



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

DISPOSICIÓN N.º 471/DGDYPC/21

Buenos Aires, 9 de marzo de 2021

VISTO: El Expediente Electrónico N° 39116553-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 la Sra. Graciela Ofelia Forcinito, DNI 6.134.131, contra Diego Marcos Graziadei, CUIT N° 20-23052636-3, por presunta infracción a la ley ritual;

Que corrido traslado de las actuaciones al denunciado, con fecha 03/03/2020 se promueve el procedimiento conciliatorio, el que concluye en dicha oportunidad sin que las partes arribasen a una amigable composición;

Que por Informe IF-2020-16421847-GCABA-DGDYPC el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal puso en conocimiento que Diego Marcos Graziadei se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 10391;

Que por providencia PV-2020-18060751-GCABA-DGDYPC, se le formula imputación por presunta infracción a los artículos 9 incisos b) y j) y 10 inciso i) de la Ley 941;

Que notificada la imputación, 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 incisos b) y j) de la Ley 941, cuyo texto reza: “Artículo 9º.- Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben: (...) b. 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. (...) j. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los reglamentos de copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, temario y horario de comienzo y finalización. En la misma se adjuntará copia del acta de la última asamblea realizada. (...)”;

Que la precitada imputación al inciso b), tuvo lugar a partir de los dichos de la denunciante y de los reclamos efectuados a través de la plataforma web de uso del Consorcio de la Av. Scalabrini Ortiz 2289/91 de esta Ciudad en fechas 10/07/2019, 07/10/2019, 08/10/2019 y 11/09/2019; dado que en conjunto evidenciarían la existencia de desperfectos en las columnas de agua que podrían afectar el normal suministro de dicho servicio. Pese a ello, por parte del administrador no habría mediado diligencia alguna al respecto;

Que en su descargo, el sumariado manifiesta que “los desperfectos en la columna de agua fueron debidamente reparados mediante el trabajo del mismo de la empresa Casa Vázquez por el cual se solucionaron los diversos inconvenientes que presentaba la misma. La cuestión de no resolverse en tiempo y forma reclamado por la



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

denunciante se basó estrictamente en cuestiones económicas que excedían la responsabilidad del suscripto. (...)”, concluyendo que “(...) en cuanto se recaudó el monto suficiente se efectuó el arreglo pertinente.”;

Que an atención a lo expuesto, y considerando las constancias glosadas en autos, cabe decir que no existe controversia sobre la cuestión que motivó el auto de imputación dado que éste último correspondía a sectores/elementos comunes del Consorcio administrado;

Que partiendo de ello, y no obstante lo alegado por el Sr. Graziadei, se observa que los reclamos efectuados a través de la plataforma web (y que no han sido desconocidos por aquel) comenzaron en el mes de julio de 2019, ante lo que se acompañan en conteste facturas que datan recién del mes de octubre de 2020, es decir, más de un (1) año después del inicio de los planteos;

Que sin perjuicio de tener presente la situación excepcional acaecida a partir de la Emergencia Sanitaria dispuesta por el coronavirus (covid-19), desde mediados del año 2019 hasta el mes de marzo de 2020 -inicio de las medidas restrictivas-, no se acredita diligencia alguna tendiente a brindar una respuesta a los inconvenientes padecidos por los consorcistas;

Que en consonancia a ello, y a pesar de intentar resguardarse en las cuestiones económicas que excedían al mandatario, en autos no se demuestra que haya mediado la debida deliberación en Asamblea de propietarios, ni que se hubiera expuesto la imposibilidad de proceder con los arreglos en cuestión debido a la falta de fondos. En este sentido, el Decreto Reglamentario 551/10 es claro al establecer que “(...) deben documentarse las [necesidades y requerimientos] rechazadas por la Asamblea por falta de fondos u otros motivos ajenos al administrador.” -artículo 9 inciso b)-;

Que respecto a la presunta infracción al inciso j), la misma se sustentó en lo planteado por la referida vía digital los días 08/10/2019 y 09/12/2019, de donde surgiría la falta de llamado a Asamblea en tiempo y forma conforme lo determinaría el correspondiente Reglamento de Copropiedad;

Que en su descargo, el sumariado sostiene que “(...) se realizó en tiempo y forma convocatoria correspondiente a Asamblea en forma presencial (en fecha 7 de Marzo de 2020) pero la misma tuvo que ser suspendida por los hechos de público conocimiento relacionados a la pandemia (estaba pautada para el día 26 de Marzo de 2020). (...)”. Afirmando que en todo momento se cumplió con las resoluciones emanadas desde el Gobierno de la Ciudad durante la extensión de la cuarentena, como así también con la legislación vigente y el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración;

Que sin perjuicio de ello, y no obstante hacer referencia a una Asamblea a celebrar en el mes de marzo de 2020, de las constancias adunadas se desprende que la conducta endilgada de manera presuntiva obedeció al año 2019, dado que la prueba documental se visualiza que en octubre de 2019 se consulta y se reclama por la falta de celebración de la Asamblea anual. Y, que si bien se responde que “la haremos este mes”, en el mes de diciembre del mismo se insiste con el planteo, evidenciándose la falta de celebración de la correspondiente reunión de propietarios;

