



La Comisión de Legislación General firmó el despacho sobre el proyecto del Ejecutivo que busca realizar cambios a la Ley N° 941, entre ellos la instancia conciliatoria. Discrepancias sobre la herramienta digital.

El proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo según expresan los fundamentos, persigue "transparentar la actividad que llevan a cabo los administradores de consorcio y garantizar el acceso a la información a los ciudadanos, a través de una herramienta digital de fácil acceso que fomente el diálogo en la vida consorcial, el acceso a la información relativa al consorcio del edificio que habita y a verificar el cumplimiento de las obligaciones que recaen sobre los administradores".

El jefe de Gobierno en su mensaje del 15 de mayo último argumentó que "en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un alto porcentaje de la población vive en edificios afectados al régimen de propiedad horizontal, lo que genera una dinámica propia en las relaciones de consumo que se desarrollan entre los habitantes de esos edificios, administradores, empleados y demás organismos e instituciones vinculados al marco que establece el régimen".

Asimismo, a fin de crear oportunidades para acercar a los administradores y vecinos consorcistas en la solución de sus conflictos, deviene necesaria la implementación de una instancia conciliatoria toda vez que la normativa vigente "no prevé en su actual redacción la realización de una audiencia conciliatoria".

"Es sabido que la instancia conciliatoria -afirma Horacio Rodríguez Larreta- es una instancia que propicia el diálogo y la búsqueda de fórmulas de acuerdos entre las partes, permitiendo que los participantes expongan sus conflictos y sus intereses en un proceso coordinado por una tercera persona que genere un ámbito de negociación tendiente a lograr una justa composición de los intereses contrapuestos. Frente a dicha coyuntura resulta imprescindible modificar la Ley N° 941 con el fin de que se permita el desarrollo de herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de los habitantes a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios, toda vez que es obligación de la Ciudad garantizar la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten, además del deber de proteger la salud, la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios, asegurándoles trato equitativo, libertad de elección y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna".

Finalmente, advierte que la actual legislación "entró en vigencia antes de la sanción de la Ley Nacional N° 26.994, que aprueba el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y ante la

incompatibilidad inconciliable de ambos marcos legales, se debe armonizar la interpretación de las mencionadas normas y readecuar los plazos que se establecen".

Detalles

La iniciativa del Ejecutivo postula sustituir los requisitos para la inscripción de los administradores de consorcios establecidos en el artículo 4° de la Ley 941. Además, incorpora a los Impedimentos enumerados en el artículo 5° a quienes estén inscriptos en el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.

Por otra parte se pretende modificar el artículo 7° referido a la publicidad del registro y las Obligaciones del Administrador previstas en los incisos b, h y k del artículo 9° e incorpora seis nuevos incisos.

Respecto a las liquidaciones de expensas contempladas en el artículo 10° se incorpora "indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias".

También se intenta sustituir el régimen de infracciones fijado en el artículo 15° y se modificarían las Sanciones vigentes por el artículo 16°.

Incluso modifica la denuncia (art. 17°) e incorpora la Instancia conciliatoria como artículo 17 bis. Además, cambia la Instrucción del sumario enunciada en el artículo 18° y la Resolución, del artículo 20°.

Como detalle sobresaliente, incorpora a la normativa vigente la Aplicación de la plataforma web oficial, como Capítulo VI. Finalmente, a los Convenios se agrega el artículo 32°.

Dos despachos

Este mediodía, en el Salón "Intersecretarías - Presidente Alfonsín" de la planta principal, previo al uso de la palabra de los diputados, algunos ciudadanos y especialistas en la temática expresaron su opinión con respecto al proyecto del Poder Ejecutivo y argumentaron su oposición, principalmente por el exceso de manejo de información privada en la plataforma web, por la mejor formación de los administradores y porque la implementación constituirá "un exceso de gasto público".

El despacho de mayoría fue firmado con el objetivo de ser puesto en consideración, con tratamiento preferencial, en la sesión del jueves próximo. Por su parte, los diputados Sergio Abrevaya (GEN), Leandro Halperín y Santiago Roberto se manifestaron en discordancia con algunos de los puntos del proyecto y el legislador del Bloque Peronista adelantó la presentación de un dictamen de minoría.

Para agilizar la falta de respuesta a los vecinos una vez realizadas las denuncias contra los Administradores de Consorcios, Abrevaya presentó un proyecto.

Argumentó que "en lo que va del año 2018, ya se registran un total de 327 denuncias, dirigidas a administradores de consorcios, es decir, más de tres por día para los responsables de llevar adelante la administración de los edificios de la ciudad. El motivo más recurrente es la falta de transparencia en la liquidación de las expensas y sobreprecio. En segundo lugar, le sigue la desatención de la conservación de las parte comunes y finalmente, en tercer lugar, la falta de suministrar documentación e información para la correcta toma de decisiones de los propietarios".

Para solucionar esto, propone una modificación al artículo 17 de la Ley 941 de modo que quedaría redactado de la siguiente forma:

"Artículo 17.- Denuncia y Veedores. La Autoridad de Aplicación debe recepcionar las denuncias correspondientes, enviar veedores a las reuniones ordinarias y/o extraordinarias de consorcios o actuar de oficio cuando toma conocimiento de la posible comisión por parte de los administradores de actos contrarios a la presente Ley".

El presidente de la Comisión de Legislación General, diputado Daniel Del Sol, presidió el encuentro al que también asistieron sus pares Paola Michielotto, Christian Bauab, María Luisa González Estevarena, Hernán Reyes y Guillermo Suárez.