

## Charlas sobre Propiedad Horizontal

**Encargado:** Marco normativo propio del personal de edificios. Obligaciones. Particularidades de la actividad.

a cargo del Dr. Gustavo A. Griffith.

**Asambleas:** Órgano del Consorcio. Clases. Convocatoria Quorum. Deliberación y Decisiones. Mayorías. Ausentes. Impugnaciones, Nulidad.

a cargo del Dr. Jorge Resqui Pizarro.

**Administrador:** Obligaciones. Responsabilidades. Liquidación de Expensas.

a cargo del Dr. Luis E. Morales.

Organiza Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2.

Los Expositores pertenecen al:

[www.forodeabogadosph.com.ar](http://www.forodeabogadosph.com.ar)



Foro de Abogados de la Propiedad Horizontal



@foroabogadosph



forodeabogadosph@gmail.com



**Foro de Abogados de la  
Propiedad Horizontal**

Sede Comunal 2

**JUEVES  
22 JUN**

**Uriburu  
1022**

(entre Avda. Santa  
Fe y Marcelo T. de  
Alvear)

**de 18Hs.  
a 20Hs.**

Entrada libre y  
gratuita



# ENCARGADO Y PERSONAL COMPRENDIDO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Dr. Gustavo A. Griffith

# ENCARGADO Y PERSONAL COMPRENDIDO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

## MARCO NORMATIVO:

- ▶ LEY DE CONTRATO DE TRABAJO 20.744
- ▶ ESTATUTO LEY 12.981
- ▶ CONVENIO COLECTIVO 589 / 2010
- ▶ CODICO CIVIL Y COMERCIAL - Ley 26.994

El representante legal del Consorcio, el administrador, es el único facultado para dar instrucciones e impartir ordenes

La relación laboral posee dos características especiales:

- ▶ El trabajador (encargado) vive en su lugar de trabajo;
- ▶ El representante legal del empleador (administrador) quien debe controlarlo habitualmente no se encuentra en el lugar de trabajo

## Obligaciones del personal

- ▶ Se encuentran en el Art.4 de la ley 12981, y en el art.23 del CC 589/2010
- ▶ Afines a la ley de Contrato de Trabajo (respetar al empleador, obedecer sus ordenes, cuidado de las cosas confiadas bajo su custodia, efectuar sus tareas con diligenciar y honestidad).
- ▶ Avisar al administrador de toda novedad o reclamo que se produzca en el edificio;
- ▶ Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene las partes comunes del edificio.
- ▶ Controlar el funcionamiento de las instalaciones del edificio;
- ▶ Poner en funcionamiento y asegurar la protección de los servicios centrales del edificio.
- ▶ Proceder a la entrega de la correspondencia.
- ▶ La responsabilidad de las tareas recae en la persona designada.
- ▶ Las llaves del sótano y controles del edificio solo podrán encontrarse en poder del encargado.
- ▶ El empleado con vivienda **TENDRA LA OBLIGACION DE PRESTAR COLABORACION AL CONSORCIO, CUANDO SE PRODUZCAN EMERGENCIAS O URGENCIAS.**

## NO SON OBLIGACIONES DEL PERSONAL:

- ▶ REALIZAR EL COBRO DE LAS EXPENSAS
- ▶ LA TENENCIA DE LA REPLICA DE LAS LLAVES DE LAS UNIDADES;
- ▶ A LA TENENCIA O ATENCION DE APARATO TELEFONICO COMUN;
- ▶ A RETIRAR MATERIALES O ESCOMBROS PROVENIENTES DE OBRAS;
- ▶ NO ESTA OBLIGADO A RECIBIR NI FIRMAR NOTIFICACIONES DESTINADAS A LOS CONSORCISTAS, SALVO AUTORIZACION DEL DESTINATARIO;

## PARTICULARIDADES DE LA ACTIVIDAD

- ▶ 1) La antigüedad implica un 2% del sueldo por cada año de servicio (encargado), las otras categorías 1% del sueldo
- ▶ 2) La estabilidad se adquiere a los 60 días (Art. 6º)
- ▶ 3) El Preaviso es de 3 meses independientemente de la antigüedad
- ▶ 4) En caso de cese del vínculo laboral tienen entre 30 y 90 días para entregar la vivienda (Art.25 inc.11 CCT 589/2010)
- ▶ 5) En caso de accidente o enfermedad del titular, el Estatuto 12.981 en su art.9, posibilita la suplencia sin adquirir estabilidad;
- ▶ 7) En caso de urgencia en el Consorcio debe actuar aunque este fuera de su horario de trabajo (CCT 589 Art.23 inc.20)
- ▶ 8) El ayudante y/o encargado de media jornada no puede laborar horas extras;

