

# ¿Expensas Altas?

Como impacta el nuevo Código Civil y Comercial.

Módulos:

- Expensas a cargo de la Dra. Patricia A. Fittipaldi.
- Personal del Consorcio a cargo del Dr. Gustavo A. Griffith.
- Consejo de Propietarios a cargo del Dr. Sebastian A. Areitio.
- Administrador a cargo del Dr. Luis E. Morales.

Los Expositores pertenecen al Foro de Abogados de la Propiedad Horizontal

Organiza Comisión de Propiedad Horizontal - Consejo Consultivo de la Comuna 7.

**MARTES**  
**29 NOV**

Sede Comunal 7  
Av. Rivadavia 7202  
esq. Culpina.  
Salón del 5to. Piso.

**de 18Hs.**  
**a 20Hs.**

Entrada libre y gratuita

# EXPENSAS

UNA “CARA” REALIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Dra. Patricia A. Fittipaldi

# CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

- ▶ ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

# POR LO ANTES DICHO

- ▶ ARTICULO 2046.- Obligaciones. El propietario está obligado a:
- ▶ e) pagar expensas **comunes** ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;
- ▶ d) contribuir a la integración del **fondo de reserva**, si lo hay;

# ¿QUÉ DEBO PAGAR?

- ▶ ARTICULO 2048.- Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.
- ▶ Asimismo, debe pagar las **expensas comunes ordinarias** de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.
- ▶ Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.
- ▶ Debe también pagar las **expensas comunes extraordinarias** dispuestas por resolución de la asamblea.

# ¿PUEDO NO PAGAR?

- ▶ ARTICULO 2049.- Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.
- ▶ Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.
- ▶ El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

**LA RESPUESTA ES: NO**

# ¿QUIÉN DEBE PAGAR?

- ▶ ARTICULO 2050.- Obligados al pago de expensas. Además 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**.

# ESTAMOS EN EL HORNO...

- ▶ Código Civil y Comercial de la Nación
- ▶ \*“Da a las expensas el carácter de **título ejecutivo** y extendió esta posibilidad a todo el territorio nacional” (art. 2048 CCCN in fine) “... El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es **título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones**”.
- ▶ \*Además, bajó de 5 a **2 años el plazo de prescripción** de la deuda

# GUARDO LOS RECIBOS...

▶ ARTICULO 2562.- Plazo de prescripción de dos años. **Prescriben a los dos años:**

a) el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos;

b) el reclamo de derecho común de daños derivados de accidentes y enfermedades del trabajo;

c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas;

**La respuesta es: Guarde los recibos al menos por dos años!**

# LEY 941. Artículo 9°.- Obligaciones del Administrador: Recibos.

- ▶ ... l. Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
- ▶ a).- Denominación y domicilio del consorcio.
- ▶ b).- Piso y departamento.
- ▶ c).- Nombre y apellido del/a propietario/a.
- ▶ d).- Mes que se abona, período o concepto.
- ▶ e).- Vencimiento, con su interés respectivo.
- ▶ f).- Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.
- ▶ g).- Lugar y formas de pago.
- ▶ ...

# CÓDIGO CIVIL Y PROCESAL DE LA NACIÓN PARA CAP. FED.

- ▶ En efecto, en el Código Procesal Civil y Comercial (vigente para la ciudad de BS AS) se legisla sobre el CREDITO POR EXPENSAS COMUNES en el artículo 524 que establece:

**“Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal”.**

# A DEMÁS...

- ▶ Art. 558 BIS. - Durante el curso del proceso de ejecución de créditos por expensas comunes, el juez, a pedido de la parte demandada, fijará UNA (1) audiencia para que comparezcan ejecutante y ejecutado con el objeto de establecer la forma más rápida y eficaz de satisfacer el crédito, procurando evitar perjuicios innecesarios. A esta audiencia deberán comparecer ambas partes personalmente, y se celebrará con la que concurra. No podrá señalarse UNA (1) nueva con el mismo objeto, ni tampoco podrá el ejecutado promover posteriormente incidentes por causas anteriores que no fueron invocadas en dicha audiencia”.

