



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

DISPOSICIÓN N.º 115/DGDYPC/24

Buenos Aires, 15 de enero de 2024

VISTO: El Expediente Electrónico EX-2023-07245979-GCABA-DGDYPC, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a las facultades conferidas por el artículo 17 y siguientes de la Ley N° 941, se iniciaron los presentes actuados ante la denuncia del Sr. Alfredo Francisco Jesús Dellagiustina, DNI 13.673.509, contra Beatriz Laura Colucci, CUIT 27-18426493-0, y Raúl Marcelo Costa, CUIT 20-16677373-4, por presunta infracción a la ley ritual;

Que corrido traslado de las actuaciones a la parte denunciada, con fecha 12 de marzo de 2023 se promueve la instancia conciliatoria, la que concluye el día 21 de marzo de 2023, sin haberse arribado a una amigable composición;

Que por informes IF-2022-27551581-GCABA-DGDYPC e IF-2023-17719653-GCABA-DGDYPC, el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, puso en conocimiento que Beatriz Laura Colucci y Raúl Marcelo Costa se encuentran inscriptos bajo las matrículas N° 910 y N° 909 respectivamente;

Que por providencia PV-2023-19265877-GCABA-DGDYPC (ampliada mediante providencia PV-2023-24691599-GCABA-DGDYPC) se les formula imputación por presunta infracción a los artículos 9 incisos a), b), f) y p) y 10 inciso h) de la Ley 941;

Que las precitadas providencias fueron notificadas mediante correos electrónicos de fechas 22/05/2023 y 06/07/2023, dirigidos a las casillas constituidas por los sumariados ante el precitado Registro Público y en la instancia conciliatoria;

Que debidamente notificados, los imputados presentaron descargo en forma separada, pero con idéntico contenido y acompañaron prueba documental;

Que no quedando diligencias pendientes de producción, pasaron los autos a resolver;

Que en este estado, corresponde emitir acto administrativo definitivo;

Que del análisis de los hechos, surge que se les imputó a los administradores la presunta infracción al artículo 9 incisos a), b), f) y p) de la Ley 941, cuyo texto reza:

“Artículo 9º - Obligaciones del Administrador - En el ejercicio de sus funciones deben:

Inciso a) Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes...Inciso 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...

Inciso f) Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a la misma... Inciso p) Notificar a todos los propietarios de modo inmediato, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio...”;

Que la precitada imputación al inciso a) tuvo lugar, toda vez que en el punto 3) de la Asamblea celebrada en fecha 07/04/2022 se habría resuelto: “respecto a los trabajos...

se resuelve que salvo que los mismos sean urgencias o filtraciones, se envíe un mail a



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

los propietarios para que opinen con respecto a la ejecución de trabajos acorde a presupuestos. La falta de respuesta al mail, dentro de las 72 horas de recibido, da la aceptación tácita”, y tal decisión no habría sido ejecutada en los términos establecidos, conforme surgiría de los dichos del denunciante y de las liquidaciones de expensas correspondientes a los períodos mayo, agosto, septiembre, octubre y noviembre/2022; Que en su defensa, los imputados informaron que en la Asamblea de fecha 05/02/2020 se resolvió solicitar presupuestos a fin de solucionar los problemas existentes en cada Unidad Funcional y que en la celebrada el día 05/10/2021 se acordó evaluar los trabajos relativos a la calefacción;

Que asimismo, pusieron de manifiesto que, por acuerdo celebrado en el mes de julio de 2022 en el marco de la mediación “CANO, MARCELA DE LOS ANGELES C/ CONSORCIO AYACUCHO 992 Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”, se autorizó la realización de reparaciones en la Unidad Funcional N° 5;

Que finalmente, sostuvieron que en la Asamblea de fecha 30/03/2023 se trataron los trabajos pendientes, aprobándose la realización de aquellos relativos a los frentines de los balcones, a la calefacción y a la caldera, por lo que concluyeron no haber incumplido la normativa bajo análisis;

Que en respaldo probatorio de sus dichos, aportaron copias de las actas de Asambleas de fechas 05/02/2020, 05/10/2021 y 30/03/2023 y las actas correspondientes a la Mediación Prejudicial “CANO, MARCELA DE LOS ANGELES C/ CONSORCIO AYACUCHO 992 Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”;

