP” requiere de tres simples pasos.

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) sumó a la App “Mi AFIP” un servicio para que los contribuyentes puedan obtener y recuperar la clave fiscal a través de la técnica de reconocimiento facial con cualquier teléfono celular que tenga cámara frontal y acceso a Internet.

El objetivo es ahorrarles tiempo a unas 60.000 personas por mes, que ya no deberán concurrir a las agencias de la AFIP a solicitar o recuperar sus claves, ya que

ahora podrán hacerlo en forma digital.

Se trata de una aplicación móvil integrada a la App “Mi AFIP”, que ya existe. Puede ser utilizada desde cualquier dispositivo móvil que cuente con una cámara frontal y tenga acceso a Internet.

El servicio está habilitado desde el pasado 16 de mayo tal como lo prevé la Resolución General 4486 publicada en el Boletín Oficial. En una primera etapa, solamente estará disponible para Android.

El procedimiento

- Escanear el código de su DNI (tarjeta) para verificar su identidad.
- Capturar con la cámara del teléfono la imagen de su rostro en determinadas posiciones.
- Generar la clave fiscal, que será utilizada luego para la validación en la página web de la AFIP.



Se trata de un nuevo servicio para que los contribuyentes puedan obtener y recuperar la clave fiscal a través de la técnica de reconocimiento facial con cualquier teléfono celular.



Para propietarios e inquilinos

Derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos para evitar conflictos que pueden terminar en pleitos. Los factores son muchos: desconocimiento del contrato o malas prácticas suelen ser los más comunes.



Entre los problemas más comunes que originan conflictos entre las partes figuran el contrato de reserva, el estado del inmueble, depósito de garantía, problemas de convivencia y expensas e impuestos.

En la relación contractual entre propietarios e inquilinos tanto unos como otros tienen derechos y obligaciones que hay que conocer en detalle. La letra chica de

los contratos, la falta de conocimiento o las malas prácticas suelen llevar a fricciones de diversa índole entre dueños e inquilinos, que en ocasiones terminan en pleitos que la ma-

yoría de las veces se podrían evitar.

Presentamos aquí una interesante guía para propietarios e inquilinos para evitar conflictos, que nos parece oportuno

compartir con nuestros lectores.

Por lo general los desacuerdos se suceden en tres instancias de la relación: previo a la firma del contrato, durante el transcurso del mismo y en su finalización. Seguidamente se analizan los distintos puntos de conflicto.

El contrato de reserva

Uno de ellos proviene del contrato de reserva, oportunidad en que la inmobiliaria solicita al locatario un anticipo, a veces del equivalente a un mes o un poco más, sujeto a la evaluación de la documentación que presenta el potencial inquilino.

¿Pero qué sucede? Si después de la evaluación, la documentación no es suficiente o el dueño decide que el po-

tencial inquilino no da con el perfil que buscaba, muchas veces no sólo no se firma el contrato sino que no se le devuelve el monto de la reserva a quien quería alquilar.

Según la propiedad a arrendar se puede hablar de \$ 5.000 a \$ 8.000. Entonces ¿qué pasa? Si la persona acciona judicialmente es muy probable que se lo devuelvan, pero muchos inquilinos, por el poco dinero que representa, ni siquiera se les ocurre ponerse en gastos judiciales porque sienten que no vale la pena porque terminarán pagándole más al abogado que lo que finalmente recuperarán.

Visto el tema desde la vereda de enfrente, un problema que suelen enfrentar los propietarios es la falta de solvencia del inquilino y la

validez de la garantía. Con el afán de alquilar, muchos locadores que no requieren los servicios de inmobiliarias no piden garantías o bien no verifican adecuadamente su situación, y se encuentran con personas inescrupulosas que salen como garantes.

La realidad es que al tiempo esa garantía cambia de titular y ante un incumplimiento del inquilino si el propietario quieren ejecutar se encuentra con que el garante no tiene más esa propiedad.

Ante esta situación los especialistas consultados sugieren que para evitar riesgos es necesario que el dueño invierta el tiempo y dinero necesarios en corroborar el perfil de su locatario. En tal sentido sostienen que los contratos cubren al

UNICO FABRICANTE
ESIMET S.R.L.

e EFRAM



AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN CENTRAL



- Menor costo inicial.
- Mínimo mantenimiento.
- Armados en fábrica o en obra.

IDEALES PARA CONSORCIOS, HOTELES, INDUSTRIAS, CLUBES, NATATORIOS, GIMNASIOS, BALNEARIOS.

- Generadores de agua caliente desde 50.000 Kcal/hs
- Termotanques Vertical / Horizontal desde 500 / 10.000 litros a Gas, Gas Oil y Eléctricos
- Generadores de aire caliente desde 50.000 Kcal/hs
- Intercambiadores de calor
- Calderas desde 100.000 Kcal/hs

efram@esimet.com.ar - www.esimet.com.ar

Av. Congreso 1865 1° piso A • CABA • Tel./Fax: 011 4782 8237 (Líneas Rotativas)

propietario, pero es necesario chequear que el inquilino tenga los ingresos suficientes para hacer frente a sus obligaciones, saber quién es y qué hace. Y que la garantía sea fiel y no “trucha”.

El estado del inmueble

Otro punto de fricción entre propietarios e inquilinos es el estado del inmueble. Al momento de la firma del contrato es necesario constatar el perfecto estado de la unidad. La particularidad que tiene el contrato de locación es que el propietario debe cumplir con su obligación dándole al inquilino el departamento en condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

Un problema muy frecuente con los departamentos a estrenar, por ejemplo, suele ser que tenga luz de obra o el gas no esté habilitado. Pero en departamentos de años también es frecuente que no funcione bien el horno, el calefón o haya alguna cañería tapada.

Por eso es aconsejable dejar en claro, mediante la forma de un contrato, lo que se entrega y en qué estado es recibido por el inquilino. Pero claro, muchos inquilinos no reparan en este punto y firman el contrato igual porque el dueño se compromete a arreglarlo en cierta cantidad de tiempo, pero el contrato empieza a transcurrir y los arreglos no se hacen.

¿Y entonces qué pasa? Comienzan los reclamos mediante el envío de cartas documento, que muchas veces terminan con mediaciones que no siempre tienen un resultado favorable.

Los impuestos y expensas

¿Qué pasa en términos de impuestos?

El pago del ABL corresponde al propietario en carácter de titular. Mientras que todos los servicios implican un consumo que usufructúa el inquilino, corresponde que él los pague; es un tema que no se discute.

Otro punto de alta conflictividad son las expensas. Las expensas comunes implican los gastos del consorcio constantes de todos los meses; si hay un gasto adicional, como una instalación nueva de gas, refacciones estructurales o remodelaciones, se detallan como extraordinarias.

Si por contrato se estipula que el locatario se hace cargo de las expensas totales, el problema sobreviene con la liquidación de una expensa extraordinaria.

En el punto de pago de expensas y servicios, una gran responsabilidad que suelen olvidar los propietarios es el control del pago de las expensas por parte del inquilino.

Hay propietarios a quienes sólo les interesa que el inquilino esté con el alquiler al día. Y eso es un error. Tienen que saber que si hay atraso en el pago de las expensas, el responsable del pago de las mismas ante la administración es el propietario, porque cuando compra declara conocer el reglamento de copropiedad que rige al edificio.

El problema se presenta porque los propietarios suponen que si las expensas están a cargo del inquilino, éste las tiene que pagar sí o sí. Es así por una cuestión contractual, pero si no las paga, el responsable y sobre quien recaerán las acciones judiciales siempre es el titular de la unidad.

Problemas domésticos

Entre los problemas domésticos más comunes entre propietario e inquilino se encuentran la rotura de una cocina, el calefón o un caño. Los parámetros para definir a quién le corresponden los gastos tienen que ver con el tipo de artefacto que sufre los desperfectos.

Humedad o filtraciones por humedades son arreglos estructurales que no debe asumir el inquilino porque implica arreglarle el inmueble al propietario cuando este último tiene que asegurar las condiciones de habitabilidad.

Los gastos de mantenimiento que corresponden al inquilino son los comunes, una llave de luz, un cuerito, pérdida de un caño exterior (no interno) y arreglos menores sobre la cocina o el calefón.

Problemas de convivencia

Los problemas de convivencia suelen ser también factor de conflicto entre propietarios e inquilinos. Están entre los motivos que más crispación genera en el dueño de la vivienda porque produce conflictividad con otros copropietarios. Es más que nada un problema de educación, de respeto de las normas elementales de convivencia, inquilinos que hacen ruidos o ponen música en horarios y días en que no corresponde hacerlo.

Depósito en garantía

La devolución del depósito en garantía es un gran problema común a casi todos los contratos. Se trata de un contrato adicional que se firma entre las partes donde el dinero se devuelve a condición de entregar el inmueble en las condiciones que se brindó ori-

Empresa Habilitada - Disp. 415
QR
Edificio Seguro



Fire Protection

Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendio

Usted no quiere problemas... nosotros tenemos soluciones

Más de 10 años de experiencia en consorcios

Detección y extinción de incendio

Controles periódicos - Pruebas hidráulicas - Planos de incendio -
Planes de evacuación - Centrales de alarmas

Paraguay 1233 6º piso CABA - ARGENTINA

Tel: (5411) 4811 0075

Horario de atención: Lunes a viernes de 10 a 18 hs





ginalmente, libre de deuda de expensas y servicios.

Pero muchos dueños se comprometen a devolver el depósito de un mes a sesenta días finalizado el contrato. Lo que ocurre es que pasan esos días y el dueño argumenta que entró al inmueble y que encontró que tenía un caño roto u otros desperfectos y que utilizó el dinero para arreglarlo, por lo tanto no se lo reintegra al inquilino.

Para evitar esta situación locador y locatario deben revisar el departamento al finalizar el contrato, constatar el estado y devolver en el acto el depósito.

Subalquiler

Otra sorpresa con la que pueden encontrarse los dueños es que la propiedad ha sido subalquilada con otros

finés. Todo contrato debe incluir la cláusula de prohibición del subalquiler. A veces ocurre que los dueños lo ponen formalmente, pero en la práctica piensan que si el alquiler se paga y la convivencia con el resto es buena, no importa quién viva, pero es un peligro potencial.

Como se puede apreciar, ser propietario de un inmueble alquilado o ser inquilino no son cosas fáciles. Por eso, para evitar problemas innecesarios, lo aconsejable es hacer bien las cosas y asesorarse. Todos los problemas son evitables, siempre y cuando se hagan bien las cosas y haya buena voluntad de ambas partes.



Síntesis

Por lo general los desacuerdos se suceden en tres instancias de la relación: previo a la firma del contrato, durante el

transcurso del mismo y en su finalización.

Ser propietario de un inmueble alquilado o ser inquilino no son cosas fáciles.

Por eso, para evitar problemas innecesarios, lo aconsejable es hacer bien las cosas y asesorarse. Todos los problemas son evitables.

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



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, F.ATERYH, etc.

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24 ENTREGA EN
HS DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

- www.sipacweb.com.ar
- sipac@sipac.com.ar



SIPAC
computación

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

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



Nuevo fallo judicial

Como la cuestión vinculada con el tema quite de horas extras sigue siendo de consultas reiteradas, y ante una nueva sentencia dictada por una sala de la Justicia del Trabajo, con nuevos integrantes, consideramos que el tema resulta de interés para nuestros lectores.

La demanda iniciada por el trabajador comenzó a tramitarse por ante el Juzgado Nacional del Trabajo Nº 64, donde luego de haberse producido las pruebas pertinentes en la causa se dictó por parte del Dr. Plaisant, Elio Gustavo, la sentencia de primera instancia. Allí quedó establecido lo siguiente:

“Que está reconocida la existencia del vínculo laboral

invocado y la fecha de inicio de la relación; también que desde el comienzo del vínculo el actor realizaba horas extras y que fueron suprimidas por decisión de la empleadora”.

“Ahora bien, entiendo que la supresión de horas extras no hace al contenido esencial del contrato de acuerdo con lo previsto en el art. 66 LCT, en tanto la

dación de trabajo en tiempo suplementario depende de las necesidades y requerimientos de la empleadora y, así como no existe obligación del trabajador de prestarlas, salvo casos de excepción, tampoco es obligación de la patronal otorgarlas.”

“ Tampoco puede considerarse alterado el principio de intangibilidad salarial porque, en el caso, la reduc-



El futuro para el cobro de expensas



Plataforma multimedia de cobranza.
Simple, ágil y confiable.



0810-362-0272

www.expensaspagas.com.ar
info@expensaspagas.com.ar

ción en sus ingresos obedeció a que ya no se requirieron ni se prestaron servicios en horario extraordinario y no a una rebaja injustificada del salario o a la eliminación de algún plus o adicional”.

“En efecto, aun cuando fueran habituales, lo que se desprende de la testimonial rendida en autos, las horas extras remunerar el trabajo prestado más allá de los límites que rigen la jornada de trabajo y no la jornada normal de labor.”

“Así se sostuvo que nadie tiene un derecho adquirido al otorgamiento de horas extras porque, como contrapartida del carácter facultativo de su realización

por parte del dependiente (conf. art. 203 LCT), no resulta obligatorio para el empleador asignarlas o mantenerlas en forma invariable, si así no lo requiere.” (Conf. CNAT, Sala II, SD N° 95916, 18/7/2008, “Mendoza Carlos Dante c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Teodoro García 2484 s/ juicio sumarisimo...”)

Esta sentencia fue apelada por el letrado del trabajador, y en su oportunidad la Dra. María Mercedes Albisu, como letrada del consorcio, respondió los agravios y sostuvo los fundamentos de la sentencia dictada.

