



Acta de reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2

Siendo las 17.30 hs del miércoles 27 de marzo de 2024, se reúnen en forma presencial en la sede comunal de Pte. Uriburu 1022 CABA, los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo con la fecha normal y habitual convenida según estatuto del Consejo Consultivo de la Comuna 2.

Se ha convocado a la reunión mediante el grupo de WhatsApp de esta comisión y por email, instrumentos de comunicación, que ya utilizaba esta comisión con anterioridad.

Se hacen presentes a la convocatoria en el horario establecido, 26 miembros quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

- Temas por desarrollar para la comunidad desde la comisión: Se proponen diversos temas a tratar en agenda 2024 para las futuras reuniones de comisión de propiedad horizontal en forma presencial en lugar a determinar en el transcurso de la semana previa a cada reunión. Entre los temas propuestos se encuentra accesibilidad en edificios por Fundación Rumbos.
- Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: en esta oportunidad contamos con la presencia de la Dra. Beatriz Santos que expuso sobre los siguientes temas:
 1. *Paritarias de encargados:* La profesional nos esclareció varios puntos al respecto, donde desarrolló el proceso administrativo legal de la homologación del acuerdo paritario y nos explicó que la situación actual es pendiente de aprobación por la Secretaría de Trabajo de la Nación, y con una posible solución ante dicha adversidad para los consorcios. Con el fin de brindar conformidad a las partes, propone que se abone al encargado un porcentaje sobre el aumento salarial pendiente y en forma diferenciada en el recibo de sueldo con el texto “a cuenta de futuras remuneraciones”, monto que tendría que acordarse por los consorcistas en asamblea convocada por el administrador amparado en el Código Civil y Comercial de la Nación art. 2058 que trata el punto del personal
 2. *Extractos bancarios:* Junto con las expensas corresponde se incluya un resumen bancario del mes según art. 10 de Ley CABA 941 y en caso de que el propietario solicite al administrador dicha información, éste tiene la obligación de remitir la documentación (o cualquier otra que se le pida) a los 5 días hábiles siguientes de acuerdo con lo que establece el Decreto CABA 551-2010 Anexo I Art. 9 inc. f). Como consecuencia del requerimiento, si el administrador no responde, el consorcista podría efectuar la denuncia en el Registro Público de Administradores del Gobierno de la Ciudad sobre este punto o cualquier otro respecto de los



art. 9 y 10 sobre la Ley CABA 941. Adicionalmente, la profesional nos informa que en ocasión de haber iniciado la denuncia en dicho organismo y para tomar conocimiento si el administrador está en proceso de verificación, se puede consultar por expediente de la causa en la página web www.jusbaires.gob.ar en Búsqueda de expedientes.

3. *Nueva disposición sobre expensas:* Cambia la disposición de Expensas Claras por la Disposición 1146-DGDPYC-2024 que incluye el Código QR a partir del 4-03-2024. Sobre el mismo, nos relata la profesional que se encuentra en proceso de aplicación dado que Defensa del Consumidor ha dado un plazo de 60 días para implementarlo en el formulario de expensas de CABA y consta de lo siguiente: al lado de cada rubro de las expensas habrá un código QR que contendrá el comprobante del concepto liquidado escaneado, que previamente habrá subido el administrador a una nube en internet. Además, en el rubro de cargas sociales, se podrá acceder a un link de AFIP que informara si las cargas sociales se han abonado con los datos de la CUIL del encargado. En principio, a partir de la norma no queda claro como estará volcada la información porque no especifica la instrumentación en detalle ni como lo diseñará cada sistema de liquidación de expensas, pero si el administrador no lo implementa, incurre en sanciones bajo la Ley CABA 941.
4. *Accidente de la calle Arenales 2800:* Para determinar la responsabilidad se tiene que determinar, si el balcón pertenece a una unidad o si es un bien común de uso exclusivo de una unidad o, si es un bien común del consorcio dado que entre los bienes esencialmente comunes están incluidos los balcones dentro del Código Civil y Comercial de la Nación. Luego nos explica, que se diferencia jurídicamente la estructura propiamente del balcón, donde la estructura pertenece al consorcio y el mantenimiento/cuidado del balcón le corresponde al propietario, y por otro lado nos explica que, el balcón es una extensión voladiza de la estructura principal del edificio, el cual tiene un soporte específico de 300 kg/m². Por otra parte, las cañas de bambú que estaban colocadas en dicho balcón del siniestro requieren de cierta instalación de seguridad dado que son consideradas elementos peligrosos, y cuya instalación tendría que haber sido tratada en asamblea o habilitada por un reglamento interno para evitar inconvenientes. Como sugerencia la profesional nos comenta que, el administrador debería tener como costumbre una vez por año revisar las unidades funcionales por estas cuestiones de seguridad (balcones, gas, electricidad, etc.) sumado al control que debe cumplir por aprobación de asamblea para el mantenimiento de frentes y fachadas según Ley CABA 6116, tomando en cuenta que este tipo de siniestros pueden no cubrirlos los seguros.



