

Defensa Del Consumidor Sancion De Multa Irregularidades En La Administracion Administrador De Consorcio Registro De Administradores

JURISPRUDENCIA

Defensa del consumidor. Sanción de multa. Irregularidades en la

administración. Administrador de consorcio. Registro de administradores

Se confirma la disposición de la Dirección de Defensa del Consumidor que impuso al recurrente una multa de \$ 23.000 por infringir el artículo 15 -inciso a- de la ley 941, al surgir que el denunciado había ejercido la actividad de administrador sin estar inscripto en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Y para determinar el monto de la multa se tuvo en cuenta la gravedad del hecho.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de junio de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los jueces de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para conocer en el recurso directo de apelación interpuesto a fs. 63/66 contra la disposición DI-2014-1370-DGDYPC dictada por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, en los autos caratulados ?Panighetti, Alejandro c/ GCBA s/ recurso directo sobre resoluciones de defensa al consumidor?, Expte. D9332-2014/0, y habiéndose practicado el sorteo pertinente resulta que debe observarse el siguiente orden: Dr. Esteban Centanaro, Dra. Gabriela Seijas y Dr. Hugo Zuleta. El tribunal resuelve votar la siguiente cuestión: ¿se ajusta a derecho la resolución apelada? A la cuestión planteada, el Dr. Esteban Centanaro dijo: I. La presente acción se inició como consecuencia de la denuncia efectuada en la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (en adelante, la Dirección) por María José Pearson contra Alejandro Panighetti, por distintas irregularidades en la administración del consorcio de propietarios de la calle O'Higgins 2273, de esta ciudad (v. fs. 2/4). II. A fs. 60/61 la Dirección dictó la disposición DI-2014-1370-DGDYPC e impuso a Panighetti una multa de veintitrés mil trescientos cuatro pesos (\$ 23 304) por infringir el artículo 15, inciso a, de la ley 941. Para así decidir, la administración sostuvo que de la prueba producida surgía que el denunciado había ejercido la actividad de administrador sin estar inscripto en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Para determinar el monto de la multa se tuvo en cuenta la gravedad del hecho. III. A fs. 63/66 Panighetti presentó recurso directo de apelación. Señaló que nunca fue designado como administrador ni ha ejercido como tal. Explicó que todos los integrantes del consorcio se ocupaban en mayor o menor medida de la administración de la propiedad horizontal. Indicó que en la asamblea extraordinaria del 1º de abril de 2012 se aprobó una administración interna y en conjunto, con división de tareas. Agregó que para poder designar a un administrador era necesario contar con un libro de actas rubricado, algo de lo que se carecía. Por último, puso de resalto que en el acta de la asamblea del 18 de julio de 2012 -que fuera confeccionada por la propia denunciante- se consignó: ?administración vacante por no haber quien cumpla las funciones, y cambio de forma de administrador? (v. fs. 65). IV. Como paso previo a entrar en el análisis de aquello que fuera materia del recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos esgrimidos por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren las que sean conducentes para la correcta composición del litigio (cfr. art. 310 del CCaYT y doctrina Fallos 272:225, 274:486, 276:132 y 187:230, entre otros). V. Ante todo, considero que es conveniente efectuar algunas precisiones acerca del marco normativo aplicable a esta litis. El artículo 1 de la ley 941 dispone la creación del ?Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en materia de defensa de los consumidores y usuarios?. Por su parte, el artículo 2, modificado por la ley 3254, establece que la administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el mencionado registro. Además, estipula que el ejercicio de esta actividad sin estar inscripto constituye una infracción a la ley 941 (cfr. art. 15, inc. a y f) Por último, el artículo 3, también modificado por la ley 3254, establece: ?Se denominan Administradores/as Voluntarios/as a todos/as aquellos/as propietarios/as que residan en unidades funcionales de edificios y cumplan la función de administrador sin percibir retribución alguna?. VI. El denunciado plantea que la sanción impuesta resulta arbitraria toda vez que nunca fue designado ni ejerció como administrador. Lo primero que creo necesario mencionar es que, de acuerdo a las constancias agregadas a la causa, Panighetti llevó a cabo tareas que son propias de un administrador -v. arts. 9, 10 y 14 de la ley 941 y art. 19 del reglamento de copropiedad y administración del consorcio que obra a fs. 1/17 del expte. civil ?Pearson, María José s/convocatoria de asamblea?-. El actor se encargó de comunicar la convocatoria a asamblea (v. fs. 10), efectuó el pago de servicios e impuestos comunes del consorcio (v. fs. 31 y 118 vta.), confeccionó la liquidación de expensas (v. fs. 31, 118 vta., 142 vta. Y 150 vta.), emitió recibos de pago de expensas (v. fs. 15) y recaudó lo abonado en tal concepto, incluyendo los honorarios correspondientes a la administración del consorcio (v. fs. 15 y 17). Estas tareas se llevaron a cabo durante un período en el que se carecía de un administrador designado a título oneroso que no fuera un propietario del consorcio (v. fs. 24 y 29). Todos estos

