

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Código del Proyecto: 4.05.20
“ Registro de Administradores de Consorcios
- Año 2004”

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

AV. CORRIENTES 640 - PISO 5° - CAPITAL FEDERAL

PRESIDENTE

LIC MATÍAS BARROETAVEÑA

AUDITORES GENERALES

DR. NICOLÁS CORRADINI

DRA. ALICIA BOERO

LIC. JOSEFA PRADA

DR. VICENTE BRUSCA

DR. JOSÉ LUIS GIUSTI

DR. RUBEN CAMPOS

CODIGO DEL PROYECTO: 4.05.20

NOMBRE DEL PROYECTO: REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

PERÍODO BAJO EXAMEN: AÑO 2004

EQUIPO DESIGNADO:

Coordinador: Dr. José Luis Llorca

Supervisor a cargo: Dra. Laura I. Méndez

OBJETIVO: Controlar los aspectos legales del Registro de Administradores.

JURISDICCIÓN: 65 SECRETARIA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE.

PROGRAMA: 6542 REGISTRO ADMINISTRADORES DE CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

INCISO AUDITADOS:

Presupuesto	Crédito del Programa	N° de Inc.	Crédito del Inciso
Sancionado	200.640,00	2	12.807,00
		3	157.333,00
		4	30.500,00
Vigente	192.040,00	2	13.812,00
		3	152.728,00
		4	25.500,00
Devengado	160.616,00	2	12.187,00
		3	144.179,00
		4	4.249,00

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Marzo de 2006								
Código del Proyecto	4.05.20								
Denominación del Proyecto	Registro de Administradores de Consorcios.								
Período examinado	Año 2004								
Programas auditados	Programa: 6542 Registro Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal.								
Unidad Ejecutora	651 -Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (65 Secretaria de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable)								
Objetivo de la Auditoría	Controlar los aspectos legales del Registro de Administradores.								
Presupuesto (expresado en pesos)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inciso Auditados: 1 a 4</th><th>Crédito del Programa</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sancionado</td><td>200.640,00</td></tr> <tr> <td>Vigente</td><td>192.040,00</td></tr> <tr> <td>Devengado</td><td>160.616,00</td></tr> </tbody> </table>	Inciso Auditados: 1 a 4	Crédito del Programa	Sancionado	200.640,00	Vigente	192.040,00	Devengado	160.616,00
Inciso Auditados: 1 a 4	Crédito del Programa								
Sancionado	200.640,00								
Vigente	192.040,00								
Devengado	160.616,00								
Alcance	➤ Examen de los aspectos legales que surgen de la aplicación de la Ley 941, su reglamentación. Evaluación del ambiente de Control Interno.								
Período de desarrollo de tareas de auditoría	1/08/2005 AL 07/03/2006								
Aclaraciones previas	El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por Ley Nº 941 tiene por objeto ejercer el control de las personas (sean físicas o jurídicas) dedicadas a la administración en forma onerosa de consorcios de propiedad horizontal dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Expide las certificaciones a los administradores que cumplen los recaudos exigidos por la reglamentación, siendo optativa la misma para quienes realicen esa función de manera gratuita.								
Observaciones principales	➤ Imposibilidad parcial de la aplicación del régimen sancionatorio. El presupuesto necesario para la aplicación de las sanciones de suspensión y exclusión del Registro es es que el sancionado se								

	encuentre inscripto. Esta condición no se da en la mayoría de las denuncias de terceros recepcionadas (78%) ➤ No hay constancia de análisis en el expediente respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos. Se verificó que la documentación acompañada por los administradores no tienen visado ni sello de supervisado alguno por parte de los agentes del Registro. ➤ En sólo un caso se verificó la existencia del informe legal previo a la Disposición de otorgamiento de la inscripción al Registro, estando ausente en el resto. Las Disposiciones dictadas no contenían fundamento que sirva de sustento y haga procedente la inscripción del peticionante ➤ En el 25% de los expedientes auditados (25 casos) no hubo presentación de DDJJ anual ni de la documentación que debe acompañar el administrador para la renovación del certificado de inscripción ➤ En el 57% de los expedientes de la muestra no se encontraban glosados los certificados de acreditación de la inscripción¹, como tampoco se adjuntó la constancia de su entrega ➤ Las sanciones que se aplican en los casos de falta de inscripción en el Registro no imponen complementariamente la obligación de inscripción en un plazo determinado, ni ordena la inscripción de oficio por el propio Registro, con lo que no se subsana la omisión incurrida. Solo dispone la sanción de multa y su respectiva publicidad en el diario.
Conclusiones	Del examen de las operaciones efectuadas por esta Auditoría General puede desprenderse que el ambiente de los aspectos legales encuentra su mayor debilidad en la falta de una estructura interna formal que permita el delineamiento de las responsabilidades dentro de la misma. En las sanciones por infracción a las obligaciones impuestas por la Ley 941, se debe distinguir una faz ideal y otra material: en la primera, se definen conductas incumplidoras y se le asignan sanciones posibles, a) multa,

¹ De conformidad con el art. 6º de la Ley 941, los administradores solo pueden acreditar su condición de inscripto en el Registro ante los consorcios, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta días.

	b) suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y c) exclusión del Registro; en la segunda: la autoridad de aplicación fija la sanción para el infractor que incurrió en la figura previamente definida, como omisión a una conducta legal impuesta. Un régimen sancionatorio creado por el poder competente, debe tener por correlato la aplicación de las sanciones impuestas ante las conductas definidas como ilegítimas, la abstinencia generalizada en tal sentido o su aplicación renuente, sólo agrega texto inoperante a las leyes.
--	--

**INFORME FINAL DE AUDITORIA
PROYECTO N° 4.05.20**

DESTINATARIO

**Señor
Vicepresidente 1° de la Legislatura de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dip. Santiago Manuel de Estrada
S / D**

En uso de las facultades conferidas por la Ley 70, artículos 132 y 136 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, con el objeto que se detalla en el apartado siguiente.

I. OBJETO

Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor. Examen de las operaciones llevadas a cabo para el registro y control de los administradores de consorcios de propiedad horizontal, instaurado por la Ley 941.

II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las Normas Básicas de Auditoria Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por Ley N° 325 y las normas básicas de Auditoría Externa, aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires según Resolución N° 161/ AGCBA/00.

Las tareas de auditoria estuvieron orientadas al control de los aspectos legales que surgen de la aplicación de la Ley 941 y su reglamentación, como así también, el análisis y evaluación del ambiente de Control Interno de las operaciones enunciadas en el objeto de la auditoria².

La naturaleza y alcance de los procedimientos de auditoria fueron llevados a cabo hasta el 7 de Marzo de 2006 y se encuentran descriptos en el Anexo III.

Partiendo de un universo a verificar que concentró 4.779 inscriptos, fue definida una muestra de cien (100) casos con una confiabilidad del 90% y un margen de

² Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor: SIGLAS: "D.G.D.y P.C."

error del 5%. Adicionalmente se analizaron expedientes de denuncias de terceros que abarcó 14 casos.

III. ACLARACIONES PREVIAS

1. Creación del Registro

El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por Ley N° 941³ tiene por objeto ejercer el control de las personas (sean físicas o jurídicas) dedicadas a la administración en forma onerosa de consorcios de propiedad horizontal dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Expide las certificaciones a los administradores que cumplen los recaudos exigidos por la reglamentación, siendo optativa la misma para quienes realicen esa función de manera gratuita.

La Ley designó a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como la autoridad de aplicación del Registro Público de Administradores de Consorcio⁴, en su condición de máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los derechos de consumidores y usuarios.

Su función primordial es hacer cumplir la normativa vigente en la materia, en especial, la referida a seguridad y al cumplimiento del pago de las cargas sociales de los encargados de edificio. A tal fin recepciona las denuncias respecto de aquellos administradores que incumplen con las prescripciones de la Ley N° 941 y tiene la facultad dentro de los procedimientos que fija la ley N° 757 (Procedimiento Administrativo para la defensa de los derechos de consumidor y del usuario) de aplicar sanciones de multa, suspensión o baja del Registro de acuerdo a la gravedad de la falta cometida.

La reglamentación de la ley se materializó mediante el Decreto N° 706/GCBA/03⁵. En él se detalla pormenorizadamente las obligaciones y requisitos a cumplimentar por los administradores a los efectos de obtener la

³ Sanción: 03/12/2002 Promulgación: Decreto N° 1.740 del 27/12/2002 Publicación: BOCBA N° 1601 del 03/01/2003 Reglamentación: Decreto N° 706/003 Publicación: BOCBA 1710 Publ. 11/06/2003

Artículo 1° de Ley 941: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

Consultar el Análisis realizado por el Equipo de Auditoría en el Anexo Normativo.

⁴ Artículo 1° del Decreto N° 706-GCBA-2003 – BOCBA N° 1741 (reglamenta la LEY 941).

⁵ BOCBA N° 1710 Publicado: 11/06/2003.

condición de inscriptos en el Registro. Su funcionamiento principio el 28 de julio de 2003⁶

Con fecha 14 de Julio de 2004, se aprobó⁷ el formulario de Declaración Jurada Anual⁸ obligatoria para los Administradores de Consorcios y el cronograma de su presentación correspondiente al período 2004 y subsiguientes especificando la obligatoriedad de la renovación anual de los certificados de reincidencia expedido por el Registro de Estadística Criminal y Carcelaria dependiente del Ministerio de Justicia de la Nación y el certificado expedido por el Registro de Juicios Universales (Corte Suprema de Justicia de la Nación) respecto de la inexistencia de concursos y/o quiebras.

En Enero de 2006 se suscribió la Disposición N° 266 DGDyPC por la que se aprobó un nuevo formulario de declaración jurada anual obligatoria, disponiendo la presentación conjunta de las DDJJ 2004 y 2005.

2. Estructura y recursos humanos

El Registro no cuenta con una estructura formal aprobada y el Director General de Defensa del Consumidor designó dos coordinaciones para atender las cuestiones relativas al programa en análisis, a saber: Coordinación Jurídica y Coordinación Administrativa. Además cuenta con un sector de Atención al Público.

En el período bajo análisis contó con una dotación de **16** agentes, presentando la siguiente situación laboral:

Personal	Cantidad	Porcentaje
Contratado	12	75%
Pasante	4	25%
Total de personal	16	100%
Fuente: Informe N° 807-DGCyPC-2005 del 13/09/2005.		

La incorporación al área de pasantes se realizó en el marco de un convenio celebrado entre la Secretaría de Producción y la Escuela de Comercio N° 19

⁶ Disposición N° 2081/DGDyPC –2003 del 23/07/2003.

⁷ Disposición N° 4880-DGDyPC - 2004. Se observa en la página web las siglas GCABA/SPTyPC por incorrectas.

⁸ En adelante DDJJ

“Juan Montal” mediante el programa “Aprender trabajando entre el 1º/9/2004 y el 30/11/2004.

3. Actividades primarias

El programa tiene categoría programática (Nº 6542) y las funciones del Registro⁹ son:

- a) La inscripción de los administradores,
- b) La recepción de la presentación anual de la Declaración Jurada obligatoria,
- c) El otorgamiento, renovación y/o baja de la matrícula.
- d) La recepción y tramitación de las denuncias de los terceros.
- e) La inscripción de oficio en el caso de administradores no registrados.
- f) Elaboración de informes requeridos por organismos oficiales. (Juzgados, Defensoría del Pueblo, AFIP).

En el Anexo **IV** están esquematizados los circuitos administrativos que se llevan a cabo respecto de:

- Las inscripciones.
- La presentación y control de la DDJJ Anual.
- La denuncia de terceros.

