

ESPECIALIZACIÓN EN TRIBUTACIÓN

TRABAJO INTEGRADOR FINAL

ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

CRA. GARECA LILIANA ROXANA
DIRECTOR DEL TIF CRA. ERICA TOMASSONI

La Plata, OCTUBRE/2022

INDICE

OBJETIVO	3
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	3
CAPITULO I: INTRODUCCION A LA ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	4
INTRODUCCION:.....	4
CAPITULO II: ASPECTOS GENERALES.....	5
Concepto y Naturaleza jurídica.	5
Nuevo Código Civil y Comercial	7
CAPÍTULO III: CONSORCIO DE PROPIETARIOS.....	9
Persona jurídica.....	9
Cosas y partes comunes:.....	11
Sub Consorcios	12
El Reglamento de propiedad horizontal	12
El Administrador del Consorcio	14
La Asamblea	16
Libros Obligatorios que deben llevar el consorcio de propietarios	17
Consejo de propietarios.....	18
CAPITULO IV: ANALISIS DE IMPUESTOS NACIONALES.....	19
Impuestos a Las Ganancias	19
Régimen de Retención y Percepción	21
Régimen de Registración de contratos de Locación de Inmuebles - RELI:	23
Impuestos a Los Bienes Personales	24
Impuesto al Valor Agregado.....	27
Impuestos a Los Débitos Y Créditos Bancarios	28
CAPITULO V: ANALISIS DE IMPUESTOS PROVINCIALES.....	29

Ingresos Brutos.....	29
Impuesto Inmobiliario.....	31
CAPITULO VI: SEGURIDAD SOCIAL.....	32
Régimen Seguridad Social. Aportes y Contribuciones	33
Aportes y contribuciones Régimen de Obras sociales	43
Aseguradora Riesgos de Trabajo (A.R.T.)	44
CAPITULO VIII: JURISPRUDENCIA RELACIONADA.....	49
CONCLUSIONES.....	55
BIBLIOGRAFIA	55

RESUMEN

Para poder llevar a cabo este análisis en la primera parte del presente trabajo se realizará una descripción del marco legal y las características y funcionamiento para luego describir la normativa impositiva a nivel Nacional y Provincial para lograr un análisis y asesoramiento impositivo de forma de proporcionar información al público en general dando a conocer la estructura regulatoria, operativa y fiscal de los consorcios de propiedad horizontal.

OBJETIVO

El objetivo del presente trabajo es generar un aporte, tanto para estudiantes y graduados en ciencias económicas, en el ejercicio de su profesión, así como para aquellos interesados en la normativa impositiva aplicable a los consorcios que realicen alguna actividad económica o solo se limite a recaudar expensas.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

En este presente trabajo nos centraremos en analizar y desarrollar el tratamiento impositivo de consorcios de propiedad horizontal. Abarcando aquellos consorcios que solo cobran expensas para solventar los gastos de mantenimiento y administración. Como así también aquellos que además de dicho cobro realizan actividad comercial, aplicando este análisis en el ámbito del sistema tributario argentino tanto a nivel nacional como provincial. Particularmente se centrará el análisis, en la órbita de La Provincia de Buenos Aires y adicionalmente se tendrá en cuenta la aplicación de las disposiciones aplicables en materia de seguridad social.

En primer lugar se describirán las principales características de los consorcios de propiedad horizontal, en segundo lugar se presentara el marco impositivo y de seguridad social bajo el cual tienen lugar; luego se fundamentará su análisis en las disposiciones aplicables en materia impositiva referidas al impuesto a las ganancias, impuesto sobre los bienes personales de corresponder; impuesto al valor agregado, impuesto sobre los ingresos brutos – entre otros- así como los

principales regímenes informativos, de retención y facturación aplicables. Con respecto al marco de seguridad social, se sustentará su desarrollo basándose en las disposiciones aplicables respecto de los aportes y contribuciones obligatorios en materia previsional y de salud, así como en las particularidades que tengan lugar de ser por la aplicación de convenios colectivos de trabajo que regulen y agrupen a los trabajadores que conformen las entidades objeto del presente trabajo.

CAPITULO I: INTRODUCCION A LA ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

INTRODUCCION:

Se entiende por consorcio de propietarios a la reunión o agrupación de los copropietarios, es decir aquellas personas que son titulares de dominio de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal. A los fines de su funcionamiento, la normativa¹ dispone que deben tener un estatuto que regule los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o dueño de un conjunto de pisos, también denominada unidad funcional. Además, su personería jurídica nace con la inscripción del reglamento de propiedad en el registro correspondiente y tiene su domicilio en el inmueble, por otra parte, sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Por consiguiente, dicha persona jurídica se extingue sólo por la desafectación del inmueble al régimen de horizontalidad, ya sea por acuerdo unánime de los propietarios, obviamente instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial inscripta en el registro inmobiliario.

Debemos considerar que, de acuerdo al destino o uso, se pueden clasificar en:

¹Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por el Congreso de la Nación el 01 de octubre de 2014 mediante la Ley Nro. 26.994 promulgada el 07 de octubre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial el 08 de octubre del mismo año, entrando en vigencia el 1 de agosto de 2015.

- a) Edificio o conjunto de uso residencial.
- b) Edificio o conjunto de uso comercial.
- c) Edificio o conjunto de uso mixto.

CAPITULO II: ASPECTOS GENERALES

Concepto y Naturaleza jurídica.

Si hacemos un relevamiento en la historia, en Argentina, no existió ninguna norma sobre la propiedad horizontal hasta la sanción del Código Civil Argentino, obra de Dalmacio Vélez Sarsfield en el año 1871 en el que se la prohibió expresamente en el Art. 2.617 del Código Civil que establecía:² “El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad”, al respecto se transcribe las razones expuestas por Velez Sarsfield, en la nota al artículo anterior, para fundamentar la prohibición expresa:³ “La mayoría de los códigos extranjeros lo permite, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dado a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas”

Por lo expresado se reconoce que en la mayoría de los cuerpos normativos extranjeros se permite la división horizontal, sin embargo, decide implementar la prohibición dada la imposibilidad jurídica de definir la propiedad del suelo. Naturalmente ante el crecimiento exponencial de las grandes urbes surge la necesidad del nacimiento de reglamentación específica de la propiedad horizontal, así surge La Ley 13.512 sancionada en septiembre del año 1948 que deroga el artículo prohibitivo del Código Civil Argentino 1871, esta Ley no define

²Art. 2617 Código Civil Argentino 1871.

³Nota al Art. 2617 Código Civil Argentino 1871.

la propiedad horizontal, pero es algo nuevo en el régimen de propiedades en condominio en el Derecho Argentino.

Esta actualización normativa soluciona el problema de fondo de la división funcional de unidades, también crea directamente la institución registral para el nacimiento y posterior movimiento de las unidades afectadas en contraste con el aspecto estático de la propiedad horizontal de la legislación anterior, ya que daba por sentado la existencia del edificio, es decir, no se ocupaban de la posibilidad de constituirlo antes de que el edificio esté terminado (en proyecto o en construcción) tampoco tuvo en cuenta la posibilidad de que las unidades se insertaran al comercio inmobiliario antes de ser habilitadas.

A continuación, con el transcurso de los años, surgieron distintos conflictos que, por no tener amparo legal, fueron analizados y resueltos por la doctrina y por la jurisprudencia, planteando así la necesidad de una reforma. Finalmente, a partir del año 2015, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el consorcio es reconocido como persona jurídica diferente del conjunto de propietarios que lo conforman. En resumen, en el Art 2044 el CCCN define a los consorcios como el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales, que tiene su domicilio en el inmueble, con órganos propios, como son las asambleas, consejo de propietarios y el administrador.

Encuanto a la aplicación del actual código podemos mencionar que, CABA fue de las primeras jurisdicciones en incorporar dentro de su legislación lo normado por el CCCN bajo la Ley 941 en el año 2003, que regula la administración de consorcios de propiedad horizontal de la República Argentina, la cual pone controles estatales mínimos a la gestión administrativa de quienes ejercen de administradores .En cuanto a la provincia de Buenos Aires,se dictó la Ley 14.701, publicada en BO BS AS 22/03/2015, la cual crea el registro público de administradores de consorcio de propiedad horizontal;la misma expone las obligaciones, mandato y procedimientos administrativos .

A la fecha el gobernador bonaerense, Axel Kicillof, mediante el Decreto 1734 publicado en B. O. 24/11/2022 aprobó la reglamentación de la Ley 14.701, que crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la provincia de Buenos Aires, cuya autoridad de aplicación será la Dirección Provincial de Personas Jurídicas del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Esta área deberá organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, llevar adelante los procedimientos de inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas, y articular su actuación en lo atinente al procedimiento administrativo, en todas aquellas cuestiones relativas a la defensa de los derechos de las y los consumidores, usuarios y usuarias. Además, La norma dispone que se deja sin efecto la facultad de organizar y controlar el Registro asignada a la Dirección de Defensa de las y los Consumidores y Usuarios, dependiente de la Dirección Provincial de Defensa de los Derechos de las y los Consumidores y Usuarios de la Subsecretaría de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones del Ministerio de Producción.

Nuevo Código Civil y Comercial

En cuanto a la normativa jurídica de los consorcios de propiedad horizontal, se incorpora en el cuerpo del CCCN el tratamiento de la propiedad horizontal; que lo regula como un derecho real autónomo y se especifican las condiciones para afectar un inmueble al régimen de propiedad horizontal. En efecto, esta actualización normativa fue aprobada por el Congreso de la Nación el 01 de octubre de 2014 mediante la Ley Nro. 26.994 promulgada el 07 de octubre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial el 08 de octubre del mismo año, entrando en vigencia el 1 de agosto de 2015. A saber, las mismas están definidas al finalizar el título V del libro cuarto, constituyen las primeras medidas necesarias para afectar cualquier inmueble al régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, el artículo 2070 nombra que los contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal están incluidos en las disposiciones del CCCN y el artículo 2071 pone como requisito la constitución de un seguro obligatorio; este pretende que el titular proteja los derechos de los

futuros adquirentes, brindando seguridad y confiabilidad al desarrollo de la administración del consorcio, determinando así un resguardo de las unidades que aún no se constituyen o, cuya construcción aún no esté finalizada o, no esté aprobado por el organismo de administración en el plazo de terminación.

Además, cuando se está por iniciar el desarrollo de un consorcio para la afectación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal se debe tener en cuenta el artículo 2072, el cual excluye contratos que se enuncian a continuación:

- a. Aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas;
- b. Los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado;
- c. Los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

Con respecto a la caracterización y conceptualización del consorcio, el art. 2037 del CCCN deja en forma expresa lo siguiente: “La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”

Aparte de ello establece, que la constitución del consorcio debe realizarse por escritura pública y que el reglamento de propiedad horizontal debe inscribirse en el registro inmobiliario. Lo que antes se conocía como piso o departamento, se

incorpora en el art. 2039 de CCCN como “Unidad Funcional”, un término no existente en la Ley 13512, pero si en la jurisprudencia y doctrina.