Así se llega a la Sala III de la C.N.A.T., donde vota en primer lugar el Dr. Perugini

Alejandro Hugo, quien en los considerandos de la sentencia dice:

“En orden al tratamiento de la pretensión recursiva he de considerar previamente que arriba firme a esta alzada que desde el 1 de julio de 1990 el actor prestó servicios dependientes para el consorcio demandado, cumpliendo tareas de vigilancia nocturna de domingo a viernes de 21 a 7 de la mañana, hasta que el 28 de marzo de 2012 se le comunicó que, por razones higiénicas, se dispuso el cese de su labor en otras suplementarias, por lo que la jornada pasó a desarrollarse de 21 a 5.”

“Tal decisión dio inicio al intercambio postal transcrip-

**Desde
1989**

Se Med SRL

**ASESORIA Y SERVICIOS
MEDICINA LABORAL
HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO**

- Cumplimiento de las obligaciones que establece la ley N° 19.587
- Exámenes de ingreso, periódicos, de re-admisión y egreso
- Legajo médico actualizado de cada trabajador
- Control de ausentismo de todo el personal
- Fiscalizado y Visado de exámenes ante la Superintendencia de Riesgos del Trabajo (S.R.T.)

**PRIMERA EMPRESA DE MEDICINA LABORAL DEDICADA EXCLUSIVAMENTE
A LA ATENCION DE ADMINISTRADORES Y CONSORCIOS**

CORRIENTES 2835 - CUERPO “B” 1° “A”

(1045) CAPITAL FEDERAL

TEL.: 4961-1832 y rotativas

semedsrl.adm@gmail.com

COMPUTACION

para el ADMINISTRADOR de PROPIEDAD HORIZONTAL

Le ofrecemos **totalmente gratis**, el sistema más avanzado para la administración de consorcios, utilizando la última tecnología disponible sobre plataforma **Windows**.



Procesamiento y entrega en 24 hrs

El servicio más completo, sin importar si tiene 1 o 100 edificios...

- Sueldos y Cargas Sociales (AFIP, Suterh, etc)
- Detalle de Gastos (Liquidaciones)
- Prorrates y Recibos de Expensas.
- Planillas de Cobranza.
- Detalle anual para Asambleas.
- Presentación DD.JJ. AFIP, GCBA, Fateryh
- Asesoramiento sin cargo.
- Impresión Láser.
- Programas para automatizar sus tareas ... y mucho más !

Cumplimos Ley 3.254 GCBA y Disposición 2.450 DGDyPC



Viamonte 1668 1° "B"
Tel/Fax: 4375-5055 / 6056
www.QualityComputacion.com
Info@QualityComputacion.com



INSTALACIONES
LA POSAN
PLOMERÍA - GAS - TANQUES

- Plomería en General
Filtraciones - Columna - Colectores
- Instalaciones de Gas
Detección de fugas
Trámites y asesoramiento
- Limpieza de tanques
Impermeabilizaciones  *Tanque Limp*
Cambio de tapas
- Reformas
Baños, cocinas, etc.
- Pintura de Frentes

ATENCIÓN A ADMINISTRACIONES Y CONSORCIOS

El Salvador 3899 C.A.B.A. Tel. / Fax : 4823 - 6045
Cel: 15-6095-0722
Cel: 15-5428-4213
instalacioneslaposan@gmail.com

PINTURA DE EDIFICIOS

Financiación
sin intereses

Trabajos
garantizados

MAGNO

EXTERIORES
COMPLETOS
O PARCIALES

LEY 257 (BALCONES)
PALIERES - SEG. A.R.T.

IMPERMEABILIZACION
DE TERRAZAS EN GRAL.

Av. Monroe 4562
7° piso B - CABA

Tel./Fax: 4567-0982
Cel.: 15 3578 5982

magnopinturas@hotmail.com



to en la demanda, mediante el cual el demandante, luego de comunicar su disconformidad con la novación por considerar alteradas las condiciones esenciales de la relación de trabajo y un ejercicio abusivo del *iusvariandi*, solicitó para que en el plazo de 48 horas se le reintegre la jornada que cumplía en forma anormal y habitual, a lo cual la demandada no accedió, motivando

ello el inicio de la presente contienda.”

“Tales argumentos del demandante, replicados en el escrito inicial, no tuvieron recepción favorable en el pronunciamiento de la instancia anterior con argumentos que en mi opinión merecen ser confirmados pues la labor en horas extraordinarias, es decir, las cumplidas más allá de los límites que establece la ley 11.544, a la luz de la facultad otorgada por el art. 66 de la L.C.T. al empleador, no constituye un elemento esencial del contrato de trabajo desde que no es una obligación, sino una facultad de otorgarlas o no, y tampoco es una obligación del trabajador de cumplirlas, salvo -claro está- el supuesto al que refiere

el art. 203 de la L.C.T. y, en todo caso, la excepción contemplada por el art. 3º de la ley antes citada. Por tales consideraciones y tal, como fue anticipado, sugiero la confirmatoria del fallo en el aspecto analizado.”

Con el voto del Dr. Perez, Miguel Omar, coincidiendo con el de su colega, Dr. Perugini, la sentencia quedó firme y se rechazaron las pretensiones referentes al tema de reintegro de horas extras.

La Dra. Cañal, Diana Regina, votó en contra de los camaristas citados.

Los autos en cuestión son *Paiagua Guillermo c/ Consorcio de Propietarios av. Las Heras 29... s/diferencias de salarios*”, siendo la sentencia de fecha 21/3/2019.

Dr. Enrique Miguel Albisu
Asesor Laboral





La enemiga de los ascensores

El ascensor de por sí es un equipo intrínsecamente seguro, pero eso no es suficiente como para que mucha gente no se sienta encerrada e insegura, al punto de llegar a la claustrofobia. Cómo actuar en estos casos. Consejos útiles para evitar malos momentos.

La claustrofobia es un problema que puede traer serias consecuencias en el normal desenvolvimiento de la vida de la gente.

La persona claustrofóbica no tiene miedo al espacio cerrado en sí mismo, sino a las posibles consecuencias negativas de estar en ese lugar, como quedarse encerrada para siempre o la asfixia por creer que

allí no hay suficiente aire.

Expertos en estos temas suelen afirmar que “para desencadenar este tipo de claustrofobia, puede o no haber ocurrido en algún momento un accidente en un ascensor. No necesariamente alguien teme porque alguna vez se quedó encerrado, ya que esta dificultad, en términos psicológicos, puede estar representando

otra cosa. Por ejemplo, una escena de seducción, o quizá sufrir alguna agresión física, como se ve en tantas películas y publicidades, ya que es un lugar común en el imaginario social. ¿O acaso no se trata de compartir un viaje con un desconocido a solas?”.

En el caso puntual de la claustrofobia, es una fobia específica por la cual la per-

*Más de medio siglo
de trayectoria*



ASCENSORES
ALAS
Servicio de conservador
de ascensores

- Servicio de conservador de ascensores
- Modernizaciones
- Instalación de comandos electromecánicos de todas las marcas
- Remodelación con varios modelos:
Mitad acero-mitad espejo / Espejo-espejo
Bronce-espejo / Acero-acero

Piso a elección
Granito / porcelanato / goma
Techos
Tubos, dicroicas, con sensores

*¡Llámenos
y compruébelo
usted mismo!*

Salguero 1091 Ciudad de Buenos Aires Tel-Fax: 4583-4380 / 4583-4392
email: info@ascensoresalas.com



La persona claustrofóbica no tiene miedo al espacio cerrado en sí mismo, sino a las posibles consecuencias negativas de estar en ese lugar .

sona reacciona con desesperación por miedo a sofocarse al quedar en el interior de un lugar cerrado que, además de ascensores, puede desatarse también frente a todo espacio relativamente reducido, como puede ser el subte, el tren, los aviones, los túneles o sótanos, los equipos para diagnósticos como los de tomografía computada o resonancia magnética.

Según médicos especialistas, “la claustrofobia en sí

misma no es un trastorno de ansiedad o un ataque de pánico, sino que suscita los mismos síntomas. Es decir, cuando la persona debe enfrentarse o entrar a un lugar cerrado, comienza a experimentar los mismos síntomas que despiertan esos síndromes. Hoy en día esto se da mucho en los ascensores automáticos, donde las puertas se cierran solas y la gente pierde totalmente la posibilidad de controlar esa situación, que pasa a estar en

manos de un mecanismo desconocido. Esto, a las personas que sufren de claustrofobia, les genera más ansiedad y temores que a las personas que no tienen problemas de ese tipo”.

Síntomas más comunes

Los síntomas más comunes que siente toda persona que sufre de claustrofobia son:

- Falta de aire.
- Temor a morir asfixiado.
- Taquicardia.

Limpieza de Vidrios



Limpieza de Vidrios en Altura
Limpieza de Vidrios Bajos y Medios en Exteriores e Interiores
Servicio a Empresas, Centros Comerciales,
Condominios, Hoteles, Colegios y Hogares
Personal Altamente Calificado Máxima Seguridad
y Eficiencia en el Trabajo

✉ vetrolimp@gmail.com 📞 15-5301-0594

Soluciones Para La Convivencia En Propiedad Horizontal

Más de Medio Siglo a Su Servicio
En Una Tarea Constante
De Jerarquización Profesional

La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias presta asesoramiento personalizado para un buen desempeño en la administración de propiedad horizontal. Consúltenos sobre:

- Servicios de Asesoramiento
- Informaciones y Comunicaciones
- Registro de Administradores Profesionales de Propiedad Horizontal
- Auditorías Contables
- Ciclos de Conferencias
- Capacitación y Desarrollo
- Alquiler de Salones
- Gestión de Trámites

Casa Central

Perú 570 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel.: 4331-9968 4342-5128 4342-2232 4345-0010
camara@caphai.com.ar - www.caphai.com.ar



CÁMARA ARGENTINA DE
LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Requisitos para asociarse a la Cámara

Para el administrador o corredor inmobiliario (Socio activo)

- a) Llenar el formulario o solicitud.
- b) Si es sociedad, exhibir estatuto o contrato social y presentar nómina actualizada de autoridades o componentes.
- c) Adelantar el importe de una cuota social.
- d) Copia de inscripción en el R.P.A.

Para consorcios de propietarios (Socio adherente)

- a) Llenar el formulario o solicitud.
- b) Firmarlo como mínimo por dos miembros del Consejo de Administración y aclarar firmas.
- c) Declarar el número de unidades que posee el edificio y exhibir el reglamento de copropiedad.
- d) Adelantar el importe de una cuota social. Se abonará el importe de una cuota social cada 100 unidades.

Servicios

Los socios gozarán de los servicios indicados en el dorso de esta página con las siguientes salvedades:

- El socio activo tiene voz y voto en las asambleas de la entidad.
- El socio adherente tiene voz en las asambleas de la entidad.

Reglamento de cuotas

Socio activos (que venden y/o administran) \$

Socios adherentes (que no venden ni administran) \$

Solicitud de ingreso

Buenos Airesde..... de 2018

Al Consejo Directivo de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

De conformidad con los Estatutos y Reglamentos de esa institución solicitamos nuestra incorporación en calidad de Socio..... aclarando hallarnos comprendidos en las condiciones exigidas por el art.6 de dichos Estatutos.

Acompañamos a la presente la siguiente documentación. (1)

Nombre o Razón Social:.....

DNI:..... N° CUIT:.....

Domicilio:.....

Código Postal: Localidad:Provincia:.....

Teléfono/Fax:..... E-mail:.....

Actividad: Vende SÍ NO Administra SÍ NO Cantidad de consorcios:

3 representantes ante la CAPHyAI.:.....

Si es Sociedad desde cuándo.....

Domicilio Particular: Teléfono:

Quién lo presenta:.....

Bancos con los que opera:.....N° de unidades:

Dejamos constancia de que nos comprometemos a acatar todas las disposiciones de los Estatutos, las Resoluciones de la Cámara y las normas de ética de la entidad.

(1) Exhibir los elementos que acrediten su actividad comercial o profesional en relación con los enunciados en los arts 3 y 6 de los Estatutos.

Acompañar copia del Contrato Social o de los Estatutos y una nómina firmada de los socios o de los integrantes del Directorio según sea el caso.

.....
Firma del solicitante

- Sudoración.
- Mareos.
- Desesperación.
- Dolor de estómago.

Claro que para nadie es agradable tener que evitar los ascensores o sufrir cada vez que se debe usarlos. Las personas que sufren esta fobia tratan de no exteriorizar el temor y el malestar que se les genera cuando no tienen más remedio que tomarlos. Otras prefieren ir por la escalera, pero si son muchos pisos, directamente no los suben, por lo cual pueden poner en ries-

go sus funciones laborales por ejemplo, o dejar alguna actividad social. Lo cierto es que, si se quiere eliminar el problema, finalmente tendrán que encarar una terapia donde se investiguen las causas. Dado que, si se llega a la raíz de lo que lo motiva, probablemente cambien muchos otros aspectos de la vida de esa persona.

¿Cómo actuar en caso de encierro en un ascensor?