# LAS INSTRUCCIONES AL PERSONAL SE DAN A TRAVES DEL LIBRO DE ORDENES ESTABLECIDO POR LA LCT (Art.52) y por el Art.25 de la Ley 12.981

- ▶ CATEGORIAS: Artículo 6° (CC 589/2010) Los edificios se categorizan por cantidad de servicios centrales
- ▶ a) 1ra. Categoría: Los edificios con tres o más servicios centrales;
- ▶ b) 2da. Categoría: Los edificios con dos servicios centrales;
- ▶ c) 3ra. Categoría: Los edificios con un servicio central;
- ▶ d) 4ta. Categoría: Los edificios sin servicios centrales.



Ejercicio del “ius variandi” (es la facultad que tiene el empleador de alterar unilateralmente condiciones no esenciales del contrato de trabajo) El empleador no puede efectuar:

- ▶ Cambio de lugar de trabajo.
- ▶ Alterar la jornada laboral o cambios en el horario de trabajo.
- ▶ Cambio de la categoría laboral.
- ▶ Alterar la remuneración.

## Régimen de licencia por vacaciones (ley 12.981 - Art.3 inc.d):

- ▶ Antigüedad menor a los 5 años 12 días hábiles;
- ▶ Antigüedad hasta los 10 años 20 días hábiles.
- ▶ Antigüedad hasta los 20 años 24 días hábiles
- ▶ Antigüedad de mas de 20 años 28 días hábiles

## REGIMEN DE ENFERMEDADES INCULPABLES

- ▶ Se le abonan hasta TRES MESES DE SUELDO a partir de la interrupción de sus tareas si su antigüedad es inferior a los 5 años;
- ▶ Se le abonan hasta SEIS MESES DE SUELDO si su antigüedad es superior a los 5 años;
- ▶ CONFORME LA LCT si posee cargas de familia estos PLAZOS SE DUPLICAN ( 6 meses y un año) Art.208 LCT
- ▶ El Empleador luego de los plazos indicados debe CONSERVAR EL PUESTO DE TRABAJO DURANTE UN AÑO
- ▶ Si se hizo uso de la opción dispuesta en el Art.9 de la ley 12.981 con respecto al suplente, el mismo SERA CONFIRMADO COMO EFECTIVO.

La asamblea: órgano del Consorcio Clases.  
Convocatoria. Autoconvocatoria: Quórum.  
Deliberación y votación. Mayorías. Decisiones.  
Autorizaciones. Ausentes. Impugnaciones.  
Confección de actas.

**Abog. Jorge C. Resqui Pizarro**

**ART. 2058 CCyCN.- Facultades de la asamblea. La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:**

- a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal;**
  
- b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;**
  
- c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;**
  
- d) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.**

- Noción
- Derecho – Obligación de deliberar

*Clases:* ordinarias – extraordinarias

ART. 2059.- Convocatoria y quórum. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

## Charla 22-06-17 Comisión de PH Comuna 2

La asamblea: órgano del Consorcio Clases. Convocatoria. Autoconvocatoria:  
Quórum. Deliberación y votación. Mayorías. Decisiones.  
Autorizaciones. Ausentes. Impugnaciones. Confección de actas.

- Fases: citación (convocatoria) – constitución - deliberación – toma de decisiones.

Art. 2056.- Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener:...l)  
facultades especiales de las asambleas de propietarios;

m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;

n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;

ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;

o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;

p) forma de computar las mayorías;...

ART. 2059.- Convocatoria y quórum. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

También el Consejo de Propietarios puede convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo (Art.2064, a ).

Ley 941 (t.o 3254/3291) CABA y dto. regl.551/2010, art.13: autoconvocatoria, para designar reemplazante del administrador.



- Voto
- Diferencia entre mayoría y quórum
- Tipos de mayoría

ART. 2060.- Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

- Conformidad expresa del titular de la unidad :

ART. 2061.- 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.

- Actas

ART. 2062.- Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

La asamblea: órgano del Consorcio Clases. Convocatoria. Autoconvocatoria: Quórum. Deliberación y votación. Mayorías. Decisiones. Autorizaciones. Ausentes. Impugnaciones. Confección de actas.

