

# **HACIA LA PROFESIONALIZACIÓN DEL ADMINISTRADOR**

Herramientas prácticas frente a los 4 conflictos críticos del día a día

## **TEMAS CENTRALES DE APLICACIÓN PRÁCTICA:**

1. Obras antirreglamentarias en terrazas y partes comunes
2. Asambleas y validez del cómputo de votos (Mecanismo del Art. 2060 CCyCN)
3. Modificación del Reglamento y derechos adquiridos (Límites del Art. 2061)
4. Obras en construcción linderas

**Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez – Coordinación Gral: Dr. Jorge Scampini**

Abogado especialista en Propiedad Horizontal



**¿Qué hacer uno como administrador frente a una obra antirreglamentaria?**

**Ver en siguiente diapositiva**

## **CASO 1:** **OBRA ANTIRREGLEMENTARIA**

- **Art. 2040: Cosas y partes comunes.** Son comunes (...) las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. (...).
- **ARTICULO 2041.- Enumera las cosas y partes necesariamente comunes.**
- **ARTICULO 2052.- Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.** Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.  
**También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.**

## OBRA ANTIRREGLAMENTARIA: LAS 2 ALTERNATIVAS DEL ADMINISTRADOR

### 1. OBRA EN EJECUCIÓN

- Vía procesal: INTERDICTO DE OBRA NUEVA (Art. 2069 CCCN).

Requisito fundamental para que el interdicto prospere, la obra no debe estar concluida, ni próxima a concluir.

- **Objetivo urgente:** Medida cautelar de no innovar / suspensión inmediata de los trabajos.

- Consecuencia ante desobediencia: El juez aplica astreintes (multas pecuniarias diarias).

**Qué hacer al tomar conocimiento sobre una obra en construcción?**

- Denuncia administrativa en GCBA.
- Carta Documento intimando al cese.
- Constatación pericial con arquitecto/ingeniero.

### 2. OBRA TERMINADA

- **Vía procesal: JUICIO POR INCUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO.**

Llegado el caso en que se inicie un juicio con la obra ya terminada o incluso años después puede ocurrir:

- **Desenlace 1: Demolición forzada**

- Si avanza sobre partes comunes de todos.
- Si afecta la seguridad, solidez o estructura del edificio.

- **Desenlace 2: Mantenimiento y reforma**

- En partes comunes de uso exclusivo, el juez evita destruir valores económicos si no hay daño estructural o peligro..
- Consecuencia patrimonial: Modificación del reglamento y reajuste de porcentual (paga más expensas).

**Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez – Coordinación Gral: Dr. Jorge Scampini**

Abogado especialista en Propiedad Horizontal

## CASO 2: ASAMBLEAS, CÓMPUTO DE VOTOS Y NULIDAD (ART. 2060)

### CÓMPUTO DE VOTOS Y PROPUESTA (ART. 2060)

A la hora de hacer el computo de votos de una decisión de la asamblea, se recomienda indicar en el acta:

"A favor votan UF: 3, 7, 14, 21..."

"En contra votan UF: 1, 2, 5..."

**El porcentual de cada unidad es determinante para conocer el resultado de la votación. No pesa lo mismo el voto de un monoambiente que el de un 5 ambientes.**

El mecanismo del Art. 2060 para ausentes:

- La asamblea formula una "propuesta de decisión".
- Notificación fehaciente obligatoria a los ausentes.
- **Tienen 15 DÍAS CORRIDOS para oponerse.**
- El silencio suma conformidad con lo decidido por la mayoría.

### NULIDAD DE ASAMBLEA: LÍMITES Y CADUCIDAD

- Plazo de caducidad perentorio (Art. 2060 in fine):
- **30 DÍAS CORRIDOS desde la celebración de la asamblea.**
- Vencido el plazo, la acción caduca de pleno derecho.
- No procede la nulidad por la nulidad misma.
- Debe acreditarse un perjuicio real

**Rol del Administrador:**

- **Defender judicialmente la validez de los actos formales de la asamblea.**
- **Claridad en las actas con objeto de evitar impugnaciones.**

**Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez – Coordinación Gral: Dr. Jorge Scampini**

Abogado especialista en Propiedad Horizontal

## CASO 3: REFORMA DEL REGLAMENTO Y DERECHOS ADQUIRIDOS

**“ARTICULO 2057.- Modificación del reglamento. El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.”**

### **EL LÍMITE: ARTÍCULO 2061 CCyCN**

"Conformidad expresa del titular. Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares."

### **CASO TESTIGO: REVOCACIÓN DE EXENCIÓN DE EXPENSAS**

**Conflicto:** Local en PB exento por reglamento de abonar determinados gastos como ascensor, arreglos en unidades y demás. La asamblea vota por 2/3 modificar el reglamento y anular la exención.

**Consecuencia legal:** LA DECISIÓN ES NULA. Es un derecho integrante a su escritura de la unidad, NO SE PUEDE REVOCAR, salvo CONFORMIDAD EXPRESA. **Acción del propietario:** Oposición formal y demanda de nulidad de asamblea.

**Rol del Administrador:** Advertir la irregularidad - evitar litigios con costas al consorcio.

**Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez – Coordinación Gral: Dr. Jorge Scampini**

Abogado especialista en Propiedad Horizontal

## CASO 4: OBRAS EN CONSTRUCCIÓN LINDERAS



Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez

### PREVENCIÓN Y DAÑOS POR LA OBRA VECINA

#### ACCIONES INDISPENSABLES A REALIZAR POR PARTE DEL ADMINISTRADOR:

- Acta notarial con relevamiento fotográfico de partes comunes y privativas linderas.
- Intervención profesional para cuantificar perjuicios.
- Reclamo formal a la constructora y a su compañía de seguros por el reintegro de reparaciones.

### COBRO DE MEDIANERÍA

- Apoyo en muro del consorcio: No procede automáticamente en todos los casos.
- Intervención técnica: Arquitecto/Ingeniero mide y verifica condiciones del muro.
- Objeto del reclamo: Reintegro del valor de construcción de la mitad del muro sobre donde se apoye.

**CICLO DE ACTUALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS | CPCECABA**

## **¿PREGUNTAS? ESPACIO DE CONSULTAS Y DEBATE**



**Dr. Abog. José Luis Alonso Gómez**

Abogado especialista en Propiedad Horizontal

### **CANAL DIRECTO DE CONSULTAS**

Escaneá el código QR para enviar tu consulta por WhatsApp:



Asesoramiento Legal y Consultoría Consorcial