Desde la Federación de Asociaciones y Cámaras de Ascensores de la República Argentina se explica que

“todos los usuarios deberían saber que, si un ascensor se detiene por alguna falla técnica, corte de luz, o problema de apertura de puertas por la cerradura, el lugar más seguro para permanecer es dentro de la cabina, esperando la llegada del personal especializado para su auxilio. Para ayudar a disminuir la ansiedad, es importante que el equipo cuente con luz de emergencia, alarma de llamada y, en la medida de lo posible, con medio de comunicación, como puede ser un sistema de portero eléctrico

Dantilo® SA
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 12 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 21.557 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

Tel.: 011-4724-2128 | 011-4752-2242 | 011-155-379-3136
dantilo@dantilo.com.ar www.dantilo.com.ar

Consejos básicos

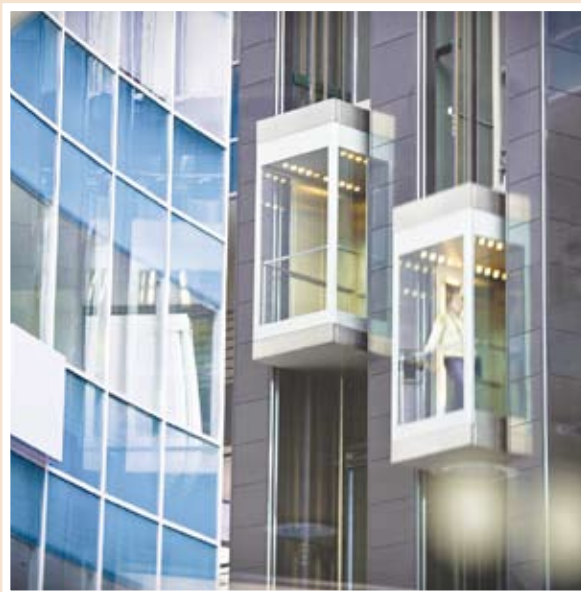
Sugerencias a tener en cuenta para desdramatizar los casos de las personas que quedan encerradas en un ascensor.

Desde afuera del ascensor

- En caso de encierro es recomendable no intentar rescatar a las personas atrapadas, sino llamar a la empresa conservadora para su auxilio y, mientras ésta llega, calmarlos mediante el diálogo.

Desde el interior del ascensor

- No intente salir. Aunque a nadie le gusta permanecer encerrado en ningún lugar, si llegara a quedar atrapado en un ascensor la regla de oro es no intentar salir por sus propios medios forzando la puerta, bajo ningún punto de vista.
- Mantener la calma. Los nervios no solucionan nada y agravan la situación. La ansiedad es contagiosa y mala consejera. Si uno se encuentra encerrado con otra persona tiene que tener en cuenta que el nerviosismo se transmite y empeora la situación.
- Estructurar el tiempo. Es muy importante establecer una batalla y focalizarse en temas que nos interesan y nos generan placer. La mente necesita pensar y resolver algo agradable, no evocar recuerdos fugaces. Lo recomendable es realizar tareas mentales; tratar de resolver algún problema concreto de nuestra vida o planificar proyectos forman parte de los temas “distractores” que se sugieren para pasar el rato hasta que la empresa conservadora solucione el problema.



- Respirar pausado. La respiración diafragmática, que consiste en inspirar profundamente (empujando el diafragma hacia abajo) y exhalar lentamente, permite disminuir el ritmo cardíaco y respiratorio y restablecer la calma a nivel físico, primero, y luego a nivel emocional. Además, se evitan mareos y los síntomas propios de la ansiedad, como taquicardia, sensación de desmayo, de asfixia o falta de aire.
- El humor como herramienta. Es el mejor remedio para desdramatizar la situación y no desesperarse. Tener en cuenta que, aunque el tiempo parezca interminable, la situación es pasajera y luego se convertirá en una anécdota.

o intercomunicador”.

En muchas oportunidades la desesperación de los usuarios, con problemas de claustrofobia o no, los lleva

a reaccionar de la forma más inadecuada para estos casos, como por ejemplo intentar salir por sus medios ante una situación de encierro, o que

pidan a las personas que están afuera que intenten socorrerlos tratando ellos mismos de abrir las puertas.

BLACKKEY

CONSORCIOSEGURO

SISTEMA MONITOREADO LAS 24HS, LOS 365 DÍAS DEL AÑO.
MÓVILES VERIFICADORES PROPIOS ANTE EMERGENCIAS.



CONSORCIO SEGURO

LA FORMA MAS EFECTIVA
DE PREVENIR LA
INSEGURIDAD DE
TODOS LOS VECINOS
DEL EDIFICIO

- Ingreso con tarjeta de proximidad
- Apertura y cierre de puerta del hall y garaje
- Alerta de puerta abierta en hall y garaje
- Visualización remota en SPS por CCTV
- Aviso silencioso de asalto/entradera
- Aviso sonoro con sirena local
- Administración de usuarios vía web
- Manejo intuitivo y cómodo
- Escalable a cada consorcio



Estación Central | Pedro Lozano 4265 C1417EEU Ciudad Autónoma de Buenos Aires (+5411) 4639-2409
www.sps.com.ar | info@sps.com.ar |    



La improvisación nunca es aceptable

La seguridad eléctrica en los edificios es un tema de actualidad que preocupa tanto a propietarios como a administradores. Éste fue el tema de uno de los desayunos realizados semanas pasadas en la Cámara. Principales problemas, riesgos posibles y soluciones recomendables.

Cuando se habla de seguridad eléctrica uno de los primeros puntos que hay que tener en cuenta está directamente relacionado con la antigüedad del edificio, ya que se trata de una variable importante a la hora de analizar la situación de la plataforma eléctrica; edificios más antiguos presentan alta probabilidad de problemas serios.

Uno de los principales problemas que se presenta en esta materia es el desconocimiento de los riesgos a los que se encuentran expuestos los edificios y las personas que los habitan.

Las viviendas actuales incorporan un parque eléctrico que demanda una energía que no se corresponde con las capacidades para las que fueron diseñados los edificios. El incremento del consumo se ha ido ampliando progresivamente a través de los años debido a los importantes avances tecnológicos de los artefactos electrodomésticos, y en la mayoría de los casos este cambio

no fue acompañado por actualizaciones en las plataformas eléctricas.

Asimismo, se ha observado que se contrata a electricistas que no son técnicos ni tampoco están matriculados, lo que en muchos casos agrava la situación. Es importante contar con profesionales capacitados que puedan implementar soluciones adecuadas y ajustadas a los requerimientos de la reglamentación vigente.

En muchos países de Europa y en varios de América las intervenciones en las instalaciones eléctricas de viviendas y edificios sólo pueden ser atendidas por profesionales matriculados. Actualmente en nuestro país la provincia de Córdoba ha tomado la delantera y varias provincias, incluida CABA, están en proceso de legislación sobre estos temas.

¿Cuáles son los riesgos posibles que se corren en estos casos? A título de ejemplo se pueden enumerar los siguientes:

- Cortocircuitos que terminan afectando alguna de las fases de la alimentación eléctrica, con la consiguiente interrupción del suministro para una parte del edificio o, en algunos casos, a todo el edificio.
- Colapso de cables de las montantes, pudiendo llegar a incidentes graves, como incendios.
- Colapso de las térmicas del tablero de medidores que puede llevar a un colapso total del tablero, incluso su incendio.
- Colapso de los cables de la acometida de suministro de energía al edificio.
- Colapso de los tableros seccionales dentro de las unidades habitacionales con alta probabilidad de incendio.
- Electrocutación por contactos directos o indirectos.

Las instalaciones internas de las unidades habitacionales también deben ser analizadas, ya que el colapso de una de ellas puede derivar en una catástrofe de consecuencias impredecibles. Generalmente cuando se interviene un edificio para realizar recableado de montantes y reingeniería del tablero principal, también se revisan los circuitos internos de las unidades informando a los propietarios del estado de los mismos.

Como los circuitos dentro de las unidades no están dentro de la responsabilidad de la administración es importante informar detalladamente y concientizar a los propietarios de la importancia de contar con una plataforma eléctrica segura.

Circuito de puesta a tierra

Un tema muy importante, que se ha comprobado en muchos edificios relevados, es la falta del circuito de puesta a tierra. Esto está considerado como una falta muy grave, ya que es un elemento básico de la seguridad para las personas.

Actualmente está vigente la Resolución 900/2015 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo, que obliga a toda entidad en la que haya trabajadores a cumplimentar en forma anual el Protocolo de la Medición de la Puesta a Tierra y Continuidad de Masas. Este protocolo sólo lo pueden realizar técnicos matriculados y tiene como objetivo la prevención de accidentes por causas

eléctricas. Al elaborar el protocolo los matriculados no sólo comprueban que el circuito de puesta a tierra esté correctamente instalado, sino que efectúan un relevamiento detallado de toda la instalación para detectar anomalías o posibles problemas, dejando documentada la situación para que sea solucionada. Las ART están obligadas a exigirlo y ya hay municipios que también lo exigen.

En la actualidad se están construyendo nuevos edificios sin conexión a la red de gas, o sea eléctricos. Para esto se instalan medidores trifásicos que permiten soportar las altas cargas que demandarán las unidades.

Asimismo, hay edificios que deciden desconectarse de la



Alberto Blanco durante su exposición en el desayuno de trabajo.



aceptable en la seguridad eléctrica. Ante un incidente se debe convocar a técnicos matriculados que son los que van a asegurar que las decisiones que se tomen sean las correctas.

Lo primero que se debe tener en cuenta en cualquier edificio con más de 10 años es realizar un relevamiento detallado de la situación actual para determinar con precisión las fallencias que presenta la plataforma eléctrica con respecto a la funcionalidad y a la seguridad. A partir de ahí se puede elaborar una estrategia para llevar la instalación a los parámetros aceptables por la reglamentación vigente.

Alberto Blanco
Electrotécnico Matrícula:
T014459
COPIME

red de gas y modifican la plataforma eléctrica para que se adapte a los nuevos requerimientos. Esta tarea de modificación debe ser encarada como un proyecto por profesionales matriculados altamente capacitados ya que deben ser tenidos en cuenta importantes aspectos que hacen a la funcionalidad y a la seguridad del

edificio y de las personas.

La prevención es un tema fundamental en la seguridad eléctrica de los edificios, debiendo implementarse un esquema de revisión anual de la instalación por un profesional matriculado para detectar y solucionar posibles problemas.

La improvisación no es



**PODÉS TENER
 UN ACCESO
 INTELIGENTE
 EN TU EDIFICIO
 AHORRANDO EN
 SEGURIDAD**

**EL SISTEMA SE
 ADAPTA A TU
 EDIFICIO**



**PORTERÍA
 VIRTUAL**

**Llámenos al teléfono
 (+54) 11 2152-2355**

CONVIERTA SU EDIFICIO CON PORTERÍA VIRTUAL, SERVICIO EXCLUSIVO PARA CONSORCIOS

- Costos accesible, bajando los importes mensuales relacionados con vigilancia física,
- Mayor seguridad y control en los accesos de los edificios
- Ingresos seguros con llaveros o tarjetas + clave
- Fácil reemplazo de llaveros o tarjetas de ingreso para proletrarios ante pérdida, evitando gastos innecesarios por cambios de cerraduras

- Ingresos por medio de código QR
- Energía constante del sistema, ante cortes de luz el sistema continua funcionando
- Registros de todos los accesos en audio y video.
- Utilizar nuestra APP no solo permite la atención del sistema, es una forma diferente de controlar los accesos al momento del ingreso.



Visite para más información: <https://www.identa.com.ar/serviciosadministradores/>



Su denuncia en la CAPHyAI

Queremos recordar a nuestros lectores que desde el año 2014 la CAPHyAI se encuentra habilitada por el RPI para tomar las denuncias por el extravío o robo de los libros de Actas y de Administración.

De este modo, poner la documentación del consorcio en regla es más fácil a través de este servicio que la Cámara viene ofreciendo a sus asociados desde hace cinco años.

Como ya hemos anticipado en comunicaciones pasadas, esto fue producto de una exitosa gestión realizada por nuestra Cámara y el reconocimiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, que

nos habilitó a emitir un certificado o constancia, el cual reemplaza a la denuncia policial y sirve para ser presentado ante el RPI para la apertura de los mencionados libros.

En tal sentido, desde entonces estamos ofreciendo a los socios diferentes posibilidades, entre las que se encuentran:

a) Sólo tramitación del certificado de extravío o robo ante la CAPHyAI, para cuyo fin

se deberá aportar la siguiente documentación:

1) Acta de designación de administrador o copia del Reglamento de Copropiedad y Administración en caso de haber sido designado por este medio. (*)

2) Autorización por acta del consorcio a efectuar el trámite por extravío o robo. (*)

3) Copia de la inscripción en el Registro Público de Administradores de la C.A.B.A.



4) Copia simple del reglamento de copropiedad.

5) Copia del formulario presentado ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal solicitando informe respecto a los libros ya rubricados. (**)

6) Declaración jurada del peticionante en el sentido de que no se formuló denuncia policial por robo y que el libro en cuestión no se encuentra en sede judicial. (El texto de la nota se suscribirá en la Cámara al traer la documentación.)

7) Cualquier otra constancia de diligencias efectuadas por el peticionante que sustente la petición.

(*) Esta documentación deberá ser certificada por escribano. En caso de no poder hacerlo deberá traer el original y copia y el escribano de la institución procederá a certificarlo.

(**) El pedido de informe sobre libros ya rubricados ante el RPI puede ser también gestionado por la CAPHyAI. En ese caso será necesario que brin-

Síntesis

En una señal de reconocimiento a la trayectoria y prestigio que se ha ganado la CAPHyAI en los organismos nacionales vinculados al sector de la propiedad horizontal, en el año 2014 el Registro Público de la Propiedad Inmueble autorizó a la Cámara a tomar las denuncias por el extravío o robo de los libros de Actas y de Administración y a emitir un certificado o constancia que reemplaza a la denuncia policial.



de el número de matrícula de inscripción del consorcio de propietarios en cuestión en el

Registro de la Propiedad Inmueble.

b) Tramitación del nuevo libro de Actas o Administración.