elementos abonan la posición de Pearson, respecto a que Panighetti actuó como administrador del consorcio de la calle O'Higgins 2273. El testigo Pablo César Tagliani declaró: ?Cuando yo llegué al departamento E, entendía que la administración la llevaba adelante Alejandro [en referencia a Alejandro Panighetti] porque se encargaba de hacer el resumen de la administración de expensas y yo le abonaba a él y me daba el comprobante de pago? (v. fs. 141 vta.). Luego agregó: ?Después conocí al resto de los vecinos, [...] ahí entendí que él llevaba adelante las cuentas del consorcio, que no era un administrador oficial, sino que era como el líder, el secretario, lo hacía de onda. Algunas veces le hemos dicho que debería cobrar algo por ocuparse, lo que sí pagábamos un gasto que era para papeles, impresiones, y demás? (v. fs. 141 vta.). A su vez, la testigo Mercedes María Sangiorgi expresó: ?Alejandro era el que se ocupaba de dividir la boleta por 8 y decidir cuánto nos tocaba a cada uno? (v. fs. 118 vta.). No debe pasarse por alto que otros vecinos del complejo también cumplieron tareas que, aunque de menor relevancia, podrían asociarse con las de quien se encarga de la administración del consorcio. Por ejemplo, la fumigación y la compra de artículos de limpieza (v. fs. 31 y 142). Si bien en un principio todas estas tareas pudieron haberse llevado a cabo de manera informal, luego fueron acordadas expresamente en la asamblea extraordinaria celebrada el 1º de abril de 2012. De acuerdo al acta que obra a fs. 30/31 -que fuera acompañada por el propio Panighetti-, el orden del día de aquella asamblea incluyó los siguientes temas: (1) subsidios, (2) administración y (3) trabajos a realizar. En el punto 2 del acta los vecinos debatieron en torno a la designación de un administrador. Evaluaron dos alternativas: por un lado, ?administración interna (en conjunto; división de tareas)? y, por el otro, ?administración externa? (v. fs. 30 vta.). Por mayoría, se resolvió que la administración sería interna, es decir, a cargo de los consorcistas (cfr. art. 3 de la ley 941). En particular, se decidió que las tareas inherentes a la administración del complejo serían distribuidas entre Laura Flak -que comparte la unidad funcional 7 con Pablo Tamburrini-, Panighetti, Sangiorgi y Tagliani. La tarea asignada a Panighetti fue: ?liquidación, pago de impuestos y servicios? (v. fs. 31). Podría sostenerse que no se trató de una designación de administradores voluntarios en los términos del artículo 3 de la ley 941, puesto que -por ejemplo- en la liquidación de las expensas de septiembre 2009 se consignó el rubro honorarios de administración (v. fs. 16). Al respecto, el artículo 2 del decreto 551/10, reglamentario de la ley 941, establece que ?[s]e entiende que hay administración onerosa cuando el desempeño de la administración de un consorcio de Propiedad Horizontal (el Consorcio) es efectuado a cambio de una contraprestación, sea ésta en dinero o en especie. Asimismo, se considera administración onerosa la compensación de expensas, así como toda compensación de gastos que no se encuentre debidamente respaldada por documentos tales como facturas o tickets conforme la normativa vigente?. Sin embargo, tal vez el rubro honorarios de administración podría ser asimilado con aquel consignado, por un mismo monto, en las expensas de junio de 2012 bajo el título de fotocopias y gastos de computación (v. fs. 19). En cualquier caso, aun de haberse tratado de administradores voluntarios, estos debieron haberse registrado (v. art. 15, inc. f, de la ley 941). Contrariamente a lo argüido por Panighetti en su recurso (v. fs. 63 vta.), la distribución de tareas decidida en la asamblea del 1º de abril de 2012 no involucró a todos los propietarios de las ocho unidades funcionales del consorcio ni tampoco a todos los presentes en aquella asamblea. Los únicos designados fueron Flak, Panighetti, Sangiorgi y Tagliani. Panighetti no explica por qué tales designaciones no debieran entenderse como el medio a través del cual se conformó una administración colegiada a cargo de solo algunos consorcistas. Algo similar a lo resuelto el 1º de abril de 2012 sucedió en la asamblea judicial que se celebró el 4 de marzo de 2013 en el Juzgado Nacional en lo Civil 29 (v. fs. 88 del expte. civil) y que fuera requerida por Pearson ante las distintas irregularidades advertidas en la administración del consorcio (cfr. art. 10 de la ley 13512, vigente al momento de los hechos). En sede judicial los propietarios de la calle O'Higgins 2273 volvieron a debatir en torno a la designación de un administrador. Al igual que en abril de 2012, evaluaron dos alternativas: una administración interna o una administración externa. Por mayoría, se optó una vez más por la primera opción. De esta manera, fueron designados como administradores, en forma conjunta y gratuita, Victoria Belaustegui -condómina junto a Panighetti de la unidad funcional 8-, Sangiorgi y Tamburrini. A fs. 102 del expediente civil la jueza de grado hizo saber a los administradores designados que debían concurrir al Registro Público de Administradores a efectos de requerir su inscripción como administradores voluntarios. Previo a ello se había solicitado al Registro Público de Administradores que informe si quienes integran una administración colegiada y voluntaria debían registrarse. La respuesta fue afirmativa (v. fs. 98 del expte. civil). La respuesta del registro es coherente con lo que establece el artículo 4 de la ley 941, en relación a que incluso los administradores voluntarios deben registrarse. La norma no distingue entre si la administración es colegiada o a cargo de solo un propietario. En todos los casos corresponde la registración. En su recurso, Panighetti afirma que nunca fue designado como administrador. Sin embargo, no niega lo resuelto en la asamblea del 1º de abril de 2012, en la que -de acuerdo con su palabras- ?se resolvió llevar una administración compartida con división de tareas? (v. fs. 163) y, a esos efectos, se designó a Flak, Panighetti, Sangiorgi y Tagliani. El recurrente, en cambio, esgrime que para poder designar a un administrador era necesario contar con un libro de actas rubricado, algo de lo que se carecía. Si bien de acuerdo con el artículo 5 del decreto 18734/49, reglamentario de la ley 13512 (vigente al momento de los hechos), el libro de actas debe ser rubricado por el Registro de la Propiedad, no se trata de uno de los requisitos exigidos para la designación y posterior inscripción de