4. Información Estadística

Al 31/12/2004 el Registro contaba con 4779 administradores de consorcio inscriptos¹⁰.

5. Denuncias de Terceros

➤ Presentación

El inicio de las actuaciones administrativas se produce con la denuncia de presuntas infracciones a la Ley Nº 941, su norma reglamentaria y disposiciones

⁹ Información brinda en Nota Nº 1105-DGDyPC , ingresado por ME de AGCBA Nº 4587/05 del 23/11/2005.

¹⁰ según la información brindada en soporte magnético a través del Informe Nº 807-DGDyPC-2005 del 13/09/2005

complementarias. Para que la autoridad de aplicación inicie las actuaciones administrativas quien denuncia debe invocar un interés particular¹¹. Si bien la ley faculta a iniciar actuaciones de oficio, no se ha verificado ningún caso.

El denunciante se presenta y se carga en el sistema sus datos (nombre y apellido, documento y domicilio), los datos del denunciado (nombre y apellido o razón social, CUIT y domicilio), y el detalle de la denuncia con expresión del motivo y de las pruebas en que se funda y acompaña (actas de asambleas, acta de designación, detalle de expensas, contratos de bienes o servicios, constancia de falta de matrícula de los trabajadores o empresa contratados, etc).

Se imprime el formulario una vez completado y el denunciante lo suscribe, con carácter de declaración jurada respecto de no haber iniciado el reclamo ante otra autoridad de aplicación de la Ley N° 24.240 (Ley de Defensa del Consumidor).

A su vez queda notificado que de resultar sancionado el denunciado por infracción¹², la multa impuesta ingresa a Rentas Generales de la Ciudad, no pudiendo contemplar ningún resarcimiento económico a favor del denunciante. También toma conocimiento de las sanciones que puede ser pasible en el caso de formalizar denuncias maliciosas¹³.

¹¹ **Artículo 3° de la Ley 757.- Inicio de actuaciones administrativas.** Cuando existan presuntas infracciones dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a las disposiciones de esta Ley, a las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y Lealtad Comercial (22.802), sus normas reglamentarias y resoluciones que en consecuencia se dicten, la autoridad de aplicación iniciará actuaciones administrativas de oficio o por denuncia...”

¹² **Artículo 10°.- Infracciones:** Son infracciones a la presente ley:

- a. El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente ley, salvo los comprendidos en el art. 3°.
- b. La contratación de provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 8°. (*requisitos para contratar*)
- c. El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4°. (*requisitos para la inscripción*)
- d. El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 9°, cuando tales incumplimientos obedecieran a razones atribuibles al administrador. (*declaración jurada*)
- e. El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6° in fine. (*debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación, en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.*)
- f. El incumplimiento de la obligación impuesta por la cláusula transitoria segunda. (*al comienzo de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice en cada uno de ellos, a partir de la puesta en funcionamiento del registro asimismo, en tal oportunidad, deben entregar a los consorcistas una copia de la presente ley.*)

¹³ **Artículo 19.- Denuncias Maliciosas** - Quienes presentaren denuncias maliciosas o sin justa causa ante la autoridad de aplicación, serán sancionados con apercibimiento o multa de cincuenta pesos (\$ 50) a cinco mil pesos (\$ 5000)..

El denunciante no es parte en el procedimiento, no obstante la Autoridad de Aplicación puede requerir su presentación, cuando considere pertinente a los fines de mejor proveer en cuanto a la aportación de documentación.

➤ Registro de las denuncias

Durante el período bajo análisis se efectuaba un doble registro de las denuncias radicadas en el R.P.A., se consignaba en el Libro de Denuncias del Registro de Administradores de Consorcio, con número de rúbrica 293, el que constaba de 100 fojas, comenzando la registración en el folio 2, con fecha 5 de noviembre de 2003. Se utilizó durante todo el año 2004 constando en el mismo 346 denuncias durante ese período.

La registración constaba de N° de trámite correlativo ascendente comenzando en 1, fecha de presentación, nombre del empleado receptor y carátula de la denuncia (denunciante / denunciado). Asimismo se ingresaba al sistema operativo con un número de trámite propio del Registro de Público de Administradores de Consorcio.

A partir del 5 de octubre de 2005 se dio de baja al Libro de Registro de Denuncias, por modificación del sistema operativo de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, resolviendo la unificación de todos los trámites incluyendo los correspondientes al Registro Público de Administradores.

6. Sanciones

El régimen sancionatorio de la Ley prevé la posibilidad de acumular la sanción de multa con las otras dos sanciones previstas, suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y exclusión del Registro. El presupuesto necesario para la aplicación de estas dos sanciones es que el sancionado se encuentre inscripto en el Registro Público de Administradores.

Esta condición no se da en la mayoría de las denuncias de terceros recepcionadas, lo que conlleva que se tornan de aplicación imposible en la mayoría de las penas aplicadas, cuya causa o motivo es la infracción prevista en el art. 10 inc. a), que trata específicamente la falta de inscripción. Esta cuestión vuelve letra muerta la aplicación de las sanciones mas graves.

Se agrega el análisis correspondiente al Régimen Sancionatorio en el Anexo II del presente informe.

IV. OBSERVACIONES

Se clasificaron los aspectos observados, en:

- A. Marco Normativo**
- B. Inscripción al Registro**
- C. Denuncias de Terceros**
- D. Sanciones**

A. MARCO NORMATIVO

1. Imposibilidad parcial de la aplicación del régimen sancionatorio

La ley prevé la posibilidad de acumular la sanción de multa con las otras dos sanciones previstas, suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y exclusión del Registro. El presupuesto necesario para la aplicación de estas dos sanciones es que el sancionado se encuentre inscripto en el Registro Público de Administradores.

Esta condición no se da en la mayoría de las denuncias de terceros recepcionadas (78%)¹⁴, lo que hace de aplicación imposible las penas previstas, cuya causa o motivo sea la infracción prevista en el art. 10 inc. a), que trata específicamente de la falta de inscripción.

Esta cuestión vuelve inaplicable la aplicación de las sanciones mas graves.

2. Incumplimiento. Cronograma de Presentación: DDJJ - 2004.

No se cumplimentó tramite alguno respecto de la presentación de las DDJJ ni a las renovaciones de los Certificados de juicios universales y Reincidencia Criminal correspondientes al año 2004, sin que exista normativa que derogue o modifique a la Disposición N° 4880-DGDyPC-2004, lo que constituye una inobservancia a las normas vigentes a esa fecha.

En enero de 2006 se suscribió la Disposición N° 266-DGDyPC-06 donde se dispuso la presentación de la DDJJ correspondientes a los períodos 2004 y 2005.

3. Descentralización del Registro.

No se formalizó acción alguna tendiente a la descentralización del Registro en los Centros de Gestión y Participación durante el año 2004¹⁵.

¹⁴ Según información brindada en entrevista con el “Coordinador Administrativo” del programa.

¹⁵ Art. 7 del Decreto N° 706 GCBA / 2003 segundo párrafo: “La autoridad de aplicación promoverá la descentralización del Registro en los Centros de Gestión y Participación,...”.

A partir del año 2006 se implementó la posibilidad de presentación de las DDJJ anuales en 8 Centros de Gestión y Participación.

4. Bajas al Registro

El libro denominado “Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal Inscriptos¹⁶” no contiene descripción detallada de las modificaciones al padrón ocurridas al cierre de nuestra tarea de auditoría.

Se visualizaron 19 registros destacados, simplemente con una línea en lápiz, indicando su modificación al registro; 18 casos corresponden a BAJAS y 1 RECHAZO.

B. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIO

5. Demoras

Los trámites de pedido de inscripción fueron ingresados con recaudos completos¹⁷, detectándose las siguientes demoras para dar carátula a los expedientes por inscripción:

- 92 días promedio en el 93% de las inscripciones presentadas entre el mes de octubre 2003 y mayo de 2004.
- 18 días promedio en el 7% de las inscripciones presentadas entre agosto 2004 y enero 2005.

Las demoras iniciales fueron explicadas como consecuencia de hallarse el Registro en la etapa de su implementación.

6. Inscripción Obligatoria o Voluntaria

¹⁶ N° de Rubrica: 0012, del 1° de Marzo de 2004.

¹⁷ En todas los pedidos de inscripción se constituyó domicilio especial en la ciudad de Buenos Aires¹⁷ y acompañaron la documentación requerida: A) Número de CUIT (original y copia) se presentaron diversas formas de acreditación, (formulario 160/F Monotributo, AFIP F/160, constancia de opción régimen simplificado, constancia de inscripción en la DGI, opción en el monotributo F 162, F 560 AFIP, F 460 AFIP, constancia de inscripción en el CUIT otorgada por la DGI, todas fueron aceptadas, B) Certificado de Antecedentes Penales, expedido por el Registro Nacional de Reincidencia C) Certificado expedido por el Registro de Juicios Universales respecto de la inexistencia de concursos y / o quiebras y D) se acreditó en todos los formularios de inscripción el pago de un arancel equivalente al Derecho de Timbre establecido en el Art. 64 punto 1 de la Ley Tarifaria del Ejercicio 2003 (Ley N° 1.011) (Timbrado de \$10.- en el Banco Ciudad).

En los siguientes registros se observó que en el formulario de inscripción no se completó el casillero de oneroso o gratuito, por lo que no se puede determinar si la inscripción es obligatoria o no¹⁸.

Número de RPA		
503	1819	1994
2818	3426	-

En razón de ello, no se pudo comprobar el carácter de la actividad, dado que al tiempo de la inscripción, no existía la obligación de denunciar las propiedades que administran en el formulario aprobado por el Registro¹⁹.

7. Verificación sobre los requisitos cumplimentados.

No hay constancia de análisis en el expediente respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos²⁰. Se verificó que la documentación acompañada por los administradores no tienen visado ni sello de supervisado alguno por parte de los agentes del Registro.

8. Disposición de inscripción

➤ Falta de Informe legal previo

En sólo un caso se verificó la existencia del informe legal previo a la Disposición de otorgamiento de la inscripción al Registro, estando ausente en el resto. Las Disposiciones dictadas no contenían fundamente que sirva de sustento y haga procedente la inscripción del peticionante²¹.

¹⁸ Art. 2 de la Ley 941 “Obligación de inscripción: Las personas físicas o jurídicas que administren onerosamente uno o más consorcios de propiedad horizontal, deben inscribirse en el Registro creado por esta Ley” Art. 2º del Decreto Reglamentario N° 706 GCBA/2003: “Se entiende que hay administración onerosa cuando el desempeño de la administración de un consorcio de Propiedad Horizontal es efectuado a cambio de una contraprestación, sea éste en dinero o en especie”

Artículo 3 “Inscripción Voluntaria: Es voluntaria la inscripción en el Registro aludido, para las personas físicas o jurídicas que administren consorcios de propiedad horizontal que no estén incluidas en el supuesto del art. 2º” Art. 3º del Decreto Reglamentario N° 706 GCBA / 2003 “ La Administración gratuita sólo podrá ser desempeñada por los copropietarios que residan en el inmueble administrado o que posean en el mismo la sede principal de sus negocios”

¹⁹ Cláusula transitoria del Decreto N° 706/03 establece 30 días hábiles a partir de su publicación (11/06/2003), a efectos que instrumente la forma y condición de la solicitud de inscripción. Por Disposición N° 2081 DGDYPC 2003 Art. 3 se aprueba el formulario de inscripción para personas físicas y jurídicas en el Registro.

²⁰ Idem 17).

²¹ Art. 7º del Decreto N° 1510-GCBA-97.