- Obtenido el certificado de extravío o robo el administrador peticionante podrá continuar el trámite ante el RPI conforme se hace habitualmente.

- O bien puede encargar la tarea a la CAPHyAI, para lo cual deberá aportar la documentación correspondiente, es decir que deberá suscribir en la Cámara el formulario de apertura de libro del RPI.

c) Rúbrica de libro N° 2 y siguientes (Administración o Actas) a través de CAPHyAI.

En caso de tratarse de la apertura de algún libro por terminación del anterior se podrá aportar fotocopia de la primera y última hoja del libro terminado, suscribir el formulario de apertura de libro del RPI y la Cámara gestionará la apertura.

En caso de resultar este servicio de su interés, puede consultar los aranceles para dichos trámites en cámara@caphai.com.ar.

Para anunciar en estas páginas

llámenos al

4342-2232 • 4342-5128

e-mail: camara@caphai.com.ar





Escuchatoria: La otra cara de la oratoria

Si lo sabrán los administradores de consorcios que la comunicación humana se cimenta en la palabra. Es que gran parte de su trabajo se basa en el diálogo: con los consorcistas, con los encargados y con los proveedores.

Qué duda cabe de que gracias a la palabra nos relacionamos con los demás. Pero para que la palabra surta efecto, es

necesario que sea oída y escuchada. Saber escuchar es una práctica necesaria que demanda respeto por la persona que nos habla. Si queremos mejorar

nuestro esfuerzo de comprensión tenemos que aprender a escuchar más.

Claro que el tema de la escucha no es nuevo. Ya les

Estudio Baez Güell

- ◆ **Ley 5920**
Sistemas de Autiprotección (Ex Planes de Evacuación)
- ◆ **Ley 257**
Y su seguidora 6116
- ◆ **Obra Civil**
Frentes, Balcones, Medianeras.
- ◆ **Informes**
Por Accidentes, Ruido, Humedad.
- ◆ **Higiene y Seguridad**
Capacitaciones, Mediaciones y Certificaciones.
- ◆ **Obra Eléctrica**
Colocación jaballinas, Actualización tableros, Sistemas monofásicos automáticos: bomba de agua, portero, iluminación pasillos.
- ◆ **Peritajes**
- ◆ **Mediciones de Puesta a tierra**
- ◆ **Certificaciones s/res. SRT 900/15**
- ◆ **Libros Propietarios y Registro de Firmas**
- ◆ **Libros de Sueldos, Horas extras y Ordenes**

☎ 4856-5759 ☎ 15-5636 5111
✉ estudiobaezguell@yahoo.com.ar

 **Obras y Pinturas** 

EMPRESA CERTIFICADA POR ALBA Y POR CEPRARA

- **Pintura de edificios en torre**
- **Pintura de frentes y medianeras**
- **Rep. de frentines - Herrería barandas**
- **Informe Técnico Ley 257 (GCBA)**
- **Restauración de frentes antiguos**

Ing. Civil Ricardo Bonoris
Juncal 2254 7° B - Cap. Fed.
E-mail: obrasypinturas@gmail.com
Página web: www.obrasypinturas.com

Tel./Fax: **4823-7887**
Cel.: (15) **4051-8800**

Para escucharte mejor

Keith Davis, profesor de Management en la Escuela de Negocios de la Arizona State University, describió lo que se conoce como las “10 reglas de la buena escucha de Keith Davis”, que son las siguientes:

1. Deje de hablar.
Usted no puede escuchar si está hablando.
2. Haga que el que habla se sienta cómodo.
Ayúdelo a sentir que es libre de hablar.
3. Demuéstrele que desea escucharlo.
Parezca como si estuviera sinceramente interesado. No lea la correspondencia mientras le hablan.
4. Elimine y evite las distracciones.
No se distraiga jugando con pedazos de papel, escribiendo, etc.
5. Trate de ser empático con el otro.
Póngase en su lugar, de manera que pueda comprender su punto de vista.
6. Sea paciente.
Dedíquele el tiempo necesario, no interrumpa.
7. Mantenga la calma y su humor.
Una persona colérica toma el peor sentido de las palabras.
8. Evite discusiones y críticas; sea prudente con sus argumentos.
Esto pone al otro “a la defensiva”, tiende a predisponerlo mal.
9. Haga preguntas.
Esto estimula al otro y muestra que usted está escuchando, además de ayudar a desarrollar otros temas.
10. Pare de hablar.
Todas las otras reglas dependen de esto. Como ya quedó explicitado, no se puede ser un buen escucha mientras se está hablando.

si no nos escuchamos”. Cualquiera parecido a la realidad de los administradores es pura coincidencia.

Así como se puede hablar sin saber decir y oír sin saber escuchar, también es cierto que el arte de escuchar se ha transformado hoy en una destreza que se puede entrenar. Es un buen ejercicio que vale la pena practicar; por nuestro negocio y por nuestra salud.

Humberto Maturana dijo alguna vez: “El fenómeno de la comunicación no depende de lo que se entrega sino de lo que le pasa al que lo recibe”. De modo que si el que recibe sólo oye, pero no escucha, la comunicación no será efectiva.

La escucha activa no sólo puede evitar conflictos innecesarios y mejorar el clima entre las personas. También genera vínculos de confianza al ser una herramienta que posibilita satisfacer la primera necesidad emocional del ser humano: el ser tenido en cuenta y sentirse reconocido.

Seguro que no es fácil. Menos en los tiempos que corren, donde muchas veces las reuniones de consorcio suelen transformarse en un campo de discusión eterna. Pero como administradores es importante hacer el esfuerzo y dar el ejemplo, porque gracias a la palabra expresamos nuestros pensamientos, ideas, proyectos, y nos relacionamos con los demás. Comportarnos de este modo hace también a nuestra imagen. De modo que el intento bien vale la pena.

¡Ánimo!

Norberto Oscar Malatesta
Revista Propiedad Horizontal

preocupaba a grandes líderes de la humanidad, que en diferentes momentos históricos han hecho referencia al tema.

Uno de ellos fue Winston Churchill cuando dijo:

“Hay que tener mucho valor para pararse y hablar, pero mucho más para sentarse y escuchar”. No fue el único, también Mahatma Gandhi habló de la cuestión al señalar: “Cómo vamos a entendernos



Trabajador incansable

En los primeros días de abril la noticia nos sorprendió a todos por lo injusta, inoportuna e inesperada. El fallecimiento de Ángel Jorge Marra nos sacudió. No sólo porque fue un gran colaborador de la CAPHyAI durante gran parte de su vida profesional como administrador, actualmente era vocal titular del Consejo Directivo de la Cámara, sino porque Jorgito -como lo llamábamos habitualmente- era un hombre de bien y un amigo fiel.



Jorge había ingresado a la CAPHyAI como socio activo en septiembre de 1991. Su labor en la institución fue intensa y constante. A mediados de 2001 comenzó a intervenir en la Comisión de Administración colaborando en forma activa. A partir de junio de 2017, junto a Marcelo Dominijanni, quedó a cargo de dicha Comisión. Entre los temas que trataron se destaca la revisión de los honorarios propuestos por la Cámara, así como también el desarrollo del calculador de honorarios que se encuentra a disposición en nuestro sitio, además de un trabajo aún no concluido, como el reglamento interno, con el cual se busca incorporar los reglamentos de propiedad horizontal. Pero su trabajo no terminaba ahí. También fue designado miembro paritario, interviniendo en las negociaciones del sector en diferentes momentos de su trayectoria.

La muerte lo sorprendió a la temprana edad de 67 años. Todavía tenía mucho para dar en nuestra institución, pero también como administrador a sus consorcistas, a quienes desde hace más de 30 años atendía con esmero y profunda dedicación, porque reunía algunas características que serán difíciles de olvidar y que su hijo Martín enumera con certeza: “Era una

persona recta en su proceder, preocupado por buscar el bienestar de los demás. Tal vez una de sus particularidades más destacadas era la permanente preocupación por ayudar al prójimo”.

Cuando le preguntamos a Martín sobre el principal legado de Jorge, no duda un instante en responder que les deja el ejemplo de la cultura del trabajo; era un

trabajador incansable. Independientemente de la situación difícil por la que atraviesa hoy la actividad de los administradores de consorcios, Jorge sabía sobreponerse a la coyuntura porque era un entusiasta de lo que hacía y lo disfrutaba tanto como a su hobby favorito: el fútbol.

No tenía horarios para el trabajo; en el grupo familiar era muy común verlo trabajar a las 12 de la noche. En los últimos tiempos, en reuniones familiares o entre amigos, solía decir: “El trabajo me llegó tarde, pero por fin me llegó”.

Hoy en la oficina hay un “hueco” que será difícil de llenar. Sus dos hijos, Martín y Diego, no se dedican a la administración. Quien sí lo hace, desde hace no mucho tiempo, es Lilianna, su mujer, que hace menos de 10 años se incorporó a la administración para colaborar con Jorge. Pero el mejor recuerdo para él será seguir adelante, por eso en conjunto están apoyando a quien era la mano derecha de Jorge Marra: Silvia, su fiel asistente y secretaria desde hace casi tres décadas.

Nuestro mejor recuerdo para un colega que supo honrar la profesión, pero sobre todas las cosas para un amigo, con quien compartimos largas tertulias pensando en acciones y gestiones que contribuyeran a mejorar cada día un poquito más nuestra actividad.



Palacios, departamentos y torres de categoría

Tres esquinas elegantes que embellecen Buenos Aires

Con edificios construidos por maestros de la arquitectura, un recorrido por tres rincones porteños que por su distinción se convirtieron en grandes hitos urbanos.

El encanto arquitectónico de la Ciudad de Buenos Aires es reconocido internacionalmente. Algunas zonas, como los barrios de Retiro y Recoleta, reúnen esquinas clásicas y “paquetadas” rodeadas de edificios con estilo palaciego o departamentos de alta categoría construidos por maestros de la arquitectura.

Es por esto que vale la pena hacer un recorrido, por décadas, de tres tesoros especiales que embellecen la ciudad con los particulares estilos de construcción.

Década del 10

Palacio Ortiz Basualdo, actual embajada de Francia, en la esquina de Cerrito y Alvear.

Si de palacios se trata, el de Ortiz Basualdo es un exponente único que todavía subsiste en la ciudad y le otorga un encanto especial. Siguiendo el estilo arquitectónico de la École de Beaux Art de París, fue erigido en 1912 por el arquitecto Pablo Pater a pedido de Daniel Ortiz Basualdo y Mercedes Zapiola.



La imponente esquina donde se encuentra el Palacio Ortiz Basualdo, en Alvear y Cerrito, es una de las más elegantes de la Ciudad de Buenos Aires.

Según los expertos en patrimonio, el estilo del diseño del edificio fue “muy popular” para la época y lo convirtió en una postal icónica de la capital argentina. Desde 1939, funciona como sede de la Embajada de Francia en Buenos Aires.

“Más allá de la belleza del edificio, Pater logró articular la residencia con el espacio urbano, con un esquema de cuerpo central y alas laterales a través de la yuxtaposición de volúmenes y aplicación de detalles en su fachada”, detalla el arquitecto Fabio Grementieri, vocal de la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos y profesor de la Universidad Di Tella.

Dividido en las dos plantas con jardín lateral, en el palacio conviven en armonía el estilo clásico parisino con ornamentos como paneles de bajorrelieve, pilastras, balaustradas y policromías.

Los especialistas aseguran que la fachada anticipa los tesoros que decoran el interior y los pasillos suntuosos que recorren el palacio. La forma cilíndrica, además, refleja los espacios de su interior, con salones circulares, pi-

sos de mármol, techos ovalados y vestíbulos circundantes.

Década del 20

Edificio Roccatagliata, en la esquina de Santa Fe y Callao.

Otro de los hitos urbanos del refinado barrio de la Recoleta es la histórica esquina de Santa Fe y Avenida Callao. El creador del Palacio Barolo, Mario Palanti, ideó una construcción similar, en esta sofisticada intersección.

“El edificio de 20 pisos denota la transformación en art nouveau y art deco. Tiene influencias de arquitectura oriental, casi hindú. Su obra se completa con cúpula torre, utilizada por italianos”, resalta el arquitecto Fabio Grementieri.

En el medio de la vorágine diaria, los detalles ornamentales en la fachada de semipiedra y su especial curvatura son algunas de las características que hacen detener la mirada para contemplar el esplendor de esta particular esquina porteña.

De noche, el edificio resulta imponente. Hoy su planta baja es utilizada para comercios

Para su seguridad, elija matafuegos fabricados y recargados con marca de certificación IRAM.



Esta etiqueta identifica que el extintor fue **fabricado** bajo nuestro estricto control



Esta etiqueta indica que el extintor fue **recargado** bajo nuestro seguimiento y respaldo



Desarrollamos normas técnicas destinadas a una variada gama de productos y servicios, certificando su estricto cumplimiento.

IRAM es una asociación civil sin fines de lucro fundada en 1935.
www.iram.org.ar



y los pisos superiores para rentas de particulares. “Asoma desde lejos el perfecto remate de la tradicional intersección de Avenida Santa Fe y Callao”, dice Grementieri.

Década del 30

El edificio Minner, en la esquina de Arroyo y Esmeralda, en el barrio de Retiro.