Finalmente, la unidad funcional consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento; por su naturaleza o destino deben tener independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común, también comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, dichas cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes, ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios teniendo en cuenta que existen bienes comunes de uso exclusivo, que son aquellas partes del inmueble que por la ubicación que tienen no pueden ser utilizados por todos los propietarios, sino solamente por uno o alguno de ellos, como por ejemplo las terrazas, balcones.

CAPÍTULO III: CONSORCIO DE PROPIETARIOS

A continuación, se desarrollará la descripción de los órganos que forman parte del consorcio estos son: el administrador, las asambleas y el consejo de propietarios. Para entender su nacimiento lo primero que analizaremos será el surgimiento de la persona jurídica y el reglamento de propiedad horizontal.

Persona jurídica

En lo que se refiere a Persona Jurídica, la incorporación del CCCN en su artículo 2044 define al consorcio de propietarios y los reconoce como persona jurídica distinta a los propietarios, desde el punto de vista legal determina el modo de funcionamiento de este órgano con terceros y da la definición de sus nuevos alcances como persona jurídica privada, entonces se constituye como persona jurídica cuyo objeto es la de administrar inmuebles inscriptos en el régimen de propiedad horizontal.

Es necesario destacar el artículo 2044, se transcribe completo - “Consortio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario”.

Además de definir al consorcio, también nos deja claro cuando sucede la extinción de la personalidad jurídica del consorcio que prevé que sea por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial.

En el primer supuesto, es necesario que todos los propietarios de las unidades funcionales se reúnan en una asamblea extraordinaria en la cual manifiesten la voluntad de desafectar el inmueble del régimen; la desafectación requiere unanimidad y se concretará a través de la instrumentación por escritura pública y su inscripción en el registro de la propiedad del inmueble, una vez producida esta desafectación, los propietarios se transforman en condóminos del inmueble desafectado en la proporción pactada de común acuerdo. En el segundo supuesto, será el Juez quien decida ponerle fin a la personalidad jurídica del consorcio mediante resolución fundada.

Así mismo, un consorcio en su reglamento debe describir las características edilicias y la finalidad de las unidades funcionales, también detallar en forma precisa cuales son las partes y cosas comunes y todos los bienes que integran el patrimonio del consorcio.

A continuación, se describe lo que se considera cosas y partes comunes, aunque el reglamento de propiedad puede establecer otras cosas o partes que considere propias como derechos exclusivos sobre cosas, pero no puede establecer como tales, cosas que la ley considere comunes.

Cosas y partes comunes:

Como es evidente en el art 2041 enumera con carácter enunciativo las cosas y partes necesariamente comunes:

- a) el terreno;
- b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) la vivienda para alojamiento del encargado;
- h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

También, Cosas y partes comunes no indispensables que consisten en comodidades o valor agregado que viene con una propiedad sometida al régimen

de propiedad horizontal que no hacen a la esencia del edificio, por lo tanto, son totalmente prescindibles según art. 2042:

- a) la piscina;
- b) el solárium;
- c) el gimnasio;
- d) el lavadero;
- e) el salón de usos múltiples.

Sin embargo, existen unidades complementarias que son ambientes que no constituyen intrínsecamente unidades funcionales, pero se hallan vinculadas a éstas según el plano del edificio y el reglamento de propiedad horizontal.

Sub Consorcios

En cuanto a, consorcios complejos una forma de administrar es estableciendo sub consorcios es decir que tienen varias unidades funcionales con destinos diversos y necesidades diferentes, en estos casos la administración resulta compleja, tarea que se organiza teniendo una administración por sectores, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no afecta sobre el edificio en general. Así mismo cada sector puede tener una sub asamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector a esto se le llama sub consorcios y en casos de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve. En consecuencia, frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

El Reglamento de propiedad horizontal

Con respecto al reglamento de propiedad horizontal es el contrato que regula la organización del consorcio, en él se menciona detalladamente las características de

cada una de las unidades funcionales que forman parte del título de dominio de cada copropietario. Por esta razón debe ser redactado mediante escritura pública e inscripto en el registro de la propiedad del inmueble, es muy importante además de ser un requisito jurídico, ya que da la pauta para el caso de enajenación de una unidad funcional, que debe dejar constancia en la escritura que el adquirente conoce y acepta dicho reglamento.

Además, debe cumplir con su contenido el cual se encuentra regulado en el ARTICULO 2056 que se detalla a continuación:

- a) determinación del terreno;
- b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- c) enumeración de los bienes propios;
- d) enumeración de las cosas y partes comunes;
- e) composición del patrimonio del consorcio;
- f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;
- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;
- h) uso y goce de las cosas y partes comunes;
- i) uso y goce de los bienes del consorcio;
- j) destino de las unidades funcionales;
- k) destino de las partes comunes;
- 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;
- q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;
- r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;
- s) plazo de ejercicio de la función de administrador;
- t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;
- u) facultades especiales del consejo de propietarios.

Por lo que se refiere a la modificación del reglamento este sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

El Administrador del Consorcio

En cuanto al administrador del consorcio es el representante legal, con carácter de mandatario, dicho cargo puede ser ejercido por un propietario o un tercero, persona humana o jurídica, su designación y remoción se encuentra en el reglamento de propiedad horizontal, es necesario destacar que el CCCN lo nombra como un órgano del consorcio de carácter obligatorio, naturalmente su existencia surge para atender las necesidades e intereses de todos los copropietarios y su finalización de mandato cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. A saber, la primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. A parte de ello, los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos

por la asamblea, los cuales también pueden ser removidos sin expresión de causa, esto no requiere la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

A continuación, se detalla los derechos y obligaciones del Administrador que son impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios:

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea;
- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;
- f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
- i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y

conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;

j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;

k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;

l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;

m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

La Asamblea

La asamblea es el órgano del consorcio, que se conforma con la reunión de propietarios y está facultada para resolver ciertas cuestiones que se detallan a continuación:

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 los hubiere.

En cuanto a las asambleas puede autoconvocarse para deliberar decisiones que van a ser válidas, si la autoconvocatoria y el temario a tratar son aprobados por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios, aunque, son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios que no lo hagan en asamblea.

Otro punto es la convocatoria y quórum de las asambleas: 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.

Como se ha dicho las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta y la forma de ser computada es 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.

En el caso de oposición a las decisiones de la asamblea, existe el derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea la cual caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea. Además, considerando que sea un caso de supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría a computar debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

Libros Obligatorios que deben llevar el consorcio de propietarios

En el siguiente punto, vamos a desarrollar los libros obligatorios y como se deben confeccionar las actas que se deben labrar en los mismos, en efecto los consorcios tienen obligación de llevar un libro de actas de asamblea y un libro de registro de firmas de los propietarios, de manera que en el libro de actas de asamblea consten

en acta cada asamblea, temas tratados, decisiones tomadas y las firmas de los presentes como constancia de su asistencia. En relación al libro de registro de firmas, en él debe constar las firmas de todos los copropietarios para luego ser una herramienta que permite cotejar por el administrador con las firmas originales registradas y las actas que se labran en cada asamblea.

En cuanto a 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 luego ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios al pie de cada acta, también el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

En el caso de, que el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omitieran convocar a la asamblea, en consecuencia, los propietarios que representen el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial y posteriormente el juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios, dicha asamblea judicial se puede resolver con mayoría simple de los presentes y si no se llega a una decisión, por lo cual decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

Consejo de propietarios

Actualmente la mayoría de los consorcios tienen designado un consejo de propietarios, este es un órgano de carácter no obligatorio ya que la normativa expresa que la asamblea puede designar a un consejo integrado por propietarios, pero no los obliga. En relación con la designación de este órgano se decide en asamblea y es importante destacar que no sustituyen al administrador, salvo los casos que se enuncia taxativamente, ni puede cumplir las obligaciones de la asamblea.

En cuanto a las atribuciones del consejo de propietarios se detallan las siguientes:

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;
- b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;
- c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;
- d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

CAPITULO IV: ANALISIS DE IMPUESTOS NACIONALES

En este capítulo nos centraremos en la incidencia del consorcio en materia impositiva a nivel Nacional, teniendo en cuenta la ley de impuestos a las ganancias, régimen de retención y percepción, impuestos a los bienes personales, IVA e impuestos a los débitos y créditos bancarios vigente al momento de este trabajo.

En primer lugar, en materia impositiva partimos de la identificación tributaria, los consorcios como persona jurídica deben inscribirse en AFIP para obtener su CUIT, este le va permitir ser empleador, abrir cuenta bancaria a nombre del consorcio, realizar contrataciones de bienes o servicios/ obras o poder realizar cualquier trámite que requiera para el desarrollo de sus actividades. Posteriormente se debe evaluar de acuerdo al tipo de consorcio y las actividades que va desarrollar si se encuentra gravado por cada impuesto que a continuación se va a describir.

Impuestos a Las Ganancias

En la mayoría de los casos, los consorcios de propietarios no desarrollan actividad comercial debido a, que sus ingresos se generan por cobro de expensas con la finalidad de solventar gastos de mantenimiento y reparaciones de partes comunes del edificio, en estos casos no está alcanzado por el impuesto a las ganancias.

En los casos que el consorcio de propietarios desarrolle actividad económica como la locación de inmueble, va tener ingresos cuya fuente es distinta al cobro de

expensas. Por lo tanto, estos alquileres están gravados en el Impuesto a las Ganancias como renta de primera categoría, en el caso que pertenezcan a personas físicas / sucesiones indivisas o de tercera categoría si son sujetos empresas.

Acerca de, el impuesto a las ganancias es un impuesto Nacional, Según la ley considera ganancia a:

- Los rendimientos, rentas o enriquecimientos producidos por una fuente permanente.
- Los rendimientos, rentas o enriquecimientos obtenidos por las sociedades comerciales y empresas unipersonales.
- Los resultados obtenidos por la venta de bienes muebles amortizables e inmuebles y por la transferencia de derechos sobre inmuebles.
- Los resultados obtenidos por la venta de acciones, valores representativos, certificados de depósito de acciones, cuotas y participaciones sociales, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores.

Además, el impuesto a las ganancias comprende 4 categorías divididas según la fuente de las ganancias.

Ganancia de primera categoría: Corresponde a las ganancias generadas por el usufructo de los inmuebles urbanos y rurales.

Ganancia de segunda categoría: Corresponde a los ingresos obtenidos por acciones, intereses, dividendos, etc.

Ganancia de tercera categoría: Corresponde a las ganancias de las sociedades y empresas unipersonales.

Ganancia de cuarta categoría: Son las ganancias obtenidas por el trabajo personal

Con respecto a la ley de impuestos a las ganancias, no considera sujeto pasivo del impuesto al consorcio de propietarios, los beneficiarios de las rentas que se generan por ser integrantes del consorcio sean personas físicas o jurídicas son los contribuyentes del impuesto. Dicho copropietario deberá incluir esta renta dentro de

su declaración jurada del impuesto a las ganancias (siempre y cuando corresponda presentar la declaración jurada del impuesto porque sus ingresos netos gravados por todas sus actividades superen los valores mínimos establecidos).

