



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

DISPOSICIÓN N.º 3665/DGDYPC/20

Buenos Aires, 17 de junio de 2020

VISTO: El Expediente Electrónico N° 06946716-GCABA-DGDYPC-2019, y

CONSIDERANDO:

Que se inicia el presente expediente de conformidad con las facultades conferidas por el artículo 17 de la Ley 941, ante la denuncia de Lucila Gámez, DNI 35.122.375, contra Carlos Reyes Astorga, CUIT 20-92359031-6, por presunta infracción al rito;

Que corrido traslado de las actuaciones al denunciado, con fecha 20/05/2019 se promueve el procedimiento conciliatorio, el que concluye en dicha oportunidad sin acuerdo entre las partes;

Que por informe IF-2019-19311416-GCABA-DGDYPC el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal puso en conocimiento que Carlos Reyes Astorga se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 1569;

Que por providencia PV-2019-31027772-GCABA-DGDYPC, se le formula imputación por presunta infracción a los artículos 9 inciso e), 10 incisos f), h) e i) y 11 incisos b), c), e) y f) de la Ley 941;

Que debidamente notificado, el sumariado presenta descargo y acompaña prueba documental;

Que no quedando diligencias sumariales pendientes, se ordenó el pase de autos a resolver;

Que en este estado, corresponde emitir acto administrativo definitivo;

Que del análisis de los hechos, surge que se imputó al administrador la presunta infracción al artículo 9 inciso e) de la Ley 941, cuyo texto reza: "Artículo 9º.- Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben: (...) e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que es exhibido al comienzo de cada Asamblea a fin que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten. (...)";

Que dicha imputación tuvo lugar a partir de la denuncia radicada ante esta Instancia, como así también del contenido de las actas de Asambleas de propietarios de fechas 20/12/2019, 31/01/2019, 22/02/2019 y 11/03/2019 de las que no se desprendería la correspondiente exhibición del Libro de Registro de Firmas debidamente actualizado al comienzo de las reuniones celebradas;

Que al momento de formular su descargo, el sumariado asegura que el Consorcio de la calle Tucumán 766 de esta Ciudad cuenta con el referido libro y que el mismo es "(...) puesto a disposición de los señores copropietarios antes de cada asamblea para corroborar que las firmas sean las registradas (...)";

Que pese a lo señalado en el escrito presentado, de las constancias obrantes en autos no se desprende que, efectivamente, el sumariado haya cumplido en los hechos con todas y cada una de las prescripciones que se desprenden del inciso citado;

Que no obstante acompañar la carátula del Libro en cuestión, en las actas de Asamblea suministradas por la denunciante no se visualiza que se haya procedido con la exhibición exigida por la norma. No sólo encontrándose ante una consorcista frente a la necesidad de recurrir ante esta Instancia para denunciar tal anomalía, sino que



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

también se vislumbran cuatro (4) documentos que configuran el elemento de mayor valor probatorio para reflejar todo suceso desarrollado en las Asambleas celebradas, siendo tanto los participantes de las reuniones como el propio administrador los facultados para dejar asentado el discurrir de las mismas, no acreditándose en autos que el mentado Libro haya sido puesto a disposición de los consorcistas asistentes a las Asambleas referidas supra;

Que continuando con el análisis de los hechos se le imputó la presunta infracción al artículo 10 incisos f), h) e i) de la Ley 941, disponiendo el mismo: “Artículo 10.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán: (...) f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona. (...) h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado. i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior. (...)”;

Que la precitada imputación acaeció a partir de los formularios de liquidación de expensas acompañados por la denunciante -cuya confección se le atribuye al sumariado- y correspondientes a los periodos octubre a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero de 2019 y abril a julio de 2019 ya que, analizados que fueran, se habrían advertido determinadas falencias en su confección;

Que el administrador en su defensa asegura haber informado todos y cada uno de los datos que se desprenden de los incisos citados y acompaña un (1) formulario del que se desprende dicho cumplimiento, reconociendo que, “si bien no aparecen los saldos de los movimientos bancarios en las liquidaciones, los resúmenes bancarios son enviados a la comisión revisora mes a mes (...)” –inciso i)-;

Que sin perjuicio de lo señalado, respecto de los seguros contratados y los juicios que involucran al Consorcio administrado -incisos f) y h)-, de los veinte (20) formularios citado supra se desprende lo contrario. Incluso, y en lo que a las pólizas atañe, del propio formulario acompañado por el sumariado se evidencia la falta de consignación de la cuota que se abona -pagos a favor de “SANCOR SEGUROS SA” por seguros de vida colectiva y de accidentes personales-. Del mismo modo, se observa, por ejemplo, lo abonado a favor de “FEDERACION PATRONAL DE SEGUROS SA”, sin que se indique el dato en cuestión -liquidación mes enero de 2018-;

Que en lo que a las actuaciones judiciales respecta -inciso h)-, se observan las constancias anexadas por la denunciante del “Sistema de Consulta Web” del Poder Judicial de la Nación, del que se desprende la existencia de expedientes judiciales que involucran al Consorcio de la calle Tucumán 766 de esta Ciudad -entre otros, de los años 2017 y 2018-; pese a ello, en los formularios citados supra no se respetaron las exigencias impuestas por la Ley y se omitió la información vinculada con aquéllas;

Que con relación a los movimientos bancarios -incisos i)-, atendiendo a los dichos del propio sumariado, corresponde entender que no existe controversia al respecto y, en consecuencia, concluir que no se suministró la totalidad de la información cuestionada. En ese sentido, no obstante lo manifestado en el descargo presentado, de más está decir que la Ley es clara y taxativa al establecer con qué información deben contar los consorcistas como así también el medio que debe emplearse para tal fin, es decir, las liquidaciones de expensas;