# RESUMEN

- ▶ **\*LAS EXPENSAS SON UNA OBLIGACIÓN**
- ▶ **\*INCLUYEN LOS GASTOS DESCRIPTOS EN EL REGLAMENTO, EN LA LEY (CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN...) EN GENERAL TODO LO QUE ES CONSIDERADO COMO ESTRUCTURAL Y NECESARIO ...**
- ▶ **\*ES UN IMPORTE VARIABLE.... SON EXCEPCIONALES AQUELLOS EDIFICIOS QUE SE MANEJAN POR COSTO FIJO DE EXPENSAS... ESTO QUIERE DECIR QUE SE INCREMENTAN O NO SEGUN LOS GASTOS EFECTIVAMENTE REALIAZDOS EN EL EDIFICIO**
- ▶ **\*SI TIENE EL DEPARTAMENTO ALQUILADO... NO SE DESENTIENDA DEL PAGO DE LAS EXPENSAS... ES “SU” OBLIGACION**
- ▶ **\*SI NO RECIBE CARTA DOCUMENTO DE INTIMACIÓN AL PAGO... NO SE ASOMBRE... LA INFORMACION SUFICIENTE PARA CONOCER LA DEUDA ES EL “RESUMEN MENSUAL DE GASTOS”**
- ▶ **\*UNA VEZ INICIADO EL PROCESO, PUEDE LLAGAR A UN ACUERDO DE PAGO... PERO... CORRERAN PARA USTED LOS GASTOS DEL PROCESO QUE TUVO POR OBJETO LLAMAR SU ATENCION Y COMPELERLO AL CUMPLIMIENTO**
- ▶ **\*NO DEJE QUE EL RECIBO SEA UN PAPEL SIN MEMBRETE Y CON LAS CUALIDADES QUE DEBE CUMPLIR SEGUN LA LEY QUE RIGE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES... SI DEPOSITA SUS EXPENSAS EN LA CUENTA DEL ADMINISTRADOR Y ESTE SE FUE CON SU DINERO... PODRA PERSEGUIR AL ADMINISTRADOR POR ESE DINERO... PERO DEBERA PAGAR LAS EXPENSAS QUE APAREZCAN IMPAGAS... PORQUE EL QUE PAGA MAL PAGA DOS VECES...**

# QUE SIGNIFACA PAGAR MAL...

- ▶ A QUIEN NO ES EL ACREEDOR,
- ▶ HACER PAGOS PARCIALES, NO INFORMADOS Y/O NO ACEPTADOS POR EL ACREEDOR
- ▶ PAGAR SIN REQUERIR COMPROBANTE DE ESE PAGO EN LA DEBIDA FORMA, EXIGIDA AL MOMENTO DE TENER QUE ACREDITAR EL PAGO EN UN JUICIO
- ▶ SI... ¡LAS EXPENSAS SON CARAS!

# ENTONCES...

- ▶ PARTICIPE EN LAS ASAMBLEAS,
- ▶ CONOZCA SUS DERECHOS...
- ▶ LEA...
- ▶ PREGUNTE A UN ABOGADO “ANTES” DE QUE EL RESULTADO DE SU INACCION O ACCION ERRONEA LO COLOQUE EN UN LUGAR POCO BENEFICIOSO

# ¿COMO HACER QUE LAS EXPENSAS NO DEVOREN AL PROPIETARIO ... ?

- ▶ Participe!
- ▶ Que el administrador solicite (para los trabajos programados) dos presupuestos como mínimo: en ellos cotejar precios-materiales-trabajos (No olvide que lo barato sale caro)
- ▶ Apague luces comunes innecesarias y... cuando se quemen cambie por bajo consumo LED!
- ▶ Controle y regule las horas extras del encargado...
- ▶ Que el administrador persiga pago a morosos: Intimación, tratar de llegar acuerdo y por último ejecución ...
- ▶ Y CUIDADO! Administradores baratos... expensas caras (verifique el servicio que incluye el honorario del administrador elegido)

# ENCARGADO Y PERSONAL COMPRENDIDO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Dr. Gustavo A. Griffith

# ENCARGADO Y PERSONAL COMPRENDIDO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

## MARCO NORMATIVO:

- ▶ LEY DE CONTRATO DE TRABAJO 20.744
- ▶ ESTATUTO LEY 12.981
- ▶ CONVENIO COLECTIVO 589 / 2010
- ▶ CODICO CIVIL Y COMERCIAL - Ley 26.994

El representante legal del Consorcio, el administrador, es el único facultado para dar instrucciones e impartir ordenes

La relación laboral posee dos características especiales:

- ▶ El trabajador (encargado) vive en su lugar de trabajo;
- ▶ El representante legal del empleador (administrador) quien debe controlarlo habitualmente no se encuentra en el lugar de trabajo