Otro punto a dar cumplimiento, es que el impuesto a las ganancias vigente, en su Resolución General AFIP 4004 E/2017, extiende la obligación de utilizar comprobantes electrónicos originales para respaldar operaciones de locación de inmuebles destinados a casa-habitación del locatario, esto brinda a los inquilinos la posibilidad de deducir en su cuenta impositiva el alquiler mensual de su casa habitación, y a tal efecto debe aportar la factura emitida por el propietario. Por lo tanto, los inquilinos van a exigir al consorcio locador las facturas para cumplir con dicho requisito y acceder a la deducción.

Además, en el caso de producirse la venta de un inmueble o de una unidad funcional, se debe tener en cuenta la fecha de adquisición del inmueble/unidad funcional si se adquirió antes del 01/01/2018 el vendedor deberá abonar el ITI impuesto a la transferencia de inmuebles, si se adquirió con fecha posterior está gravado por el impuesto a las ganancias cedular que aplica el 15% de la ganancia obtenida entre la venta y la compra de dicho inmueble/unidad funcional.

Régimen de Retención y Percepción

Como se ha mencionado anteriormente los consorcios de propiedad horizontal deben cumplir a través de su administrador los regímenes establecidos por AFIP de forma obligatoria, los cuales describiremos a continuación:

A los efectos del régimen de retención el administrador debe aplicar cuando corresponda lo establecido en la RG 830/00⁴, la retención se practicará individualmente a cada sujeto, en concepto de retención de ganancias, de corresponder, aplicando un monto no sujeto a retención por cada beneficiario inscripto, debiendo entregar al agente de retención una nota suscripta por todos

⁴IF-2019-00203577-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/211382/20190715>

ellos indicando apellido y nombre, domicilio fiscal, CUIT, proporción de la renta que le corresponda y condición en el impuesto. Atento a lo expuesto, la retención deberá practicarse considerando el monto no sujeto a retención -de corresponder-, las alícuotas y la escala, que se establecen en el Anexo VIII de la RG 830/00 actualizado por RG 4525 Anexo I (2019), conforme al concepto sujeto a retención y al carácter que reviste el beneficiario frente al impuesto. También, la RG 4525 establece el monto no sujeto a retención a inscriptos de \$11.200,00 con alícuota de retención 6% a inscriptos y de la alícuota del 28% si se trata de personas humanas y sucesiones indivisas, y del 25% para el resto de los sujetos, otro dato a tener en cuenta es la retención mínima que se fija en \$1.020,00 es decir que en el caso que nos dé un importe de retención menor a \$1.020,00 no se retiene.

El Régimen Informativo de Expensas: Se encuentra vigente por la Resolución AFIP N° 3369/2012. Actualizada por RG. N° 4.145/2017 la misma, debe ser cumplida cuando se den dos condiciones: que la superficie de los departamentos o unidades funcionales, sumando los metros cuadrados correspondientes a cocheras y/o bauleras, sea mayor o igual a 100 m² y el monto de las expensas resulte mayor o igual a \$ 8.000.- en el mes calendario informado, además Igual tratamiento se aplica para el supuesto que de distintos inmuebles respecto de los cuales el pago de las expensas o gastos se encuentre a cargo de los mismos sujetos, o pertenezcan a los mismos propietarios y, en ambos casos, correspondan al mismo consorcio. Si se tratara de countries, clubes de campo, chacras, barrios cerrados y demás complejos urbanísticos, la superficie debe ser mayor a 400 mts. Los sujetos obligados deberán informar los datos del presente régimen, utilizando el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 4.0".

En cuanto a la presentación de la declaración jurada, se presenta de forma mensual ingresando a través de la página web de AFIP (www.afip.gob.ar) al servicio con clave fiscal denominado "presentación de DDJJ y pagos". Obviamente el obligado es el consorcio y el administrador lo es de forma subsidiaria.

Régimen de Registración de contratos de Locación de

Inmuebles - RELI:

El régimen tiene como objetivo contar con información para la verificación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de los sujetos intervinientes en las operaciones registradas, teniendo en cuenta La Ley N° 27.551 introdujo cambios en la regulación de los contratos de locación, lo que implicó una modificación del CCCN. En particular en su artículo 16 de la ley establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la AFIP.

A continuación, se detallan los contratos alcanzados por el presente régimen:

- Locaciones de bienes inmuebles urbanos
- Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales.
- Locaciones temporarias de inmuebles –urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.
- Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no-delimitados dentro de bienes inmuebles -. locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, etc.

En todos los casos deben ser informadas en forma digital ingresando con clave fiscal a la página web del organismo, al servicio denominado registro de locaciones de inmuebles - RELI – CONTRIBUYENTE y para el caso de los consorcios de propietarios, la obligación de declarar todos los contratos de locación se cumple a través del representante legal que tiene vinculada su CUIT y clave fiscal en la AFIP, naturalmente es quien debe registrarlo habilitando el servicio “RELI”.

Visto que, los consorcios de propietarios que alquilan sectores comunes del edificio con el fin de obtener un ingreso y de esta forma poder pagar menos expensas. Como por ejemplo los locales ubicados en avenidas principales o en zonas comerciales donde se puede obtener un buen alquiler mensual y, por lo tanto, las expensas pueden ser bajos.

En particular los alquileres más usuales en los consorcios de propietarios son: Medianeras para publicidad, Terrazas para telefonía, locales, cochera y bauleras propiedad del consorcio, unidad de portería, sótanos para fibra óptica.

Otro punto a considerar es que la registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

Además, ante la detección de incumplimientos al régimen de registración de contratos por parte de condominios, los incumplimientos recaen sobre todos los condóminos integrantes del mismo.

Impuestos a Los Bienes Personales

Para poder establecer si se encuadra dentro de este impuesto describiremos lo que este impuesto grava:

A) Personas humanas residentes en el país y las sucesiones indivisas radicadas en el mismo, por los bienes situados en el país y en el exterior.

B) Personas humanas residentes en el exterior y las sucesiones indivisas radicadas en el mismo, por los bienes situados en el país.

C) Sucesiones indivisas tributarán por los bienes que posean al 31 de diciembre de cada año, en tanto dicha fecha quede comprendida en el lapso transcurrido entre el fallecimiento del ciudadano por el que se inicia la sucesión indivisa y la declaratoria de herederos o aquella en que se haya declarado válido el testamento que cumpla la misma finalidad.

Este impuesto se aplica sobre los bienes situados en el país y según el caso, en el exterior, es decir sobre bienes que estén en el patrimonio al 31 de diciembre de cada año. De manera que si la valuación total del patrimonio para cada periodo fiscal supera el monto mínimo establecido a partir del cual se aplica el impuesto se debe dar el alta en el impuesto y presentar la declaración jurada donde determine el importe a ingresar, la cual surge de aplicar una alícuota al monto de valuación del

patrimonio que excede del mínimo no imponible que para el periodo 2021 es de \$6.000.000 y para los inmuebles destinados a casa-habitación: no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valuación resulte igual o inferior a \$ 30.000.000.

Con respecto a la valuación de inmuebles en el art. 22 de Decreto 281/97 (T.O. Ley 23.966) establece como deben valuar:

a) Inmuebles:

1. Inmuebles adquiridos: al costo de adquisición o valor a la fecha de ingreso al patrimonio, se le aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 27 referido a la fecha de adquisición o de ingreso al patrimonio, que indique la tabla elaborada por la dirección general impositiva DGI para el mes de diciembre de cada año.

2. Inmuebles construidos: al valor del terreno, determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se le adicionará el costo de construcción, al que se le aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 27 referido a la fecha de finalización de la construcción, que indique la tabla elaborada por la DGI para el mes de diciembre de cada año.

El costo de construcción se determinará actualizando mediante el citado índice, cada una de las sumas invertidas desde la fecha de cada inversión hasta la fecha de finalización de la construcción.

3. Obras en construcción: al valor del terreno determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1. se le adicionará el importe que resulte de actualizar cada una de las sumas invertidas, mediante el índice citado en los puntos anteriores, desde la fecha de cada inversión hasta el 31 de diciembre de cada año.

4. Mejoras: su valor se determinará de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2. y 3. para las obras construidas o en construcción, según corresponda.

Alícuotas⁵

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	3.000.000, inclusive	0	0,50%	0
3.000.000	6.500.000, inclusive	15.000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000, inclusive	41.250	1,00%	6.500.000
18.000.000	100.000.000, inclusive	156.250	1,25%	18.000.000
100.000.000	300.000.000, inclusive	1.181.250	1,50%	100.000.000
300.000.000	En adelante	4.181.250	1,75%	300.000.000

Cuando se trate de inmuebles con edificios, construcciones o mejoras, al valor atribuible a los mismos, determinado de acuerdo con los apartados 1., 2. y 4, se le detraerá el importe que resulte de aplicar a dicho valor el DOS POR CIENTO (2%) anual en concepto de amortización. A los efectos de la aplicación de lo dispuesto precedentemente, en el caso de inmuebles adquiridos, la proporción del valor actualizado atribuible al edificio, construcciones o mejoras, se establecerá teniendo en cuenta la relación existente entre el valor de dichos conceptos y el de la tierra según el avalúo fiscal vigente a la fecha de adquisición. En su defecto, el contribuyente deberá justipreciar la parte del valor de costo atribuible a cada uno de los conceptos mencionados.

⁵Fuente: <https://www.afip.gob.ar/gananciasYBienes/bienes-personales>

Cuando los bienes se posean en condominio, cada condómino incluye en su declaración jurada la parte que le corresponde en la titularidad de los bienes que se trate. Para el caso de acciones y participaciones en el capital de las sociedades regidas por la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550, se encuentra normado en la continuación del artículo 25 de la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales⁶, se presume sin admitir prueba en contrario, que los bienes que integran dicha sociedad pertenecen de manera directa o indirecta a sujetos pasivos del gravamen.

Estos bienes se valúan al valor patrimonial proporcional correspondiente al último balance cerrado al 31/12⁷ del ejercicio que se liquida.

Las acciones y participaciones sociales (ley 19.550) no se computan en la base de cálculo del impuesto de sus titulares, ya que está regido por el art 25.1 bajo el régimen de responsabilidad sustituta, en el cual el impuesto reviste el carácter de pago único y definitivo, este es determinado por las sociedades que actúan como responsables sustitutos, aplicando sobre el valor mencionado la alícuota del 25%

Entonces, si estamos en presencia de un Consorcio de Propietarios no es un sujeto pasivo del impuesto de bienes personales, y en caso que hubiera adoptado la estructura de sociedad comercial para el impuesto de bienes personales se aplica el art.25.1

Impuesto al Valor Agregado.