Es una creación de los arquitectos húngaros Jorge y Andrés Kalnay, quienes llegaron al país desde Hungría en 1920. Con una formación en Alemania, con esta construcción dieron vida a un exponente del estilo racionalista que sigue en pie en la ciudad.

“Se trata de un edificio simétrico con un patio que se abre en dos alas laterales. Se hizo a partir de fachadas lisas de líneas aerodinámicas, aberturas de ventanas y balcones, donde las molduras se prolongan hacia arriba con curvaturas marcadas”, explica el especialista.



El edificio Minner, en el barrio de Retiro, es una creación de los arquitectos húngaros Jorge y Andrés Kalnay.



El edificio Roccatagliata, un emblema porteño, en la esquina de Santa Fe y Callao.

La construcción se destaca por su formato curvo y se divide en diez pisos con un total de 32 departamentos. La planta, de tipo residencial, se caracteriza por tener amplios ventanales y terrazas con vistas hacia la ciudad. Las salas de estar de los departamentos de la esquina abren a balcones-terrazza dispuestos en forma de abanico, que contribuyen a definir una marcada horizontalidad de tono expresionista.

El derrame de diseño es espacial y materializado con “niquelados, pisos robles, construcción, vestíbulos de mármol, detalles sofisticados, curvas que se embuten dentro de la pared. El arquitecto lo pensó como un prototipo para ser imitado en otros lugares, y a su vez como una manera de modernizar la ciudad”, según dice Grementieri.

Fuente: Infobae

Curso básico

INICIA
AGOSTO 2019
CAPACITACIÓN
PARA ADMINISTRADORES

Son 35 clases. Dos por semana, los días lunes y miércoles. Horarios: 18.30 a 20.15 hs.
Asistencia obligatoria 75%. Exámenes finales que acreditan la aprobación del curso.

Material de estudio: Apuntes por cada materia del programa.
Programa de estudio:

Derecho específico

Prehorizontalidad: Seguro. Exclusiones. Derechos Reales. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley 13.512. Inmuebles que pueden ser objeto de propiedad horizontal. Constitución del consorcio. Dominio y condominio. Unidad funcional y complementaria. Cosas y partes comunes, necesariamente comunes, y cosas y partes comunes no indispensables. Consorcio: constitución, patrimonio, órganos del consorcio, extinción. Facultades y obligaciones de los copropietarios. Reglamento de Copropiedad: ¿qué debe contener un reglamento de propiedad horizontal? Porcentuales. Destino. Gastos y Contribuciones. Expensas. Mora. Ejecución de expensas. Modificación del Reglamento. Modificación de cosas y partes comunes. Violación de cláusulas reglamentarias. Infracciones. Art. 623 CCC. Reparaciones urgentes. Administrador: Designación. Remoción. Derecho y Obligaciones. Rendición de cuentas. Asamblea y clases de asamblea. Convocatoria. Orden del día. Representación. Confección del acta. Libro de firmas. Quórum y mayorías. Art. 2060 CCC. Confección acta. Caducidad. Asamblea Judicial. Responsabilidad del consorcio. Grave deterioro o destrucción del edificio. Subconsorcio. Conjuntos inmobiliarios.

Locaciones: Disposiciones generales. Objeto y destino. Obligaciones del locador y locatario. Cesión y sublocación. Extinción de la locación.

Barrios Cerrados: Clubes de campo. Características Jurídicas. Formación. Partes Comunes. Administración. Consorcionistas. Uso y Destino. Etc.

Casos Prácticos. Jurisprudencia.

Derecho laboral

Régimen laboral actual. Empleados del consorcio. Sanciones. Despidos. Accidentes. Tipos de licencias. Libro de órdenes. Uso de la vivienda. Vestimenta. Título de trabajador integral de edificios. Etc.

Derecho municipal

Código de Planeamiento Urbano. Ordenanzas y Leyes en vigencia. Línea Municipal. Medianeras. Etc.

Mantenimiento de edificios

Verificaciones del estado de un edificio, estructuras exteriores, interiores, instalaciones y sistemas para proveer los servicios centrales e individuales. Mantenimientos por medio de abonos y servicios pre contratados. Sistemas específicos; Ascensores, Calefacción, Agua caliente y fría, Grupo eléctrico, Sistemas de video para control y vigilancia. Planos municipales, sanitarios, electrónicos. Etc.

Contabilidad e Impuestos

Libros obligatorios. Documentación del consorcio. Situación impositiva del consorcio y de la Administración. Impuestos nacionales, provinciales y municipales. Obligaciones impositivas del consorcio y de la Administración. Regímenes de información. Sistemas de registros contables. Facturas, requisitos y tipos. Retenciones de impuestos a las ganancias por pago a proveedores, de IVA, de Seguridad Social y de ganancias sobre sueldos. Estados patrimoniales. Ingresos y egresos. Deudores de expensas. Rendiciones. Liquidación de expensas. Liquidación de sueldos.

Ley 941 y sus modificatorias 3254 y 3291. Código Civil y Comercial y su aplicación en la actividad del administrador

La comunicación en los consorcios, como mejorarla para hacer eficiente la administración. Cambios introducidos por el nuevo Código Civil y Comercial. Cambios en la comunicación humana. Redes sociales. Forma de atención a los propietarios, evaluación de la comunicación para resolver los conflictos. Estilos de lenguaje. Nuevas formas de comunicar impuestas por el Código Civil y Comercial. El administrador del consorcio y la ley defensa al consumidor. Deber de información. Notificación fehaciente. Cuáles no son. Notificación a asambleas. Nuevos medios de comunicación. Aporte de la tecnología. Análisis de los arts. 318 y 319 Código Civil y Comercial. Notificaciones impuestas por el Código Civil y Comercial arts. 2059-2067. Valor probatorio como medio fehaciente, de los mails, whatsapp y Facebook, en materia civil y laboral. Edificios con amenities. Su problemática. Antecedentes.

Incorporación del art. 2042 Código Civil y Comercial y Subconsorcios. Cómo se administran distintos tipos de amenities. Consejos prácticos. Conflictos con las constructoras. Cómo resolverlos. Asambleas multitudinarias. Cómo aplicar el art. 2060 del Código Civil y Comercial. Regulación de amenities. Posibilidad de aplicación de sanciones. Estudio en profundidad de la ley 941 reformada por la ley 3254. Requisitos para inscribirse como administradores en el RPA. Cumplimiento de llevar los libros exigidos por la normativa, y la incorporación del libro de Registro de Propietarios, art. 2062 Código Civil y Comercial. Su exigencia ante el RPA. Cumplimiento del art. 12 inc. e). Cumplimiento del art. 9ª obligaciones del administrador con lo normado por el art. 2067 Código Civil y Comercial.

Plazo de mandato, art. 13, mayorías conforme lo normado por el art. 2060. Notificación a los ausentes. Infracciones y sanciones.

Certificación de aprobación

Diploma que acredita la aprobación del curso (Título no oficial).

Vacantes limitadas

Informes e inscripción: En la sede de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, Perú 570, Capital de 11 a 18 hs.



Jurisprudencia

Laboral

- **Art. 1, Ley 25.323 -Trabajo a tiempo parcial.**

Se confirma la sentencia de grado en cuanto dispuso condenar a la empleadora al pago de la indemnización contemplada por el art. 1, Ley 25.323, en tanto se pudo acreditar que la demandada registró el contrato de trabajo de la accionante con una modalidad contractual horaria que no coincide con la que le correspondía a aquélla en virtud de la jornada laboral que se tuvo por acreditada. Así, la circunstancia de que la empleadora haya registrado a la actora con la modalidad de “contrato a tiempo parcial” en los términos del art. 92, ter, LCT, configura un supuesto de defectuosa registración en los términos de la norma precitada.

Barrionuevo, Andrea Paola vs. Dayche S.A. s. Despido III Cámara Nacional de Apelacio-

nes del Trabajo Sala V, 19/12/2018. Boletín Diario, jueves 21 de febrero de 2019. Rubinzal Culzoni.

- **Telegramas y otras formas de comunicación entre partes - Aviso de visita - Diligencia del destinatario.**

El telegrama rescisorio enviado por la empleadora fue devuelto al domicilio del remitente con la observación “Cerrado con aviso”, ante lo cual la empresa de correo dejó aviso de visita sin que fuera retirado por el destinatario.

Ello así, debe considerarse a la comunicación enviada como “recibida” a los fines que se pretende, puesto que, en tal caso, el fracaso de la correspondencia sólo puede atribuirse al destinatario, en tanto el domicilio al cual se envió el despacho era el correcto pues coincide con el denunciado por el propio trabajador en su escrito de inicio.

Lo expuesto denota una actitud renuente del accionante, pues debió actuar con la diligencia



necesaria para obtener la pieza postal que le fue remitida, cosa que no hizo. Cabe confirmar la sentencia de grado que, tras analizar el intercambio telegráfico, consideró que la extinción del vínculo se produjo dentro del período de prueba (art. 92 bis, LCT).

Gordillo, Víctor Santiago vs. DytechDynamic Fluid Technologies S.A. s. Despido III Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala IX. Boletín Diario martes 26 de febrero de 2019. Rubinzal-Culzoni.

- **Despido por causa de matrimonio. Daño moral del trabajador. Improcedencia.**

Atento a que la accionada tenía conocimiento del matrimonio contraído por la actora, en tanto otorgó y abonó la licencia correspondiente (actos propios), cabe confirmar lo actuado por la magistrada a quo, en lo que hace a la procedencia del agravamiento indemnizatorio previsto por el art. 182, LCT. Por el contrario, corresponde detraer de la condena la indemnización por daño moral, pues el agravamiento indemnizatorio concedido en grado ya contempla la compensación de tal perjuicio sufrido por la accionante al ser despedida luego de haber contraído matrimonio.

Autos Giménez Volpe, María Milena vs. Pringles San Luis S.A. s. Despido.

Sentencia del 18/12/2018 C.N.A.T. Sala VII. Boletín Diario, jueves 7 de marzo de 2019. Rubinzal-Culzoni.

- **Base de cálculo. Plenario Tulosai. Obligatoriedad de los fallos plenarios. Art. 12, Ley 26.853.**

- El actor prestó sus servicios como técnico de mantenimiento electrónico en forma directa

a favor de la empresa de televisión satelital demandada, aunque contratado por distintas firmas subcontratistas. Sus tareas consistieron en realizar instalaciones de antenas satelitales en los domicilios de los clientes (cableado desde la antena instalada hasta el equipo decodificador y de éste al televisor del usuario).

También se pudo acreditar que la firma mencionada le proveía las órdenes de instalación (documentación necesaria para acreditar la identidad ante el cliente); finalmente, se estableció que la remuneración era abonada por un subcontratista. Los hechos acreditados quedan aprehendidos en la hipótesis del primer párrafo del art. 29, LCT, siendo los otros dos accionados “seudoempleadores” que se interpusieron entre la auténtica empleadora para evitar la responsabilidad impuesta por la ley laboral.

En virtud de la aplicación del principio de primacía de la realidad se puede concluir, tal como lo hizo el sentenciante de grado para considerar justificado el despido indirecto dispuesto por el actor, que éste trabajó para Directv Argentina S.A. desde su ingreso. Las consideraciones reseñadas no implican soslayar que dicha disposición legal no fue invocada en el escrito de inicio; sin embargo, de conformidad con el adagio “*iuranovit curia*”, los jueces tienen la potestad de suplir el derecho que las partes no invocan o alegan erróneamente, de modo que, aun cuando aquél no hubiera fundado su pretensión en aquella norma, no resulta desacertado, ante los hechos denunciados y acreditados en la causa, fundar la condena de acuerdo a derecho.

La aplicación al caso de la citada norma legal no modifica la “causa petendi” ni conlleva menoscabo alguno al derecho de defensa en jui-

Ricardo Pablo Pesce e Hijos
ASESORES DE SEGUROS GENERALES
“Auditorías a Administraciones de Consorcios”
(011) 4502-6804 / 6862 y 4504-4103
Helguera 2691 - PB "A" (esq. Baigorria) - Capital Federal

SSN
SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN
www.ssn.gob.ar
0800-666-8400
Persona Física
Nº de Matrícula: 1785

REPRESENTANTES
FEDERACION PATRONAL SEGUROS S.A.

info@rpescese seguros.com www.rpescese seguros.com

cio de la demandada y los principios procesales que resguardan la bilateralidad, la igualdad de las partes y el equilibrio procesal.

Ponce, Gastón Ernesto vs. Directv Argentina S.A. y otros s. Despido /// Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala VI, 19/12/2018. Boletín Diario, miércoles 13 de marzo de 2019. Rubinzal-Culsoni.

Nota: Aclaraciones respecto del fallo. *Iura novit curia* es una expresión latina, que significa literalmente “el juez conoce el derecho”.

• **Control médico por el empleador. Negativa del trabajador. Despido indirecto. Despido injustificado.**

El empleador es deudor del deber de seguridad debiendo, en consecuencia, obrar con cuidado y previsión y, consecuentemente, antes de reubicar a un dependiente en un puesto de trabajo puede exigir que éste se someta a un estudio médico profesional, sea para determinar cuál sería idóneo para que continuase con su labor sin mayor riesgo, sea para denegar tal posibilidad y, en su caso, hacerse responsable del pago de las indemnizaciones tarifadas que fija el legislador en la materia.

En el caso, la empleadora subordinó la dación de tareas a que la trabajadora se sometiese a un estudio en un centro médico especializado, lo cual no constituye un ejercicio desmesurado ni arbitrario de las potestades que el legislador concede al dador de trabajo; por su parte, la trabajadora, en la comunicación rupturista rechazó por improcedente concurrir al mencionado centro médico y, por ende, no puede reprochar un accionar injurioso a su empleadora que actuó de buena fe (arts. 62, 63 y 75, LCT).