El Director General de Defensa y Protección al Consumidor suscribía en forma directa, la Disposición ordenando la inscripción en el Registro de Administradores de Consorcios de la Ciudad de Buenos Aires con el número que por orden correlativo corresponda.

Según el auditado el dictamen legal previo fue incorporado a partir del año 2005.

9. Inscripción Fuera de Término

En 4 casos de la muestra la inscripción fue solicitada fuera del cronograma fijado por la administración. En estos casos la inscripción fue comunicada mediante cédula a los interesados en forma previa al dictado efectivo de la Disposición que así lo declaraba (notificación en Enero 2004 y Disposiciones entre abril y mayo 2004).

Número de RPA	
3426	3439
3446	3499

Cabe señalar que no se comprobó la aplicación de sanción en ninguno de estos casos²².

10. Publicidad de Registro

No existen constancias en los expedientes sobre los pedidos de informes de terceros respecto de los administradores inscriptos²³.

11. Incumplimiento de los Administradores

En el 25% de los expedientes auditados (25 casos) no hubo presentación de DDJJ anual ni de la documentación²⁴ que debe acompañar el administrador para la renovación del certificado de inscripción.

22 Art. 10 "Son infracciones a la presente Ley: inc. f) El incumplimiento de la obligación impuesta por la cláusula transitoria segunda" "Cláusula transitoria segunda: Los administradores deben acreditar su calidad de inscriptos en el Registro creado por la presente ley, en la totalidad de los consorcios donde presten servicios al comienzo de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice en cada uno de ellos, a partir de la puesta en funcionamiento del Registro ..."

²³ Art. 7° de la Ley 941. Publicidad del Registro: Establece que el Registro es de acceso público, pudiendo los interesados informarse sobre las personas inscriptas y de los datos exigidos en el art. 4° y de la existencia de sanciones en los últimos dos años.

²⁴ Por Disposición N° 4880 / 2004 se aprueba el formulario de la Declaración Jurada Anual, el que debe ser presentado con la renovación de los certificados de reincidencia y juicios

En estos casos la DGDyPC procedió a formular imputación por la presunta infracción a los arts. 9²⁵ y 10 inc. d)²⁶ de la Ley.

En los expedientes respectivos se verificaron importantes retrasos en su trámite comprobándose tal circunstancia en:

- Imputaciones realizadas a los 7 meses del último plazo otorgado para la presentación de la DDJJ.
- Demoras en el diligenciamiento de las notificaciones²⁷ de las imputaciones.
- En algunos casos habiendo superado el plazo de 10 días hábiles de la notificación²⁸, no constaba trámite posterior.

Las sanciones que debieron ser impuestas a los administradores que incurrieron en la falta de presentación de las declaraciones juradas correspondientes al año 2003, no han sido todavía aplicadas. Atento el tiempo transcurrido, estas sanciones pueden considerarse extemporáneas y sin su

universales, la que será anual. Asimismo debe cumplir con los requisitos contenidos en el art. 9 de la Ley 941. A su vez, se aprobó el cronograma a los fines de la presentación de las DD JJ respecto del año anterior vencido y renovación de los certificados de juicios universales y reincidencia criminal : **a partir del año 2005 en adelante**, se debía durante el mes de agosto realizar sus presentaciones todos los administradores cuyos números de CUIT terminen en 0, 1 y 2, en septiembre debían hacerlos los administradores cuyos números de CUIT terminen en 3, 4 y 5; en octubre aquellos administradores cuyos números de CUIT termine en 6, 7, 8 y 9.-

²⁵ Artículo 9 de la Ley 941 “Declaración jurada: Los administradores deben presentar un informe anual con carácter de declaración jurada conteniendo: a) la lista de consorcios e los cuales desempeñan sus tareas, detallando las altas y las bajas producidas en el período b) los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, los correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, por los trabajadores de edificios pertenecientes a los consorcios que administran”

²⁶ Artículo 10 de la Ley 941: “Infracciones Son infracciones a la presente Ley inc. d) El incumplimiento de la obligación impuesta en el art. 9,...”

²⁷ Circuito de notificaciones:

- 1) Área Administrativa del Registro confeccionó las 1.300 cédulas correspondientes a las 1300 imputaciones.
- 2) Controla el Encargado de dicha área.
- 3) Suscribe el Audiencista interviniente.
- 4) Las cédulas se remiten a Mesa de Entradas para que se asigne número de cédula de la Dirección General.
- 5) Se devuelve al Registro que carece de notificadores y se entrega al grupo de notificadores de Lealtad Comercial.
- 6) A los 5 o 6 días devuelven las cédulas notificadas al Registro.
- 7) Se confecciona un archivo en tabla de excel para las notificaciones.

²⁸ **Artículo 9º Ley 757.- Descargo y prueba**

El sumariado debe presentar su descargo y ofrecer toda la prueba de que pretende valerse en el término de diez (10) días hábiles de notificado de la imputación.

efecto ejemplificador respecto de las presentaciones de las declaraciones juradas por los períodos 2004 y 2005, reprogramadas para marzo del 2006.

12. Certificado de Acreditación

En el 57% de los expedientes de la muestra no se encontraban glosados los certificados de acreditación de la inscripción²⁹, como tampoco se adjuntó la constancia de su entrega³⁰.

Se verificó el retiro de 43 certificados de acreditación de los cuales sólo en 17 se dejó constancia en los expedientes.

Tampoco surge de los expedientes analizados que los administradores hayan solicitado constancia para su acreditación como tal.

13. Particularidades

De la revisión de los trámites por inscripción surgieron algunos casos especiales que se puntualizan:

- Registro N° 497 – (Orden s/ Muestra: 10). Por Disposición N° 1819 del 31/03/2005 se otorga la renovación del registro, en lugar de la “baja” solicitada como consecuencia de haber renunciado a su único consorcio.
- Registro N° 1403 – (Orden s/ Muestra: 35). Por Disposición N° 1483 se otorga la renovación de matrícula sin fecha.
- Registro N° 2206 – (Orden s/ Muestra: 52). No consta el otorgamiento de renovación del registro, ni evidencia la continuidad del trámite, a pesar de verificarse por esta auditoria, la presentación de la documentación completa y DDJJ–2003 del 14/12/2004.
- Registro N° 3222 – (Orden s/ Muestra: 77). No se efectuó la imputación por presunta infracción a los arts 9 y 10 inc. d) de la Ley 941 en razón de no presentar la DDJJ.
- Registro N° 3822 – (Orden s/ Muestra: 88) El registro no realizó tramite alguno respecto de la inscripción fuera de termino, ni de la presentación de la DDJJ-2003 al 17/12/2004, sin el certificado de antecedentes penales y sin el informe de Registro Universales.

²⁹ De conformidad con el art. 6° de la Ley 941, los administradores solo pueden acreditar su condición de inscripto en el Registro ante los consorcios, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta días.

³⁰ De acuerdo con lo informado, se completa un formulario cuando se retira el certificado, donde consta la fecha y la persona a la que se le entrega, ese formulario se incorpora al expediente de inscripción respectivo.

C. DENUNCIAS DE TERCEROS

14. Demoras en dar carátula de expedientes

En los trámites de denuncias de la muestra correspondientes al año 2004, se detectaron las demoras del título. El promedio de las mismas fue de 136 días, destacándose el caso de “Administración del Sur” que superó el año.

15. Motivo: Falta de inscripción en el RPA.

En 5 casos que representa el 35.71% de los expedientes auditados, la causa de denuncia era la falta de inscripción en el Registro³¹ lo que evidencia la carencia de una política activa tendiente a la detección de administradores no inscriptos.

Las denuncias más frecuentes se relacionan con la infracción establecida en el art. 10 inc. a) de la Ley 941, toda vez que los denunciados han ejercido la administración de los consorcios de Propiedad Horizontal sin estar debidamente inscriptos.

16. Irregularidades en los expedientes auditados

➤ Falta de continuidad en el trámite

Se constató que no obstante haber superado el plazo de 10 días hábiles de la notificación³², sin presentación por parte del interesado, y sin impulso posterior, no se continuó con las tramitaciones por parte del Registro de las actuaciones. (Orden: 5; 6; 9; 10 y 14).

➤ Falta de evaluación de la presentación del denunciado

Se declaró la nulidad de todo lo actuado, sin haber procedido a la evaluación de la presentación del descargo y documentación acompañada por el imputado. Orden: 14 de la muestra.

➤ Falta de dictamen legal.

³¹ La falta de inscripción obligatoria se configura por la violación al art. 2 de la Ley 941.

³² Artículo 9º Ley 757 Descargo y Prueba. El sumariado debe presentar su descargo y ofrecer toda la prueba de que pretende valerse en el término de diez (10) días hábiles de notificado de la imputación.

El acto administrativo carece de asesoramiento legal previo³³. En 3 casos se comprobó que los expedientes no contienen el análisis del descargo ni de la documentación agregada por el imputado en cada caso, no hay constancia de revisión alguna que haga procedente la aplicación de la sanción.

➤ **Falta de formalidades en el acto administrativo**

Las providencias que resuelven sobre el impuso del procedimiento administrativo no contienen en su totalidad fecha; algunas carecen de firma, fecha y número que las identifique, siendo glosadas como folio con número, sin constituir más que un proyecto de providencia sin eficacia.

Se adjunta el detalle de dichas debilidades en el Anexo V.

D. SANCIONES

17. Falta de impulso de inscripción

Las sanciones que se aplican en los casos de falta de inscripción en el Registro no imponen complementariamente la obligación de inscripción en un plazo determinado, ni ordena la inscripción de oficio por el propio Registro, con lo que no se subsana la omisión incurrida. Solo dispone la sanción de multa y su respectiva publicidad en el diario.

V. RECOMENDACIONES

Con el propósito de efectuar una propuesta de mejora, se exponen las recomendaciones siguiendo el agrupamiento utilizado en las observaciones:

A. MARCO NORMATIVO

1. Imposibilidad de aplicación parcial del régimen sancionatorio de la Ley N° 941

Impulsar en las áreas de gobierno respectivas el cambio normativo del régimen sancionatorio que permita la punibilidad de las conductas incurridas en los administradores que desarrollen actividad no se encuentren inscriptos en el Registro.

2. Incumplimiento. Cronograma de Presentación: DDJJ - 2004.

³³ IDEM 21).

Desarrollar acciones tendientes a cumplimentar en tiempo y forma el nuevo cronograma de presentaciones de DDJJ-2004.

3. Descentralización del Registro.

Profundizar la metodología recientemente impuesta para la presentación de las Declaraciones Juradas en las sedes de los CGP a los efectos de cumplir con la descentralización que prevé la normativa.

4. Bajas al Registro

Procurar el registro adecuado de las modificaciones al padrón con indicación de sus correspondiente fechas, en el libro rubricado de "Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal Inscriptos".

B. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIO

5. Demoras

Impulsar mecanismos que minimicen las demoras para las futuras inscripciones.

6. Inscripción Obligatoria o Voluntaria

Generar controles adecuados para que no haya omisiones en los formularios de inscripción.

7. Verificación sobre los requisitos cumplimentados.

Implementar la verificación del cumplimiento de los requisitos de inscripción en forma documentada o generando una metodología de control, mediante sello o visado, dentro de los expedientes.

8. Falta de informe legal previo.

Dar cumplimiento a lo normado en el Art. 7° del Decreto N° 1510-GCBA-97.

9. Fuera de Término

Aplicar el régimen sancionatorio dispuesto en la Ley 941, ante la verificación de conductas tipificadas en el Art. 10.