Los consorcios son responsables del I.V.A. según lo dispone el artículo 4º de la ley de este impuesto. Por ello, el consorcio deberá inscribirse en el IVA pero las

⁶Artículo...: El gravamen correspondiente a las acciones o participaciones en el capital de las sociedades regidas por la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales (t.o. 1984) y sus modificaciones, cuyos titulares sean personas físicas y/o sucesiones indivisas domiciliadas en el país o en el exterior, y/o sociedades y/o cualquier otro tipo de persona de existencia ideal, domiciliada en el exterior, será liquidado o ingresado por las sociedades regidas por esa ley y la alícuota a aplicar será de veinticinco centésimos por ciento (0,25%) sobre el valor determinado de acuerdo con lo establecido por el inciso h) del artículo 22 de la presente norma. El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago único y definitivo. (Expresión “de cincuenta centésimos por ciento (0,50%)” sustituida por la expresión “de veinticinco centésimos por ciento (0,25%)”, por art. 71 de la Ley N° 27.260 B.O. 22/7/2016. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.)

⁷ En caso que la sociedad tenga una fecha de cierre distinta, se establecen disposiciones especiales.

locaciones destinadas exclusivamente a casa habitación del inquilino están exentas, cualquiera sea el monto del alquiler, si el destino no es vivienda, no está exenta de IVA. En ese caso se debe analizar si se trata de los locales o en su caso cocheras o también para fines comerciales o profesionales, consultorio, oficinas, salones para eventos, por ejemplo, el salón de usos múltiples el gravamen es del 21%.

Los comprobantes que debe emitir el consorcio estarán identificados con la letra que, para cada caso, se establece a continuación: Letra "A", por operaciones realizadas con otros responsables inscriptos; Letra "B": por operaciones realizadas con sujetos que respecto del IVA están exentos, no responsables o consumidores finales.

Impuestos a Los Débitos Y Créditos Bancarios

El tratamiento tributario que corresponde otorgar en el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias a la cuenta corriente bancaria a nombre de los consorcios de propietarios, según el Dictamen N° 51/2011 de AFIP los consorcios de propietarios deben tributar el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, a la tasa general del impuesto del SEIS POR MIL (6 o/oo), dado que no resulta procedente que por vía interpretativa se extienda la tasa reducida a otros casos más allá de los específicamente contemplados por la norma.

Además, el Decreto 380/2001 reglamentación del impuesto sobre los débitos y créditos en cuenta corriente bancaria, establecido por la mencionada Ley N° 25.413, en su artículo 7 contempla los casos y las alícuotas que corresponden y expresa que tendrán alícuota reducida si se da el caso de una entidad que gozará de la alícuota reducida del impuesto en cuestión, si simultáneamente, realiza operaciones exentas y/o no alcanzadas en el impuesto al valor agregado, y reviste la condición de exenta en el impuesto a las ganancias o acredita el empadronamiento como entidad exenta en trámite.

CAPITULO V: ANALISIS DE IMPUESTOS PROVINCIALES

Ingresos Brutos

El impuesto sobre los ingresos brutos, es el principal recurso que obtiene el gobierno provincial, calculando como un porcentaje sobre las ventas, el hecho imponible del IIBB grava el ejercicio de una actividad económica habitual y a título oneroso en la Jurisdicción de la Provincia Bs As, del comercio, industria, profesión, locación de bienes, obras o servicios o de cualquier otra actividad. El ejercicio de esa actividad debe constituir un medio de vida para el sujeto y deben ser parte del giro comercial del negocio, esto es habitualidad. Por lo que las actividades esporádicas, aisladas o que no constituyen un medio de vida del sujeto quedan fuera de la imposición porque el objeto del IIBB es decir que son actividades que por su calidad de productoras de ingresos expresan capacidad contributiva.

Por último, la habitualidad una vez adquirida no se pierde razón por la cual si luego de adquirida se ejerce de manera discontinua no implica la pérdida de ese requisito. El consorcio es una persona jurídica creada con la finalidad de optimizar y racionalizar los recursos y gastos del conjunto de propietarios de las unidades funcionales y estos pueden ser sujetos del impuesto sobre los ingresos brutos si las actividades que realizan efectivamente se encuentre dentro del marco de la Ley y el reglamento de copropiedad. Si los consorcios de propietarios solo perciben expensas ordinarias y extraordinarias para administrar y conservar el inmueble y no realizan actividad lucrativa, no genera ingresos brutos y por lo tanto no se encuentra alcanzado por dicho impuesto⁸.

Otra opción que tienen los consorcios además de la actividad propia, es de explotar alguna parte común del inmueble y lo desarrollen con fines de lucro o a título

⁸Informe técnico N° 013/98 El fisco de la Provincia de Bs As señala que “debe entenderse que quedan comprendidas entre estas últimas – las no alcanzadas -, únicamente aquellas que hacen a la administración y conservación de los lugares comunes del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Ha sido ratificado a través de los Informes 213/05, 14/17 y la consulta 130/99.

oneroso, encuadrando así la configuración del hecho imponible del IIBB y en ese caso corresponde la inscripción a dicho impuesto.

El encuadre de la actividad para realizar la inscripción en el IIBB corresponde al código 949920 Servicios de consorcios de edificios⁹, entre las actividades lucrativas que implican una prestación de servicios a terceros pueden ser el alquiler de la terraza del inmueble para la colocación de antena de telefonía celular a cambio de una retribución, alquiler del salón de usos múltiples, alquiler de sus propias unidades funcionales, cesión de una parte común para publicidad entre otras. Debe tenerse presente La Ley impositiva 2022 el inciso B) del artículo 20 que Establece la alícuota del tres con cinco por ciento (3,5%) para la Actividad 949920, en tanto no tengan previsto otro tratamiento en esta Ley o se encuentren comprendidas en beneficios de exención establecidos en el código fiscal o leyes especiales.

Por lo tanto, un consorcio de propietarios que sea locador de inmuebles y no le corresponda la aplicación de alguna exención deberá inscribirse y tributar el IIBB en la jurisdicción que corresponda.

El período fiscal para la determinación del gravamen es el año calendario, salvo expresa disposición en contrario del código. De manera que se liquida mediante 12 anticipos mensuales, siendo el último anticipo la liquidación final.

Para el caso de los consorcios de propiedad horizontal en Provincia de Buenos Aires, aquellos que no generan renta gravada es decir solo se limita a administrarse así mismo, tienen un problema actual que es la retención de IIBB en las cuentas bancarias, ya que el banco en su rol de agente del cumplimiento tributario debe aplicar los regímenes de retención, el inconveniente surge que al no estar dentro del padrón con alícuota cero¹⁰, lo lleva a ser pasible de retenciones y percepciones por los movimientos bancarios. Ante la consulta a ARBA para que figure en el padrón con alícuota cero debe solicitarse por expediente con nota y documentación que acredite que no realiza actividad gravada. La nota explicativa debe ser firmada

⁹Nomenclador de actividades económicas NAIIB 18 Resolución normativa N 38/2017 con vigencia a partir del 18/10/2017.

¹⁰En los padrones se consigna para cada cuit una alícuota que debe aplicar el agente de retención, tienen alícuota cero los exentos y las actividades no gravadas.

por el administrador, informando el CUIT del consorcio y copia del reglamento de propiedad que posee el consorcio de propiedad horizontal.

Impuesto Inmobiliario

En Provincia de Buenos Aires el impuesto inmobiliario es el tributo que grava a toda propiedad inmobiliaria radicada en este territorio y está conformado por un impuesto básico (El básico se compone por la valuación fiscal del inmueble en sí, la cual se multiplicará por los coeficientes anuales dispuestos por la Ley impositiva, correspondiente a cada partido), que se abona por cada inmueble en forma individual y en caso de corresponder el impuesto inmobiliario complementario este impuesto resultará de la diferencia entre el valor que resulte de aplicar las bases imponibles de cada inmueble, a las escalas y alícuotas que surgen de la Ley impositiva. Y por otro lado, de la suma de los impuestos básicos de cada inmueble perteneciente al conjunto de los mismos, según el art 169 del código fiscal ¹¹de la Provincia de Buenos Aires Ley 15.079 (B.O. 11/12/2018) establece que: “Los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además -en caso que corresponda- un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.” La base imponible del mismo estará conformada según el art. 170 del código fiscal de la Provincia de Buenos Aires Ley 15.226 (B.O. 31/12/2020) por: “La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble.....La base imponible del inmobiliario complementario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente”.

Para el caso de consorcio de propiedad horizontal se podría encuadrar en el art 177 inc. N) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la ley impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo

¹¹ Fuente: www.gba.gov.ar Publicada: B.O. N° 26552 (11/03/2011)

inmueble. En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente los que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo anterior. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178 (En los casos de exenciones, la proporción exenta se calculará sobre el gravamen liquidado).

La exención recae sobre las personas humanas contribuyentes propietarias en el caso de cumplirse con el avalúo fiscal.

CAPITULO VI: SEGURIDAD SOCIAL

En el presente capítulo se describirá el sistema de seguridad social que encuadra a los trabajadores de las actividades ligadas a los consorcios de propiedad horizontal. En el caso objeto de estudio los trabajadores actualmente se agrupan bajo el sindicato único de trabajadores de edificios de renta y horizontal (SUTERH), conocido con esta sigla desde el miércoles 6 de mayo de 1959, promueve y defiende los derechos e intereses laborales y salariales de los trabajadores de edificios, a fin de garantizar su acceso permanente a una mejor calidad de vida y se aplica el convenio colectivo de trabajo 589/10, y sus correspondientes modificatorias, que rige en materia de categorías laborales, vestimenta, remuneraciones, bonificaciones, horas extra, régimen de feriados y licencias, módulos regionales y negociación colectiva.

En efecto, la federación argentina de trabajadores de edificios de renta y horizontal (FATERYH) es una persona jurídica de carácter privado a la que el Estado nacional le delega facultades vinculadas con el poder de policía del trabajo.

Régimen Seguridad Social. Aportes y Contribuciones

El objetivo de la seguridad social es crear a favor de todos los miembros de la sociedad un conjunto de garantías que permitan afrontar determinados hechos o eventos que suprimen o reducen su actividad productiva o imponen cargas económicas suplementarias. Es decir, la Seguridad Social se ocupa de cubrir contingencias del trabajador/a y de su familia.

Contingencia a cubrir	Prestaciones o coberturas de la Seguridad Social
Vejez, invalidez, muerte	Régimen Previsional
Cargas de familia	Asignaciones y Subsidios Familiares
Enfermedad	Obras Sociales y PAMI
Enfermedad profesional y accidentes de trabajo	Régimen de Riesgos de Trabajo
Desempleo	Seguro de Desempleo

El sostenimiento financiero del sistema de cobertura se obtiene de diferentes fuentes, tales como impuestos, aportes del empleado, contribuciones del empleador y recursos propios del estado.

El Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) se encuentra creado y regulado por la Ley 24.241¹². La misma en su art. 11 establece que: “El aporte personal de los trabajadores en relación de dependencia será del once por ciento (11 %), y la contribución a cargo de los empleadores del dieciséis por ciento (16 %).”.....