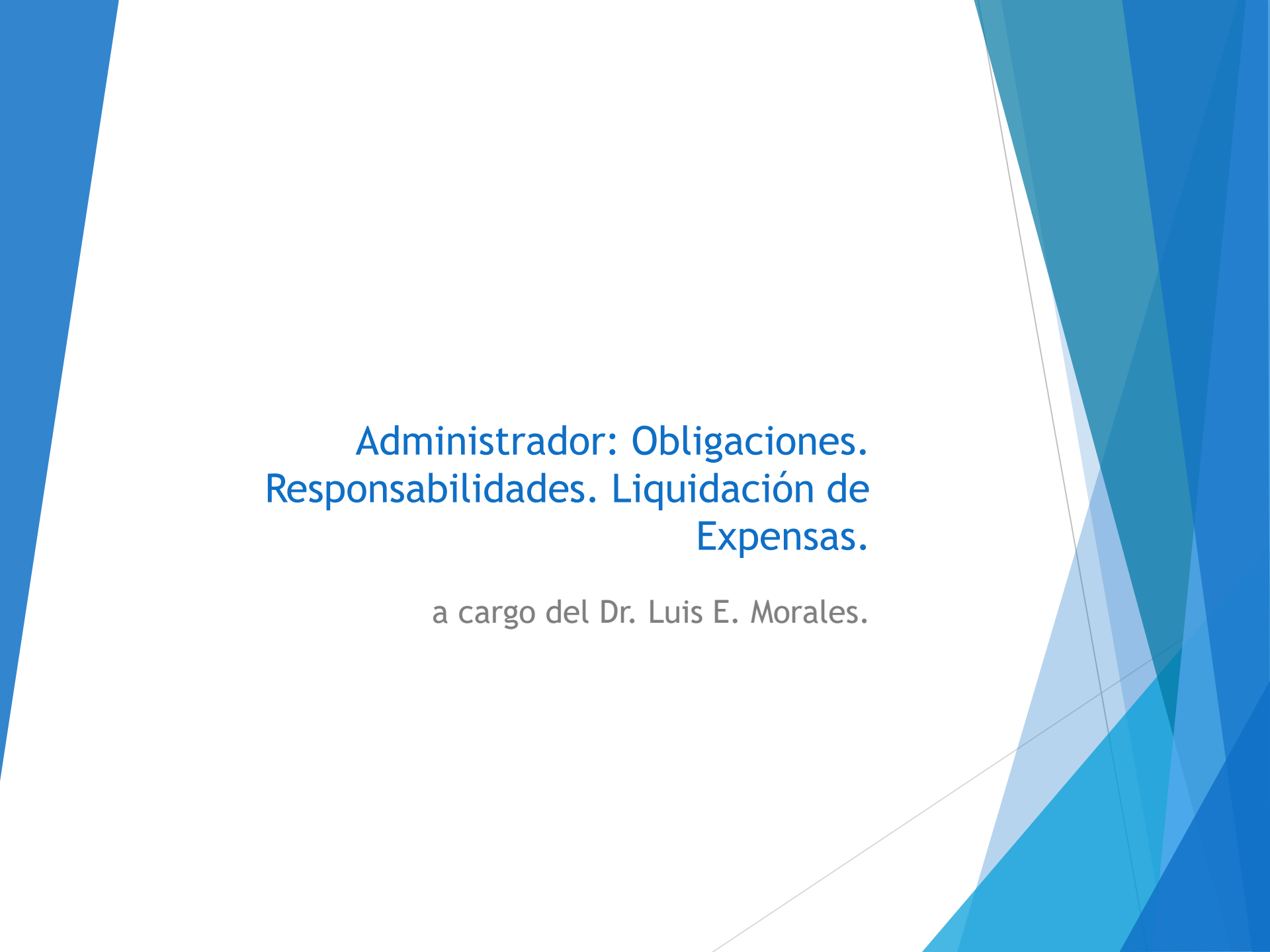
ART. 2063.- Asamblea judicial. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

- Noción
- Trámite
- Diferencias con la ley 13.512

Muchas gracias por vuestra atención.

Consultas, opiniones y/o sugerencias:

[forodeabogadosph@gmail.com](mailto:forodeabogadosph@gmail.com)



Administrador: Obligaciones.  
Responsabilidades. Liquidación de  
Expensas.

a cargo del Dr. Luis E. Morales.

[www.forodeabogadosph.com.ar](http://www.forodeabogadosph.com.ar)

MUCHAS GRACIAS  
Consultas, opiniones y/o  
sugerencias:



Foro de Abogados de la Propiedad Horizontal



@foroabogadosph



forodeabogadosph@gmail.com



**Foro de Abogados de la  
Propiedad Horizontal**