10. Publicidad de Registro

Organizar el archivo de los pedidos de informes de terceros con referencia cruzada en los respectivos expedientes de inscripción.

11. Incumplimiento de los Administradores

Implementar un circuito de controles tendientes a reducir los plazos para la determinación de las imputaciones, la confección de cédulas y su respectiva notificación.

12. Certificado de Acreditación

Disponer el archivo, en los respectivos expedientes de inscripción, de las constancias requeridas por los administradores relacionadas con su acreditación de inscripción en el Registro.

13. Particularidades

Reforzar los controles establecidos, a fin de minimizar las debilidades auditadas.

C. DENUNCIAS DE TERCEROS

14. Demoras en dar carátula de expedientes

Impulsar mecanismos que minimicen las demoras.

15. Falta de inscripción en el RPA.

Desarrollar mecanismos que obliguen a la inscripción de los administradores sancionados que desarrollan onerosamente la actividad en infracción a lo establecido en el art.2° de la Ley.

16. Irregularidades en los expedientes auditados

Establecer controles internos que reduzcan las irregularidades detectas en los expedientes auditados, en lo referente a la falta de:

- a. Continuidad en el trámite.
- b. Evaluación de la presentación del denunciado.
- c. Dictamen legal.
- d. Formalidades de los actos administrativos.

17. Sanciones - Falta de impulso de inscripción

Disponer la inscripción de oficio de los administradores denunciados por esa falta.

VI. CONCLUSIÓN

Del examen de las operaciones efectuadas por esta Auditoría General puede desprenderse que el ambiente de los aspectos legales encuentra su mayor debilidad en la falta de una estructura interna formal que permita el delineamiento de las responsabilidades dentro de la misma.

En las sanciones por infracción a las obligaciones impuestas por la Ley 941, se debe distinguir una faz ideal y otra material: en la primera, se definen conductas incumplidoras y se le asignan sanciones posibles, a) multa, b) suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y c) exclusión del Registro; en la segunda: la autoridad de aplicación fija la sanción para el infractor que incurrió en la figura previamente definida, como omisión a una conducta legal impuesta. Un régimen sancionatorio creado por el poder competente, debe tener por correlato la aplicación de las sanciones impuestas ante las conductas definidas como ilegítimas, la abstinencia generalizada en tal sentido o su aplicación renuente, sólo agrega texto inoperante a las leyes.

ANEXOS

I – MARCO NORMATIVO

A. Índice

B. Síntesis Normativa

II – REGIMEN SANCIONATORIO

III – PROCEDIMIENTOS - CIRCUITOS.

IV - DESCRIPCIÓN DE DENUNCIAS DE TERCEROS AUDITADAS

V - ESTADO DE TRAMITES - AÑO 2004

ANEXO “I” – A

INDICE NORMATIVO

PROYECTO N° 4- 05-20 - REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIO			
LEYES NACIONALES			
Tipo de norma	Número	Fecha de Publicación	Descripción
Código Civil			Capacidad de las personas arts: 54, 141, 152 bis y concordantes.
Código de Comercio			Arts. 22, 23 Y 24 sobre la prohibición de ejercer el comercio
Ley de Concursos y Quiebras	24.522	B O 28.203 9/08/1995	Art. 77 casos de declaración de quiebra, Art. 46, 47 , 48:incs. 2 y 5, 51, 54, 61 y 63, y a pedido del acreedor y del deudor Arts. 233 y 236.

NORMATIVA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD			
Tipo de norma	Número	Fecha de Publicación	Descripción
Ley	189	BOCBA N° 722 28/06/1999	Código Contencioso Administrativo y Tributario de la CABA Título XII Capítulo II Juicio de Ejecución Fiscal
Ley	757	BOCBA N° 1432 2/05/2002	Se aprueba el Procedimiento Administrativo para la Defensa de los Derechos del Consumidor y del Usuario
Ley	941	BOCBA N° 1601 3/01/2003	Crea el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal.
Ley	1011	BOCBA N° 1616 24/01/2003	Aprueba el Código Fiscal para el ejercicio 2003.
Ley	1192	BOCBA N° 1.850 05/01/2004	Aprueba el Código Fiscal para el ejercicio 2004.
Ley	1193	BOCBA N° 1.850 05/01/2004	Ley tarifaria 2004

NORMATIVA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD			
Tipo de norma	Número	Fecha de Publicación	Descripción
Ley	1194	BOCBA N° 1.850 05/01/2004	Aprueba el Presupuesto correspondiente al Ejercicio Fiscal Año 2004.
Ley	1542	BOCBA N° 2.101 04/01/2005	Ley Tarifaria 2005
Decreto	1510	BOCBA N° 310 27/10/1997	Aprueba la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.
Decreto	42	BOCBA N° 1.364 22/01/2002	Se otorga poder a mandatarios para el cobro de la deuda fiscal en mora y otros recursos de la CABA.
Decreto	17	BOCBA N° 1613 21/91/2003	Decreto Reglamentario de la Ley 757.
Decreto	706	BOCBA N° 1710 11/06/2003	Decreto Reglamentario de la Ley 941.
Disposición DGDyPC	2081	BOCBA N° 1741 28/07/2003	Establece la sede del Registro Público de Administradores de Consorcios de P. H. en Esmeralda 340 desde el 28 de julio de 2003. Aprueba el cronograma a los fines de la inscripción de los administradores de consorcios. Aprueba el formulario de Inscripción en el R P A C P H para personas físicas y jurídicas y el certificado de acreditación de Inscripción.
Disposición DGDyPC	4880	BOCBA N° 1988 23/07/2004	Aprueba el formulario de la declaración jurada anual obligatoria. Se aprueba que conjuntamente deben presentar los certificados de reincidencia y juicios universales, la cual será anual. Se aprueba el cronograma de presentación de la DDJJ y renovación de certificados. Se aprueba el cronograma para la presentación a partir del año 2005.

NORMATIVA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD			
Tipo de norma	Número	Fecha de Publicación	Descripción
Disposición DGDyPC	7349	BOCBA N° 2.082 06/12/2004	Aprueba la prórroga excepcional para la presentación de la declaración jurada obligatoria y la renovación anual del registro de administradores de consorcio de P. H-, por el plazo de diez días únicamente, vistas las demoras para el trámite del Certificado de juicios universales y Certificado de reincidencia y estadísticas criminal.
Disposición DGDyPC	266	BOCBA N°2.367 26/01/2006	Aprueba formularios y cronograma para la presentación de declaraciones juradas de administradores de consorcios correspondientes a los años 2004 / 2005. Reconoce la validez de certificados de juicios universales y reincidencia emitidos desde agosto de 2005 en adelante. Aprueba cronograma para las siguientes presentaciones.
Resolución SGCABA	80	BOCBA N° 2.073 23/11/2004	Establecía los procedimientos de auditoría de cierre de ejercicio para el año 2004. En la actualidad se encuentra derogada por su similar 66/SGCABA/05

ANEXO “I” – B.

Análisis de las Normas

A. Leyes del Gobierno de la Ciudad

Ley 941

Creación del Registro (ARTÍCULO 1)

La Ley N° 941³⁴ crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor es la autoridad de aplicación del Registro Público de Administradores de Consorcio.

El Registro de Administradores de Consorcios tiene por objeto regular una actividad que carecía de controles, establece pautas para las contrataciones que realizan los administradores, garantizando las condiciones de seguridad y calidad de las prestaciones que reciben los copropietarios.

El Director General de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor está facultado para dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la correcta instrumentación y aplicación de la Ley N° 941 y su reglamento aprobado por Decreto N° 706/03³⁵.

Obligatoriedad de Inscripción (ARTICULO 2 y 3)

La Ley establece la obligación de inscripción³⁶ para las personas físicas o jurídicas³⁷ que administren onerosamente uno o más consorcios de propiedad horizontal.

La inscripción voluntaria es para las personas físicas o jurídicas que administren consorcios de propiedad horizontal en forma gratuita, sólo podrá ser desempeñada por los copropietarios que residan en el inmueble administrado o que posean en el mismo la sede principal de sus negocios.

³⁴ Sanción: 03/12/2002 Promulgación: Decreto N° 1.740 del 27/12/2002 Publicación: BOCBA N° 1601 del 03/01/2003 Reglamentación: Decreto N° 706/003 Publicación: BOCBA 1710 Publ. 11/06/2003

Artículo 1° de Ley 941: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

³⁵ BOCBA N° 1710 Publicado: 11/06/2003.

³⁶ Art. 2° y 3° de la Ley 941: Obligatoriedad de Inscripción.

³⁷ Código Civil Sección Primera De las personas en general Título 1 De las personas jurídicas Art. 30 Son personas todos los entes susceptibles de adquirir derechos o contraer obligaciones. Art. 31 Las personas son de una existencia ideal o de una existencia visible... Art. 32 Todos los entes susceptibles de adquirir derechos, o contraer obligaciones, que no son personas de existencia visible, son personas de existencia ideal, o personas jurídicas.

La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor podrá inscribir de oficio en el Registro señalado a aquellos administradores de consorcio que por su condición se encuentren obligados a hacerlo.

La cláusula transitoria primera estableció que los administradores de consorcios que venían desempeñándose a la fecha de creación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal debían inscribirse dentro de los noventa (90) días corridos, contados a partir de la reglamentación.-

Requisitos de Inscripción (ARTICULO 4)

Los administradores de consorcios deben presentar a los efectos de su inscripción la siguiente documentación:

- ✓ Nombre y apellido, con documento nacional de identidad.
Para el caso de personas de existencia ideal: razón social.
Adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.
- ✓ Constitución de domicilio especial en la Ciudad³⁸ (con la constancia del domicilio que figura en el documento)
- ✓ Número de C.U.I.T.. (original y fotocopia del CUIT)
- ✓ Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.
En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación establece que debe ser cumplido por todos aquellos que ejerzan la representación y administración de las mismas, de acuerdo con sus estatutos sociales.
- ✓ Certificado expedido por el Registro de Juicios Universales a efectos de acreditar la inexistencia de los **impedimentos** previstos en el artículo 5° de la Ley N° 941³⁹. En caso de concurso preventivo deberá acreditar mediante certificación del juzgado interviniente que no está inhabilitado para ejercer el comercio.

³⁸ Se tendrán por válidas y vinculantes para los administradores, sea su actuación onerosa o gratuita, todas las notificaciones efectuadas al domicilio constituido ante la autoridad de aplicación.

³⁹ Impedimentos: Artículo 5 No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

- a) Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.
- c) Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.

El Certificado Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal y el Certificado expedido por el Registro de Juicios Universales son de presentación obligatoria anual.

Debe acreditar el pago de un arancel equivalente al Derecho de Timbre establecido en el Art. 64 punto 1 de la Ley tarifaria del ejercicio 2003 (Ley N° 1.011) (Timbrado de \$10.- en cualquier Banco Ciudad)⁴⁰.

Además de los requisitos exigidos por el artículo 4° de la Ley N° 941 los administradores podrán informar, a fin de incorporar en el mismo, si han realizado cursos de capacitación y título o matrícula profesional si los tuviere.

Certificado de acreditación (ARTICULO 6)

El certificado de acreditación será emitido por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, cuya validez es de treinta días.

En dicha certificación consta la totalidad de los datos requeridos al peticionante, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos últimos años.

El administrador debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación, en la asamblea que se realice a fin de su designación. Para la emisión de cada certificado de acreditación se paga un timbrado de (\$10)⁴¹.

Publicidad del Registro (ARTICULO 7)

El Registro es de acceso público. Cualquier interesado puede solicitar información respecto de todo inscripto, así como de las sanciones que se le hubieren impuesto en los dos últimos años.