Además, en su tercer párrafo expresa que: “Los aportes y contribuciones obligatorios serán ingresados a través del SUSS. A tal efecto, los mismos deberán ser declarados e ingresados por el trabajador autónomo o por el empleador en su doble carácter de agente de retención de las obligaciones a cargo de los

¹² Ley 24.241 “Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones” (B.O. 18/10/1993 y sus modificaciones).

trabajadores y de contribuyente al SIJP, según corresponda, en los plazos y con las modalidades que establezca la autoridad de aplicación.”

Esos importes se calcularán sobre las remuneraciones del empleado, descrito en el art. 6 de la Ley 24.241 que la misma se conceptualiza como : “ Se considera remuneración, a los fines del SIJP, todo ingreso que percibiere el afiliado en dinero o en especie susceptible de apreciación pecuniaria, en retribución o compensación o con motivo de su actividad personal, en concepto de sueldo, sueldo anual complementario, salario, honorarios, comisiones, participación en las ganancias, habilitación, propinas, gratificaciones y suplementos adicionales que tengan el carácter de habituales y regulares, viáticos y gastos de representación, excepto en la parte efectivamente gastada y acreditada por medio de comprobantes, y toda otra retribución, cualquiera fuere la denominación que se le asigne, percibida por servicios ordinarios o extraordinarios prestados en relación de dependencia.”

Otro punto importante, que tenemos que tener en cuenta es el art. 7 que define los conceptos excluidos de considerarse remuneración indicando que “No se consideran remuneración las asignaciones familiares, las indemnizaciones derivadas de la extinción del contrato de trabajo, por vacaciones no gozadas y por incapacidad permanente provocada por accidente del trabajo o enfermedad profesional, las prestaciones económicas por desempleo, ni las asignaciones pagadas en concepto de becas. Tampoco se considera remuneración las sumas que se abonen en concepto de gratificaciones vinculadas con el cese de la relación laboral en el importe que exceda del promedio anual de las percibidas anteriormente en forma habitual y regular.”

Las alícuotas¹³ correspondientes a las contribuciones patronales sobre la nómina salarial con destino a los subsistemas de seguridad social, serán:

¹³ <https://www.afip.gob.ar/relaciones-laborales/empleadores/aportes-y-contribuciones.asp>

a) 20,40%: para los empleadores pertenecientes al sector privado cuya actividad encuadre en el sector "servicios" o "comercio", siempre que sus ventas totales anuales superen los límites para la categorización MiPyME.

b) 18%: para los restantes empleadores pertenecientes al sector privado no incluidos en el inciso anterior, que deberán tener vigente el certificado mipyme. Asimismo, esta alícuota será de aplicación a las entidades y organismos del sector público como:

las sociedades de economía mixta

las empresas del Estado (actividades de carácter industrial, comercial o de explotación de servicios públicos de igual naturaleza)

las sociedades del estado

todo otro organismo nacional, provincial y municipal que venda bienes o preste servicios a terceros a título oneroso

Deducciones sobre la base imponible:

Las deducciones que se indican a continuación serán aplicables para los períodos devengados diciembre 2019 y siguientes.

De la base imponible se detraerán por cada trabajador \$7.003,68, en concepto de remuneración bruta

Para los empleadores de los sectores textil, de confección, de calzado, de marroquinería, de salud y los del sector primario agrícola e industrial comprendidos en los decretos 1.067/2018; 128/2019 y 688/2019 esta deducción asciende a \$17.509,20

También se aplicará la deducción de \$17.509,20 a los empleadores concesionarios de servicios públicos cuyo capital social pertenezca en, al menos, un 80% al Estado Nacional

Adicionalmente, y para los empleadores que tengan una nómina de hasta 25 empleados, se contempla una detracción de \$10.000 mensual, aplicable sobre la base imponible.

Así, los empleadores a efectos de determinar el porcentaje a aplicar deberán observar lo determinado en la página de AFIP y en función del cumplimiento de los requisitos allí indicados, aplicara el 18% o bien el 20,40% en concepto de contribución patronal sobre las remuneraciones de los trabajadores.

Tabla de Aportes y Contribuciones - Seguridad Social¹⁴

Contribuciones	Empleador	Trabajador
Jubilación	16%	11%
PAMI	2%	3%
Obra Social	6%	3%
Fondo Nacional de Empleo	1,5%	-
Seguro de Vida Obligatorio	00,3%	-
ART	(Lo que cotice la ART)	-

De esta forma, los consorcios en su carácter de empleador deberán ingresar como contribuyentes el importe en relación a las contribuciones de seguridad social y como agente de retención los aportes de los empleados bajo relación de dependencia. Ambas obligaciones se ingresarán por medio de una Declaración

¹⁴ Tabla extraída de <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/buscastrabajo/conocetusderechos/salario>

Jurada de pago mensual F 931- Formulario 931- que en función de la cantidad de empleados podrá completarse en línea o bien por medio del aplicativo SICOSS en plataforma SIAP y deberán hacerlo en los plazos y condiciones fijados al respecto.

En caso en que el Consorcio sea empleador, el administrador del consorcio debe cumplir con las obligaciones previsionales, tanto en los aspectos formales como de pago de las mismas, tiene a su cargo la liquidación de los sueldos del personal, que se encuentra regulado por el Estatuto del Personal de Casas de Rentas y Propiedad Horizontal (ley 12.981 y D.R. 11.296/49 y Res. M.T.P. 11/1951) bajo el Convenio Colectivo 589/10.

Como se ha descripto para la liquidación de sueldos al personal que se desempeña en los consorcios de propiedad horizontal, se debe aplicar la planilla salarial vigente la cual se encuentra publicada en: <https://fateryh.org.ar/planilla-salarial-vigente/> para poder aplicar debemos tener en claro la clasificación del edificio en cuanto a las 4 categorías que puede tener según la descripción que desarrollamos:

CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS: se clasifican los edificios según los servicios centrales que poseen, se establecen como servicios centrales los siguientes: Agua caliente – calefacción – compactador y/o incinerador de residuos – servicio central de gas envasado (donde no hubiere gas natural) – desagote cámara séptica (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio) – ablandador de agua (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio)- natatorio – gimnasio – saunas – cancha de paddle – cancha tenis o squash – salón de usos múltiples – solarium y lavandería.

La supresión de algún servicio central, no implicará el bajar de categoría al trabajador/a.

- 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.

CATEGORÍAS SEGÚN CCT 589/10¹⁵

a) ENCARGADO/A PERMANENTE: Es quien tiene la responsabilidad directa ante el empleador del cuidado y atención del edificio, desempeñando sus tareas en forma permanente, normal y habitual;

b) AYUDANTE PERMANENTE: Es quien secunda al encargado/a en sus tareas, debiendo desempeñarlas en forma permanente, normal y habitual;

c) AYUDANTE DE TEMPORADA DE JORNADA COMPLETA: Es aquel/la que ejerce las funciones designadas en el punto b) en forma temporaria en zonas turísticas del país y por un período mínimo de noventa días y hasta un máximo de 120 días. Los períodos mencionados podrán complementarse con las prestaciones que se efectivicen en los denominados feriados de semana santa y vacaciones de invierno y/o verano según corresponda a la zona turística en cuestión o feriados puente. Este/a trabajador/a adquirirá su estabilidad con arreglo a lo establecido en la Ley 12.981 y modificatorias y en el art. 97 de la Ley de contrato de trabajo.

d) AYUDANTE DE TEMPORADA DE MEDIA JORNADA: Es quien cumplimenta las mismas funciones que el/la ayudante de temporada, trabajando la mitad de la jornada y percibiendo lo dispuesto en la escala salarial del presente convenio, con arreglo al cómputo de temporada efectuado en el inciso anterior.

e) AYUDANTE DE MEDIA JORNADA: Es quien cumplimenta las mismas funciones que el/la ayudante permanente en edificios de hasta treinta y cinco (35) unidades, o donde trabaje un ayudante permanente, sin importar la cantidad de unidades existentes en el edificio, trabajando la mitad de la jornada y percibiendo lo dispuesto en la escala salarial del presente Convenio o en edificios donde ya trabajasen ayudantes permanentes, trabajando la mitad de la jornada;

¹⁵ARTICULO 7º: El Personal a que se refiere esta Convención se clasificará de acuerdo a sus funciones de la siguiente forma, estando todos sujetos a lo normado por el art. 23 del presente convenio..

f) ENCARGADO/A NO PERMANENTE: Es quien realiza tareas propias del/la encargado/a en edificios en los que tengan a su cargo hasta veinticinco (25) unidades sin servicios centrales o con servicios centrales de calefacción y/o agua caliente. Este/a trabajador/a tendrá la obligación de cumplir un horario de permanencia en el mismo de hasta cuatro horas diarias. Los horarios vigentes en esta categoría a la fecha de sanción de este Convenio serán mantenidos sin modificación.

g) SUPLENTE DE JORNADA COMPLETA: Es quien reemplaza al/la titular cuya jornada de trabajo sea de 8 horas diarias, durante el descanso semanal de éste/a, vacaciones, enfermedad y/o cualquier licencia que contemple el presente Convenio y/o la legislación laboral vigente. El/la suplente del descanso semanal, adquiere estabilidad en su cargo a los 60 días corridos desde su ingreso. La jornada laboral de este personal podrá ser igual al del/la titular, percibiendo los importes que fije la escala salarial vigente.

h) SUPLENTE DE MEDIA JORNADA: Es quien reemplaza al/la titular. Respecto de este personal rigen las mismas condiciones que la del suplente de jornada completa y percibirá el 50% del valor diario establecido para el mismo.

i) PERSONAL ASIMILADO: Es aquel que desempeña sus tareas en forma permanente, normal y habitual, distinta de las definidas como a cargo del/la encargado/a, ayudante o vigilador/a, como ser: ascensoristas, telefonistas, administrativos/as, jardineros/as, recepcionistas, personal de mantenimiento, etc.;

j) ENCARGADO/A DE UNIDADES GUARDACOCHE: En esta categoría están comprendidos los/as trabajadores/as que realizan sus tareas en forma permanente, normal y habitual en los garajes destinados a guardar los vehículos de los propietarios y/o usuarios legítimos, siendo sus tareas el realizar la limpieza general de garaje, apertura y cierre del mismo dentro de su jornada de labor, acomodar y cuidar los coches;

k) **PERSONAL CON MÁS DE UNA FUNCION:** Es el/la encargado/a o ayudante que además de las tareas específicas desempeña otras distintas en el edificio, en forma permanente, normal y habitual, dentro de su jornada de labor como ser: a) apertura, cierre, cuidado y limpieza de garaje y/o jardín; b) movimiento de coches hasta un máximo de veinte (20) unidades y; c) limpieza de pileta de natación y mantenimiento del agua de la misma (con productos adecuados para la tarea, los que serán provistos por el consorcio), saunas, salones de usos múltiples, o cualquier otro de los definidos como servicios centrales en el artículo 6º.

l) **PERSONAL DE VIGILANCIA NOCTURNA:** Es aquel que tiene a su cargo exclusivamente la vigilancia nocturna del edificio y sus instalaciones, debiendo prestar la debida colaboración en casos de emergencia.