Que teniendo presente el descargo efectuado, y analizada que fuera la totalidad de la documentación obrante en autos, corresponde aclarar que la decisión que motivara el dictado del auto atributivo, resulta ser la adoptada en el punto 3 de la Asamblea celebrada el día 07/04/2022;

Que sentado ello, las decisiones adoptadas en una Asamblea anterior no resultan ser un óbice para el cumplimiento de aquella adoptada con posterioridad. En sentido similar, todas aquellas cuestiones resueltas en el mes de marzo de 2023, no convalida los actos llevados a cabo previo a la misma;

Que así las cosas, el hecho de haber decidido en la Asamblea celebrada el día 05/02/2020 reparar las Unidades Funcionales que presentaran desperfectos, no resultaba ser un eximente válido por el cual, en virtud de lo resuelto el día 07/04/2022, los administradores debían requerir la opinión de los consorcistas previo a la realización de una reparación que no resultaba de urgencia;

Que se arriba a la misma conclusión, respecto del acuerdo celebrado en el marco de la mediación requerida por la Sra. Marcela De Los Ángeles Cano. En tal sentido, y de haber obrado conforme la decisión asamblearia en cuestión, los administradores debieron realizar la consulta pertinente por correo electrónico a los consorcistas y tener por aceptados los presupuestos ante la respuesta brindada por los mismos o bien ante la falta de contestación dentro del plazo de 72 horas establecidos; hecho que no se encuentra acreditado en marras;

Que por consiguiente, y siendo que de las liquidaciones de expensas aportadas se verifica la realización de reparaciones durante los meses de mayo, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022, no constatándose que se hubiera dado cumplimiento -a los efectos de determinar su contratación- con la consulta a los consorcistas de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 de la Asamblea de fecha 07/04/2022; se colige que los imputados no ejecutaron la mentada decisión asamblearia en los términos establecidos;



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Que en cuanto a la imputación por presunta infracción al inciso b), esta se basó dado que los sumariados no habrían atendido al mantenimiento de las partes comunes e instalaciones del edificio administrado, siendo que ante la existencia de daños en el techo del hall, cimientos de hierro y vidrios de la planta baja; no habrían adoptado las medidas pertinentes a los efectos de solucionar tales problemáticas de forma oportuna e integral. Ello así, conforme surgiría de los dichos del denunciante, del acta de la Asamblea celebrada en fecha 13/10/2022, del correo electrónico de fecha 06/01/2022 y de las constancias fotográficas aportadas;

Que sobre este tema, los imputados no adujeron ni acreditaron haber adoptado medida alguna tendiente a resolver las problemáticas detalladas en el auto atributivo, no obstante referir haber efectuado diligencias a los efectos de solucionar otras cuestiones también acaecidas en el edificio administrado (como ser las relativas a la calefacción, calderas, frentines, balcones y daños en la Unidad Funcional N° 5);

Que al respecto, corresponde destacar que, si bien no existe un deber de colaborar con el sumario, el silencio guardado y la reticencia a acompañar elementos que estén en su poder y ayuden al esclarecimiento de los hechos, debe constituirse en una pauta de análisis de la cuestión que se ventila en autos. Máxime si se tiene en cuenta que los requeridos, como profesionales en el rubro de la administración de consorcios, se encontraban en mejores condiciones de aportar todo tipo de pruebas tendientes a dilucidar la situación aquí suscitada;

Que de la misma manera tiene dicho la doctrina que: "La superioridad técnica, la situación de prevalencia, o la mejor aptitud probatoria de una de las partes o la índole o complejidad del hecho a acreditar en la litis, generan el traslado de la carga probatoria hacía quien se halla en mejores condiciones de probar." (Cfr. La doctrina de las cargas probatorias dinámicas por MARCELO LÓPEZ MESA Enero de 1998 TOMO ZEUS Nro. 76, pág. 1 ZEUS EDITORA S.R.L. Id SAIJ: DASA990043);

Que en consecuencia, y ante la falta de elementos probatorios que permitan determinar lo contrario, se tiene por demostrado que los imputados no atendieron al mantenimiento de las partes comunes e instalaciones del edificio administrado, siendo que, ante la existencia de daños en el techo del hall, cimientos de hierro y vidrios de la planta baja; no adoptaron las medidas pertinentes a los efectos de solucionar tales problemáticas de forma oportuna e integral;