Los interesados podrán informarse en la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.

La Autoridad de Aplicación promoverá la descentralización del Registro en los Centros de Gestión y Participación. Se encuentra habilitado un sitio de difusión y consulta⁴² en la página web del G.C.B.A.

Respecto al requisito exigido por el inciso d) del artículo 4° de la Ley N° 941 presentación del Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal, la información se limitará al cumplimiento de su presentación.

⁴⁰ El gasto de la erogación mencionado no podrá trasladarse a las expensas.

⁴¹ Idem referencia 39).

⁴² Las consultas de los ciudadanos sobre la ley 941 se atienden personalmente de lunes a viernes de 9.00 a 15.00 en Esmeralda 340 o por correo electrónico a: registroconsorcios@buenosaires.gov.ar

La consulta de la información prevista en el inciso b) del artículo 9° de la Ley N° 941 (los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, los correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, por los trabajadores de edificios pertenecientes a los consorcios que administran.), podrá ser consultada en forma gratuita.

Si el interesado solicita la certificación de la consulta realizada deberá abonar el Derecho de Timbre establecido en el artículo 6° (\$10).

Obligaciones del administrador

Requisitos para contratar (ARTICULO 8)

Los administradores de consorcios sólo pueden contratar la provisión de bienes, servicios o la realización de obras con aquellos prestadores que tengan título o matrícula cuando la legislación vigente así lo disponga y seguros de riesgos del trabajo del personal a su cargo.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos.

Declaración jurada (ARTICULO 9)

Los administradores deben presentar un informe anual con carácter de declaración jurada conteniendo:

- ✓ La lista de consorcios en los cuales desempeñan sus tareas, detallando las altas y bajas producidas en el período.
- ✓ Los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, los correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, por los trabajadores de edificios pertenecientes a los consorcios que administran.

En la Declaración Jurada anual los administradores deben especificar respecto de cada consorcio en el que desempeñen sus tareas:

- ✓ Póliza de seguros contra incendio.
- ✓ Pago de servicios, impuestos, tasas y contribuciones para las partes comunes.
- ✓ Pago de servicios, impuestos, tasas y contribuciones para las unidades funcionales cuyos montos se recauden juntamente con las expensas.
- ✓ Adopción de medidas de seguridad correspondientes al edificio (conservación de ascensores, matafuegos, y toda otra medida de seguridad que corresponda).

La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor estableció la forma y condición de la presentación de la Declaración Jurada⁴³.

Régimen Sancionador

Infracciones (ARTICULO 10)

Son infracciones a la presente ley:

- ✓ El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente ley, salvo los comprendidos en el art. 3º.
- ✓ La contratación de provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 8º⁴⁴.
- ✓ El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4º⁴⁵.
- ✓ El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 9º, cuando tales incumplimientos obedecieran a razones atribuibles al administrador⁴⁶.
- ✓ El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6º in fine⁴⁷.

⁴³ La declaración jurada se presenta por año atrasado, donde deben asentar el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a. Nómina (listado) de consorcios que administra
- b. Pagos y presentaciones a la AFIP (formulario 931, en caso de tener personal a cargo del consorcio)
- c. Pagos al SUTERH (sindicato correspondiente a la actividad)
- d. Pagos de impuestos, tasas, servicios y contribuciones de las partes comunes (pasillos, terrazas, hall, etc.) y de todos aquellos que se recauden conjuntamente con las expensas (los que figuran en la liquidación de expensas)
- e. Medidas de seguridad, de acuerdo a la legislación vigente (seguros obligatorios: vida, ART, incendio, ascensores, calderas; matafuegos; conservación del edificio (Ley 257); tanques de agua).

Se baja de Internet el programa para poder hacer la DDJJ, confeccionado para tal fin. La página de Internet es: www.buenosaires.gov.ar, (Defensa al Consumidor - Registro de Administradores de Consorcios). En esta página se encuentra el manual de instalación del programa y el del usuario.

Los administradores deben presentar asimismo:

- a. Formulario de DDJJ generado con el programa por duplicado, uno para entregar en el Registro que deberá firmar ante algún empleado del mismo ó con certificación de Banco, Policía ó Escribano Público; y el otro le queda como constancia de entrego la DDJJ firmado, fechado y sellado por nosotros.
- b. Disquete que se genera con el mismo programa.
- c. Certificado de Reincidencia y Estadística Criminal
- d. Certificado de Juicios Universales
- e. certificado de inscripción original con su número de RPA (será retenido por 10 días hábiles, hasta que se verifiquen los datos y certificados que entregó.

⁴⁴ Ver requisitos para contratar

⁴⁵ ver requisitos para la inscripción.

⁴⁶ ver declaración jurada.

⁴⁷ debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación, en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

- ✓ El incumplimiento de la obligación impuesta por la cláusula transitoria segunda⁴⁸.

Sanciones (ARTICULO 11)

Las infracciones a la presente ley se sancionan con:

- a. Multa cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios mínimos⁴⁹
- b. Suspensión de hasta seis (6) meses del Registro;
- c. Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso a) con las sanciones de los incisos b) y c).

Son agravantes para la aplicación de la sanción, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia⁵⁰.

El pago voluntario, **se hace efectivo en** la cuenta corriente recaudadora de Dirección General de Tesorería en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El pago voluntario se acredita mediante copia de la boleta de depósito que se archiva en las actuaciones.

Vencido el plazo sin que el infractor haya abonado la multa impuesta, la Autoridad de Aplicación emite el certificado de deuda⁵¹ para su transferencia a los mandatarios a efectos de su cobro por vía judicial⁵².

Procedimiento (ARTICULO 12)

El régimen procedimental aplicable es el establecido mediante Ley 757, sobre procedimiento administrativo para la defensa de los derechos del consumidor⁵³.

⁴⁸ (al comienzo de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice en cada uno de ellos, a partir de la puesta en funcionamiento del registro asimismo, en tal oportunidad, deben entregar a los consorcistas una copia de la presente ley).

⁴⁹ sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.

⁵⁰ Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de igual especie, dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quedara firme.

⁵¹ El Certificado de deuda debe contener:

El nombre o razón social y el domicilio del infractor. El importe de la multa aplicada. Concepto por el cual fue impuesta la multa. El número de la actuación administrativa en la que fue impuesta la multa, la fecha y número de la disposición respectiva y la fecha en que fue notificada. La fecha de emisión y firma del funcionario interviniente.

⁵² Conforme lo establecido en el Decreto N° 42/GCBA/02. La multa impuesta se ejecutará ante el Fuero en lo Contencioso Administrativo y Tributario por el procedimiento de ejecución fiscal establecido en el Título XIII. Capítulo II de la Ley N° 189, sin limitaciones en materia de monto.

⁵³ LEY N° 757 Sanción: 04/04/2002 Promulgación: Decreto N° 380 del 29/04/2002 Publicación: BOCBA N° 1432 del 02/05/2002 Reglamentación: Decreto 17/003 Publicación: BOCBA N° 1613 del 21/01/2003 ver anexo normativo.

La persona que tomare conocimiento de presunta infracción del artículo 10 de la Ley N° 941 puede presentar la correspondiente denuncia ante la autoridad de aplicación de conformidad con lo previsto en la Ley N° 757 de Procedimiento Administrativo para la Defensa de los Derechos del Consumidor y del Usuario. En ningún caso procederá la instancia conciliatoria.

Prescripción (ARTICULO 13)

Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones

Cláusula Transitoria

Los administradores de consorcios que se venían desempeñando debían inscribirse en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dentro de los noventa (90) días corridos, contados a partir de la reglamentación de la presente Ley

Se establece un plazo de 30 días hábiles a partir de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires a efectos de que la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor instrumente la forma y condición de la solicitud de inscripción; de los certificados de acreditación de inscripción; de la presentación de las declaraciones juradas; de los formularios de solicitud de informes y certificado de informe⁵⁴.

Tercera: El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial

⁵⁴ Relacionar con Disposición N° 2.081 DGDYPC 2003 que aprueba el siguiente cronograma a los fines de la inscripción de los administradores de consorcio: 11/08/2003 hasta el 10 /09/ 2003 debían inscribirse aquellos administradores cuyo número de CUIT termine en 0, 1 y 2; del 11/09/2003 hasta el 10/10/2003 debían inscribirse aquellos administradores cuyo número de CUIT termine en 3, 4 y 5; del 13/10/2003 hasta el 11/11/2003 deberán inscribirse aquellos administradores cuyo número de CUIT termine en 6, 7, 8 y 9. Se aprueba el formulario de inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Se aprueba el certificado de acreditación de Inscripción.

Ley N° 757

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR Y DEL USUARIO⁵⁵

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 3°.- Inicio de actuaciones administrativas.

Cuando existan presuntas infracciones dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a las disposiciones de esta Ley, a las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y Lealtad Comercial (22.802), sus normas reglamentarias y resoluciones que en consecuencia se dicten, la autoridad de aplicación iniciará:

- a. actuaciones administrativas de oficio o
- b. por denuncia de quien invocare un interés particular o
- c. actuare en defensa del interés general de los consumidores.

Artículo 4°.- Inspecciones:

La comprobación de una infracción durante una inspección ordenada de oficio, se formalizará mediante acta labrada por triplicado por el inspector actuante donde conste, en forma concreta y precisa, el hecho verificado y la disposición supuestamente infringida.

Si de los hechos verificados surge "prima facie" la existencia de infracción, el inspector formulará la imputación y hará saber al presunto infractor que goza del derecho de formular descargo y ofrecer prueba en los términos del Art. 9° de la presente ley. Del acta, en la que deberá constar todo lo actuado y las manifestaciones vertidas por el interesado, se dejará un ejemplar en poder del inspeccionado, de su factor, empleado, dependiente o representante.

Artículo 5°.- Comprobaciones técnicas.

Cuando sea necesaria una comprobación técnica a efectos de la determinación de la presunta infracción, se tomarán las muestras o las medidas necesarias para la misma, en la forma que determine la reglamentación.

Artículo 6°.- Denuncia

El particular afectado por una infracción en los términos del Artículo 3° de la presente ley puede, por sí, por representante o por intermedio de una asociación de consumidores debidamente registrada, presentar una denuncia

⁵⁵ Sanción: 04/04/2002 Promulgación: Decreto N° 380 del 29/04/2002 Publicación: BOCBA N° 1432 del 02/05/2002 Reglamentación: Decreto 17/003 Publicación: BOCBA N° 1613 del 21/01/2003

ante la autoridad de aplicación. La denuncia a título ejemplificativo deberá contener:

- a. Nombre, apellido, documento de identidad y domicilio del denunciante y, en su caso de su representante. En caso de formularse por intermedio de una asociación de consumidores debe indicarse, además, la denominación completa de la entidad, su domicilio y su número de inscripción en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad.
- b. El domicilio que se fije a los fines del trámite dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c. Nombre y apellido o denominación social, y el domicilio del denunciado.
- d. Los hechos relatados en forma concreta y precisa.
- e. La documentación que acredite la relación de consumo y demás que obre en poder del denunciante. En su defecto deben indicarse los medios por los que se pretende probar la relación de consumo y los demás hechos base de la denuncia.

Artículo 7º.- Instancia conciliatoria.

La Ley 941 establece que en ningún caso procederá la instancia conciliatoria.

Recibida una denuncia de parte interesada, si resulta procedente de acuerdo con las circunstancias del caso y en un plazo de 10 (diez) días hábiles la autoridad de aplicación, sin perjuicio de sus propias competencias, debe promover la instancia conciliatoria.