5. *Caso de encargado con 70 años para jubilarse*: Nos informa que se lo debe intimar a los 65 y 70 años, y en este último caso, si no contara con la cantidad de aportes se lo debe mantener hasta que cumpla la cantidad de años de aportes, momento en el cual se lo intima nuevamente a iniciar el trámite jubilatorio y cuenta con 1 año para hacerlo, y se lo mantiene hasta que comienza a cobrar la jubilación. En la situación de posterior a la jubilación se lo quiera contratar nuevamente, se lo da de baja en AFIP (extinción del contrato) y luego darle alta nuevamente como pasivo, y no puede reclamar antigüedad si se lo despide dado que tiene otro tipo de contrato (pasivo). Sin embargo, existen fallos judiciales que contemplan esta situación a favor del consorcio, pero pueden esta situación podría cambiar de acuerdo con cada jurisdicción donde recaiga el juicio.
6. *Responsabilidad sobre calderas o ascensores*: El principal responsable es la empresa conservadora contratada para el mantenimiento, pero en algunos casos puede ser responsable el consorcio. Nos aclara que este último caso, se presenta cuando la empresa conservadora informa que la maquinaria esta apta con observaciones en el código QR, por obras pendientes de mantenimiento, las cuales si no se realizan por parte del consorcio (sea causa de falta de notificación del administrador o que en asamblea no se apruebe el gasto), son pasibles de clausura por parte del Gobierno de la Ciudad.
7. *Reticencia del propietario a ingresar en la unidad funcional para ejecutar obras*: La profesional nos indica que existe un procedimiento que se denomina 643 TER, que es un interdicto "Oposición a reparaciones urgentes". Se trata de un juicio abreviado donde se pide autorización a un juez para ingresar a la UF (que lo puede realizar un propietario o el consorcio) donde se intima al propietario para que se le permita al técnico a ingresar a la UF para revisar el problema de humedad o el daño que este ocasionando. Ante la negativa o la no respuesta de éste, se presenta junto al interdicto, un informe técnico que justifique la urgencia de la reparación, elementos suficientes para que el juez ordene la reparación.
8. *Obras en construcción linderos*: Nos recomienda que saquemos foto del QR de la obra, donde allí figuran los datos de la empresa constructora y además que revisemos el estado del edificio durante el transcurso de la obra lindera. Nos informa que las obras en construcción cuentan con 2 tipos de seguros: demolición y de construcción (ambos obligatorios) que nos sirven para reclamar daños en espacios comunes (inclusive medianera) y cuando se trate de daños en UF particulares también (ej pisos o balcones). El procedimiento consiste en intimar a la constructora y al dueño del edificio que pasa a mediación y luego, mandan a la aseguradora que solicita una constatación por escribanía (que a veces la hacen los seguros).



En caso de que este trámite lo efectúe el consorcio, luego se reclama el importe con los daños en forma judicial. Nos sugiere prestar atención a las socavaciones porque son peligrosas y si se presenta peligro de derrumbe, hay que llamar a Defensa Civil para que apunte el edificio.

9. *Quorum en asambleas*: Nos explica que el art. 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación aplica la circularización del acta de asamblea con las propuestas a los ausentes en caso de que no haya mayoría en la asamblea. Por otra parte, nos aclara que el administrador debe notificar a todos los consorcistas con la liquidación de expensas inmediata siguiente sobre las resoluciones en asamblea (Ley CABA 941 art. 9). A su vez, nos cuenta que la mayoría en asambleas tiene un doble computo: 50,01% (del total del porcentual) y la mitad más uno del total de propietarios del edificio; si se obtiene esta mayoría las propuestas votadas quedan como resolución, y caso contrario el administrador tiene que notificar a los ausentes en forma fehaciente (nota o carta documento) dentro de los 15 días hábiles de realizada la asamblea. Según art. 2062 del Código Civil y Comercial, el administrador debe informar a quienes y como los notifico, cual fue el resultado de dichas notificaciones (si hubo o no impugnaciones y si dichas impugnaciones reúnen la mayoría suficiente).

10. *Actualización de valores asegurados para ascensores y calderas*: De acuerdo con los cambios en el precio del combustible, según la Ley CABA 451 corresponde actualizar a partir del 4-03-2024 los valores asegurados de ascensores en \$ 141.417.000 (1 ascensor) y \$ 23.569.500 (ascensor adicional). Para el caso de calderas se encuentran diferentes valores:

- Caldera de vapor de agua de alta presión: \$ 188.556.000
- Caldera de vapor de agua a baja presión: \$ 94.278.000
- Caldera de agua caliente o de fluido térmico: \$ 47.139.000
- Acumulador de agua (termotanque): \$ 23.569.500

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 19.20 hs. dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Sra. Cecilia Vega
Coordinadora

Sra. Reyna Gómez de Marco
Coordinadora Suplente

Sr. Carlos Gaye
Secretario de Actas