Se confirma la sentencia de grado que consideró injustificado el despido indirecto dispuesto por la trabajadora con fundamento en la narrada negativa a concurrir al centro asistencial señalado por su empleadora a los fines de realizar los controles mencionados.

Autos: Morero, Norma Susana vs. Cavar S.A. y otro s. Despido /// Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala VI. Sentencia del 07/12/2018. Boletín Diario, martes 11 de diciembre de 2018. Rubinzal-Culsoni.

• **Diferencias salariales**

1. Corresponde acoger parcialmente las diferencias salariales reclamadas, pues las horas extras reconocidas y abonadas por la deman-

dada no refieren a la permanencia del actor en el lugar de trabajo durante el horario del almuerzo, lo cual determina la existencia de cinco horas extras semanales que no han sido adecuadamente remuneradas.

2. Procede el reclamo de diferencias por horas extras no abonadas, pues se encuentra acreditado que el demandante permanecía en el establecimiento de la demandada durante el almuerzo, sin que ésta haya aportado prueba alguna que revele la libre disponibilidad y la falta de sujeción del trabajador a eventuales requerimientos de su empleador durante ese lapso, por lo que cabe tener por cierto que durante ese tiempo permanecía en el lugar a disposición del empleador.

Autos: Gramajo Pedro Ernesto c/ Maycar S.A. s/ despido.- Sentencia del 19 de septiembre de 2018 C.N.A.T. Sala III. Novedades Micro-juris - Boletín Diario del 01-11-2018.

Jurídica

Rechazan excepción de inhabilidad de título del certificado de deuda por expensas firmado sólo por el administrador al no estar acreditada la existencia del Consejo de Propietarios.

En la causa “Cons. De Prop. Av. De los Incas esq. Conde c/ Vázquez López, Lidia Beatriz y otros s/ ejecución de expensas”, los demandados apelaron la sentencia de primera instancia que desestimó las excepciones de inhabilidad de título y pago parcial que opusieron oportunamente.

Los magistrados que componen la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil explicaron respecto de la excepción de inhabilidad de título que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2064 del Código Civil y Comercial, la asamblea “puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo; b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios; d) ejercer la ad-



ministración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia”, agregando dicha norma que “excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones”.

En ese orden, los camaristas puntualizaron que “el Reglamento de Propiedad Horizontal ‘puede’ prever la existencia de un Consejo

de Copropietarios”. Constituye “una novedad desde el punto de vista legal, ya que actualmente hay edificios que tienen ese sistema, pero sin exigirlo la ley; en forma voluntaria”, encontrándose previsto en muchos casos en el reglamento con el nombre de “Consejo de Administración” (v. Kiper, Claudio M., *Tratado de Derechos Reales* Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni Editores, Año 2016, Tomo I, pág. 677/679).

En la sentencia dictada el 6 de mayo del corriente año, la mencionada Sala concluyó que “la existencia del referido consejo no surge del reglamento de propiedad horizontal, ni se ha acompañado al respecto constancia alguna con los debidos recaudos legales que dé cuenta de su creación”.

Por otro lado, en relación con la excepción de pago parcial, los Dres. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper ponderaron que “la sentencia ha intimado expresamente al consorcio reclamante a practicar liquidación con detalle de los pagos percibidos a cuenta -que expresamente ha reconocido- y determinación del saldo adeudado”, rechazando así el recurso de apelación presentado.

SEINTE S.R.L.

DE ARQ. FABIAN ROTTA



TRABAJOS DE ALTURA

PLANES DE PAGO

- Tecnología en aislación hidrófuga.
- Impermeabilizaciones.
- Terrazas plásticas expuestas.
- Hidrolavado y pinturas de edificios.
- Sellado de carpintería.
- Hidrolavado a presión.
- Ley 257
- Restauración de frentes símil piedra.

Telefax
4711-1152

celular
(15)4998-4566

e-mail: seinte@seintesrl.com.ar
e-mail: seinte-srl@arnet.com.ar
www.seintesrl.com.ar

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
E-mail: ingenieriaeyh@gmail.com
www.frentek.com.ar
Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

Consortio Participativo

El juez Marcelo Gota volvió a declarar la incompetencia del juzgado a su cargo para entender en la acción iniciada por Andrés Zuberti, coordinador de la Comisión de Consorcios de la Comuna 3, contra la Plataforma Oficial Consorcio Participativo. Así las cosas, el pasado 9 de mayo Zuberti apeló la negativa del juez Francisco Ferrer, titular del Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario (CAyT) N° 23 de la CABA, a inhibirse de tratar su causa por una cuestión de competencia y devolverla a la Justicia Federal. La causa recayó en la Sala II de la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario.



Novedades en facturación



A través de la Resolución General AFIP N° 4.444 se establecen ciertas modificaciones al esquema de facturación y registración. A continuación resumimos aquellas que revisten interés para nuestro rubro:

* Se eleva, a partir del 2 de mayo de 2019, de \$ 5.000 a \$ 10.000 el importe a partir del cual deben ser identificados los consumidores finales, únicamente cuando se trate de operaciones canceladas con tarjetas de

crédito, débito u otro medio de pago electrónico. Señalamos que los citados importes serán actualizados semestralmente, en los meses de enero y julio. En caso de utilizarse un medio de pago diferente a los mencionados, el valor se mantiene en \$ 5.000

* Se establece que si al momento de solicitarse el CAE para la emisión de una factura tipo A la AFIP constatará determinadas inconsistencias por parte del receptor del comprobante, asignará un CAE junto con un código que identificará las irregularidades observadas, y el IVA discriminado en dicho comprobante no podrá computarse como crédito fiscal.

La DGDyPC a media máquina

De acuerdo con un informe de la Auditoría General de la CABA, el año 2016 la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor (DGDyPC) resolvió sólo el 10% de las denuncias que ingresaron ese año, observó inconsistencias en el registro de cantidad de denuncias y su clasificación por subrubros y advirtió que tiene escasez de personal en dos áreas claves: faltan abogados e inspectores.

La Comisión de Asuntos Constitucionales y Acuerdos del Senado de la Provincia de Buenos Aires aprobó una reforma de la Ley 14.701, Registro Público de Administradores. Según algunos legisladores “estas modificaciones permitirán reglamentar la ley sancionada en diciembre de 2013”.

El proyecto pretende modificar tres puntos de la aún no reglamentada ley: I) Ampliar el plazo del administrador saliente para la entrega de la documentación al consorcio de 5 a 15 días. II) Que el monto de las multas no sea en beneficio de los consorcios damnificados sino a favor del erario público bonaerense. III) Que la prescripción de las sanciones esté atada a lo dispuesto por la Ley de Defensa y Protección al Consumidor de la Nación.



¿La tarifa social a las partes comunes?



Legisladores del GEN presentaron un proyecto de ley para ampliar la tarifa social de electricidad, gas y agua que se aplica a la unidad funcional de cada beneficiario a la parte proporcional que le corresponde en los sectores comunes.

Lo que se propone es que se disponga “un subsidio para los beneficiarios de tarifa social que cubra la diferencia entre el costo de los cuadros tarifarios vigentes de los servicios de electricidad, agua y gas del

consorcio y el que surja de la aplicación de la tarifa social a la parte proporcional de su unidad habitacional. El mismo se descontará directamente de la factura del servicio de la unidad habitacional del perceptor del beneficio”.

Administradores y consorcios multados

Según se publica en el Boletín Oficial, durante el primer cuatrimestre de 2019 la cantidad de administradores de consorcios multados por incumplimientos a la Ley 941 se incrementó en un 15%. Mientras que el monto de las multas en pesos se mantuvo prácticamente igual, su valor en dólares se redujo 49%.

Cabe señalar que los consorcistas que deseen consultar en forma gratuita si un administrador fue multado desde mayo de 2015 a la fecha puede enviar su consulta al correo electrónico de la Comisión de Consorcios de la Comuna 3 comisionph3@gmail.com



Honorarios y aranceles del administrador

Valores para el primer semestre de 2019, correspondientes a la administración de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal del Código Civil y Comercial.

El cálculo del honorario propuesto se efectúa de la siguiente manera: 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 los cuarenta la diferencia, siempre y cuando no supere las 20 UF, se multiplica por el valor de 41 a 60 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de UF.

Honorarios a partir del mes de enero de 2019

Consorcios de Propietarios: Clase D

Tipología: *Viviendas sociales construidas por intermedio de operatorias oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.*

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales (U.F.) \$ 6.300

Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. \$ 300 por unidad adicional

De 41 a 60 U.F. \$ 250 por unidad adicional

De 61 a 80 U.F. \$ 230 por unidad adicional

De 81 U.F. en adelante \$ 210 por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase C

Tipología: *Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento*

Mínimo hasta 20 U.F. \$ 7.700

Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. \$ 350 por unidad adicional

De 41 a 60 U.F. \$ 300 por unidad adicional

De 61 a 80 U.F. \$ 250 por unidad adicional

De 81 U.F. en adelante \$ 230 por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase B

Tipología: *Consorcios con servicios comunes y/o 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. \$ 9.500

Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. \$ 390 por unidad adicional

De 41 a 60 U.F. \$ 370 por unidad adicional

De 61 a 80 U.F. \$ 330 por unidad adicional

De 81 U.F. en adelante \$ 250 por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase A

Tipología: *Consorcios con servicios comunes, y/o centrales y/o 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. \$ 12.500

Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. \$ 410 por unidad adicional

De 41 a 60 U.F. \$ 390 por unidad adicional

De 61 a 80 U.F. \$ 380 por unidad adicional

De 81 U.F. en adelante \$ 310 por unidad adicional

Consortios de Propietarios: Clase A1

Tipología: *Consortios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort (se entiende de superconfort 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. \$ 15.700

Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U. F. \$ 440 por unidad adicional

De 41 a 60 U.F \$ 410 por unidad adicional

De 61 a 80 U.F. \$ 380 por unidad adicional

De 81 U.F. en adelante \$ 340 por unidad adicional

Consortios de Propietarios: Clase A2

Tipología: *Consortios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales*

Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales \$ 78.800

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.

Aranceles a partir del mes de enero de 2019

En forma independiente a los honorarios, el administrador deberá percibir retribución por las tareas de:

Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 1.340

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales. \$ 2.140

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio. \$ 2.210

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). \$ 2.750

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 1.330

Reuniones por Asambleas Extraordinarias

Asambleas celebradas de lunes a viernes y que finalicen después de las 19 hs., las cuales están habilitadas a ser cobradas a partir del momento que el consorcio es notificado con acta de asamblea. \$ 1.330

Mediación

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación (privada, u oficial o comunitaria). \$ 1.700

Gestión Administrativa

En convenios de pagos. \$ 2.060

Gestión de Negocios

Porcentaje a cobrar por el administrador a cargo de las empresas de servicios, que realicen negocios con los consorcios (v.gr: locación de espacio para telecomunicaciones, publicidad en medianeras). A percibir anual o mensualmente dependiendo la forma de pago pactada. 5%

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 350) 10%

Gestión AFIP - Alta / Baja / Modificaciones temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. \$ 600

ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones. \$ 3.550

ART - Liquidación de siniestros. (Por vez). \$ 1.100

Art. 27 CCT - Activación, gestión y cobro del siniestro. \$ 3.700

Rendición de cuentas final y traspaso administrativo. \$ 3.600

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 la C.A.P.H.y A.I.



Jurídico

Consulta: “Tenemos unas irregularidades en un edificio de 207 cocheras, un propietario tiene una moto scooter a batería y la carga alrededor de una o dos horas utilizando la electricidad del edificio. Hubo queja por parte de propietario de cochera vecina diciendo lo que ocurre e indicando que no corresponde, por lo que quiere que se le prohíba cargar la batería. ¿Tiene alguna sugerencia?

Respuesta: En tal sentido, cabe manifestar que *-a priori-* se trataría de una situación abusiva incurrida por un consorcista, que utilizaría la energía del edificio (comunidad consorcial) en su exclusivo beneficio. Tal como acontecería en el caso de que algún otro consorcista conectaría su TV desde su unidad a la corriente del pasillo común del edificio (por ejemplo). Razón por la cual, en mi opinión, correspondería se lo intime fehacientemente a deponer dicha actitud, no sólo por ser abusiva, reitero, sino porque además perjudica al resto de los propietarios.

Consulta: En un consorcio que administramos desde hace muy poco tiempo, nos encontramos con que desde hace aproximadamente un año la empresa Metrogas procedió a cortar el suministro. Oportunamente uno de los propietarios procedió a dar de baja el servicio y le retiraron el medidor. En la última asamblea realizada, el consorcio aprobó realizar las pruebas de hermeticidad para restablecer el servicio, y dicho propietario quiere que se le descuenta el valor de su unidad funcional de dicho trámite y de los futuros trabajos a realizarse para volver a contar con el suministro.

Así las cosas, necesitamos que nos asesore si corresponde o no dicho descuento que pide el copropietario.

En resumen, cómo sería el correcto proceder que deberá tomar el consorcio, ya que el reglamento de copropiedad no contempla estos casos y todos los gastos que se deben pagar de acuerdo con el porcentual de cada unidad, no previendo que algún propietario



no quiera recibir el servicio y no pagarlo. Por ejemplo, los vecinos del primer piso podrían argumentar que o usan el ascensor y no pagar el abono ni arreglos.