- a. La primera notificación al denunciado deberá hacerse con entrega de la correspondiente copia de la denuncia, la fecha y hora de la audiencia, y el aviso a fin de que el requerido acredite personería y constituya domicilio en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo se transcribirá el inciso d) del artículo 7º de la presente Ley.
- b. El procedimiento es oral, actuado y público.
- c. En caso de incomparecencia injustificada del denunciante o su representante se le tiene por desistido de la denuncia.
- d. En caso de incomparecencia injustificada del denunciado, se tiene por fracasada la instancia conciliatoria, siendo pasible de multa cuyo monto será de cincuenta pesos (\$ 50) a cinco mil pesos (\$ 5000) o conforme lo determine anualmente la Ley Tarifaria.
- e. En el supuesto de que las partes, antes de o durante la audiencia no arriben a un acuerdo conciliatorio, el funcionario actuante formulará una propuesta de acuerdo que puede ser aceptada en el acto o sometida a consideración de los interesados por un plazo de hasta cinco (5) días hábiles. Transcurrido dicho término, sin que haya habido pronunciamiento de

las partes, se tiene a la propuesta conciliatoria como rechazada y se da por fracasada la conciliación promovida.

- f. Si las partes llegan a un acuerdo antes de la audiencia deben presentarlo por escrito a la autoridad de aplicación. De llegarse a un acuerdo en la audiencia, se labra acta en tal sentido.
- g. En caso de fracasar la instancia conciliatoria, el funcionario actuante da por concluido el procedimiento por simple providencia.

Artículo 8º.- Imputación:

Finalizada la instancia conciliatoria, si de los hechos denunciados, la documentación acompañada, o del acta labrada o de los resultados de las comprobaciones técnicas efectuadas surgieren "prima facie" infracción a la legislación vigente, se instruye sumario y el instructor imputa al presunto infractor por providencia que se notifica personalmente o por cédula. La providencia necesariamente contiene:

- a. la imputación en términos claros y concretos con indicación de las normas presuntamente infringidas.
- b. la descripción sintética de las circunstancias en que la infracción ha sido constatada.
- c. el derecho que le asiste de actuar por sí, por apoderado o con patrocinio letrado.
Si se hubiese formulado imputación en la ocasión prevista en el Art. 4º, el instructor puede, en caso de ser necesario, ampliar o rectificar la imputación.

Artículo 9º.- Descargo y prueba

El sumariado debe presentar su descargo y ofrecer toda la prueba de que pretende valerse en el término de diez (10) días hábiles de notificado de la imputación.

El instructor, una vez vencido el término para presentar descargos, recibe la causa a prueba, determinando aquella que resulte admisible.

- a. Las pruebas se admiten solamente en caso de existir hechos controvertidos y siempre que no resulten manifiestamente inconducentes. En caso de rechazar medios probatorios ofrecidos por la defensa debe invocar las razones jurídicas y técnicas que funden su resolución. Contra la resolución que deniegue medidas de prueba solamente se concede el recurso de reconsideración.
- b. La prueba debe producirse dentro del término de diez (10) días hábiles, prorrogables cuando haya causa justificada, teniéndose por desistidas aquellas no producidas dentro de dicho plazo, por causa imputable al sumariado.
- c. Es responsabilidad del sumariado el diligenciamiento de los oficios para el cumplimiento de la prueba informativa que solicite y la citación

- y comparecencia de los testigos que ofrezca, todo bajo apercibimiento de tener por no ofrecidas dichas pruebas.
- d. Los gastos y costas de las pruebas ofrecidas por el sumariado y admitidas por la autoridad de aplicación corren por cuenta del interesado, a quien incumbe su impulso.
 - e. Las constancias del acta labrada por el inspector actuante y los resultados de las comprobaciones técnicas, constituyen prueba suficiente de los hechos así comprobados, salvo en los casos en que resulten desvirtuadas por otras pruebas.

Artículo 10.- Medidas Preventivas

En cualquier estado del procedimiento, la autoridad de aplicación puede ordenar preventivamente:

- a. El cese o la abstención de la conducta que se repute violatoria de la ley.
- b. Que no se innove, respecto de la situación existente.
- c. La clausura del establecimiento, cuando exista un actual o inminente peligro para la salud o seguridad de la población.
- d. La adopción, en general, de aquellas medidas que sean necesarias para la efectiva defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.
- e. Contra la providencia que ordena una medida preventiva, sólo procederá el recurso de apelación que debe interponerse y fundarse por escrito, ante la autoridad de aplicación, dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la medida. El recurso se concederá al sólo efecto devolutivo, elevándose copia certificada de las actuaciones, dentro de las veinticuatro horas de concedido, a la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario.

Artículo 11.- Resolución y recursos

Concluidas las diligencias sumariales, sin más trámite la autoridad de aplicación dictará la resolución definitiva dentro del término de veinte (20) días hábiles.

Toda resolución condenatoria dictada por la autoridad de aplicación puede ser recurrida por vía de apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario. El recurso debe interponerse y fundarse ante la autoridad de aplicación dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la resolución. El recurso de apelación es concedido en relación y con efecto suspensivo.

Artículo 12.- Recurso de Reconsideración

Contra las providencias simples, causen o no, gravamen irreparable, dictadas durante la tramitación de las actuaciones por el funcionario instructor de la causa, sólo procederá el recurso de reconsideración.

Este recurso debe interponerse y fundarse por escrito, dentro de los tres (3) días siguientes de la notificación de la providencia, salvo cuando se dicta en una audiencia en que debe interponerse verbalmente en el mismo acto. El instructor resuelve el recurso, sin más trámite. Contra esta resolución no procede recurso alguno, sin perjuicio del derecho de plantear nuevamente la incidencia para su tratamiento en la resolución definitiva.

Artículo 13.- Suspensión del procedimiento sumarial

La autoridad de aplicación podrá suspender el procedimiento sumarial, siempre que la infracción imputada no constituyera una afectación de la salud o seguridad públicas o el presunto infractor cesara inmediatamente en la comisión del hecho o regularizara inmediatamente los bienes en infracción procediendo en forma inmediata a retirarlos de la oferta al público.

Transcurrido un año de decretada la suspensión del procedimiento sumarial, sin que el denunciante impulse el procedimiento, se archivan las actuaciones.

Artículo 14.- Acuerdos conciliatorios. Incumplimiento

El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la autoridad de aplicación o de las resoluciones emitidas por ésta, se consideran violación a esta ley.

En tal caso, el infractor es pasible de las sanciones establecidas en el artículo 15° sin perjuicio del cumplimiento imperativo de las obligaciones que las partes hayan acordado.

Artículo 15.- Sanciones

Verificada la existencia de la infracción, quienes la hayan cometido se hacen pasibles de las sanciones previstas en las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y de Lealtad Comercial (22.802), sus modificatorias y demás disposiciones vigentes.

Artículo 16.- Graduación de las sanciones

En la aplicación y graduación de las sanciones previstas en el artículo 15 se tendrá en cuenta:

- a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario.
- b. La posición en el mercado del infractor.
- c. La cuantía del beneficio obtenido.
- d. El grado de intencionalidad.
- e. La gravedad de los riesgos, o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización.
- f. La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho.

Artículo 17.- Contrapublicidad.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y de la orden de cesación de los anuncios o mensajes, se podrá imponer la sanción administrativa de contrapublicidad, al infractor que, a través de la información o publicidad, hubiera incurrido en prácticas engañosas o abusivas. La reglamentación establecerá las pautas de la rectificación publicitaria de forma capaz de eliminar los efectos de la infracción, y que será divulgada por el responsable, a sus expensas, en la misma forma, frecuencia y dimensión, y preferentemente por el mismo medio, lugar, espacio y horario.

Artículo 18.- Publicación de la condena

Mensualmente la autoridad de aplicación dispondrá la publicación de las resoluciones condenatorias a costa del infractor. Dicha publicación se hará efectiva en forma rotativa en los distintos diarios de la Ciudad y también por Internet.

La autoridad de aplicación conservará estadísticas actualizadas de resoluciones condenatorias contra proveedores de productos y servicios, debiendo divulgarlas pública y periódicamente. Las estadísticas y su publicación, comprenderán asimismo los casos de negativas a celebrar acuerdos conciliatorios y de incumplimientos de los celebrados.

Artículo 19.- Denuncias Maliciosas.

Quienes presentaren denuncias maliciosas o sin justa causa ante la autoridad de aplicación, serán sancionados con apercibimiento o multa de cincuenta pesos (\$ 50) a cinco mil pesos (\$ 5000). Hay casos de denuncias maliciosas

Artículo 20.- Sistema de conciliación en Internet.

El Gobierno de la Ciudad implementará y reglamentará un sistema de conciliación a través de Internet para conflictos en las relaciones de consumo. El consumidor podrá llenar un formulario a través de su computadora en el que expondrá su reclamo junto con la factura del servicio o adquisición que lo origina. Dicho reclamo será enviado a través de su computadora a la autoridad de aplicación. Recibida la solicitud por dicho medio informático, se comprobará si el comerciante o empresa está adherido al sistema. Si está adherido se dará comienzo al procedimiento que prevea la reglamentación.

B. Normativa del Registro Publico de Administradores de Consorcios

El Director General de Defensa y Protección al Consumidor se encuentra facultado a dictar normas instrumentales e interpretativas para la aplicación de la Ley 941, en su carácter de autoridad de aplicación. En el marco de dichas facultades ha dictado:

Disposición N ° 2081 DGDYPC BOCBA nº 1.741 del 28/07/2003

El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (RPA) funciona desde el día 28 de julio de 2003.

Aprueba el cronograma a los fines de la inscripción de los administradores de consorcios:

Plazos en el año 2003	Terminación número de CUIT
del 11 de agosto hasta el 10 de septiembre	0, 1 y 2;
del 11 de septiembre hasta el 10 de octubre	3, 4 y 5,
del 13 de octubre hasta el 11 de noviembre	6, 7, 8 y 9.

Aprueba el formulario de Inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal para personas físicas y jurídicas.

Aprueba el certificado de acreditación de inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Disposición N ° 4880 DGDYPC BOCBA nº 1988 del 23/07/2004

DECLARACIÓN JURADA ANUAL

El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal con fecha 14 de Julio de 2004, aprueba el formulario de la Declaración Jurada⁵⁶ Anual obligatoria para todos los Administradores de Consorcios. Conjuntamente con la DD JJ se debe presentar la renovación de los certificados de reincidencia y juicios universales, la que será anual.

Aprueba el cronograma a los fines de la presentación de la D J y renovación de los certificados de juicios universales y reincidencia criminal:

⁵⁶ En adelante DD JJ

Plazos en el año 2004

Terminación número de CUIT

Del 16 de agosto hasta el 17 de septiembre	0, 1 y 2,
del 20 de setiembre hasta el 22 de octubre	3, 4 y 5;
del 25 de octubre hasta el 26 de noviembre	6, 7, 8 y 9.-

Aprueba el cronograma a los fines de la presentación de la D J y renovación de los certificados de juicios universales y reincidencia criminal,

Plazos desde el año 2005 en adelante
CUIT

Terminación número de

Mes de agosto	0, 1 y 2,
Mes de septiembre	3, 4 y 5;
Mes de octubre	6, 7, 8 y 9.-

El formulario de declaración jurada anual, se debía completar con:

- 1) nómina de consorcios administrados,
- 2) AFIP Formulario 931 (aportes patronales),
- 3) Pagos al SUTERH, d) Pagos de impuestos y servicios,
- 4) Pagos de seguros,
- 5) Medidas de Seguridad (Inspección de calderas, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas mecánicas), Conservación de Edificios Ley 257 GCBA, control y recarga de matafuegos, limpieza y control de tanques de agua),
- 6) Anexo incumplimientos, donde debe denunciar las obligaciones parcialmente cumplidas e incumplidas, fecha del último cumplimiento y motivos del incumplimiento y cursos de acción.

