

Se amplió la regulación estatal con respecto a las obligaciones a cargo de los administradores de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal y el procedimiento administrativo sancionatorio para los supuestos de incumplimiento.

I.- La primera parte de la reforma.

*Ahora se establece que la capacitación que deben aprobar los aspirantes a ejercer la actividad de administrar consorcios en la C.A.B.A. tendrá que contener al menos 120 horas la que debe ser revalidada anualmente mediante un curso de actualización con una carga horaria mínima de 10 horas.

***Certificado de libre deuda** expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as,

*Para los administradores denominados “voluntarios”, “gratuitos” o “ad honorem” se añade como obligación a las ya establecidas en la ley 941 reformada la de informar el número de la CUIT o la CUIL, según corresponda.

*Publicidad del Registro por la página web del GCABA permitirá que “cualquier interesado” pueda informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos en el art. 4° de la ley , así como también de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos 2 años,

*La ley 5983 sustituye el inciso b del art. 9°, dejando establecido que en el ejercicio de sus funciones el administrador debe “Atender a la conservación de las partes comunes y realizar las diligencias pertinentes para el cumplimiento de la normativa vigente resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas. Asimismo, proveer el cuidado del agua potable conforme al ordenamiento vigente”,

*Inciso h “Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios”, dejando de lado la posibilidad que la asamblea de propietarios pueda adoptar una decisión en contrario, seguramente fundado en la normativa aplicable por las llamadas leyes “antilavado” (25.246 y 26.683) y el art.1 de la ley 25.345.

*Inciso i se estipula que las **auditorías contables, de control de gestión y legales** a las que pueden ser sometidas las gestiones administrativas, también podrán ser llevadas a cabo por las Asociaciones de Consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, en forma gratuita.

*Inciso k del referido art. 9º postula que “En caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador debe poner a disposición del consorcio dentro de los quince (15) días hábiles, los libros y toda documentación relativa a su administración y al consorcio, incluyendo la acreditación del pago de los aportes y contribuciones del encargado y/o dependiente, en caso de que los hubiere, no pudiendo ejercer la retención de los mismos” a los fines de mantener el enunciado anterior pero esta vez en consonancia temporal con lo prescripto por el art. 2067, j del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) (“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”),

*Se incorporan nuevos deberes por parte del administrador de consorcios mediante el mencionado art. 9º, a saber:

i) Dar de alta al consorcio que administra en la plataforma web de la Aplicación Oficial – a la que nos referiremos in extenso más adelante -.

*ii) Comunicar a los propietarios e inquilinos del consorcio que administra el alta del mismo en la plataforma web de la Aplicación Oficial.

*iii) Notificar a todos los propietarios dentro de las 48 horas de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio – en sentido similar a lo que instauró el inc. k del art. 2067 del CCyCN -.

*iv) Responder con su patrimonio por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración – en el sentido del art.160 del CCyCN -.

*v) Al momento de su designación, informar al consorcio en forma cierta y veraz, haciendo constar en acta detalladamente, todos aquellos servicios y trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, así como también aquellos que sean encomendados a terceros y que excedan la remuneración acordada con la asamblea por su actividad (cfr. art. 14º de la ley 941 reformada) – fundamental para saber de manera efectiva cual será el costo de la tarea administrativa para los consorcios -.

*vi) Poner a consideración de la Asamblea de Propietarios la posibilidad de establecer como medio de notificación fehaciente la comunicación realizada a través de la plataforma web de la Aplicación Oficial, que es válida para todos aquellos que la hubiesen aceptado.

*vii) Brindar al consorcista (propietario o inquilino) **condiciones de atención y trato digno, evitando actitudes vejatorias, vergonzantes o intimidatorias.**

*Al art. 10° de la ley 941 reformada, se le suman por la aquí analizada ley 5983, dos incisos, el **j** relativo a la obligación incorporada a los administradores de consorcios de “Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias”, de acuerdo a lo que determina el art.2048 del CCyCN y el **k** por el que deben “Incluir un texto claro y visible en el que se indique un sitio en la plataforma web oficial y un teléfono de contacto para quejas o reclamos”.

*Agrega a la premisa que los honorarios del administrador deben ser acordados con la asamblea de propietarios y modificados del mismo modo, que “Estas decisiones deben figurar indefectiblemente en el acta respectiva”.