m) **PERSONAL VIGILANCIA DIURNO:** Con jornada de ocho horas diarias de lunes a sábado hasta las 13 hs. de este último día, con la misión y función de vigilar el edificio, especialmente en cuanto a la gente que ingresa o egresa y el funcionamiento de los servicios centrales, con la obligación en este último supuesto de dar aviso inmediato al designado por el administrador en caso de detectarse fallas o emergencias.

n) **PERSONAL VIGILANCIA MEDIA JORNADA:** Con cuatro horas diarias de labor, de lunes a sábado, con iguales funciones que el de jornada completa, con un 50% del salario de este.

o) **MAYORDOMO/A:** Es quien realiza las tareas propias del/la encargado/a en forma permanente, normal y habitual en inmuebles donde existen tres o más trabajadores/as a sus órdenes;

p) **TRABAJADORES/AS JORNALIZADOS/AS O DE LIMPIEZA:** Son quienes realizan tareas de limpieza y que no trabajen más de dieciocho horas por semana en el mismo edificio. A este tipo de personal se le abonará por hora de trabajo realizado no pudiendo en ningún caso pagarse menos de dos (2) horas diarias. El valor hora se obtendrá de la siguiente forma: se considerará el sueldo básico que

percibe un/a Encargado/a Permanente Sin Vivienda de Edificios de primera categoría, dividiendo tal remuneración por 120, el importe resultante será el valor de una hora de trabajo, además los trabajadores/as que realicen tareas de retiro de residuos los días domingos y feriados, quedan incluidos en esta categoría.

q) INTENDENTES: Todo/a trabajador/ra que tiene a su cargo emprendimientos destinados a propiedad horizontal y/o rentas y/o barrio cerrados y/o complejos habitacionales con servicios múltiples, prestando su conocimiento y supervisión del estado general de las instalaciones del edificio y sus servicios y ejecutará las órdenes que la Administración le imparta a su respecto, las que deberán estar debidamente plasmadas en el Libro de Órdenes.

Otros rubros relevantes propios de la actividad describimos la licencia anual y los rubros que se liquidan de forma mensual que comprende el recibo de sueldo:

- **LICENCIA ANUAL:**

*Doce días hábiles cuando la antigüedad al servicio del empleador no exceda de cinco años;

* Veinte días hábiles cuando la antigüedad al servicio del empleador sea mayor de cinco años y no exceda de diez años;

* Veinticuatro días hábiles cuando la antigüedad al servicio del empleador sea mayor de diez años y no exceda de veinte años;

* Veintiocho días hábiles cuando la antigüedad al servicio del empleador exceda de veinte años;

Se reserva al empleador, dentro del plazo comprendido desde el 1º de octubre hasta el 30 de abril, señalar la época en que se acordarán las vacaciones, debiendo dar aviso al/la empleado/a u obrero/a con anticipación de cuarenta y cinco (45) días.

- **Antigüedad:** (Art. 11) para las diversas categorías y escalas salariales, los/as trabajadores/as percibirán una bonificación por antigüedad por cada

año de servicio: Cada categoría de jornada completa el 2 % del sueldo básico de un Ayudante permanente sin vivienda de 4ta. Y para Categoría de los trabajadores de las categorías de media jornada, suplentes y jornalizados. 1 % del sueldo básico de un Ayudante permanente sin vivienda de 4ta.

Se establece el día 2 de octubre de cada año como el día del/la trabajador/a de propiedad horizontal. Dicho día el personal estará franco total de servicio; de trabajarle deberá ser abonado independientemente como feriado.

- **CONTRIBUCIONES Y APORTES MENSUALES - CAJA DE PROTECCIÓN A LA FAMILIA ART. 19º CCT 589/10** este rubro comprende para la integración del fondo: Aporte mensual del 1,5 % del salario a cargo del empleador por cada trabajador/a titular afiliado/a o no, y a cargo del/la trabajador/a el 1% de salario.

Además, de la liquidación de los rubros mencionados anteriormente, el consorcio tiene la obligación de actuar como agente de retención, el administrador deberetener, todas las contribuciones establecidas en el convenio. Estos importes deben ser depositados en los bancos que disponga la F.A.T.E.R.Y.H. los importes correspondientes a la cuota sindical (2 % del Trabajador) con arreglo a lo establecido en la ley 23.551. quedando expresamente establecido que los pagos que corresponden a la aplicación de los artículos 19º caja de protección a la familia, 27º protección de la maternidad, vida, desempleo y discapacidad (empleador 4 % y trabajador 1 %) y 29º servicio de conciliación (empleador 0.5 %), deberán ser abonados mensualmente.

Entonces a la hora de liquidar las diferentes situaciones que se presentan también se debe identificar, como por ejemplo si es con vivienda o sin vivienda, jornada laboral ejemplo si es de 4 hs u 8hs y el plus a liquidar como plus por limpieza de cocheras, plus por sacar residuos, plus por limpieza de jardín, etc. Como se ha mencionado estos son importes fijos que se multiplican por las unidades funcionales dando así una liquidación de acuerdo a las características del edificio, según cada situación en particular del trabajador

Aportes y contribuciones Régimen de Obras sociales

Los aportes y contribuciones a la obra social están reglamentados por la Ley 23.660. Obras Sociales (B.O 20/01/1989)¹⁶ y en su art. 1 inc. A) expresa que quedan comprendidos a las disposiciones de esta ley: “Las obras sociales sindicales correspondientes a las asociaciones gremiales de trabajadores con personería gremial, signatarias de convenios colectivos de trabajo...”

En resumen, establece que están obligatoriamente incluidos en la calidad de beneficiarios de las obras sociales: los trabajadores que presten servicios en relación de dependencia- sea en el ámbito privado o en el sector público-; los jubilados y pensionados nacionales; los beneficiarios de prestaciones no contributivas nacionales. De forma adicional quedan incluidos como beneficiarios el grupo familiar primario de las categorías arriba mencionadas; las personas que convivan con el afiliado titular y reciban del mismo ostensible trato familiar- según la acreditación que determine la reglamentación- y otros ascendientes o descendientes por consanguinidad del beneficiario titular y que se encuentren a su cargo.

Las contribuciones a cargo del empleador equivalente al seis por ciento (6 %) de la remuneración de los trabajadores que presten servicios en relación de dependencia.

El aporte de los trabajadores que presten servicios en relación de dependencia equivalente al tres por ciento (3%) de su remuneración. Asimismo, establece el art. 16. de la Ley 23.660 Obras Sociales (B.O 20/01/1989) que : “ por cada beneficiario a cargo del afiliado titular.... aportará el uno y medio por ciento (1.5%) de su remuneración”

De la misma forma que los recursos con destino a la seguridad social, el art. 19 de la Ley 23.660 Obras Sociales (B.O 20/01/1989) establece que: “Los empleadores, dadores de trabajo o equivalentes en su carácter de agentes de retención deberán depositar la contribución a su cargo junto con los aportes que hubieran debido

¹⁶ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/62/texact.htm>

retener -al personal a su cargo-, dentro de los quince (15) días corridos, contados a partir de la fecha en que se deba abonar la remuneración”.

De esta forma, los consorcios en su carácter de empleadoras deberán ingresar como contribuyentes el importe en relación a las contribuciones de seguridad social y como agente de retención los aportes de los empleados bajo relación de dependencia. Ambas obligaciones se ingresarán por medio de la Declaración Jurada de pago mensual F 931- Formulario 931.

La obra social que nuclea a los afiliados de SUTERH es OSPERYH (obra social del personal de edificios de renta y horizontal) que debe asegurar a sus beneficiarios mediante sus propios servicios o a través de efectores contratados, las prestaciones de prevención, diagnóstico y tratamiento médico y odontológico, sin períodos de carencia a través de un programa integral que cubre las diferentes etapas de la vida, desde el embarazo hasta la etapa adulta.

Los aportes y contribuciones a la obra social se calcularán conforme el salario de jornada completa de la categoría en que se desempeña el trabajador/a.

Aseguradora Riesgos de Trabajo (A.R.T.)

Todo empleador se encuentra obligado a contratar un seguro con las aseguradoras de riesgo de trabajo ART. Las mismas se encargan de reparar los daños económicos en casos de accidentes de trabajo o enfermedades profesionales que sufran los trabajadores.

Si el trabajador sufriera un accidente de trabajo o una enfermedad profesional, la ART se hace cargo de:

Su atención médica inmediata.

Pagarle el sueldo mientras estás en tratamiento.

Pagarle las indemnizaciones que le correspondan.

El empleador deberá pagarle a la trabajadora solo los diez (10) primeros días de sueldo.

Las ART se encuentran reguladas en la Ley 24.557¹⁷ Ley de Riesgos de Trabajo (B.O. 04/10/1995) que prevé además las contingencias y situaciones cubiertas.

Los precios de las pólizas son libres y dependen entre otros factores de la actividad económica de la empresa; condiciones de seguridad e higiene y cantidad de personal.

Las prestaciones previstas se financiarán con una cuota mensual a cargo del empleador, que debe ser declarada y abonada conjuntamente con los aportes y contribuciones que integran el SUSS. Su fiscalización, verificación y ejecución estará a cargo de la ART.

El Empleador deberán ingresar el importe correspondiente en concepto de ART por medio de la declaración jurada de pago mensual F 931.

También, se debe tener en cuenta dentro de las obligaciones del empleador lo que se determina en forma expresa en el art.25 del CCT 589/10:

- Mantener registró actualizado de las entregas de elementos de protección personal; de los registros de capacitación en materia de riesgos del trabajo, así como de las visitas técnicas y recomendaciones efectuadas por la ART y por el responsable del servicio de higiene y seguridad en el trabajo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1338/96.-
- Cada trabajador/a deberá recibir de su empleador los datos correspondientes de la ART con la que se halla cubierto su seguro de riesgos del trabajo, y los números a los que deba comunicarse en caso de accidente.
- En caso que el/la trabajador/a sea citado/a por la ART o servicio de medicina del trabajo para practicarse exámenes médicos periódicos o de cualquier otra especie y/o para realizar cursos de capacitación fijados por normas

¹⁷ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/27971/texact.htm>

legales o convencionales, éstos se harán en horario de trabajo o en su defecto en horas extraordinarias. El desplazamiento del/la trabajador/a correrá por cuenta del empleador.

En su art. 27 del CCT589/10, se designa a la entidad sindical signataria como agente contratante tomador pólizas de seguros que brindan cobertura, con compañía/s de seguros debidamente autorizada/s como tales ante la Superintendencia de seguros de la nación con la finalidad de que la misma contrate para garantizar la protección de la maternidad, vida y desempleo de los trabajadores y trabajadoras titulares de la actividad, afiliados a la entidad sindical de base adherida a la FATERYH, y/o aquellos trabajadores que sin ser afiliados a la entidad sindical hayan expresado su conformidad para acceder a los beneficios.