Respuesta: En tal sentido, más allá de lo que hubiere adoptado oportunamente el referido copropietario, lo cierto es que cada consorcista se somete y adhiere al reglamento de copropiedad del edificio. Por lo cual, la petición efectuada por éste debería ser evaluada, consensuada y aprobada por los copropietarios. Ya que, cada uno de ellos se ha sometido a sus cláusulas estatutarias, debiendo abonarse las expensas acorde a las exigencias que prescribe el reglamento, teniendo en cuenta el porcentual asignado a cada unidad.

Atento a lo vertido y teniendo en cuenta que el reglamento no contempla dicha cuestión, en mi opinión no correspondería *-a priori-* acceder a la eximición requerida por el propietario, salvo que ello fuera aprobado excepcionalmente por la asamblea.

Dr. José Luis Alonso Gómez
Asesor Legal

Laboral

Consulta: Nos enteramos hoy de que uno de los encargados va a ser papá, pero no teníamos antes esta información. ¿Cuántos días le corresponde tomarse? ¿Tenía que haber avisado con anterioridad?

Respuesta: Le hago saber que todo trabajador de consorcios tiene una licencia paga de

tres días hábiles por nacimiento de hijos.

Entendemos que el empleado deberá acreditar ante la administración el hecho generador de la licencia paga; es decir, deberá probar documentalmente el nacimiento de su hijo o hija.

En cuanto a avisar, el CCT 589/10 nada dice al respecto. Se entiende que por una cuestión de buena fe, o buen diálogo o trato con su empleador, todo trabajador, en una situación así, debería avisar que “en cualquier momento” va a nacer su hijo. Pero, repetimos, en la letra del convenio colectivo este aviso previo no está establecido como “obligación” que pueda generar (por ejemplo) la pérdida del derecho a la licencia paga.

Consulta: Un encargado con vivienda además de ser encargado trabaja como mecánico y las quejas son constantes de parte de los propietarios, a eso sumándole el maltrato a una vecina y la cantidad de clientes que pasan a buscarlo para dejarle el auto. ¿Qué se puede hacer al respecto?

Respuesta: Pasando a responder la misma y respecto del tema de que el encargado hace a la vez tareas de mecánico de automotores, si esto se hace en horarios de trabajo es una falta, si la hace fuera del horario de labor, no se puede sancionar. De cualquier manera, se le podría volcar en el Libro de Órdenes lo siguiente:

“Por la presente se le hace saber que dentro de su horario de trabajo no puede estar atendien-



do a personas que traen sus motos o automotores para que usted los arregle, ni estar arreglando los mismos dentro de tal horario de labor.”

En cuanto a los demás temas que ocurren, hay que pedir a los consorcistas que envíen a la administración una nota firmada (no un correo electrónico) haciendo saber la falta que los mismos constataron (no por los dichos de terceros), volcando en la nota los hechos en forma sintética pero precisa y volcando siempre el día y la hora en que el hecho ocurrió (o no ocurrió).

Los hechos denunciados deben ser actuales, ya que para poder sancionar se necesita que haya contemporaneidad entre la falta cometida y la aplicación de la sanción.

Dr. Enrique Albisu
Asesor Laboral

**TODOS LOS LLAMADOS QUE USTED RECIBE POR RECLAMO DE FILTRACIONES:
LOS RESUELVE HACIENDO UNO SOLO**

- Colectores
- Plomería
- Terrazas

Eduardo Redensky
Arquitecto
15 5302 4097



GRAMA
construcciones

Fernando Giménez
Maestro Mayor de Obras
15 5605 7712

Manuel R. Trelles 1694 CABA

gramaconstrucciones@fibertel.com.ar



Técnico - Municipal

Consulta: Apreciaremos mucho nos remita información lo más detallada posible en relación con los alcances de la aplicación de las normas vigentes sobre plan de evacuación en edificios de propiedad horizontal y a quiénes corresponde. Por otro lado, si se mantiene obligatorio el mantenimiento de las instalaciones fijas contra incendio.

Respuesta: En principio, la Ley 1346 establece la creación del plan de evacuación y simulacros de incendio, donde determina que la misma alcanza obligatoriamente a todos los edificios públicos y privados con atención pública o actividad que traspasa la residencia o vivienda, siendo para esta última sólo de carácter optativo.

Por lo tanto los consorcios que cuenten con actividad y usos exclusivos de vivienda, salvo los aptos profesionales, consultorios, oficinas, comercios, etc., no estarían alcanzados de cumplir con dicha normativa. El resto sí, todos los comerciales, o cualquier otro uso estrictamente no residencial.

De corresponder en el consorcio de referencia, dadas estas premisas, realizar el mismo, todos los copropietarios son responsables de ejecutarlos y pagarlos, sean uno, dos o más edificios que se encuentren en el predio. Si los edificios están totalmente separados, no vinculados, con accesos independientes, y los usos son distintos, perfectamente identificados, es decir uno de vivienda exclusiva, sin comunicación alguna con el otro que sí pudiere tener usos donde correspondiese el plan, estimo que de no haber nada expresamente indicado en el reglamento en contrario, el primero (de vivienda exclusiva) no debería aportar a los gastos que insumiera exclusivamente esta tarea, de lo contrario sí.

No obstante, para todos los usos y edificios que cuenten con instalaciones contra incendio, fijas (secas o hidrantes) o móviles (matafuegos), siendo obligatorias para todos, deben ser mantenidas y por ende pagadas por todos.

A continuación adjunto dicha ley y anexo:

Ley 1346/04 CABA - del 27/05/2004

Crea el plan de evacuación y simulacro para casos de incendio, explosión o advertencia de explosión c. exp. n° 34.882/2004. Creación de planes. Advertencia de explosión. Explosiones. Catástrofes. Edificios públicos. Edificios privados. Oficinas. Escuelas. Hospitales. Edificios con atención al público. Edificios de vivienda. Casas particulares. Simulacros.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley:

Artículo 1° -Créase el Plan de Evacuación y Simulacro en casos de incendio, explosión o advertencia de explosión, obrando el mismo en el Anexo I que forma parte de la presente Ley.

Artículo 2° -El Plan será de aplicación obligatoria en edificios, tanto del ámbito público como del ámbito privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios con atención al público, adecuándolo a las características propias del inmueble, su destino y de las personas que lo utilicen siendo de aplicación voluntaria en los edificios de vivienda.

Artículo 3° -Los simulacros considerados en el Plan serán realizados al menos dos veces al año.

Por lo tanto, respecto del plan de evacuación y constancia de simulacros, no corresponde obligatoriamente en el caso de ser edificio de vivienda exclusivamente.

Con relación al mantenimiento de las instalaciones fijas contra incendio y de los matafuegos se mantienen las obligaciones de los propietarios sobre dichas instalaciones de acuerdo a las siguientes normas y especificaciones, y establece también la obligatoriedad de contar todos los edificios con los planos de instalaciones contra incendio aprobados.

La Disposición N° 1230/GCABA/DGDYPC/16 dejó sin efecto a la Disposición 415 -DGDyPC-2011, la cual había puesto oportunamente en funcionamiento el Registro de Fabricantes, Reparadores e Instaladores de instalaciones fijas contra incendio en la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; informamos a nuestros asociados nuestro punto de vista sobre

los alcances de dicha medida, fundamentado en lo siguiente.

El objetivo primario y principal de la citada Disposición 415-DGDyPC-2011 fue crear un registro de mantenedores y conservadores de instalaciones fijas contra incendio, dependiente de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

La derogación citada deja sin efecto a la disposición 415, por lo cual deja de tener validez el objetivo primario, que es el Registro de fabricantes y conservadores en el ámbito de dicha Dirección.

No obstante, sigue vigente el registro de instalaciones fijas contra incendio y libro digital mediante la página web, en forma anual, de acuerdo a la DI-215-DGHP-2015 y DI-639-DGFYCO-2015, pasando este registro al ámbito de la DGFYCO, dependiente de la Agencia Gubernamental de Control, manteniéndose además vigente la Ordenanza 40.473 (a la fecha de hoy también parcialmente modificada en algunos aspectos que también luego se detallan) y la Ley 2231/06 que reformó la primera, donde remite a las exigencias de las Normas del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) (IRAM 3546) o, en su defecto, de las Normas ISO y/o similares, para la fabricación, control y mantenimiento de matafuegos e instalaciones fijas.

En dicha DI-639-DGFYCO-2015 se dejan claros los alcances y fundamentos de dicho registro para la contratación de las empresas a fin de proceder a los mantenimientos y conservación de dichas instalaciones, obligatoriamente conforme a lo establecido en el Código de la Edificación.

DI-639-DGFYCO-2015 para propietarios y empresas mantenedoras el Director General de Fiscalización y Control de Obras de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dispone:

Artículo 1°. -Apruébase el procedimiento para el registro de instalaciones fijas contra incendio registradas, desarrollado en el anexo I (DI-2015-07749421-DGFYCO), que forma parte integrante de la presente.

Artículo 2°. -Establécese la obligatoriedad del procedimiento mencionado en el artículo 1° a los propietarios y las empresas mantenedoras, los cuales deberán utilizar los aplicativos web detallados en el ANEXO I (DI-2015-07749421- DGFYCO).

Artículo 3°. -Instrúyase al personal inspeccionador de la Subgerencia Operativa de Instalaciones Fijas contra Incendio a fin de que realice inspecciones selectivas y por muestreo a las

instalaciones fijas contra incendios registradas mediante los aplicativos descriptos en el ANEXO I (DI-2015-07749421-DGFYCO) de conformidad con lo establecido en el Código de Edificación en los artículos 2.3.4, 6.3.1.1, 6.3.1.3 y 6.3.1.4 sin perjuicio de las que corresponda aplicar en función de sus incumbencias.

Artículo 4°. -Comuníquese a la Unidad de Prensa y Comunicación Institucional y la Unidad de Sistemas Informáticos y Procesos, a los efectos previstos en los artículos 10° y 11° de la Resolución N° 643/AGC/2014.

Artículo 5°. -Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comuníquese a las direcciones generales y unidades de la Agencia Gubernamental de Control, a los consejos profesionales de ingeniería, a las cámaras y asociaciones de inmuebles y propiedad horizontal, a la Cámara Argentina de Seguridad. Cumplido archívese.

Los artículos a los que hace referencia dicha disposición se refieren precisamente a las obligaciones que tienen los propietarios sobre las instalaciones, los cuales a la fecha fueron reemplazados por el artículo 5.1.7 “Conservación de las Instalaciones Contra Incendio”, del nuevo Código de la Edificación:

Artículo 5.1.7 C.E., Conservación de las Instalaciones contra Incendio. Todo edificio que cuente con instalaciones fijas contra incendio debe inscribirse en el registro que corresponda a efectos de su mantenimiento.

Rutinas de mantenimientos

Mantenimiento anual, pruebas y ensayos de todos los elementos que componen la instalación.

Mantenimiento trimestral, controlar, mantener y lubricar los cierres y aperturas de válvulas para mangueras, colectores y válvulas para incendio, bombas si corresponde, mediciones de caudal, presión estática en todas las bocas, etc.

Consideraciones importantes. Recomendaciones

Las mangueras ubicadas en los nichos de hidrantes forman parte de la instalación fija contra incendio y sólo deberán ser ensayadas y probadas anualmente por una empresa registrada.

Al momento de contratar el servicio, solicitar a la empresa que realizará el mantenimiento de una instalación fija contra incendio

el comprobante de la habilitación para certificar y mantener la instalación.

Por otro lado, la Disposición N° 1358/GC-DCIV/18 publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 5315 del 15/02/2018 aprobó la clasificación de edificios y se reglamentó por Decreto 51/18 la aplicación de la Ley 5920, “Sistema de Autoprotección de Edificios”, por la cual los responsables (titulares o explotadores) de los edificios categorizados deberán presentar la declaración jurada correspondiente sobre su responsabilidad acerca de las emergencias que pudieran acontecer en éstos.

Cabe destacar que si bien la normativa menciona incluso edificios públicos y privados, no se encuentran categorizados los edificios residenciales (viviendas) exclusivamente; pero sí, los edificios de vivienda que comparten actividades con otros usos comerciales, oficinas, espectáculos, recreaciones, etc.

Más allá de que los edificios de vivienda exclusivas no estén obligados a realizar los simulacros y/o plan de evacuación, no los exime de cumplimentar con todas las normas de prevenciones contra incendio y mantenimiento de instalaciones fijas y móviles (matafuegos).

Las identificaciones y cartelerías (medios de salida, escaleras, salidas etc.) podrán ser confeccionados y/o provistos por cualquier empresa proveedora o conservadora, o ser comprados directamente por el consorcio.

En relación con los matafuegos, por Ley 6116 del GCBA, se han modificado las normas de aplicación de la Ley 257, y de la Ordenanza 40.473 sobre matafuegos.

Respecto de esta última, el art. 14 de la misma ley establece que la vigencia de la recarga de los extintores (matafuegos) es de un (1) año, así como también el control.

Por lo tanto, ya no se requiere del control trimestral sino en conjunto recarga y control anual, estando la misma promulgada por Decreto 25/19 y en plena vigencia, siendo el GCBA el órgano rector sobre estas normativas, y en este caso además estando la misma aprobada por Ley de la Legislatura de la Ciudad.

Se adjunta la parte pertinente de la Ley modificatoria.

LEY N.º 6116: Buenos Aires, 13 de diciembre de 2018.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley:

Artículo 11. -Modifícase el artículo 1° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) adoptando el siguiente texto:

“Objeto. El objeto de la presente es regular los procesos de fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores (matafuegos) y equipos contra incendio, así como también los de fabricación, reparación, instalación y mantenimiento de instalaciones fijas contra incendio (IFCI) en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.”

