



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

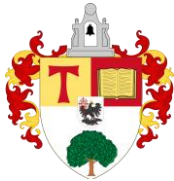
Siendo las 17.30 hs del miércoles 26 de noviembre de 2025, se reúnen en forma presencial en aula del Colegio Normal 1, en Av. Córdoba 1951 CABA, los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo con la fecha normal habitual según estatuto del Consejo Consultivo de la Comuna 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.

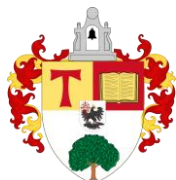
Se hacen presentes a la convocatoria en el horario establecido 15 miembros, quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: en esta oportunidad nos acompañó la Dra. Patricia Fittipaldi, abogada especialista en propiedad horizontal, quien trató los siguientes temas:

1. *Partes comunes y propias:* nos comenta que en las partes comunes son aquellas que pertenecen a todos los copropietarios de manera indivisa y son esenciales para la estructura o el uso general (estructura, acceso y circulación, instalaciones centrales y amenities u otros como la vivienda del encargado). Las partes comunes de uso exclusivo son aquellas determinadas por el reglamento que indica que ciertos elementos son comunes para dicho consorcio (terrazas, balcones o un patio, sean de uso exclusivo de una unidad particular). Por último, las partes propias (Unidades Funcionales) son los espacios delimitados, susceptibles de aprovechamiento exclusivo por su dueño que también incluye cocheras, bauleras o balcones (si están definidos como propios en el reglamento) y el volumen de aire. Como ejemplo de uso exclusivo (como un balcón en un departamento) se plantea la construcción de m² que incrementa la superficie de la unidad funcional. En el momento que se está construyendo, se puede proponer llamar a asamblea y tratarlo como punto en el orden del día para esta situación. También el propietario damnificado puede solicitar al administrador mediante comunicación fehaciente que la obra de esa unidad se detenga hasta que se resuelva la situación de la construcción antireglamentaria. Además, el administrador podría denunciar este tipo de construcciones, y los daños y perjuicios según la Ley CABA 941. Misma situación con construcciones de un techo de chapa adicional, una parrilla de material, etc. Si el administrador no efectuara la denuncia el propietario tiene habilitada la posibilidad de denunciar al administrador ante el Registro Público de Administradores cuando hay pruebas como comunicación fehaciente con fecha cierta y registro fotográfico de la obra antireglamentaria.



2. *Derecho real de propiedad*: nos informa que se constituye cuando adquirimos una propiedad mediante este derecho real de propiedad se estructura con la posesión y con el título de propiedad (escritura pública). En el caso de un departamento en propiedad horizontal tendremos la escritura pública de dominio y el reglamento de propiedad horizontal (copia). Quiere decir que cuando compro un departamento me obligo ante escribano a cumplir todas las normas que ese reglamento indica y además a partir del nuevo Código Civil y Comercial, que si se construye algo para mi beneficio, todo el consorcio debe estar de acuerdo con dicha construcción.
3. *Reglamento de propiedad horizontal*: nos explica que, se elabora con la información del plano del edificio que proporciona los espacios cubiertos, semicubiertos, propios, comunes lo que dará la cantidad de m² y el proporcional de superficie que esos m² de la unidad funcional representará en el espacio común. Quiere decir que pagare el uso por los gastos correspondientes al proporcional de los espacios comunes y de mi unidad funcional. Cuando se vende la propiedad renace el derecho real de propiedad contra el nuevo adquirente con mas fuerza que el anterior, con lo cual los problemas que se susciten sobre construcciones antireglamentarias se deberían resolver antes de la venta con el reclamo al administrador.
4. *Abonos de servicios*: nos aclara que cuando se paga un abono por un servicio mensual, el técnico cuando viene a reparar algo, no se tendría que pagar nada adicional excepto que no este contemplado dentro del abono mensual. Estas aclaraciones debieran estar estipuladas en el contrato del abono del servicio, donde se especifica que servicios comprende el abono y que queda como pago adicional fuera del mismo, y dicho contrato debiera tenerlo el administrador.
5. *Honorarios del administrador*: la profesional distingue que hay honorarios por un lado y gastos administrativos por otro. Entonces el honorario no puede estar cubriendo gastos dado que es valor de su trabajo, y posiblemente para cumplir con su trabajo requiera de un proveedor que haga la liquidación de la expensa, otro proveedor que se dedique a la rúbrica de libros y otro más para la cobranza de expensas. Cuando se presenta el administrador con su presupuesto antes de iniciar a trabajar en el consorcio, debe especificar el valor de sus honorarios y los gastos adicionales de administración, para que quede claro cuál es el monto final a cobrar por su tarea. De esta manera se evitan sorpresas en las expensas con proveedores que realizan trabajos que en realidad debiera efectuar el administrador.



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
Coordinadora Titular

Cecilia Vega
Coordinadora Suplente

María Cristina Mauri
Secretaria de Actas