Que en tal sentido, más allá de no haberse glosado copias del correspondiente Reglamento, en los presentes obrados no consta que se haya celebrado la Asamblea anual ordinaria correspondiente al año 2019. De hecho, existe una última acta del mes de julio de 2018 en la que se decide continuar con el mandato del sumariado por el periodo de un (1) año pero no media convocatoria alguna sino hasta la del día



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

07/03/2020 anexada por el imputado;

Que continuando con el análisis de los hechos, se le endilgó la presunta infracción al artículo 10 inciso i) de la Ley 941, cuyo texto reza: "Artículo 10.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán: (...) i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior. (...)";

Que la precitada imputación encontró sustento en los formularios de liquidación de expensas correspondientes a los periodos agosto-noviembre/2019 dado que en los mismos se observaría la ausencia de parte de los datos exigidos por la norma vigente; Que en su defensa el imputado arguyó que "(...) es práctica de la Administración entregar los movimientos bancarios de la Cuenta Corriente del Consorcio conjuntamente con la Liquidación de expensas mensual pero no dentro de las mismas por una cuestión de diseño y confección. (...)";

Que a tenor de lo referido, corresponde concluir que no existe controversia al respecto y, por ende, debe confirmarse la conducta achacada de manera presuntiva. Partiendo de ello, debe tenerse presente que la Ley 941 es clara y taxativa al establecer con qué datos debe contar el formulario de liquidación de expensas más allá del "diseño y confección" que pretenda adoptar cada administrador;

Que en función de lo antedicho, conforme lo que se desprende de la documental que obra en los presentes actuados y que no ha sido desconocida, puede afirmarse que pese a suministrarse diversa información en los correspondientes formularios de liquidación de expensas, la misma resulta insuficiente, siendo claro y evidente el "cumplimiento parcial" que motivó oportunamente el auto de imputación y que luego es reconocido por el aquí sumariado;

Que es dable resaltar que la infracción citada ut-supra se consuma desde el momento en que se emiten y distribuyen liquidaciones de expensas sin respetar los alcances que exige la norma, estando así en presencia de una exigencia que debe ser conocida y respetada por quien decide hacerse cargo de la administración de un Consorcio y cuyas observancias no significan meras formalidades sino que resulta indispensable para que los propietarios puedan ejercer un debido control sobre el devenir del Consorcio que integran;

Que al respecto, la jurisprudencia ha sido pacífica al sostener que "... cabe recordar que las infracciones administrativas son formales, por cuanto no requieren que se produzca un daño concreto para configurar su existencia, sino que basta con que se compruebe la conducta del presunto infractor que contravenga a lo dispuesto en la norma. En este orden de ideas, lo cierto es que la norma es clara en cuanto prescribe el conjunto de datos que deben constar en los recibos y en las liquidaciones, por lo que la omisión de uno de ellos resulta suficiente para considerar incumplida esa obligación" (Cámara CAyT Sala II "Balonas Ernesto Daniel c/ GCBA s/ recurso directo" expte. 40230/2015-0 sentencia del 11/03/2019);

Que en virtud de lo expuesto, corresponde que el sumariado sea sancionado por haber infringido lo dispuesto en los artículos 9 incisos b) y j) y 10 inciso i) 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



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

reza el artículo 21 de la Ley 941;

Que bajo dicha premisa, debe considerarse que el quebrantamiento al deber de atender a la conservación de las partes comunes del edificio que se administra importa un incumplimiento de las obligaciones que la normativa impone a los administradores y que resulta insoslayable para el adecuado ejercicio de la administración, lo que constituye un hecho grave que significa un perjuicio actual o potencial para los habitantes del consorcio administrado;

Que no obstante ello, deberá tenerse en cuenta como atenuante la existencia de constancias que dan cuenta de la realización de los correspondientes trabajos para la solución de la problemática analizada precedentemente;

Que por su parte, la falta de celebración de las asambleas en tiempo y forma -artículo 9 inciso j)- dificulta a los consorcistas participar del ámbito natural previsto para la deliberación sobre los asuntos inherentes a la vida consorcial, vedando en definitiva que puedan ejercer el legítimo derecho a decidir e involucrarse sobre aquellas cuestiones que tienen directa incidencia con su vida cotidiana;

Que asimismo, la inobservancia de las formalidades exigidas por la ley para la conformación de las liquidaciones de expensas -artículo 10-, impide otorgar certeza 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 obstaculizan el control de la gestión del administrador del edificio;

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 6384 – “Presupuesto de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, ha establecido el valor de dicha unidad en PESOS VEINTIOCHO CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$28,39.-);

Que de las constancias obrantes en autos se observa que Diego Marcos Graziadei administra a título oneroso el consorcio de la Av. Scalabrini Ortiz 2289/91 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 conforme Disposición DI-2019-11353-DGDYPC;

Que en base a lo expuesto, se deberá aplicar sanción de multa por el equivalente a dos mil cien (2.100) unidades fijas, ascendiendo la misma a la suma de PESOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE (\$59.619.-);

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 DIEGO MARCOS GRAZIADEI, CUIT N° 20-23052636-3, RPA N° 10391, con multa de PESOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE (\$59.619.-) por haber incurrido en infracción a los artículos 9 incisos b) y j) y 10 inciso i) de la Ley 941.

Artículo 2º - La multa deberá abonarse mediante depósito en el Banco de la Ciudad de



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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 3° - 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**