Disposición N ° 7.349 DGDYPC

BOCBA n° 2.082 del 6/12/2004

El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal aprueba la prórroga excepcional para la presentación de la declaración jurada obligatoria y la renovación anual del registro de administradores de consorcio de propiedad horizontal, que los administradores deben presentar, por el plazo de diez (10) días únicamente, vista la demora en el trámite de los certificados expedidos el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal y el Registro de Juicios Universales.

DISPOSICIÓN N° 266 DGDYPC

BOCBA N° 2367 del 26/01/2006

Se aprueba un nuevo formulario de la declaración jurada anual obligatoria para todos los administradores de consorcios. Disponiendo la presentación conjunta de las DD JJ 2004 y 2005, con la renovación de los certificados de reincidencias y juicios universales correspondientes al año 2006 o emitidos con posterioridad al mes de agosto de 2005.

El cronograma dispuesto es:

<u>Período</u>	<u>Administradores con Matrícula N°</u>
1 al 31 de marzo	1 al 1500 inclusive
3 de abril al 5 de mayo	1501 al 3000 inclusive
8 de mayo al 20 de junio	3001 en adelante

Para el 2006 en adelante se fija el siguiente cronograma:

<u>Mes</u>	<u>Administradores con Matrícula N°</u>
Marzo	1 al 1.500 inclusive
Abril	1.501 al 3.000 inclusive
Mayo	3.001 en adelante

1. El nuevo formulario agrega los rubros “Inspecciones y controles” y “Seguridad Privada”. Los datos que deben completarse son:
 - i. la nómina de consorcios administrados,
 - ii. AFIP Formulario 931 (presentación y pagos),
 - iii. Pagos SUTERH,
 - iv. Pagos de impuestos y servicios,
 - v. Pagos de Seguros,
 - vi. Inspecciones y Controles (calderas, conservación de edificios Ley 257 del GCBA, matafuegos (control y recarga), tanques de agua (limpieza y control), elevadores, desinfección y control de plagas)
 - vii. Seguridad Privada (denuncia de la empresa contratada),
 - viii. Anexo Incumplimientos donde debe denunciar las obligaciones parcialmente cumplidas e incumplidas, fecha del último cumplimiento y motivos del incumplimiento y cursos de acción.

C. Ley de Comercio

Artículo N° 22:

Están prohibidos de ejercer el comercio por incompatibilidad de estado:

- a. 1° Las corporaciones eclesiásticas;
- b. 2° Los clérigos de cualquier orden mientras vistan el traje clerical.
- c. 3° Las magistrados civiles y jueces en el territorio donde ejercen su autoridad y jurisdicción con título permanente.

Artículo N° 23:

En la prohibición del artículo precedente, no se comprende la facultad de dar dinero a interés, con tal que las personas en él mencionadas no hagan del ejercicio de esa facultad profesión habitual de comercio, ni tampoco la de ser accionistas en cualquier compañía mercantil, desde que no tomen parte en la gerencia administrativa.

Artículo N° 24:

Están prohibidos por incapacidad legal:

- a. 1° Los que se hallan en estado de interdicción;
- b. 2° Los quebrados que no hayan obtenido rehabilitación, salvo las limitaciones del Art. 1575.

ANEXO "II"

REGIMEN SANCIONATORIO

A. Régimen sancionatorio de la Ley

La ley prevé la posibilidad de acumular la sanción de multa con las otras dos sanciones previstas, suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y exclusión del Registro. El presupuesto necesario para la aplicación de estas dos sanciones es que el sancionado se encuentre inscripto en el Registro Público de Administradores.

Esta condición no se da en la mayoría de las denuncias de terceros recepcionadas, lo que conlleva que se tornan de aplicación imposible en la mayoría de las penas aplicadas, cuya causa o motivo es la infracción prevista en el art. 10 inc. a), que trata específicamente la falta de inscripción.

Esta cuestión vuelve letra muerta la aplicación de las sanciones mas graves.

B. Agravantes

La Ley 941 tiene previsto como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y **la reincidencia**.

Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de igual especie, dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quede firme.

Representa un caso típico de reincidencia los administradores que se desempeñan sin inscripción en el Registro, que una vez sancionados se avienen a cancelar la multa, pero no proceden a la inscripción.

Al omitir su registro siguen consumando la infracción, la conducta infractora no cesa hasta su regularización en el Registro.

Atento que hasta el presente el mecanismo sancionatorio solo se impulsa a instancias de denuncias de terceros, dependerá de la presentación de una nueva denuncia respecto de un administrador ya sancionado, para que quede configurada en ese caso la reincidencia.

En estas hipótesis, al ser de aplicación imposible las sanciones que pueden acumularse a la multa, solo queda incrementar el monto de la pena, dentro de la posibilidad legal de 1 a 100 sueldos mínimos.

Cabe destacar que el Registro estaría en condiciones de detectar los administradores que se mantienen en infracción al art. 2 de la Ley 941, con el cruce de información entre las listas de sancionados por falta de inscripción y los nuevos matriculados.

C. Procedimientos sugeridos

Todas estas consideraciones hacen necesario destacar que el Registro debería generar un mecanismo que obligue, al administrador no inscripto que ejerce en

forma onerosa su tarea, a subsanar esta omisión sin perjuicio de la aplicación de la sanción por multa.

Este proceder puede ser inducido a través de la implementación de la aplicación de multas relacionadas a la falta de cumplimiento del art. 2º de la Ley, estableciendo plazos perentorios para efectivizar la obtención de su matrícula.

La figura debe, en esencia, plantear que la continuidad en la infracción proviene de la intención del administrador de no proceder a la regularización de su inscripción en el Registro Público creado por la Ley 941.

La aplicación de un sistema de sucesivas intimaciones para que concrete el infractor su inscripción en el registro en un plazo determinado, bajo apercibimiento de imponer una multa de mayor graduación ante la omisión, podría contribuir al cumplimiento del objetivo de la Ley y a conseguir una aproximación a las metas físicas establecidas para el programa presupuestario. Otro procedimiento posible tendiente al logro de este último propósito, sería la elaboración periódica de muestreos de edificios de propiedad horizontal, seleccionados al azar, en los que se proceda a requerir los datos completos del administrador del consorcio, para verificar, posteriormente, si se encuentra inscripto de acuerdo a la normativa. En caso negativo, debería el Registro aplicar la sanción e intimar su regularización con una metodología como la ya descripta.

Esta modalidad de trabajo necesita de una dotación de personal mayor que la auditada al año 2004.

D. Infracción tipificada en el art. 10 inc. d)

Las sanciones que debieron ser impuestas a los administradores que incurrieron en la falta de presentación de las declaraciones juradas correspondientes al año 2003, no han sido todavía aplicadas. Atento el tiempo transcurrido, estas sanciones pueden considerarse extemporáneas y sin su efecto ejemplificador respecto de las presentaciones de las declaraciones juradas por los períodos 2004 y 2005, reprogramadas para marzo del 2006.

E. Infracción tipificada en el art. 10 inc. e)

No se han establecidos controles especiales que posibiliten la aplicación de sanciones ante la falta de presentación de certificados vigentes (validez 30 días de su emisión por la DGDyPC) al tiempo de efectuarse la asamblea de designación como administrador en el consorcio. Esta infracción puede ser detectada del cruce de la información contenida en el formulario de altas y bajas de consorcios con el listado de los certificados de acreditación solicitados para igual período.

F. Conclusión

En las sanciones por infracción a las obligaciones impuestas por la Ley 941, se debe distinguir una faz ideal y otra material: en la primera, se definen conductas incumplidoras y se le asignan sanciones posibles, a) multa, b) suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y c) exclusión del Registro; en la segunda: la autoridad de aplicación fija la sanción para el infractor que incurrió en la figura previamente definida, como omisión a una conducta legal impuesta.

Un régimen sancionatorio creado por el poder competente, debe tener por correlato la aplicación de las sanciones impuestas ante las conductas definidas como ilegítimas, la abstinencia generalizada en tal sentido o su aplicación renuente, sólo agrega texto inoperante a las leyes.

ANEXO III

PROCEDIMIENTOS

- A.** Recopilación y análisis de la normativa aplicable al control de los aspectos legales del Registro de Administradores. **Anexo I.**
- B.** Realizar entrevistas y obtener la información necesaria con el fin de definir los siguientes puntos:

La primera entrevista fue el 25/08/2005, con el fin de tomar un breve conocimiento del funcionamiento del Registro de Administradores de Consorcios de P.H., su encuadre legal, cantidad de inscriptos, orígenes y bases del mismo, etc; siendo atendidos por el Director General de la DGDyPC, la Coordinadora Legal y el Coordinador Administrativo.

Luego, se realizaron diversas reuniones con los coordinadores de las áreas involucradas con el fin de dar cumplimiento a la tarea encomendada.

1. Cantidad de inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a cargo de la DGDyPC.

Se recibió⁵⁷ “en soporte magnético el Listados de Administradores de Consorcios inscriptos al 31/12/2004 y las bajas producidas”.

Se determinó una Muestra de 94 carpetas a auditar mediante el empleo de la formula preestablecida por esta AGCBA, a partir del total de 4779 registros contenidos en el diskettes.

Se procedió a través del sistema, a seleccionar aleatoriamente un número superior a la cantidad de carpetas determinadas. En este caso se tomó el número 100 para luego proceder a eliminar aquellos que estuvieran repetidos de manera tal de no tener que verificar 2 ó 3 veces una misma carpeta. Al no hallar ninguna repetición, quedó firme el número de 100 carpetas a verificar las cuales constan en un archivo excel ubicado en: Disk “D”/Administ. de Consorcio/Papeles de Trabajo/Muestra Final.

Se evaluó la documentación presentada por los administradores inscriptos y obrante en los expedientes en función de la normativa vigente.

2. Existencia de Manuales o Normas de Procedimiento aplicables a las actividades desarrolladas por el programa presupuestario: 6542.

⁵⁷ Informe N° 807-DGDyPC-2005 del 13/09/2005.

Se procedió a analizar el procedimiento contenido en la normativa⁵⁸ detallada en el punto 10) del informe⁵⁹ proporcionado, utilizado por las áreas del Registro en función de los lineamientos definidos por la Dirección General.

3. Descripción de procedimientos aplicados y circuitos administrativos propios del programa presupuestario: 6542 – Registro Administradores de Consorcio de PH.

Se procedió a esquematizar los circuitos por Inscripción, presentación y control de declaraciones juradas y denuncias de terceros, descriptos por el organismo y contenidos en el Anexo IV del presente informe de auditoría.

4. Detección de las áreas críticas del Registro en relación con las actividades desarrolladas.

Se identificaron las áreas de: Inscripciones; Recepción de denuncias de terceros; aplicación de sanciones y recepción de declaraciones juradas.

Se señalan como áreas críticas a:

- ✓ aplicación de sanciones
- ✓ recepción de declaraciones juradas.

5. Descripción de las áreas involucradas relacionadas con el programa presupuestario: 6542 – Registro Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal: Estructura formal y real. Organigrama.
- Responsabilidad primaria y acciones.

En el punto 2. de Aclaraciones Previas: “Estructura y recursos del Registro” se describe la tarea realizada respecto de este acápite.