*Régimen de infracciones, la norma recientemente publicada al modificar el art.15° de la ley, aclara que la única infracción para los administradores llamados a título “voluntario” o “gratuito” es **la no inscripción en el Registro** y para el resto añade el supuesto de **incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la autoridad de aplicación** (a los que se arriba a instancias del procedimiento administrativo aplicable); **la incomparecencia injustificada** del administrador denunciado a la audiencia previa de conciliación (de conformidad con lo establecido en el inciso d del art. 9° de la ley 757, sobre Procedimiento para la Defensa de Consumidores y Usuarios, aplicable subsidiariamente).

***Inclusión en la liquidación de expensas de todo servicio y/o trámite que no haya sido previsto por el administrador al momento de su designación** (conforme lo dispuesto en el art. 9° inc. r, que más arriba hemos detallado).

***Incumpliendo de la obligación impuesta por el artículo 29°** incorporado por la reforma (que los administradores no pongan a disposición los datos de la plataforma oficial conocida como Consorcio Participativo, a fin de darse de alta como usuario, dentro de los diez (10) días de efectuada la comunicación fehaciente del propietario al administrador),

***Se modifica el art.16° de la ley 941 reformada, cambiando algunos aspectos del régimen de sanciones aplicables, agregando – con sentido más que razonable, entendemos – el “apercibimiento”.**

***Multa**, que pasa a una escala ordenada en **unidades fijas** (como en el régimen de faltas municipales, según la ley tarifaria) que van de 300 a 20.000 (cada unidad fija en la actualidad equivale a un valor de medio litro de nafta de mayor octanaje informado por el Automóvil Club Argentino Sede Central y el mismo se establece por períodos semestrales. Ver RESOLUCIÓN N° 130/MJYSGC/18).

*Novedoso: lo que significa que por conducto de la reforma del art.17º (Denuncia) se faculta a la autoridad de aplicación de la ley (recordemos que es el Registro Público de Administradores dependiente de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del GCABA) a **realizar inspecciones a las oficinas de los administradores para verificar el cumplimiento de la normativa vigente y a las asociaciones de consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, a denunciar**, confirmando así el carácter altamente protectorio a los consumidores consorcistas de la ley sub exámine.

*Se crea el art.17º bis por el que se adopta la **instancia conciliatoria** que prevé la ley local de procedimiento para la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios (art. 9 de la ley 757) a los fines de resolver los conflictos promovidos en las denuncias a los administradores.

*Se modifica el art.18º, aclarando que “Recibida la denuncia o finalizada la etapa conciliatoria, en caso de que se haya promovido, sin haber arribado a una amigable composición...”, la citada autoridad de aplicación, si encuentra mérito suficiente en la misma, ordena la instrucción del correspondiente sumario e imputa al denunciado. **Los requisitos que debe contener la imputación se han mantenido.**

* Resolución del sumario (art.20º de la ley 941 reformada): se agrega un párrafo por el **que en caso de aplicarse sanciones, las mismas deben constar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta 2 años después de haber sido impuestas.**

II.- La segunda parte de la reforma: Aplicación de la plataforma web oficial Consorcio Participativo.

*A instancias del art.14 de la ley 5983 que estamos analizando, se incorpora a la ley 941 reformada, el enunciado Capítulo VI (arts. 23 a 31) titulado **APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL.**

*Creación de un **aplicativo** que fomentara, facilitase y efectivamente permitiese – allende los medios tradicionales – una **mayor participación de los consorcistas** en las cuestiones atinentes a sus consorcios – en particular a los gastos que ellos mismos sufragan – a la vez de dotarlos de **una herramienta de inmediatez para un mayor y mejor control de la tarea del administrador** y el **manejo por éste de los fondos consorciales y la provisión de información en tiempo real** sobre los temas que cotidiana o periódicamente acaecen en los edificios enmarcados en la PH.

*Nuevo art.23º da nacimiento a la mentada Aplicación Oficial “para el **uso obligatorio de toda persona humana o jurídica que administre un consorcio a título oneroso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la gestión administrativa del Consorcio**”.