Que finalmente, de las constancias obrantes en autos se advierte que se le imputó al



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

administrador la presunta infracción al artículo 11 incisos b), c), e) y f) de la Ley 941, estableciendo el mismo: “Artículo 11.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos: (...) b. Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista. c. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado. (...) e. Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta. f. El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio. (...)”;

Que la imputación que antecede tuvo lugar tras examinar el presupuesto emitido por el gasista Giménez, Román Leonardo -Matrícula N° 22233- por trabajos de rehabilitación del suministro de gas, ya que se habría procedido con su puesta a consideración/contratación sin reunir la totalidad de los recaudos que establece la Ley 941;

Que sobre este punto, en el descargo presentado se hace saber que la “(...) administración solo contrata prestadores que estén registrados en Afip y cumplan con la facturación correspondiente (...)”, añadiendo que, en lo que aquí interesa, “(...) se aprobó el presupuesto en asambleas del 13/012/2018 y 20/12/2018.” (sic);

Que en función de los dichos textuales del párrafo anterior, no mediando desconocimiento del documento cuestionado ni de su contratación, debe concluirse que el administrador no contaba con la totalidad de los datos identificatorios del prestador -inciso b)-, no contenía la descripción por separado de precios/materiales/mano de obra -inciso c)- y tampoco estipulaba la existencia o no de una garantía ni el plazo para aceptar el presupuesto en crisis sin que los costos informados sufrieran modificaciones -incisos e) y f)-;

Que por lo expuesto, corresponde que el sumariado sea sancionado por haber infringido lo dispuesto en los artículos 9 inciso e), 10 incisos f), h) e i) y 11 incisos b), c), e) y f) de la Ley 941;

Que a los efectos de graduar la sanción y su cuantía, se tiene en cuenta lo establecido por el artículo 16 de la Ley 941. Asimismo, en forma supletoria, y con las salvedades y/o excepciones propias de las relaciones y problemáticas que se suscitan entre los administradores e integrantes de Consorcios de Propiedad Horizontal, deberá estarse a lo prescripto por el artículo 19 de la Ley 757 -según texto consolidado-, conforme reza el artículo 21 de la Ley 941;

Que partiendo de dicha premisa, el incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 9 inciso e) impide a los consorcistas tener certeza sobre la justificación de la personería de aquellos que acuden a la Asamblea. Así, no encontrándose actualizados los datos de los copropietarios y sus apoderados y/o no procediéndose con su correspondiente exhibición al comienzo de las Asambleas, resulta imposible determinar si aquellos que acuden a la reunión de copropietarios se encuentran legitimados para emitir su voto;

Que por su parte, la inobservancia de las formalidades exigidas por la ley para la conformación de las liquidaciones de expensas -artículo 10- dificulta otorgar certidumbre a los consorcistas acerca de la justificación de los importes cobrados y su asociación al detalle reflejado en las liquidaciones de gastos, como así también restringe el control de la gestión del administrador del edificio, lo que significa un perjuicio actual o potencial para los copropietarios del consorcio administrado;

Que asimismo, debe decirse que los requisitos que impone la Ley 941 a los



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

presupuestos no resulta caprichosa, sino que trata de salvaguardar a los consorcistas de obras que no se realicen de conformidad con la normativa vigente. Así, la falta de los mismos, conlleva a los consorcistas a un grado de incertidumbre en relación a quién es verdaderamente el contratista y los alcances de su responsabilidad. Dichas omisiones no perjudican solo al denunciante, sino a toda la comunidad consorcial;

Que acorde reza el artículo 16 de la Ley 941, el monto de la sanción puede fijarse entre trescientas (300) unidades fijas y veinte mil (20.000) unidades fijas conforme lo determine anualmente la Ley Tarifaria;

Que la Ley 6281 – “Presupuesto de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, ha establecido el valor de dicha unidad en PESOS VEINTIUNO CON NOVENTA CENTAVOS (\$ 21,90.-);

Que de las constancias obrantes en autos se observa que Carlos Reyes Astorga administra a título oneroso el consorcio de la calle Tucumán 766 de esta Ciudad;

Que finalmente, hay que tener especial consideración que el citado es reincidente en los términos del artículo 16 de la Ley 941, según Disposición DI-2019-2954-DGDYPC;

Que en base a lo expuesto, se deberá aplicar sanción de multa por el equivalente a DOS MIL (2.000) unidades fijas, ascendiendo la misma a la suma de PESOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS (\$ 43.800.-);

Que la Gerencia Operativa de Asuntos Jurídicos, Judiciales e Institucionales tomó la intervención que le compete.

Por ello, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 941,

LA DIRECTORA GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR DISPONE

Artículo 1º - Sancionar a CARLOS REYES ASTORGA, CUIT 20-92359031-6, RPA N° 1569, con multa de PESOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS (\$ 43.800.-) por haber incurrido en infracción a los artículos 9 inciso e), 10 incisos f), h) e i) y 11 incisos b), c), e) y f) de la Ley 941.

Artículo 2º - La multa deberá abonarse mediante depósito en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en la cuenta N° 210.196/1, Registro Público de Administradores de Consorcios Ley 941, dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la presente, debiendo acreditarse dicho pago en esta causa con el comprobante de depósito original, dentro del plazo precedentemente establecido.

Artículo 3º - Para su notificación y demás efectos, pasen los actuados a la Gerencia Operativa de Asuntos Jurídicos, Judiciales e Institucionales. Oportunamente, publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese. **Bouza**