un administrador (cfr. art. 4 de la ley 941 y su decreto reglamentario 551/10). De todas maneras, sí es una de obligación del administrador que los libros estén rubricados conforme a la normativa vigente (v. art. 9 de las ley 941 y del decreto 551/10). Panighetti no ha logrado determinar por qué las designaciones convenidas en la asamblea del 1º de abril de 2012 no debieron ser registradas de conformidad con lo establecido por la ley 941. Por otro lado, Panighetti destaca que en la asamblea del 18 de julio de 2012 la propia denunciante dejó asentado en el acta, y como un punto del orden del día, lo siguiente: "administración vacante por no haber quien cumpla las funciones, y cambio de forma de administrador" (v. fs. 29). Para el recurrente este fragmento debiera entenderse como un indicio suficiente de que nunca fue designado como administrador. No obstante, no creo que sea acertada tal interpretación. En la primera parte del extracto se indica que la administración del consorcio se encuentra vacante puesto que nadie cumple las funciones que le corresponden a un administrador. Esto es coherente con los distintos reclamos formulados por Pearson, quien en más de una oportunidad se encargó de poner de manifiesto las distintas irregularidades que, a su criterio, se venían produciendo en la administración del complejo. La segunda parte del extracto permite despejar toda duda, pues se hace alusión a la posibilidad de cambiar la forma en que estaba siendo administrado el consorcio, esto es, pasar de un esquema de administradores voluntarios a uno en el que hubiera un administrador externo y a título oneroso. Al tratarse este punto del orden del día, Pearson votó a favor de la designación de un administrador externo. Pero nuevamente, por mayoría, se resolvió que se continuaría con administradores voluntarios. En el acta puede leerse lo siguiente: "Laura Flack, Pablo Tamburrini, Mercedes Sangiorgi, Alejandro Panighetti, votan por administradores ellos mismos" (v. fs. 29 vta.). Esto último no hace más que confirmar que existieron designaciones de administradores voluntarios y que, en particular, Panighetti fue designado en por lo menos dos oportunidades -es decir, en la asamblea del 1º de abril y en la del 18 de julio de 2012-. En síntesis, considero que Panighetti no logró rebatir que, pese a no estar registrado, se desempeñó como administrador del consorcio de propietarios de la calle O'Higgins 2273. Corresponde entonces confirmar la disposición DI-2014-1370-DGDYPC.