# Obligaciones del personal

- ▶ Se encuentran en el Art.4 de la ley 12981, y en el art.23 del CC 589/2010
- ▶ Afines a la ley de Contrato de Trabajo (respetar al empleador, obedecer sus ordenes, cuidado de las cosas confiadas bajo su custodia, efectuar sus tareas con diligencia y honestidad).
- ▶ Avisar al administrador de toda novedad o reclamo que se produzca en el edificio;
- ▶ Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene las partes comunes del edificio.
- ▶ Controlar el funcionamiento de las instalaciones del edificio;
- ▶ Poner en funcionamiento y asegurar la protección de los servicios centrales del edificio.
- ▶ Proceder a la entrega de la correspondencia.
- ▶ La responsabilidad de las tareas recae en la persona designada.
- ▶ Las llaves del sótano y controles del edificio solo podrán encontrarse en poder del encargado.
- ▶ El empleado con vivienda **TENDRA LA OBLIGACION DE PRESTAR COLABORACION AL CONSORCIO, CUANDO SE PRODUZCAN EMERGENCIAS O URGENCIAS.**

# NO SON OBLIGACIONES DEL PERSONAL:

- ▶ REALIZAR EL COBRO DE LAS EXPENSAS
- ▶ LA TENENCIA DE LA REPLICA DE LAS LLAVES DE LAS UNIDADES;
- ▶ A LA TENENCIA O ATENCION DE APARATO TELEFONICO COMUN;
- ▶ A RETIRAR MATERIALES O ESCOMBROS PROVENIENTES DE OBRAS;
- ▶ NO ESTA OBLIGADO A RECIBIR NI FIRMAR NOTIFICACIONES DESTINADAS A LOS CONSORCISTAS, SALVO AUTORIZACION DEL DESTINATARIO;

# PARTICULARIDADES DE LA ACTIVIDAD

- ▶ 1) La antigüedad implica un 2% del sueldo por cada año de servicio (encargado), las otras categorías 1% del sueldo
- ▶ 2) La estabilidad se adquiere a los 60 días (Art. 6°)
- ▶ 3) El Preaviso es de 3 meses independientemente de la antigüedad
- ▶ 4) En caso de cese del vínculo laboral tienen entre 30 y 90 días para entregar la vivienda (Art.25 inc.11 CCT 589/2010)
- ▶ 5) En caso de accidente o enfermedad del titular, el Estatuto 12.981 en su art.9, posibilita la suplencia sin adquirir estabilidad;
- ▶ 7) En caso de urgencia en el Consorcio debe actuar aunque este fuera de su horario de trabajo (CCT 589 Art.23 inc.20)
- ▶ 8) El ayudante y/o encargado de media jornada no puede laborar horas extras;

## LAS INSTRUCCIONES AL PERSONAL SE DAN A TRAVES DEL LIBRO DE ORDENES ESTABLECIDO POR LA LCT (Art.52) y por el Art.25 de la Ley 12.981

- ▶ CATEGORIAS: Artículo 6° (CC 589/2010) Los edificios se categorizan por cantidad de servicios centrales
- ▶ a) 1ra. Categoría: Los edificios con tres o más servicios centrales;
- ▶ b) 2da. Categoría: Los edificios con dos servicios centrales;
- ▶ c) 3ra. Categoría: Los edificios con un servicio central;
- ▶ d) 4ta. Categoría: Los edificios sin servicios centrales.

Ejercicio del “ius variandi” (es la facultad que tiene el empleador de alterar unilateralmente condiciones no esenciales del contrato de trabajo) El empleador no puede efectuar:

- ▶ Cambio de lugar de trabajo.
- ▶ Alterar la jornada laboral o cambios en el horario de trabajo.
- ▶ Cambio de la categoría laboral.
- ▶ Alterar la remuneración.

## Régimen de licencia por vacaciones (ley 12.981 - Art.3 inc.d):

- ▶ Antigüedad menor a los 5 años 12 días hábiles;
- ▶ Antigüedad hasta los 10 años 20 días hábiles.
- ▶ Antigüedad hasta los 20 años 24 días hábiles
- ▶ Antigüedad de mas de 20 años 28 días hábiles

# REGIMEN DE ENFERMEDADES INCULPABLES

- ▶ Se le abonan hasta TRES MESES DE SUELDO a partir de la interrupción de sus tareas si su antigüedad es inferior a los 5 años;
- ▶ Se le abonan hasta SEIS MESES DE SUELDO si su antigüedad es superior a los 5 años;
- ▶ CONFORME LA LCT si posee cargas de familia estos PLAZOS SE DUPLICAN ( 6 meses y un año) Art.208 LCT
- ▶ El Empleador luego de los plazos indicados debe CONSERVAR EL PUESTO DE TRABAJO DURANTE UN AÑO
- ▶ Si se hizo uso de la opción dispuesta en el Art.9 de la ley 12.981 con respecto al suplente, el mismo SERA CONFIRMADO COMO EFECTIVO.