Artículo 12. -Modifícase el artículo 2° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) acorde al texto detallado a continuación, titulándose a partir del presente artículo como Capítulo I *“Fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores (matafuegos) y equipos contra incendio”*:

“Registro. Todos los extintores (matafuegos) y equipos contra incendio deben ser fabricados, reparados, recargados e instalados por personas físicas o jurídicas inscriptas en el Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Extintores (matafuegos) y equipos contra incendios que se crea por la presente y funciona en el ámbito de la autoridad de aplicación.”

Artículo 13. -Modifícase el artículo 3° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley N° 6017) conforme al siguiente texto:

Obligaciones. Todos los extintores (matafuegos) deben ser fabricados, reparados, recargados e instalados bajo las directrices que disponga la Autoridad de Aplicación.

Artículo 14. - Modifícase el artículo 4° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) de acuerdo con el texto transcrito a continuación: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“Vigencia de la recarga, periodicidad de revisión y/o control. La vigencia de la recarga de los extintores (matafuegos) es de un (1) año.

Seguidamente al procedimiento de recarga se debe realizar una única revisión y/o control completo del estado del matafuego, no pudiendo ser este último requerido por las empresas como servicio accesorio y/o condición de contratación del servicio principal.”

Artículo 15. -Modifícase el artículo 5° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) y nómbrese a partir del presente artículo como Capítulo II “Fabricación, reparación, instalación y mantenimiento de instalaciones fijas contra incendio (IFCI)”:

“Registro. Las instalaciones fijas contra incendio (IFCI) deben ser fabricadas, reparadas, instaladas y mantenidas por personas físicas y/o jurídicas inscriptas en el Registro de Fabricantes, Reparadores e Instaladores de Instalaciones Fijas contra Incendios que se crea por la presente y funciona en el ámbito de la autoridad de aplicación.”

Artículo 16. -Modifícase el artículo 6° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) de acuerdo con el siguiente texto:

Obligaciones. Las instalaciones fijas contra incendio (IFCI) deben ser fabricadas, reparadas, instaladas y mantenidas bajo las directrices que disponga la Autoridad de Aplicación.

Artículo 17. -Modifícase el artículo 7° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) y denominase a partir del presente como Capítulo III “Disposiciones comunes a ambos registros” conforme con el texto detallado a continuación:

“Inscripción. Las personas físicas y/o jurídicas que se encarguen de los procesos regulados en la presente deben inscribirse en el registro correspondiente y contar con su certificado de inscripción.”

Artículo 18. -Modifícase el artículo 8° de la Ordenanza N° 40.473 (texto consolidado Ley 6017) el que queda redactado del siguiente modo:

“Certificado de Inscripción: La autoridad de aplicación expide el certificado de inscripción que tiene una vigencia anual y se entrega a todas aquellas personas físicas o jurídicas que se encuentran inscriptas y que cumplan con los requisitos que se establezcan en la reglamentación. Los certificados son de carácter personal e intransferible.

La autoridad de aplicación establece por vía reglamentaria los requisitos para la permanencia, renovación, suspensión y la baja en los Registros creados en la presente.”

Artículo 19. -Modifícase el artículo 2.1.1 de la Sección 2° Capítulo I “Seguridad y Prevención de Siniestros” de la Ley 451 Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos

Estamos en Internet Hablando con Propiedad



La newsletter de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, que llega una vez por mes a los administradores y copropietarios con información actualizada del sector. Es una nueva herramienta de comunicación de la Cámara que tiene los beneficios de un e-mail, se maneja como una web y ofrece lo que las publicaciones gráficas no pueden brindar: rapidez, fácil actualización, ahorro de costos de envío, interactividad con el lector y difusión ilimitada. Si no la recibe pídala a camara@caphai.com.ar

La comunicación es una prioridad en nuestro servicio.



CÁMARA ARGENTINA DE
LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Aires que queda redactado de la siguiente manera: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“El/la titular y/o responsable de un establecimiento o inmueble que no posea matafuegos u otros elementos de prevención contra incendios, o cuya provisión no satisfaga la cantidad exigida para la superficie de que se trata o no se ajusten en su capacidad, características, especificaciones o ubicaciones a las exigencias establecidas en la normativa vigente, o carezcan de las respectivas constancias de carga, y/o incumpla con los extremos previstos en la normativa vigente en la materia es sancionado/a con multa de mil (1.000) a tres mil quinientas (3.500) unidades fijas y/o clausura del local o establecimiento.”

“Cuando la infracción es cometida en una estación de servicio, garaje, cine, teatro, centro comercial, hoteles, establecimiento educativo, geriátrico, natatorio, clubes, recinto en el que se depositen materiales inflamables o local de gran afluencia de público, es sancionado/a con multa de seis mil ochocientos (6.800) a treinta y cuatro mil (34.000) unidades fijas y/o clausura del establecimiento. Cuando estos establecimientos registren tres sanciones firmes en sede administrativa y/o judicial por esta falta en el término de trescientos sesenta y cinco días (365) se impondrá accesoriamente clausura de quince a ciento ochenta días.”

Artículo 20. -Incorpórase como artículo 2.1.1. bis de la Sección 2°, Capítulo I “Seguridad y Prevención de Siniestros” de la Ley 451 Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (texto consolidado por la Ley 6017) el siguiente texto:

“2.1.1 bis Extintores (matafuegos), equipos e instalaciones fijas contra incendio:

“Los establecimientos, que fabriquen, reparen, revisen y/o controlen, recarguen y/o instalen extintores (matafuegos) que no cumplan con la normativa vigente en la materia serán sancionados con multa de cinco mil (5.000) a ocho mil (8.000) unidades fijas y/o clausura del establecimiento, sin perjuicio, de corresponder, la baja definitiva del Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Extintores (matafuegos) y Equipos contra Incendios. Cuando la falta se cometa por establecimientos que no se encuentren

inscriptos conforme la normativa vigente en la materia, son sancionados con multa de diez mil (10.000) a quince mil (15.000) unidades fijas y/o clausura del establecimiento.”

“Los establecimientos, que fabriquen, reparen, instalen y/o mantengan instalaciones fijas contra incendio (IFCI) que no cumplan con la normativa vigente en la materia serán sancionados con multa de cinco mil (5.000) a ocho mil (8.000) unidades fijas y/o clausura del establecimiento. Cuando la falta se cometa por establecimientos que no se encuentren inscriptos conforme la normativa vigente en la materia, serán sancionados con multa de diez mil (10.000) a quince mil (15.000) unidades fijas y/o clausura del establecimiento.”

Cláusula transitoria - modificación de Ordenanza N°40.473: Las disposiciones de la presente Ley comienzan a regir a los treinta días de su publicación, sin perjuicio de las inscripciones en el Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Extintores (matafuegos) y Equipos contra Incendios y en el Registro de Fabricantes, Reparadores e Instaladores de Instalaciones Fijas que hayan sido tramitadas conforme la Ordenanza N° 40.473 y que continúan vigentes hasta su vencimiento.

Artículo 21. - Comuníquese, etc. Quintana - Pérez Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Decreto N° 25/19. Buenos Aires, 8 de enero de 2019.

En uso de las facultades conferidas por el artículo 102 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, promúlgase la Ley N° 6116 (EX-2018-34924886-MGEYA-DGALE) sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del día 13 de diciembre de 2018.

El presente Decreto es refrendado por el señor Vicejefe de Gobierno (Decreto N° 391/18) y por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos, comuníquese al Ministerio de Justicia y Seguridad. Cumplido, archívese. Rodríguez Larreta - Santilli

Arquitecto Antonio Aguel
Asesor Técnico - Municipal

Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales

Marcelo Dominijanni.

Administrativa, Financiera y Logística

José Pusterla, Daniel Grass y Emilia Masserano.

Asuntos Legales

Mario Mazzini, Dr. Jorge Villar, Silvia Gianda, Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dra. y Arq. Valeria Nerpiti, Dr. Bartolomé Orfila, Dra. Diana Sevitz, Dra. Ana María Vila y Dr. José Luis Alonso Gómez.

Corretaje Inmobiliario y Locaciones

Armando Caputo.

Ética

Arturo Molina.

Prensa, Difusión y Revista

Miguel Summa.

Relaciones Públicas

Silvia Rodríguez Maceira y Adriana Armenia.

Cursos y Conferencias

Arturo Molina, Alejandro Quattrocchi y Guillermo Casella.

Registro de Administradores Profesionales

Daniel Tocco.

Relaciones con Cámaras del Interior

Miguel Summa, Armando Caputo y Mario Mazzini.

Relaciones con Cámaras Latinoamericanas

Daniel Tocco y Miguel Summa.

Relaciones con Cámaras Empresarias

y Proveedores del Sector

Armando Roque Caputo.

Usted es el protagonista

Invitamos a nuestros socios a integrarse a los equipos de trabajo en alguna de las diferentes comisiones de la Cámara. Es importante que lo hagan para que podamos trabajar más y mejor por todos aquellos a quienes representamos a través de nuestra institución.

Quienes así lo entiendan y deseen participar pueden comunicarse con Patricia Colle al 4342-2232 / 4345-0010, int. 33. También pueden hacerlo vía mail a patriciacolle@caphai.com.ar o camara@caphai.com.ar

Su participación le da mayor sentido a nuestro trabajo.

Consejo Directivo

Presidente

Daniel Roberto Tocco

Vicepresidente 1°

Miguel Ángel Summa

Vicepresidente 2°

Arturo Claudio Molina

Vicepresidente 3°

Armando Roque Caputo

Secretario

Mario Guillermo Mazzini

Prosecretario

Marcos Schwab

Tesorero

José Enrique Luis Pusterla

Protesorero

Daniel Grass

Vocales Titulares

Silvia Rodríguez Maceira

Luis Martín Pino

Vocales Suplentes

Marcelo Antonio Dominijanni

Silvia Beatriz Ghianda

Carlos García

Ángela Graciela Perrone

Alejandro Gustavo Quattrocchi

Guillermo Alejandro Casella

Carlos Alberto Coda

Tribunal de Cuentas

Miembros Titulares

Carlos Weiler

Adriana Graciela Armenia

Gabriel Vignapiano

Miembros Suplentes

Emilia Masserano

Macarena Soledad Staino

Nuestro compromiso

El éxito de esta Cámara, como el de cualquier organización empresarial, pasa por el compromiso de todos los que trabajamos activamente proponiendo acciones, formando e integrando equipos de trabajo con el fin de obtener mejoras que faciliten la tarea de administradores e inmobiliarios, inmersos hoy en innumerables normativas que sólo complican los aspectos administra-

tivos y obstaculizan nuestra tarea, pero no aportan mejoras a los consorcios.

Nuestra prioridad y nuestro compromiso han sido y seguirán siendo los socios de la CAPHyAI. Como lo hemos hecho hasta ahora, continuaremos trabajando con la mira puesta en el servicio que brindamos.

Somos, por sobre todo, una organización que se debe a una amplia variedad

de socios: administradores, inmobiliarios, consorcios de propietarios y propietarios en forma individual. Por eso, sin temor a equivocarnos, podemos asegurar que la única institución que hoy nos representa, como lo viene haciendo desde hace casi 70 años, es la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.

HUMOR

Seguridad eléctrica



IDS Boiler es socio fundador de C.A.CER.CAL
(Cámara Argentina de Certificantes de Calderas)



C.A.CER.CAL
Cámara Argentina de
Certificantes de Calderas



Boiler

www.idsboiler.com.ar



SERVICIO INTEGRAL EN SALAS DE CALDERAS

28 Años

- De experiencia nos avalan -

Certificación de calderas y termotanques (O.M. 33677)
y habilitaciones térmicas en G.C.B.A y Metrogas. *

Ingeniería en sistemas de calefacción y agua caliente.

Asesoramiento y ejecución de obras termomecánicas.

Venta, instalación y mantenimiento de calderas
y termotanques.

Termografía - Detección de pérdidas sin roturas.

Higiene y seguridad en el trabajo.


Pericias laborales y termomecánicas.

*** NEW**

Digitalización 100% de los controles.
Informes en tiempo real al cliente.

Pje. Ancón 5388 1° "B" - C1425BZF - Buenos Aires - Argentina
Tel : +54 (11) 4777-1772 ventas@idsboiler.com.ar





Las buenas decisiones,
vienen acompañadas
de tranquilidad.

TECNOLOGÍA AL SERVICIO DEL MEDIO AMBIENTE

UN PLAN A SU MEDIDA

 TERMOPLAN

24 CUOTAS

Consultar Bases y Condiciones

TermoPlan, es un plan a medida diseñado especialmente para hacer frente a los consumos elevados de gas, a los costos altos de mantenimiento y aquellos equipos que están llegando al fin de su vida útil.

TermoPlan es una herramienta rápida y eficaz para renovar sus equipos de calefacción y agua caliente. Máximo **24 cuotas** precancelables sin interés.

25 AÑOS TRABAJANDO CON EFICIENCIA Y CALIDAD
EN SISTEMAS TERMOMECÁNICOS

MAYOR RENDIMIENTO Y MENOR CONSUMO



TERMOTANQUES
DE ALTA RECUPERACIÓN



CALDERAS
DE AGUA Y VAPOR



TERMOTANQUES
CENTRALES



Atención post-venta

Telefax: 4755-0424 (l. Rotativas) | E-mail: termocrom@termocrom.com.ar | Web: www.termocrom.com.ar