



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

Siendo las 17.30 hs del miércoles 27 de mayo de 2026, 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 12 miembros, quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

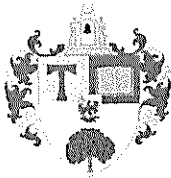
Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: en esta oportunidad nos acompañó el Lic. Santiago Pontoriero, profesional especialista en propiedad horizontal, quien trato los siguientes temas sobre las expensas:

1. *Formato "Mis expensas" del Gobierno de la Ciudad:* es un modelo de llevar las expensas obligatorio por el Gobierno de la Ciudad, donde lo último incorporado que como novedad son los códigos QR que contienen el manual de buenas prácticas, los comprobantes que se exponen en la expensa y el reglamento del consorcio. Por otra parte, lo importante son los gastos totales y los gastos por rubros, los juicios que tiene el consorcio con todos sus datos, el estado financiero (caja), prorrateo con el cuadro donde se discrimina el gasto total en los porcentuales, gastos particulares y gastos extraordinarios. Nos explica que las expensas vencidas comprenden las expensas reales a mes vencido, es decir que el mes que recibimos las expensas tendrían que figurar los gastos realmente pagados o sea los pagos realizados en el mes inmediato anterior. Puede haber 2 casos: que en las expensas figuran los gastos del mismo mes que se lo envían, entonces el administrador estaría cobrando gastos por anticipado (que aún no los pago) o que no lo coloque el periodo del gasto pagado en teoría. En ambos casos el administrador comete el error de liquidar sobre gastos no realizados.
2. *Sueldos y cargas sociales:* el administrador puede ser previsor para tener fondos antes del vencimiento que lo podría plasmar en las expensas como aumento de capital del consorcio y muchas veces no lo hacen. Confunden en el importe del prorrateo el importe de gastos totales y le agregan un monto superior, cuando tanto el prorrateo como los gastos totales debieran coincidir. El agravante que tiene esta situación es que el capital del consorcio no lo deben pagar los inquilinos porque es parte del patrimonio del propietario, y si el inquilino lo ha pagado puede pedir el



reintegro al propietario. Ese incremento debería colocarse como parte de las expensas y quedaría como gasto, que en realidad es un adelanto de gasto para el mes siguiente, con lo cual será un gasto real. Como ejemplo nos comenta que puede darse en el pago de la factura de gas por caldera en invierno o para el aguinaldo del personal del edificio.

3. *Trabajos importantes:* para estos temas se realiza la asamblea donde se aprueba por las mayorías el trabajo importante (por ejemplo, impermeabilización) donde algunos administradores colocan este tipo de gasto en otra columna en la última hoja de prorrates con el título "Impermeabilización Gasto Extraordinario". Ello confunde tanto al propietario como al inquilino, dado que este tipo de gasto es ordinario de mantenimiento, y el inquilino puede reclamar que no tiene que pagarlo. También por otro lado, el administrador al no reflejar en el formulario de expensas el gasto, no se conoce que es lo que se paga por este trabajo, si es un anticipo, una cuota o un saldo porque no está explicado en las expensas.
4. *Plataformas:* son las empresas que se dedican a la liquidación de expensas, de sueldos y cargas sociales, presentación de declaraciones juradas, digitalización de documentos, generación de código QR, rubricas de libros, etc. que colaboran con el administrador. En las expensas pueden aparecer conceptos como Ley 13512, Redconar, u otros dentro de los gastos de administración, son gastos adicionales a la administración que algunos corresponden al consorcio y otros no, pero en general no lo aclaran bien. Este tema se tenía que aprobarse al momento que se contrató al administrador, y su recomendación es que se establezca claramente como son las actualizaciones de honorarios, que no pueden ser de acuerdo a lo que estipule alguna Cámara. Existen casos que cuando se lo contrata establecen que la actualización de acuerdo con el incremento según el IPC en forma trimestral, y con esto ya queda el aumento y no se trata con cada renovación de mandato. También puede haber casos donde el mismo Reglamento estipula como se pagan los honorarios, por ejemplo, según alguna Cámara, y ello sería legal. Advierte que el Registro Público de Administradores hace unos años envió una comunicación a los administradores con un instructivo para generar los códigos QR en forma gratuita, para cumplir con la disposición legal y además no cobrarle al consorcio por este trabajo.
5. *Seguro de mala praxis:* el administrador tiene su propio seguro que lo paga en forma personal, por los ingresos y egresos del consorcio. Cuando se trata el punto del Consejo de propietarios, se puede sacar un seguro también para cubrirse la



responsabilidad por la tarea de control que lo paga el consorcio y lo tendrían que tratar en asamblea.

6. *Intereses por mora:* los reglamentos establecen como se conforma la mora en las expensas, y en la actualidad vencen el día 10 del mes que para las plataformas se toma en forma literal. Cuando cae en feriado o fin de semana largo, a veces el banco acredita el depósito o la transferencia más tarde que esa fecha e inmediatamente el consorcista entra en mora. Por ello, se ha pensado computar los intereses con el sistema de los countries o barrios cerrados, que opera cuando se pague, con fechas de vencimiento estipuladas en valor por periodo, como por ejemplo un monto para el pago entre el 10 al 15, y otro monto del 16 al 25 del mes. De todos modos, la asamblea puede determinar este tema en cuanto a plazos y porcentaje de intereses también. El sistema nuevo sería implementado por las plataformas como automático para sus clientes. También aclara que, en casos de juicios, cuando el interés es muy alto el juez es el único habilitado para modificar el porcentaje a un porcentaje de plaza normal (3%) pero si en asamblea se estableció un porcentaje razonable, en algunos casos el juez respeta lo establecido y toma ese porcentaje para el cómputo de intereses.

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

Maria Cristina Mauri
Secretaria de Actas