Que en lo concerniente a la imputación por presunta infracción al inciso f), la misma se fundó por cuanto el denunciante habría solicitado cierta documentación perteneciente al consorcio (a saber: copia del acta de Mediación celebrada) mediante correo electrónico de fecha 14/10/2022, sin que conste que la misma hubiera sido proporcionada por parte de los sumariados dentro del plazo legal establecido;

Que sobre este punto los sumariados tampoco esgrimieron defensa alguna, por lo que no niegan ni desconocen el hecho que les fuera presuntivamente atribuido, así como la documental obrante en autos;

Que por tal motivo, y en los mismos términos que los establecidos en oportunidad de analizar la presunta infracción al inciso b), se confirma que los administradores no pusieron a disposición del Sr. Dellagiustina la documentación peticionada mediante correo electrónico de fecha 14/10/2022, esto es, la copia del acta de Mediación; incurriendo así con la obligación contenida en el inciso f);

Que finalmente, en lo atinente al artículo 9, se les imputó la presunta infracción al inciso p), por cuanto no habrían notificado a los consorcistas, en los términos establecidos en dicho inciso, del inicio del proceso de mediación "Cano, Marcela de los



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ángeles c/ Consorcio Ayacucho 992 y otro s/ daños y perjuicios”, conforme surgiría de los dichos del denunciante, del Acta de fecha 03/08/2022 y de la convocatoria a Asamblea de fecha 07/04/2022;

Que sobre el particular, los administradores no efectuaron manifestación alguna al respecto, por lo cual, y ante la falta de elementos probatorios que permitan determinar lo contrario, se tiene por demostrado que no notificaron, dentro del término de 48 horas de recibida la notificación respectiva, el inicio del proceso de mediación efectuado por la Sra. Cano contra el Consorcio;

Que continuando con el análisis de los hechos, se les endilgó la presunta infracción al artículo 10 inciso h) de la Ley 941, cuyo texto reza: “Artículo 10 - De las liquidaciones de expensas - Las liquidaciones de expensas contendrán: Inciso 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...”;

Que dicha imputación se basó en las liquidaciones de expensas correspondientes a los períodos septiembre, octubre y diciembre de 2022 y enero de 2023 -aportadas en autos y cuya confección se adjudica a los sumariados-, las que no contendrían el siguiente detalle exigido por la ley, a saber: Inciso h), estado y monto reclamado en el juicio “CONS. PROP MARCELO T. DE ALVEAR 2002 C/DAMIANO, ALICIA”, monto reclamado en “Cons. Prop. AYACUCHO 905 c/ Arrieta y CANO” y objeto y monto reclamado en “Cons Prop. AYACUCHO905 c/Keal Point”;

Que en su descargo, los imputados adujeron que: “Respecto a las liquidaciones de expensas de los meses reclamados donde no se encuentran los datos de los juicios, presentamos las mismas, donde están los datos incluidos, con excepción de los montos, ya que van variando en función de los pagos parciales que efectúan los propietarios, y por los intereses judiciales a aplicar por los Tribunales”;

Que en respaldo de sus dichos, adunaron copias de las liquidaciones de expensas correspondientes a los períodos septiembre, noviembre y diciembre de 2022 y enero de 2023;

Que ahora bien, pese a lo referido por los administradores, debe tenerse en cuenta que la ley establece de forma clara y taxativa la información mínima que debe contener cada liquidación de expensas;

Que por tal motivo, el hecho de realizar pagos parciales o que las deudas devenguen intereses, no los eximía del deber de dar acabado cumplimiento con las obligaciones impuestas por la normativa bajo análisis, en el caso particular, consignando el monto reclamado en cada expediente judicial iniciado;

Que en lo relativo al objeto de los juicios, del análisis de los formularios aportados por los sumariados conjuntamente con su descargo (los que resultan ser coincidentes con los anexados por el denunciante), se constata que se ha omitido consignar aquel correspondiente a los juicios “Cons. Prop. AYACUCHO 905 c/Arrieta y CANO” y “Cons Prop. AYACUCHO905 c/Keal Point”;

