



La Legislatura porteña aprobó este jueves modificaciones a la normativa que regula la administración de los consorcios de edificios, a fin de actualizar su texto, y creó un nuevo capítulo referido a la plataforma web de la Ciudad de Buenos Aires destinada a esa actividad y cuya aplicación será de uso obligatorio para los administradores registrados.

La ley sancionada por los diputados porteños que interesa a dos millones de personas, dos tercios de la población de la ciudad, que viven en aproximadamente 100.000 edificios, se votó en base a un despacho de la Comisión de Legislación General, que preside Daniel del Sol, sobre una iniciativa del Jefe de Gobierno de la CABA, Horacio Rodríguez Larreta.

"La modificación propuesta tiene como fin 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", sostuvieron los fundamentos del proyecto oficial.

Entre otras novedades, se creó una instancia de conciliación en los conflictos entre consorcistas y administradores.

Puntos principales

Los cambios se dispusieron mediante modificaciones a la Ley 941 (texto consolidado por ley 5.666) y se destacan:

- Como requisitos para ser administrador se agrega: "certificado de aprobación de la capacitación dictada por las entidades autorizadas que establezca la Autoridad de Aplicación", con una carga horaria de 120 horas y reválida anual con un curso de al menos 10 horas.
- Deberán presentar "certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as". En caso contrario, es causa de inhabilitación.
- Podrá haber administradores/as voluntarios/as gratuitos/as que cumplan requisitos.
- La autoridad de aplicación determinará los contenidos básicos de las capacitaciones para administradores.
- "El Registro es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos (...) así como también de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos dos años".
- Se agrega la obligación del administrador de "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".

- Dispone "depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios. Para los consorcios que soliciten la apertura de la cuenta en el Banco Ciudad de Buenos Aires, éste garantiza como opción la gratuidad de dicha cuenta".

- La gestión del administrador debe, siempre que la asamblea ordinaria o extraordinaria lo disponga, ser auditada contablemente y acompañada de un informe de control de gestión realizado por profesionales de Ciencias Económicas; la asamblea podrá disponer una auditoría legal a cargo de un profesional del derecho o en forma gratuita, podrán hacerla las Asociaciones de Consumidores registradas.

- "En caso de renuncia, cese o remoción, el administrador debe poner a disposición del consorcio, dentro de 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". La reglamentación de la ley determinará cómo se traspasará la clave de la plataforma web oficial.

Otras obligaciones que se agregan son: dar de alta y mantener la app del consorcio; notificar a todos los propietarios, de modo inmediato, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales.

- El administrador deberá "responder con su patrimonio por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración".

- "Al momento de su designación, el administrador debe 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 cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración pactada por su actividad".

- Se debe "someter a consideración de la Asamblea de Propietarios, dejando asentado en el acta correspondiente, 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". El administrador también notificará por otros medios si así se acordó con otros propietarios o inquilinos.

- El administrador deberá "brindar al consorcista (propietario o inquilino) condiciones de atención y trato digno, evitando actitudes vejatorias, vergonzantes o intimidatorias. Debe abstenerse de ejercer su cargo en un sentido abusivo, en ejercicio anormal o innecesario de sus facultades inherentes con presunta intención de perjudicarlo".

- En cuanto a las liquidaciones de las expensas, se agrega: "Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias." Y deberán "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".

- Sobre los honorarios, se ratifica que "son acordados entre el administrador y la asamblea de propietarios, sin ninguna otra entidad o cámara que los regule y sólo pueden ser modificados con la aprobación de la asamblea ordinaria, o en su caso la extraordinaria convocada al efecto".

- "El ejercicio de la actividad de administración de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente ley" será una infracción incluso para

administradores a título voluntario/gratuito.

- Se agregan como infracciones el incumplimiento de los acuerdos conciliatorios ante la Autoridad de Aplicación; la incomparecencia en procedimientos para la Defensa de Consumidores y Usuarios; la inclusión en las expensas de trámites o servicios no previstos y no poner a disposición del consorcio los datos de la plataforma web.
- Como sanciones, se establecen el apercibimiento y "multa cuyo monto puede fijarse entre 300 y 20.000 unidades fijas conforme lo determine anualmente la Ley tarifaria". Además, suspensión de hasta 9 meses del Registro y su exclusión de éste.
- La autoridad de aplicación recepciona las denuncias de particulares afectados por algunas de las infracciones y podrá actuar de oficio. Asimismo podrá inspeccionar "a las oficinas de los administradores para verificar el cumplimiento de la normativa vigente".
- "Las asociaciones de consumidores, debidamente inscriptas se encuentran facultadas a presentar denuncias. En tal caso, pueden acreditar la representación conferida por el/los particular/es afectado/s mediante simple acta poder certificada por la Autoridad de Aplicación".
- Se agrega un artículo 17 bis de "Instancia conciliatoria" ante una denuncia, que podrá promover la Autoridad de Aplicación, conforme los procedimientos para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- Si se aplican sanciones, "deben constar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta dos años después de haber sido impuestas".

Aplicación de la Plataforma web

Se crea un nuevo capítulo (el VI) a la Ley 941 referido a la "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". La aplicación "es optativa" y la información deberá estar "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 será "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".

El uso de esta plataforma digital será gratuito y "debe asegurar la privacidad y protección de datos personales y de cualquier otra información que pueda resultar sensible", según la normativa vigente en la Nación y en la CABA.

"El Consorcio puede contar en la aplicación con la opción de servidores para un guardado único de la documentación aportada por medio electrónico referida a las expensas. En ese caso es con clave de acceso en al menos dos copropietarios. El Gobierno debe desarrollar la integración de ese acceso de empresas proveedoras de servicios a través de la aplicación. Sin el consentimiento del Consorcio no pueden requerirse actas de asamblea al administrador para esta aplicación, con la excepción de la de su designación, renovación o rendición de cuentas, y aquellas otras que expresamente exija esta ley".

Sólo podrán darse de alta en la plataforma oficial los administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, quienes deberán "realizar un curso gratuito, presencial o virtual, con el fin de conocer el alcance de la herramienta".

Los propietarios pueden denunciar ante el Registro a los administradores que no pongan a disposición los datos de la plataforma oficial a fin de darse de alta como usuario y 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.

"La plataforma 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. La plataforma debe contar con la certificación de emisor y comunicación al receptor sin alteraciones con el correspondiente acuse de recibo", dice uno de los artículos de la nueva ley de la Ciudad.

A los efectos del cumplimiento de todo lo normado, la ley autoriza a la Autoridad de Aplicación, a "suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios" asegurando "la interoperabilidad para la carga automatizada".

Una cláusula transitoria establece que la aplicación de la plataforma web oficial entrará en vigencia "una vez vencido el plazo establecido en su reglamentación".