La cobertura de los siguientes riesgos:

(I) seguro por fallecimiento del trabajador y/ o trabajadora titular, por un capital equivalente a 4 (cuatro) veces el importe de la remuneración neta de bolsillo correspondiente a su categoría de revista en el convenio vigente al momento de su deceso.

(II) Se cubrirán también las remuneraciones que se devenguen por accidentes o enfermedades inculpables, establecidas en la ley de contrato de trabajo las que tendrán las siguientes franquicias a cargo exclusivo del empleador:

- de un mes por cada contingencia (enfermedad o accidente inculpable) denunciado por el trabajador en los casos que la legislación laboral contemple el pago de remuneraciones por un periodo de hasta tres meses.
- la franquicia será de dos y tres meses por cada contingencia, según el caso, para los supuestos en que la legislación laboral contemple el pago de remuneraciones por un periodo de hasta seis y doce meses respectivamente. Los salarios que forman parte de esta cobertura serán abonados por el consorcio y luego reintegrados por la aseguradora dentro de los treinta días de cumplidos los requisitos formales preestablecidos para

acreditar el derecho al cobro. Queda expresamente aclarado que este beneficio será para la totalidad de los trabajadores de la actividad, afiliados o no a la entidad sindical de base adherida a la FATERYH.

(III) Se abonará bajo el presente convenio, un subsidio equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la remuneración neta de bolsillo correspondiente a su categoría de convenio de la trabajadora activa, que ejerza su derecho al goce de licencia por excedencia en el caso de nacimiento de hijo y/o hija, durante un plazo de hasta 3 (tres) meses. Para determinar el neto del salario se deducirá del valor correspondiente a la categoría de la trabajadora un 18% que se considera equivalente a retenciones normales y habituales. En aquellos supuestos que la trabajadora no ejerza dicha opción tendrá derecho a percibir igual suma en concepto de cobertura por maternidad.

(IV) Deberá brindarse por la aseguradora designada la cobertura de la contingencia por desempleo, otorgándole al trabajador/a una suma en concepto de indemnización equivalente al 50 % (cincuenta por ciento) de su remuneración neta de bolsillo correspondiente a su categoría de revista en el convenio vigente al momento de extinguirse su relación laboral por despido directo, por un lapso de cuatro meses. Para determinar el neto del salario se deducirá del valor correspondiente a la categoría un 18% que se considera equivalente a retenciones normales y habituales.

(V) La aseguradora deberá hacerse cargo también del pago de la cuota correspondiente a los aportes y contribuciones del régimen de obras sociales para brindar cobertura médica, con arreglo al programa médico obligatorio o el que lo sustituya en un futuro, a través de la obra social sindical u otra entidad que determinare la FATERYH. Los plazos de cobertura serán: (a) 3 (tres) meses en el supuesto de licencia por excedencia, (b) 1 (un) año para los beneficiarios del trabajador fallecido o desempleado o su grupo familiar primario que se encontrarán a su cargo en la obra social al momento de producirse su deceso o despido directo.

(VI) Deberá brindarse por la aseguradora asignada la indemnización por muerte del trabajador/a prevista en el artículo 248 de la LCT,

(VII) Deberá brindarse por la aseguradora asignada el pago de la licencia por maternidad para la madre adoptante de un menor y por un período de 60 días corridos contados a partir del otorgamiento de la guarda con fines de adopción.

(VIII) Deberá brindarse por la aseguradora asignada el pago de la licencia por paternidad en caso de parto múltiple de 10 días corridos,

(IX) Deberá brindarse por la aseguradora asignada el pago de la licencia por paternidad para el padre adoptante, de 3 días corridos,

(X) Deberá brindarse por la aseguradora asignada el pago de la licencia de 30 días corridos para el padre del recién nacido cuando la madre fallece en el parto o inmediatamente después de él. Con la cobertura establecida se dará respuesta a las situaciones enunciadas, intentándose dotar a la mujer trabajadora de la más amplia cobertura en caso de maternidad, brindándole los medios para la prolongación de la lactancia, elemento primordial en la salud y desarrollo de los recién nacidos.

(XI) Deberá brindarse por la aseguradora asignada el pago de las indemnizaciones previstas en el art. 212 de la LCT. El pago estará sujeto a la acreditación de las condiciones previstas en la póliza respectiva.

Con relación a la cobertura de la contingencia de muerte del trabajador o trabajadora titular, quedan instituidos como beneficiarios de la cobertura por muerte aquéllos a quienes los trabajadores identifiquen expresamente o en su defecto aquellos reconocidos como tales en el estatuto aprobado por la Ley 12.981 y modificatorias, respetándose el orden de prelación allí establecido.

CAPITULO VIII: JURISPRUDENCIA RELACIONADA

Finalmente, en la búsqueda de jurisprudencia en materia de consorcios son pocos los casos que llegan a corte (ejemplo causas por cobro de expensas, incumplimiento de contrato, indemnización por despidos) ya que la mayoría se resuelven en primera instancia debido a los montos de demanda, por esta razón para ir a corte no es conveniente ya que deben cumplir requisitos y el costo que genera es elevado en tiempo y dinero.

Actualmente, la problemática que están viviendo muchos consorcios es con FATERYH. Ellos reclaman los aportes de la "caja de protección de la familia" y "fondo de maternidad, vida, desempleo y discapacidad", esto se debe a que han incrementado los consorcios que tercerizan los servicios de vigilancia y de limpieza debido a cuestiones de seguridad u obtener un servicio más económico, contratan vigiladores especializados o servicios de limpieza externos.

Estas tercerizaciones de servicios afectan las recaudaciones de SUTERH y FATERYH por lo que en su interpretación del CCT, estos reclaman el aporte de "caja protección familia" en el caso de SUTERH y el del "fondo de maternidad, vida, desempleo y discapacidad" que reclama FATERYH, ante este reclamo suelen iniciar juicio ejecutivo siendo los montos reclamados pequeños, lo cual por cuestiones precisamente de monto no habilitan la vía recursiva y la mayoría han tenido sentencia en contra. Así al no poder acceder por cuestiones técnicas a la segunda instancia, las sentencias quedan firmes y los montos son ejecutados.

Autos: "SUTERH C/CONSORCIO ALCARAZ 4402 S/EJECUCION FISCAL" – Juzgado Nacional del Trabajo N° 9 –octubre 2004

En este caso, un Consorcio que había contratado los servicios de limpieza a través de una empresa de maestranza, omitieron los aportes a la caja de protección familiar del SUTERH y haciéndolos al SOM (Sindicato de Obreros de Maestranza), fue demandada judicialmente por el SUTERH, El consorcio demandado contestó oponiendo excepción de inhabilidad de título, acompañando facturas B de una

empresa de limpieza, que era quien enviaba a la trabajadora a realizar tareas en el edificio, por todo el período reclamado. La fiscalía en su dictamen, concluyó aconsejando el rechazo de la demanda. La sentencia del Juez, de fecha octubre de 2004 coincide "en un todo con lo dictaminado por el Ministerio Público" y resuelve "hacer lugar a la excepción opuesta por la accionada, desde que el título oportunamente acompañado por la actora no es hábil a los efectos del reclamo incoado".

En el caso "FATERYH c/Consortio de Copropietarios Edificio Casa 11 Boulevard Patricio Peralta Ramos Números 219 – 231 s/Ejecuciones varias", juzgado Federal n. 4 de Mar del Plata – septiembre 2021: la deuda reclamada por FATERYH contra un consorcio que había contratado a una empresa de limpieza para suplantar las tareas habituales que realizaba el encargado del edificio, lo reclamado se componía del aporte mensual del 2% sobre la remuneración bruta total de los trabajadores a cargo de los empleadores y del 1% a cargo de los trabajadores afiliados al SUTERH y de aquellos que hayan optado por acceder a los beneficios establecidos en el art. 27 del CCT 589/10. En consecuencia, el reclamante, indicó que, en mayo de 2014, la FATERYH y las cámaras empresarias, reformularon el texto del art. 4 del CCT 589/10, que fue redactado de la siguiente manera: "los/as empleados/as u obreros/as que trabajen en forma habitual con consorcios de propietarios ocupados en edificios o emprendimientos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, Ley 13.512 y/o sus modificatorias, siendo su estabilidad la establecida en el Art.6 de la Ley 12.981".

El juez Alfredo López, en base al texto del art.4 del CCT 589/10, mencionado anteriormente, entendió que el consorcio es responsable del pago, ya que se prescinde "de la forma que asuma la prestación del servicio, ya sea en relación de dependencia o como personal suministrado por terceros".

Así, se establece que el consorcio es responsable del pago con prescindencia de la forma que asuma la prestación del servicio ya sea en relación de dependencia o como personal suministrado por terceros.

Autos: Consorcio de Propietarios del edificio de la calle Arenales 1855 c/ Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal y otros s/ acción declarativa – SENTENCIA 19 de octubre de 2015 - CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Sala 08-Magistrados: Víctor A. Pesino - Luis A. Catardo - Id SAJJ: FA15040084

“Los trabajadores que prestan servicios de seguridad y vigilancia en el consorcio accionante son empleados de la una empresa cuya actividad es prestar servicios de seguridad y vigilancia a terceras empresas. Desde esta perspectiva, estos empleados se encuentran fuera del ámbito de aplicación del convenio aplicable al personal del consorcio, y ello permite concluir que las entidades demandadas SUTERH, OSPERYH y FATERYH carecen de toda legitimación para exigir el cobro de aportes y contribuciones de estos empleados, por cuanto dichas entidades no ostentan representación gremial respecto de los trabajadores, a quienes no le son aplicables las normas convencionales de los trabajadores de casa de renta y propiedad horizontal, sino las que regulan la actividad de las empresas de seguridad y vigilancia”....

Entonces, la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo resolvió que a los empleados de la empresa de seguridad no puede considerárselos empleados del consorcio usuario a los efectos de establecer el marco regulatorio.

Autos: "Consorcio de Propietarios del Edificio Arenales 3.566/3.568/3.570 c/ Sind. Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal y otro s/ Acción Declarativa" – sentencia definitiva n° 48687 – 31 de marzo de 2016 - CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO -SALA VII – juzgado n° 29 - Dres. Estela Milagros Ferreiros y Néstor Miguel Rodríguez Brunengo
en este caso, la actora promovió la presente acción declarativa de certeza contra Suterh y Fateryh con el objeto de lograr un pronunciamiento judicial que determine que se encuentra obligado a efectuar aportes y contribuciones respecto de los trabajadores que le prestan tareas de seguridad privada, por ser dependientes de

Security Star S.R.L., empresa con la que contrató la prestación de tales servicios. La accionante adujo que los mismos se encontraban amparados por el C.C.T. N° 507/2.007. La accionante argumentó que los empleados destinados al servicio de seguridad privada en el consorcio no son sus empleados, por lo que no carga con la obligación de realizar aportes ni al Suterh S ni a Fateryh, pues al ser empleados de la empresa prestadora del servicio de vigilancia, Security Star S.R.L., se encuentran regidos por el C.C.T. aplicable a esa actividad.