*Esta aplicación “*es optativa para los consorcistas, quienes pueden decidir sobre el uso y consulta de la misma*”. Agregando que la “información está disponible para los consorcistas, quienes tienen la opción de usar este canal para su consulta y comunicación con el administrador en relación a sus reclamos”.

*La aplicación es de acceso exclusivo para los propietarios y administradores, los inquilinos deben requerir una autorización previa por parte del propietario para la generación y alta de su usuario (art. 24º), se asegura que será gratuita para los usuarios (art. 26º).

*La aplicación “debe **asegurar la Privacidad y Protección de Datos Personales**, y de cualquier otra información que pueda resultar sensible en cumplimiento de lo estipulado en la Ley 1845, la Ley Nacional N° 25.326 y demás normativa vigente aplicable” y el “Consortio puede contar en la aplicación con la **opción de servidores privados** para un guardado único de la documentación aportada por medio electrónico referida a las expensas”.

*Otra de las motivaciones especiales que impulsaron a los autores del proyecto, es que la autoridad de aplicación pueda *acotar* el campo de búsqueda de las personas que administran consorcios sin estar debidamente inscriptas en la matrícula que creó el Registro.

*El art.27º de la ley en comentario postula que “**Solo pueden darse de alta en la plataforma oficial los administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal**”.

*Se prevé en la ley (art. 28º) la capacitación de los administradores y los empleados que ellos designen, en la utilización de la plataforma oficial, siendo obligatorio la realización de un curso gratuito – presencial o virtual – para poder dar el alta a los consorcios en la señalada plataforma.

*El art.29º nacido de la ley 5983, faculta a los propietarios de unidades funcionales a **“denunciar ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a los administradores que no pongan a disposición los datos de la plataforma oficial a fin de darse de alta como usuario, dentro de los diez (10) días de efectuada la comunicación fehaciente del propietario al Administrador”**.

*Entre otras funciones, que los consorcistas cuenten con la definida como *“información histórica”* de los consorcios que integran, entendido esto como, entre otros documentos, una copia del reglamento de propiedad horizontal, planos del edificio, reglamento interno o de convivencia si lo hay; etc, más allá del momento en que se incorporen al mismo o del administrador que gobierne el condominio – objetivo no menor a la hora del acceso a la información por el lado de los consortes, que ha propugnado más de una denuncia tanto en el ámbito administrativo cuanto en el judicial – y esto se avizora reflejado en el art. 30º de la ley 5983 al postular que **“En el caso de renuncia, cese o remoción del administrador, la plataforma queda disponible para el nuevo administrador con toda la información histórica del consorcio”**.

*El art.31º de la ley en estudio; en su primer párrafo dice: “La plataforma dentro de sus funcionalidades debe incluir la **opción de notificar a los propietarios ausentes las ‘propuestas de decisiones’ adoptadas en asamblea, en los términos del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación**, así como la posibilidad de manifestar su voluntad para el rechazo de dicha propuesta”,

*Y este mismo precepto aclara taxativamente: “En los supuestos previstos en los artículos 2056 inciso m), 2057 y 2058 inciso c) la comunicación a través de la plataforma **es meramente informativa no teniendo el carácter de notificación fehaciente**” (ARTICULO 2056, CCyCN.- Contenido. “El reglamento de propiedad horizontal debe contener: (...) m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación; (...).

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

ARTICULO 2058, CCyCN.- Facultades de la asamblea. “La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver: (...) c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio; (...)”).

*El art.32º de la ley 5983 atiende un reclamo de las empresas informáticas del sector de la PH – que pergeñaron una fortísima, creativa e inteligente campaña mediática de oposición al otrora proyecto, la que también fue basada en falsos conceptos, cabe explicitar – al *permitirle a la autoridad de aplicación* “**suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en la presente ley, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada**”.

*La aplicación, según la única cláusula transitoria, **entra en vigencia una vez vencido el plazo establecido en su reglamentación.**

*Para mayor información puede verse artículo del autor: “Comentario a la ley local 5983 y de cómo sigue siendo necesario regular una actividad que no encuentra su quicio” en www.abogados.com.ar del 31/07/18,

- Muchas gracias por su atención.

Consultas, dudas, opiniones y sugerencias:

forodeabogadosph@gmail.com

www.forodeabogadosph.com.ar