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

Siendo las 17.30 hs del miércoles 25 de junio de 2025, se reúnen en forma presencial en aula del Colegio Normal 1, en Av. Córdoba 1951 CABA, los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo con la fecha normal habitual 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 15 miembros, quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: en esta oportunidad nos acompañó la Dra. Lilia Sotelo y la Dra. Griselda Mela, abogadas especialistas en mediaciones de propiedad horizontal que nos expusieron los siguientes temas:

1. *Mediación en línea:* se trata de las mediaciones no presenciales efectuadas mediante herramientas informáticas del tipo zoom (virtual) por el Poder Judicial de la Nación, que resulta como pionero en esta instrumentación en América,
2. *Recomendaciones sobre encargados*: en primer lugar, nos explican que las empresas de limpieza que trabajen para el consorcio posean contrato laboral con dicha empresa. En segundo lugar, el encargado tiene la característica de poseer varios empleadores (los propietarios) que le imparten ordenes de trabajo, y que como consecuencia, cuando no funciona todo bien puede terminar en una denuncia por acoso/hostigamiento de parte del trabajador,
3. *Consejo de propietarios*: para el último caso presentado de posible denuncia del trabajador, el Consejo de propietarios podría actuar como mediador o negociador entre los propietarios y el administrador con el objeto de presentar los puntos observados sobre el trabajo del encargado, y de esta manera, se generaría mejor comunicación con el administrador, quien se ocuparía de transmitir al encargado las observaciones por parte de los propietarios,
4. *Ruidos molestos*: nos comenta que pueden producirse por vecinos o por trabajos en el edificio para lo cual hay que tener en cuenta los horarios establecidos en general en las expensas. Se puede recurrir al 911 de emergencias también y al Ministerio Público Fiscal con una denuncia, cumpliendo ciertos requisitos: el ruido tiene que ser medible en el aire, en forma continua, con una cantidad de amperes, cantidad de decibeles (mínimo 10) y en un horario determinado. En caso contrario, ni el 911 atiende el llamado ni tampoco la Fiscalía prosigue con el caso denunciado.

5. *Parrillas en balcones o terrazas:* sobre el tema anterior surge la cuestión sobre olores molestos que también tiene la misma situación conflictiva. En cuanto a la instalación de una parrilla en un espacio común de uso exclusivo, manifiesta que no recomienda su colocación porque modifica la fachada (y contrafrente) del edificio como también los tenderos de ropa o cualquier elemento que distorsione la misma. Nos comenta además del riesgo de fuego y además de la molestia de humo que asciende e incómoda a otros departamentos, lo cual podría suscitar quejas de otros vecinos con su utilización. Nos recomiendan leer lo establecido al respecto en cada Reglamento de Propiedad Horizontal y si lo hubiere, el Reglamento Interno del Consorcio.
6. *Reglamento de Propiedad Horizontal y Reglamento Interno*: con respecto a modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal, no lo recomiendan por los costos que lleva el mismo. Por otro lado, comentan que, dentro del Reglamento Interno, los propietarios acordaron normas de convivencia, entre ellos la instalación de parrillas, tenderos, mascotas, etc. Nos aclara que los animales domésticos pueden dañar la herrería de balcones con su orina o deposiciones, que luego tendrían que pagar como reparación en el consorcio. También en dicho reglamento se pueden establecer multas por las contravenciones establecidas, y nos aclara que el administrador es quien las recauda, pero nos advierte que podrían resultar leoninas en cuanto a su cobranza sin una previa advertencia al que comete la sanción. Ambos reglamentos deben estar protocolizados por escribano público y según la normativa vigente es obligatorio su exposición en expensas mediante hipervínculo QR para que todos los consorcistas tengan acceso a los mismos
7. *Mascotas:* sobre el punto anterior, surgen aclaraciones sobre la tenencia de mascotas en consorcios, donde mencionan que se encuentran desactualizados los Reglamentos donde se prohibía que los propietarios los tengan, dado que se presenta el derecho a la protección de la propiedad y los tratos crueles por el Pacto de San José de Costa Rica. Mas allá de ello en CABA existe legislación vigente donde los perros superando los 20 kg (razas determinadas) deben circular por la vía pública con bozal en cumplimiento de la Ley CABA 4078 Registro de Propietarios de Perros potencialmente peligrosos.
8. *El Administrador del consorcio*: nos aclara que el administrador toma decisiones sobre el mantenimiento, funcionamiento de los espacios comunes, seguridad y temas administrativos del consorcio según lo determina el art. 2065 y 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación.

9. *Asambleas*: entre las funciones también se encuentra llamar a asamblea, donde cada propietario, aunque no pueda participar de la misma puede enviar a alguien representante con un poder, y al final de la reunión se tiene que firmar el acta al pie, que luego el administrador tiene que publicar o enviar a los propietarios. Con esa notificación pueden votar los ausentes a la asamblea sobre las propuestas allí tomadas dentro del plazo previsto de 15 días posteriores a la misma.
10. *Facilitador en consorcios*: funciona como herramienta para las minorías que no son escuchadas en las asambleas para evitar escaladas de conflictos. Entonces nos explica que la figura del facilitador tiene voz pero no voto y funciona como mediador in situ, que conocerá con anticipación los temas a tratar en el orden del día en la convocatoria y se interpondrá ante el administrador si comete alguna anomalía (incoherencia o fuera de la norma) en la asamblea. Nos informa que el facilitador de dialogo, como nexo coordinante entre la asamblea y el administrador, que no está regulado legalmente, pero es recomendable y en general esta tarea la llevan adelante mediadores especialistas. Su contratación corre por cuenta del consorcio y participara el día de la asamblea.
11. *Entidades donde denunciar*: Para todos los casos planteados en la reunión se puede recurrir a mediación en Defensa del Consumidor o al Ministerio Publico Fiscal. Se toman todas las denuncias en Defensa del Consumidor excepto penales y laborales, en cambio el Ministerio puede tomar casos penales (lesiones, amenazas u hostigamiento, etc.). Bajo Defensa del Consumidor tiene a cargo el Registro Público de Administradores de consorcios, donde se puede denunciar a los administradores que no cumplan con el art. 2067 del Código Civil y Comercial que abarca irregularidades en las expensas. Esas denuncias luego podrían pasar a sanciones contra el administrador que quedan registradas, con motivo que cualquier persona este informada sobre el estado de cada administrador en caso de que se contrate uno nuevo en el consorcio. En la página web del Registro hay un buscador de administradores habilitados con matrícula y allí figura si dicho administrador ha sido sancionado por el Registro, una o varias veces.

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 19 hs. dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Reyna Gómez de Marco	Cecilia Vega	María Cristina Mauri
Coordinadora Titular	Coordinadora Suplente	Secretaria de Actas