La sentencia de primera instancia hizo lugar a las pretensiones del consorcio actor y declaró que a los trabajadores que prestan servicios de seguridad y vigilancia al Consorcio de Propietarios del Edificio Arenales 3.566/3.568/3.570 les corresponde aplicar el convenio colectivo de trabajo perteneciente a los trabajadores de seguridad. Ante la apelación presentada contra dicho pronunciamiento por Suterh y Fateryh, los jueces que integran la Sala VII destacaron que “no se trata aquí de trabajadores de esta última que solicitan se declare la solidaridad del consorcio o la aplicación de los arts. 30 o 29 LCT -que convierte en empleador a quien contrata o subcontrata tareas- ni existe un desplazamiento normativo, puesto que el tercero (Security Star S.R.L.) aplica el ordenamiento que corresponde a su actividad”

En el fallo dictado el 31 de marzo de 2016, el tribunal resolvió que “a los empleados de la empresa de seguridad no puede considerárseles empleados del consorcio usuario a los efectos de establecer el marco regulatorio que los ampara”, ello sin perjuicio “de lo que pudiera opinar en cada caso concreto en que un trabajador pretendiera responsabilizar a la usuaria atribuyéndole el carácter de principal o respecto de una eventual responsabilidad solidaria motivada por subcontrataciones en el supuesto de que alegara que la seguridad resulta ínsita de la actividad de los consorcios, fuera con invocación de los previsto en los arts. 29 ó 30 de la LCT, pero tal supuesto no es el que se configuró en el caso de autos”, confirmando de este modo la decisión recurrida.

Autos: Sánchez, Diego Antonio c/ ACP Seguridad SA y otro s/ despido “ - JUZGADO N° 17 – SENTENCIA 25 de Octubre de 2019 - CAMARA NACIONAL DE

APELACIONES DEL TRABAJO. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES - Sala 05 Magistrados: Arias Gibert-Ferdman-Rodríguez Brunengo Id SAIJ: FA19040196.

En este caso particular, el actor se considera en despido indirecto por parte de su empleador siendo esta la empresa de seguridad ACP Seguridad SA y reclama el pago de multas e indemnizaciones correspondientes al despido, considera que debe hacerse extensiva la condena, en forma solidaria al Consorcio en virtud de lo normado por el artículo 30 RCT. Atento que los integrantes del consorcio dispusieron la contratación de servicios de seguridad a través de la empresa ACP Seguridad S.A, se da el supuesto en que contraten o subcontraten cualquiera sea el acto que le dé origen, trabajos o servicios correspondientes a la actividad normal y específica propia del establecimiento, entendido este último como establecimiento laboral dentro del cual se enmarcan relaciones de trabajo. El actor Argumenta, entre otras cosas, que la actividad de vigilancia desarrollada en conjunto con otras obligaciones a su cargo que enumera en el escrito recursivo, como ser control de personal doméstico, planillas horarias, atención de los porteros eléctricos, etc. por el trabajador hace a la actividad normal y específica de éste.

El artículo 30 RCT establece dos supuestos de aplicación: a) “Quienes cedan total o parcialmente a otros el establecimiento habilitado a su nombre” y; b) “... o contraten o subcontraten cualquiera sea el acto que le dé origen, trabajos o servicios correspondientes a la actividad normal y específica propia del establecimiento, dentro o fuera de su ámbito”...

el magistrado aclara que, con respecto a las consecuencias jurídico económicas, debe aclararse que el principal no es deudor sobre el contenido de las obligaciones (que deben ser cumplidas por el acreedor) sino por la falta del cumplimiento por parte de los subcontratistas de los deberes para con el trabajador. Se transcribe párrafo: “Digo esto porque frente al incumplimiento contractual ocasionado por el empleador, la ley llama a un sujeto para que responda solidariamente por las consecuencias de ese incumplimiento, es decir, al cedente, ya sea en el marco de una acción resarcitoria o de una multa. Por tanto, por las consecuencias del

incumplimiento se puede reclamar indistintamente al empleador o al obligado solidario”...

Del voto de la Dra. Ferdman, en minoría. A fin de que nazca la responsabilidad solidaria de una empresa por las obligaciones laborales de la otra, en los términos del art. 30 LCT es menester que aquella contrate o subcontrate "trabajos o servicios correspondientes a la actividad normal y específica propia del establecimiento...", y si bien comprende también a las actividades que pudieran ser calificadas de accesorias, lo concreto es que deben estar integradas permanentemente al establecimiento, supuesto que no se da en el caso de la vigilancia contratada por un Consorcio de Propietarios. Ello así, toda vez que la seguridad constituye una labor accesoria y escindible del giro específico propio del establecimiento donde se presta, cuyo funcionamiento no se vería afectado por la ausencia de dicho servicio, de lo que se sigue que las tareas de vigilancia contratadas no forman parte del objeto propio y específico del Consorcio de Propietarios, ni pueden considerarse inescindiblemente integradas al establecimiento, por lo que en el caso el Consorcio de Propietarios demandado no debe responder solidariamente en los términos del art. 30 LCT.

el TRIBUNAL POR MAYORIA RESUELVE: Confirmar la sentencia de grado en lo principal que decide y modificarla, extendiendo la condena en forma solidaria al Consorcio de Propietarios Rosales 2793.

Atento a lo expuesto, se recomienda a los consorcios que si contratan una empresa de limpieza se controle fehacientemente que su personal esté debidamente registrado, se liquide e ingresen los aportes y contribuciones de rigor y cumpla con todos los seguros obligatorios teniendo en cuenta que a la hora de un accidente en un posible juicio el consorcio es solidariamente responsable, junto a la empresa empleadora de los daños producidos en su ámbito.

CONCLUSIONES

Respecto de los interrogantes planteados en la introducción del presente trabajo, considerando los argumentos desplegados en el desarrollo, se puede determinar que los consorcios que solo cobren expensas para administrar el edificio no encuadran en la inscripción de impuestos al no ejercer una actividad económica, no obtiene ingresos gravados, mientras que los consorcios que realizan actividad comercial, se encuentran gravados y deben realizar la inscripción de los Impuestos desarrollados.

En función de lo expuesto, y tal como ha sugerido en materia de IIBB de Provincia de Bs As, sería conveniente realizar una reforma administrativa en relación al padrón con alícuota cero para que figuren de forma automática los consorcios sin actividad comercial.

En relación a la problemática actual entre los consorcios y FATERYH/ SURTERH por la tercerización de servicios que tienen como fin la eficiencia económica y la especialización de servicios, como los de limpieza y seguridad. Estos reclamos, requiere la urgente atención del Estado, ya que a la fecha solo existe los fallos de corte que de acuerdo a las particularidades de cada caso pueden contrastar con otras resoluciones en casos similares, en efecto los fallos de los magistrados al momento de juzgar evalúan la intención del legislador y el espíritu de la norma, en este marco se deja al descubierto las diferencias de criterio que pueden existir en las distintas salas que integran la Cámara laboral.

BIBLIOGRAFIA

Libros y ensayos

Cerchiara, Claudia M.: "Ganancias y Bienes Personales". ERREPAR 2018.

German Coloma: "Breve análisis económico de la propiedad horizontal". CEMA186 Abril 2001.

Gomez Albarracin, Alberto E. "Administración de edificios en propiedad horizontal- aspectos administrativo contables" MACHI 1978.

Sastre, Agustin "Agentes de recaudación del impuesto sobre los ingresos brutos en la Provincia de Buenos Aires"- Especialización en tributación- UNLP-2014.

Documentos Públicos

<http://www.afip.gov.ar>

<http://www.arba.gov.ar>

<http://www.anses.gob.ar>

<http://www.sssalud.gov.ar>

<http://www.infoleg.gov.ar>

<https://suterh.org.ar>

<https://osperyh.org.ar>

Leyes, Resoluciones, Fallos y Dictámenes

Código Fiscal, Ley 10.397 (B.O. 11/03/2011)

Convenio Colectivo de Trabajo N° 589/10.

Decreto 1230. IMPUESTOS. Impuesto al Valor Agregado. normas para la aplicación de la alícuota diferencial. (B.O 30/10/96)

Decreto 1344/98 - Reglamentario Impuesto a las Ganancias B.O. (25/11/98).

Decreto 1344/98 Reglamentario de la Ley Impuesto a las Ganancias (B.O. 25/11/1998)

Decreto 534/2004 Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias (B.O. 03/05/2004).

Decreto 840/2001 Contribuciones Patronales (B.O.20/06/2001)

Decreto N° 380/2001. Decreto reglamentario de la Ley De Impuesto a los débitos y créditos en cuenta corriente. (B.O. 30/03/2001).

RG4525 AFIP- IMPUESTO A LAS GANANCIAS. Régimen de retención para determinadas ganancias. Resolución General N° 830, sus modificatorias y complementarias.

Ley 19.550- Ley de Sociedades Comerciales (B.O 25/04/1972).

Ley 20.628 Impuesto a las Ganancias –T.O. por Decreto 649/97 (B.O. 06/08/97).

Ley 23.349 Impuesto al Valor Agregado t.o. 1997 Dto. 280 y sus modificaciones (B.O. 15/04/97).

Ley 23.660 Obras Sociales (B.O 20/01/1989)

Ley 24.241 Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (B.O. 18/10/1993)

Ley 24.557 Ley de Riesgos de Trabajo (B.O. 04/10/1995)

Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994.

Ley 13.512 Propiedad Horizontal

Ley 23.966 Impuesto a los Bienes Personales

Ley 25.413 Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios.

Ley 20.744 Ley de Contrato de Trabajo.

Ley 12.981 Estatuto de Encargados de Casa de Renta y Propiedad Horizontal.

Ley 14701 ámbito de la Provincia de Buenos Aires – registro público de administradores de consorcios de propiedad horizontal (B.O. 18/03/2015)

Ley 941 CABA –registro público de administradores de consorcios de propiedad horizontal (B.O. 03/01/2003)

Fallo "FATERYH c/ Consorcio de Copropietarios Edificio Casa 11 Boulevard Patricio Peralta Ramos Números 219 –231 s/ Ejecuciones varias – Tribunal Juzgado Federal de Mar del Plata IV- 17/09/2021.

"SUTERH C/CONSORCIO ALCARAZ 4402 S/EJECUCION FISCAL" – Juzgado Nacional del Trabajo N° 9 –octubre 2004

Fallo "Consortio de Propietarios del edificio de la calle Arenales1855 c/ Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal y otros s/ acción declarativa" – SENTENCIA 19 de Octubre de 2015 - CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Sala 08.

Fallo "Consortio de Propietarios del Edificio Arenales 3.566/3.568/3.570 c/ Sind. Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal y otro s/ Acción Declarativa" – sentencia definitiva n° 48687 – 31 de marzo de 2016 - CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO -SALA VII – juzgado n° 29.

Fallo "Sánchez, Diego Antonio c/ ACP Seguridad SA y otro s/ despido " - JUZGADO N° 17 – SENTENCIA 25 de Octubre de 2019 - CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES - Sala 05.