VII. Las costas deben ser impuestas a la parte actora, en virtud del principio objetivo de la derrota (cfr. art. 62 del CCAyT). Asimismo, corresponde señalar que el régimen de aranceles estructura la regulación de honorarios bajo la configuración de distintas pautas. Por un lado, a partir de porcentajes calculados sobre el monto del pleito y aranceles mínimos que postula como infranqueables (cfr. arts. 15, 17, 23, 24 y 60 de la ley 5134). Por otro, consagra el principio de proporcionalidad pues en la ley se establece que se tendrá en cuenta, al regular los honorarios, las etapas cumplidas, la extensión y calidad jurídica de la labor desarrollada, así como su complejidad y la responsabilidad que pudiera haberse derivado para el profesional (cfr. arts. 17 y 29 de la misma ley). Tales estándares, indican que la validez de la regulación no depende exclusivamente del monto o de las escalas referidas en tanto debe existir adecuada relación entre la labor desarrollada y la retribución que por ella se otorga (v. Fallos: 239:123, 251:516, 256:232 entre otros). Así, el acceso a una remuneración proporcional al trabajo realizado representa el derecho del profesional involucrado y también delimita el alcance de la obligación del condenado al pago. En ambos casos, la desproporción puede provocar la invalidez de la regulación cuando la aplicación mecánica de las escalas o los mínimos legales excedan la retribución que justifica las tareas realizadas conforme la importancia del pleito. De conformidad con lo que se dispone en los artículos 1º, 3º, 12, 15, 16, 17, 21, 23, 24, 29, 54, 56, 60, 62 y concordantes de la ley 5134 y teniendo en cuenta el valor, motivo, complejidad de la cuestión planteada, así como la extensión y calidad jurídica de la labor desarrollada, su resultado, trascendencia y entidad (v. fs. 117/119 y fs. 121/124 vta.), considero que corresponde fijar los honorarios de la representación letrada de la parte demandada en la suma de tres mil pesos (\$3000) por su actuación ante esta instancia (cfr. arts. 1º, 3º, 12, 15, 16, 17, 21, 23, 24, 29, 54, 56, 60, 62 y concordantes de la ley 5134).

VIII. En virtud de las consideraciones precedentes, propongo al acuerdo: 1) Rechazar el recurso incoado por Panighetti y, en consecuencia, confirmar la disposición DI-2014-1370-DGDYPC en todo lo que ha sido materia de agravio; 2) Imponer las costas a la parte actora; y 3) Regular los honorarios de la representación letrada de la parte demandada en los términos del considerando VII. A la cuestión planteada, la Dra. Gabriela Seijas dijo: Adhiero a la solución propiciada por Esteban Centanaro. Coincido con mi colega en que a partir de un análisis conjunto de la prueba producida se desprende que Alejandro N. Panighetti desempeñó tareas propias de un administrador.

El artículo 2º de la ley 941 sienta como regla que "[l]a administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal". Los términos del artículo 3º carecen de virtualidad para generar una excepción a lo dispuesto en el artículo anterior, pues se limitan a precisar el concepto de "administrador voluntario", sin mayores aditamentos. En tal sentido, en cuanto interesa, en su redacción anterior a la reforma introducida por la ley 5415 (art. 8º, BOCBA 5415 del 17/07/18) -esto es, el texto previsto según la ley 3254 (art. 9º, BOCBA 3315 del 4/12/09)- el artículo 15 establecía que "[s]on 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, con excepción de lo dispuesto en el art. 3º. De manera puntual, en el inciso f, la norma transcripta aclaraba que "[p]ara el caso de los administradores a título voluntario/gratuito, la única infracción será la no inscripción en el registro". Esa es, precisamente, la conducta reprochada por

la disposición 1370-DGDyPC-14 del 26 de junio de 2014 (v. 60/61). En este sentido dejo expresado mi voto. A la cuestión planteada, el Dr. Hugo Zuleta dijo: Adhiero al voto de la Dra. Gabriela Seijas. En mérito a las consideraciones expuestas, se RESUELVE: 1) Rechazar el recurso incoado por Panighetti y, en consecuencia, confirmar la disposición DI-2014-1370-DGDYPC en todo lo que ha sido materia de agravio; 2) Imponer las costas a la parte actora; y 3) Regular los honorarios de la representación letrada de la parte demandada en tres mil pesos (\$3000). Regístrese. Notifíquese y -oportunamente- archívese.

041576E