6. Antecedentes de Auditorías anteriores, requeridos.

Se analizó la documentación remitida por el Registro según Informe N° 1105-DGDyPC-2005 en relación al informe producido por la Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires, y descripción de las actividades primarias inherentes al Registro.

C. Sistema de Control Interno.

⁵⁸ Ley de Procedimiento Administrativo N° 757/GCBA/2002 y su Decreto Reglamentario 17/GCBA/2003.

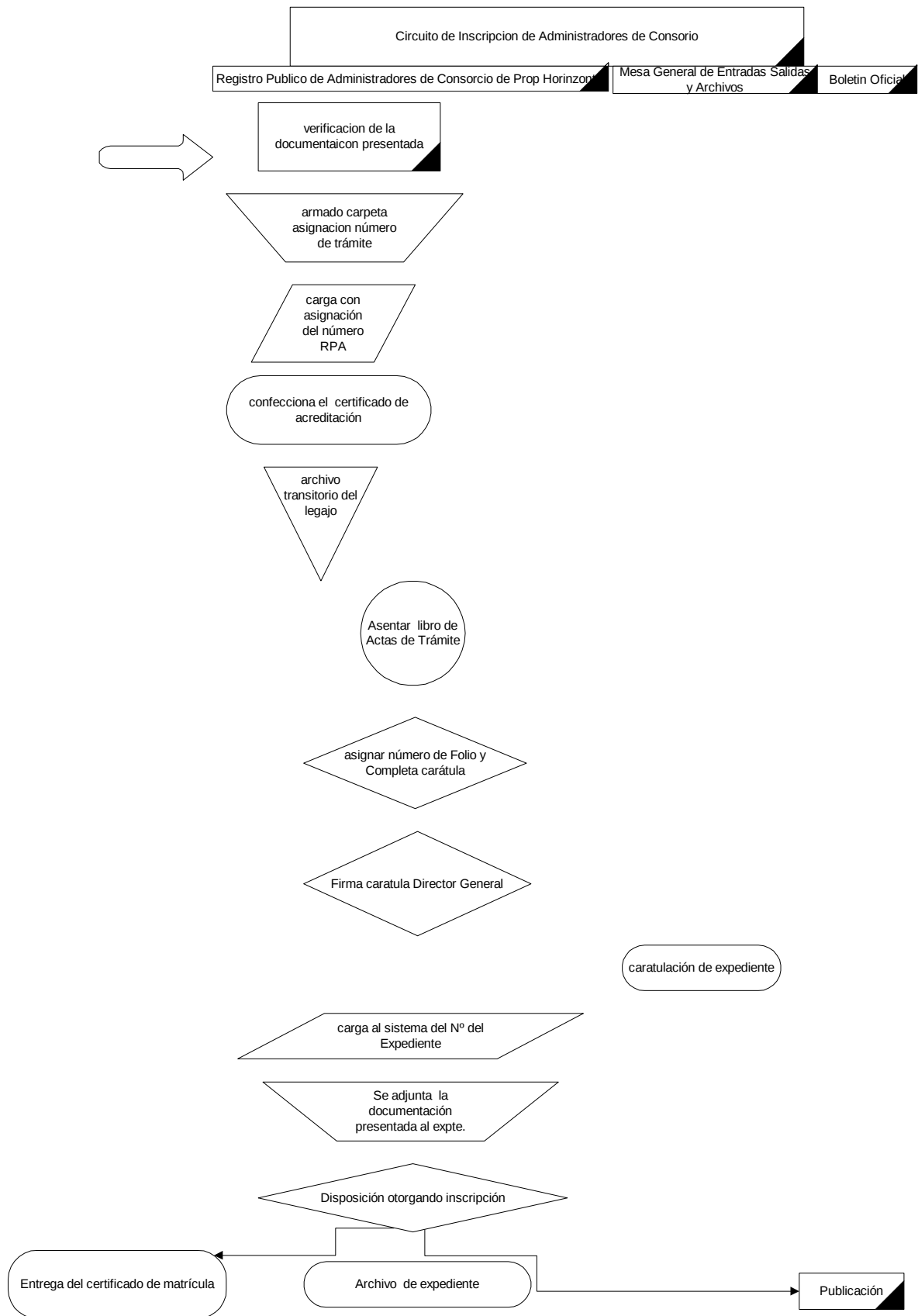
⁵⁹ Idem 57.

Se evaluó el ambiente de control desarrollado para la aplicación del régimen legal establecido por la Ley 941, en función de las características propias del Registro.

Para ello se tuvo en cuenta el número reducido de agentes, la diversidad de actividades, la cantidad de inscriptos al 31/12/2004 y las dificultades contenidas en el punto IV de Observaciones.

A partir de dicha evaluación se detectaron las áreas críticas, señaladas en el punto 4.de Procedimientos.

En este sentido se puede afirmar que los riesgos de auditoría identificados están relacionados con las características propias del ente y la inexistencia de mecanismos de control.



Circuito de la presentación y control de la declaración jurada anual

Registro Publico de Administradores de Consorcio de Prop Horizonta

recepción de la declaración
jurada (DDJJ)

verificación de la
documentación
presentada (1)

verificación de
la DDJJ en el
sistema

carga al
sistema de
declaración
jurada

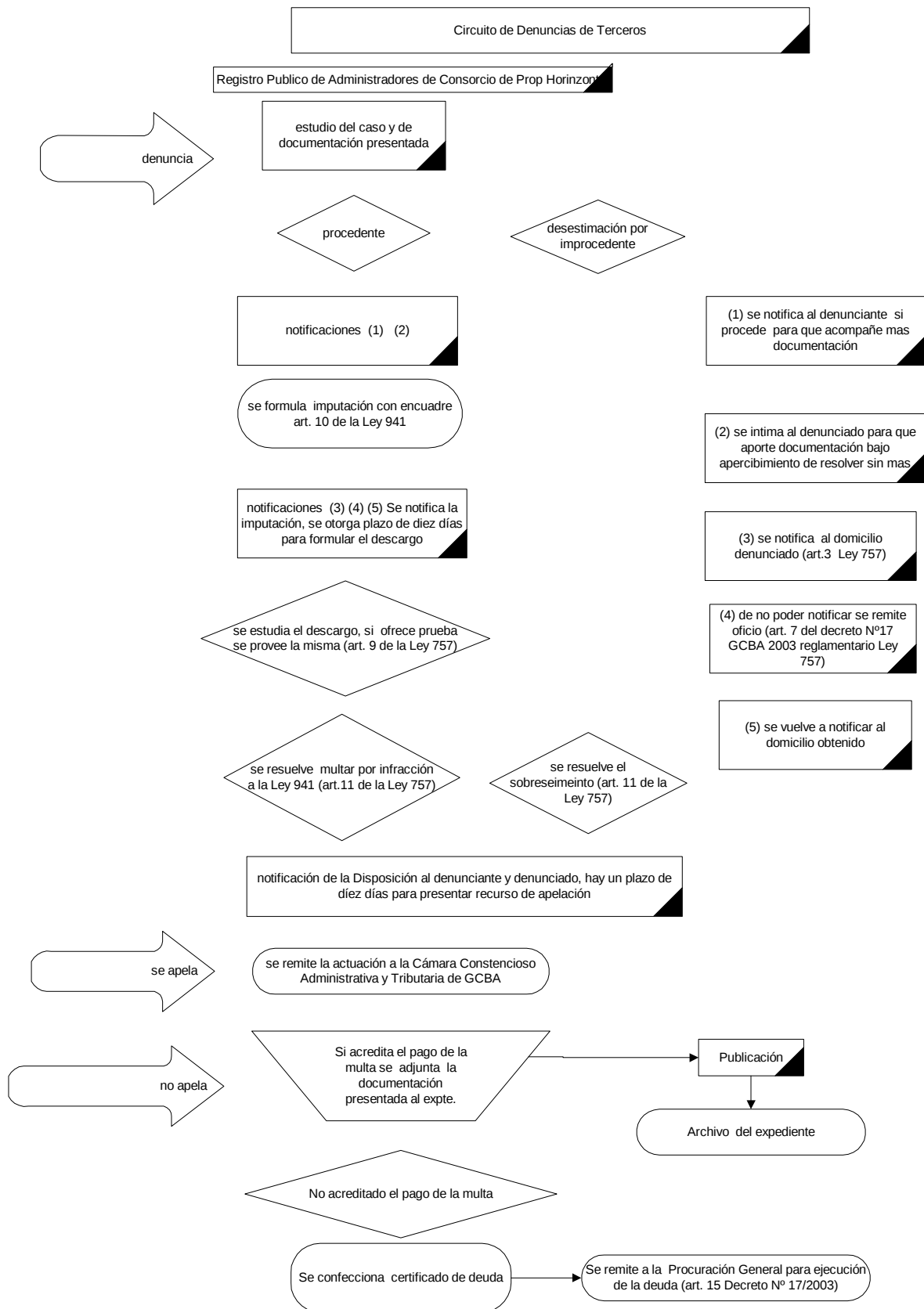
se adjunta al
expediente del
administrador

asignar número de disposición
de reinscripción

confección del certificado renovado

Archivo de expediente

(1) soporte magnético,
versión impresa y actas de
designación de consorcios



ANEXO IV

DESCRIPCIÓN DE DENUNCIAS DE TERCEROS AUDITADAS

N° de Orden	Expediente Nro.:	Denuncia en el R.P.A. N°:	Denunciado	F A L T A D E :						
				Inscripción	Presentación de Cert.Acred.	Continuidad en el Trámite	Evaluación presentación Denunciado.	Dictamen legal previo.	Formalidades del Acto Adm.	Impulso de inscripción
1	29.998/04	100-04	Juana A. Holland		X				X	
2	54.133/04	252-04	Américo Parodi	X				X	X	X
3	22.267/04	33/34-04	Cristina Nuñez						X	
4	29.200/04	169-04	Adm.Cavallino Hnos SRL						X	
5	41.912/04	180/181-04	Lira Liliam Máxima Afino			X			X	
6	41.908/04	179-04				X			X	
7	Sin N°	14-04	Nestor D. Gargiulo						X	
8	71.522/04	287-04	Adm. Grilos SRL	X				X	X	X
9	29.128/04	149-04	Marcelo Di Piazza						X	
10	44.029/04	148-04	Marcelo Di Piazza						X	
11	28.630/04	71-04	Elvira Lina Saíenz	X				X	X	X
12	41.880/04	209-04	Vace Basar						X	
13	81.738/04	112-04	Adm. Sur SRL	X					X	X
14	38.454/04	29-03/ - 105-04/ 104-04/ - 102/04	Analía Karina Guzmán	X			X		X	X
x			TOTAL DE CASOS	5	1	2	1	3	14	5

ANEXO V

ESTADO DE TRAMITES – AÑO 2004.

Se detalle el estado de los tramites ocurridos durante el año 2004 según datos suministrados por el Registro.

Orden	Estado de Trámite de las denuncias presentadas en el año 2004.	Cantidad
1	Sin informar estado del trámite	21
2	Archivadas, 41 de ellas con sanción.	123
3	Acumuladas a otras causas	1
4	Imputaciones, sanciones y sobreseimientos a notificar.	43
5	Intimación a denunciante / denunciado.	33
6	Oficios enviados a espera de Informes.	45
7	En trámite para resolver. (Imputación, Nueva Imputación, Sanción, Sobreseimiento, etc.)	28
8	Nulidad	7
9	Para suscribir las disposiciones de sanción en Dirección General.	4
10	Con revocatoria.	31
11	Certificación de deuda para Procuración.	7
12	Intimación de Publicación de Sanción.	2
13	Sumario administrativo	1
-	Total	346