Que en consecuencia, y reexaminadas que fueran las liquidaciones de expensas correspondientes a los períodos septiembre, octubre y diciembre de 2022 y enero de 2023, se concluye que las mismas no fueron confeccionadas de acuerdo a lo establecido por la normativa vigente, siendo que se ha omitido consignar en ellas la siguiente información requerida: Inciso h), estado y monto reclamado en el juicio “CONS. PROP MARCELO T. DE ALVEAR 2002 C/DAMIANO, ALICIA”, monto reclamado en “Cons. Prop. AYACUCHO 905 c/Arrieta y CANO” y objeto y monto



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

reclamado en "Cons Prop. AYACUCHO905 c/Keal Point";

Que resta señalar, que sobre este artículo la jurisprudencia ha sido pacífica al considerar 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 "Bolanos Ernesto Daniel c/ GCBA s/ recurso directo" expte. 40230/2015-0 sentencia del 11/03/2019);

Que por lo hasta aquí expuesto, corresponde que los sumariados sean sancionados por haber infringido lo dispuesto en los artículos 9 incisos a), b), f) y p) y 10 inciso h) 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 22 de la Ley 941;

Que partiendo de dicha premisa, corresponde destacar que la asamblea es el espacio natural que tienen los consorcistas para establecer los lineamientos que regirán la vida consorcial, arreglando allí los problemas que se hayan suscitado e intentando prevenir inconvenientes futuros. Por tal motivo, la no observancia de lo resuelto en dicho ámbito ultraja la vida consorcial, por lo que en la ponderación de la sanción a imponerse se deberá tener en cuenta que la infracción a las disposiciones del artículo 9 inciso a) de la Ley 941, afecta no solo al denunciante sino al consorcio en pleno;

Que a su vez, la inobservancia del deber de atender a la conservación de las partes comunes del edificio que se administra -inciso b)-, 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 copropietarios del consorcio administrado. Lo expuesto se evidencia, en el caso concreto, ante la existencia de daños en el techo del hall, cimientos de hierro y vidrios de la planta baja;

Que por su parte, el quebrantamiento al inciso f), dificulta a los consorcistas velar por la integridad de las finanzas comunes, así como garantizar el correcto desarrollo del consorcio y el adecuado control por parte de los consorcistas y/o autorizados por éstos. De este modo, si no pueden acceder a los documentos que hacen a la vida consorcial, les será imposible adoptar las medidas y verificar aquellas decisiones que resulten de su interés, así como comprobar la correcta liquidación de las expensas, las obras contratadas, entre otras cuestiones;

Que en cuanto al incumplimiento del inciso p), ello imposibilita que los consorcistas puedan tomar conocimiento en tiempo y forma acerca de la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio y que puedan comprometer su patrimonio;

Que por último, la inobservancia de las formalidades exigidas por el artículo 10 para la conformación de las liquidaciones de expensas, restringe a los consorcistas tener certeza acerca de la justificación de los importes cobrados y su asociación al detalle reflejado en las liquidaciones de gastos, como así también obstaculiza el control de la



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 6594 – “Presupuesto de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, ha establecido el valor de dicha unidad en PESOS SESENTA Y CINCO CON 95/100 (\$ 65,95);

Que de las constancias obrantes en autos, se observa que Beatriz Laura Colucci y Raúl Marcelo Costa, administrarían a título oneroso el consorcio de la calle M. T. de Alvear 2002, de esta Ciudad de Buenos Aires;

Que finalmente, hay que tener en consideración que los citados no son reincidentes en los términos del artículo 16 de la Ley 941;

Que en base a lo expuesto, se deberá aplicar a cada uno de ellos, sanción de multa por el equivalente a dos mil ochocientos (2.800) unidades fijas, ascendiendo la misma a la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA (\$ 184.660.-);

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,

EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DISPONE

Artículo 1°- Sancionar a COLUCCI, BEATRIZ LAURA, CUIT 27-18426493-0, RPA N° 910, con multa de PESOS CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA (\$ 184.660.-), por haber incurrido en infracción a los artículos 9 incisos a), b), f) y p) y 10 inciso h) de la Ley 941.

Artículo 2°- Sancionar a COSTA, RAÚL MARCELO, CUIT 20-16677373-4, RPA N° 909, con multa de PESOS CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA (\$ 184.660.-), por haber incurrido en infracción a los artículos 9 incisos a), b), f) y p) y 10 inciso h) de la Ley 941.

Artículo 3°- Las multas deberán 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 dichos pagos en esta causa con el comprobante de depósito original, dentro del plazo precedentemente establecido.

Artículo 4° - 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. **Traboulsi**