



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

Siendo las 17.30 hs del día miércoles 26 de octubre de 2022, se reúnen en forma presencial en la sede de la Comuna 2 los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo a 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, 12 miembros quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

- Temas a desarrollar para la comunidad desde la comisión: Se propone para la próxima reunión de comisión del miércoles 23/11/2022 se trate un resumen de las últimas novedades de propiedad horizontal en forma presencial en lugar a determinar en el transcurso de la semana previa a la reunión.
- Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: la exposición fue llevada adelante por la Dra. Beatriz Santos, abogada especialista en propiedad horizontal, que se resumió en 5 ejes temáticos según los tipos de mediaciones:
 1. *Mediaciones prejudiciales:* Nos informa que este tipo de mediaciones son obligatorias si luego se llevaran a juicio. En primera instancia se debería entablar la intimación por carta documento contra el vecino o el lindero o el seguro integral causante del daño, dado que entabla la vigencia del reclamo (prescripción de 2 años y 3 años en caso de seguros). En segunda instancia, en caso de no resolver por este medio, se puede iniciar el proceso de mediación prejudicial que tiene 2 tipos: privada o pública, donde en ambos casos el mediador es sorteado y pertenece al Ministerio de Justicia. En caso de la mediación pública, el arancel de mediación es de \$ 200.- y el sorteo del mediador es inamovible. Por el contrario, en la mediación privada, quien inicia la acción elige al mediador con el mismo arancel, y el requerido tiene la posibilidad de cambiar al mediador según el listado que se le proporciona con la notificación de la mediación. En la audiencia se puede proporcionar pruebas fotográficas, informes técnicos y presupuestos sobre el daño reclamado. Si se llega a un acuerdo, se fijan los honorarios de los abogados de las partes (en general 20% sobre lo reclamado) y el costo de aquellos como del mediador corren por cuenta del que pierde. En caso que una de las partes no



asista a la mediación, se puede notificar a una nueva audiencia o se puede cerrar la instancia. No hay un límite de audiencias para este tipo de mediaciones, pero existe un costo por Ley 27.423 art. 19 para cada audiencia para el abogado (\$ 20.800). Estas mediaciones son las únicas que habilitan la acción judicial y tienen el carácter de sentencia judicial por el Ministerio de Justicia y en general son virtuales, pero también pueden ser mixtas (presencial y virtual).

2. *Tratamiento de problemas de consumidores:* Se tratan actualmente desde la Justicia Civil y Comercial, con una mediación previa mediante el COPREC (Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo) que asiste por un mínimo monto de reclamo que es el costo administrativo de la justicia, dado que el bono de actuación profesional del abogado es de \$ 1.300.- Nos comentó diferentes casos de ciberdelitos virtuales bancarios.
3. *Defensa del consumidor del Gobierno de la Ciudad:* Sobre este tema, nos indica que esta área funciona para denuncias hacia administradores de consorcios por parte de propietarios, inquilinos, ocupante o comodatarios de una unidad funcional. Mientras las denuncias pueden tratar sobre incumplimientos en la Ley CABA 941 art. 9 y 10, donde por cada ítem denunciado se incrementa la multa a recibir en caso de ser sancionado. También nos hizo un detalle del procedimiento para hacer la denuncia por la web (<https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-a-administradores-de-consorcio>) donde luego de efectuarla, se lo cita a una audiencia al administrador del consorcio, donde no se requiere abogado de ambas partes. En la denuncia se pueden incorporar como prueba todos los reclamos del consorcista al administrador (sean por email, por nota, por whatsapp o por carta documento). En esa audiencia de conciliación se pueden poner de acuerdo las partes o no. En caso de lograr acuerdo, el administrador debe cumplir con lo establecido en la audiencia. Si no se lograra acuerdo el área de legales de Defensa del Consumidor, cita al administrador para que efectúe un descargo sobre la imputación que se le adjudica sobre los puntos denunciados dentro de los 10 días hábiles administrativos. Una vez superada esta etapa, la autoridad administrativa tiene 30 días para resolver la situación del administrador y de dicha resolución toma notificación también el denunciante. En caso que el administrador quisiera se levante la sanción condenatoria administrativa, deberá dirigirse al Tribunal Contencioso Administrativo Tributario de la CABA con recurso administrativo dentro de los 2 días hábiles, donde el juez determinara si corresponde o no la multa al administrador.



4. *Mediaciones comunitarias en los CGP*: En este tipo de mediaciones el objetivo es resolver problemas entre vecinos en general (por ejemplo: ruidos molestos, disputas por el uso del SUM en edificios, espacio de pileta o entre vecinos linderos o aquellos ubicados enfrente). Por otro lado, no son obligatorias, dado que pueden o no presentarse las partes dado que no genera sanción, como también hacerlo sin abogado y en caso de llevar letrado, ambas partes deben estar acompañados por uno, y por ultimo no habilitan la vía judicial posterior. Tramitan en algunos CGP en horario de lunes a viernes de 9 a 15 hs. y tiene un costo administrativo de \$ 1.285.- por el acuerdo homologado (<https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/mediacion-comunitaria>). Los temas que no se tratan en este tipo de mediación son laborales ni penales ni familiares.
5. *Conflictos con linderos*: En casos de construcciones linderas, en general tienen un permiso de obra con código QR donde figuran los responsables de la misma (arquitecto o empresa constructora). Por otra parte, el administrador tendrá que identificar los problemas de daño dentro del consorcio en las partes comunes y, en cambio para aquellos daños en unidades funcionales, estos corren por cuenta del propietario. Una vez cumplida esta etapa, el reclamo en la mediación se efectúa al seguro de la obra y en su caso a los responsables de obra.

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 19.30 hs dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Sra. Cecilia Vega
Coordinadora

Sr. Carlos Gaye
Secretario de Actas