# CONSEJO DE PROPIETARIOS

Dr. Sebastian A. Areitio

# ANTECEDENTES

- ▶ Anteriormente denominado CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
- ▶ NO legislado (Ni en el Código Civil, ni en la ley 13,512)
- ▶ Ante la necesidad de “acercar” y “controlar” al Copropietario y al Administrador, se crea la figura.
- ▶ Creado “convencionalmente”, ya que lo encontrábamos en algunos Reglamentos de Copropiedad y Administración o en su defecto creado por las propias Asambleas de Copropietarios.

# CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

(a partir del 1º de Agosto de 2015)

## Características:

- ▶ Lo denomina CONSEJO DE PROPIETARIOS, cambiando la denominación anterior.
- ▶ Integrado por Propietarios.
- ▶ Es un Órgano del Consorcio de Propietarios (Art. 2044).
- ▶ Es un Órgano opcional (Art. 2048).
- ▶ Es un nexo entre el Administrador y el Propietarios (Art. 2054 y otros).
- ▶ Controlado por la Asamblea (Art. 2058).

# CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

## Facultades y Funciones:

- ▶ Aprueba el Certificado de Deudas (Art. 2048)
- ▶ Puede tener facultades especiales no normadas en el Código (Art. 2056).
- ▶ Posibilidad de convocar Asamblea (Art. 2063).
- ▶ Autoriza al Administrador a utilizar el fondo de reserva (Ar. 2067).
- ▶ Recibir, en caso de renuncia o remoción del Administrador, los activos existentes, libros y documentos del consorcio (Art. 2067).

# CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

CAPÍTULO 6 - ARTÍCULO 2064.- Atribuciones. 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 administración 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. Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

# PROHIBICIONES

- ▶ El consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni tiene a cargo el cumplimiento de las obligaciones del mismo.
- ▶ Carece de personería para actuar ante terceros, empresas u organismos del Estado, Poder Judicial, proveedores, gremios, entidades intermedias, servicios públicos, personal, etc.
- ▶ Carece de facultades ejecutivas, ya que estas son propias e indelegables de la Administración, por lo tanto no debe ni puede respecto al Consorcio:
  - Celebrar ni rescindir contratos.
  - Manejar fondos
  - Pagar o cobrar
  - Recaudar expensas
  - Nombrar o remover el administrador
  - Dar órdenes, nombrar ni despedir al personal de portería y de servicio

# EN RESUMEN:

## El Consejo de Propietarios:

- ▶ Es un Órgano del Consorcio.
- ▶ Formado por propietarios.
- ▶ No es obligatorio.
- ▶ Es designado por la Asamblea
- ▶ Es controlado por la Asamblea.
- ▶ Aprueba los certificados de deuda.
- ▶ Autoriza a disponer de los fondos.
- ▶ Convoca Asamblea.
- ▶ Controla aspectos económicos y financieros del Consorcio.

# CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES FINALES

- ▶ PARTICIPACIÓN de los propietarios en el Consejo.
- ▶ Que lo integren Propietarios que ocupen la unidad.
- ▶ Formado por un numero impar de propietarios.
- ▶ Que no sean deudores, ni estén en litigio con el Consorcio.
- ▶ Que alguno de los miembros posea conocimiento contable.
- ▶ Acercar a la Administracion del Consorcio presupuestos para las trabajos que el Edificio requiera.
- ▶ Asesorarse.

Si todo esto puede cumplirse:

- ▶ **PROMOVERÁ UNA DISMINUCIÓN EN EL COSTO DE LAS EXPENSAS.**

# ADMINISTRADOR

Dr. Luis E. Morales

## El Administrador. Capítulo 7.

- ▶ **ARTÍCULO 2065.- Representación legal.**  
El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

- ▶ ARTÍCULO 2066.- Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

ARTÍCULO 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- ▶ a. convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- ▶ b. ejecutar las decisiones de la asamblea;
- ▶ c. atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- ▶ d. practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- ▶ e. rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;
- ▶ f. nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- ▶ g. cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- ▶ h. mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
- ▶ 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. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;
- ▶ j. en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;
- ▶ k. notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;
- ▶ l. a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;
- ▶ m. representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

# MUCHAS GRACIAS



Foro de Abogados de la Propiedad Horizontal



@foroabogadosph



forodeabogadosph@gmail.com