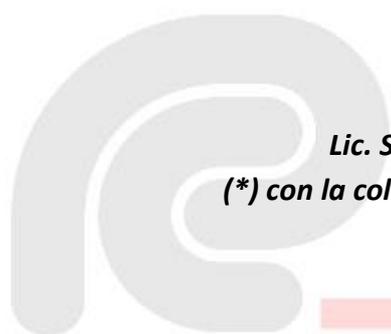


Manejo de fondos en la Administración de Consortios de Propiedad Horizontal



Lic. Santiago A. Pontoriero ()*

() con la colaboración de la Dra. Diana Sevitz*

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo Año VIII – Nº 41 – Noviembre 2016 – ISSN 1851-6610

La profesión de Administración de Consorcios comenzó a tener mayor importancia a través de los años a raíz del gran desarrollo inmobiliario, la implementación de medidas económicas y el dictado de numerosas leyes, ordenanzas, disposiciones, requerimientos de AFIP y de otros organismos.

En el mercado la oferta de administradores capacitados para responder a la nueva problemática era escasa. Ante esta situación, la demanda de profesionales comenzó a ser mas selectiva y exigente, debido a este nuevo paradigma.

Por otra parte, la desconfianza de los consorcistas -que muchas veces eran engañados y a veces estafados- hizo que las autoridades se ocuparan de esta situación con la creación de un organismo de control como el "Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal", imponiendo la obligatoriedad de inscripción como condición para el ejercicio de esta actividad, así como diversas obligaciones para los administradores, estableciendo un severo régimen de sanciones por incumplimiento de la Ley.

Este nuevo Registro de Administradores, si bien no se atiene cabalmente en lo que respecta a su objetivo, ostenta un control de los administradores, y los propietarios conocen que no deben tomar un/a administrador/a no matriculado/a en ese organismo. Por otra parte, se podrán informar sobre cada uno de ellos entrando al sitio Web del Registro para saber si cumplió con las declaraciones juradas, si fue sancionado o suspendido, como así también la oportunidad de efectuar reclamos y denuncias.

A pesar de esta situación, en la actualidad resulta difícil para un consorcio la elección de un administrador "idóneo y de confianza".

Es dable observar que por la Ley 941, art. 12, "Los administradores deberán presentar una declaración jurada patrimonial ante el consorcio y, aprobada por este, destinada a garantizar sus responsabilidades como administrador. Esta declaración podrá sustituirse por la constancia de la constitución a favor del consorcio de propietarios, y a cargo del administrador, de un seguro de responsabilidad profesional emitido por una compañía de seguros".

Los profesionales en Ciencias Económicas se hallan preparados y capacitados para tal desempeño; basta analizar las funciones que hoy día deben realizar los administradores, las cuales conforman sus planes de estudio y en gran parte las incumbencias de la profesión (Ley 20488). Estas funciones son:

- **Administrativas:** como cualquier otra actividad
- **Administración de personal:** seleccionar, sancionar, despedir, estudio del convenio, etc.
- **Contables:** libros, rendiciones de cuentas, etc.
- **Impositivas:** AFIP - Aportes y contribuciones, facturación, retenciones, etc.
- **Jurídicas:** intimaciones, mediaciones, juicios a favor y en contra del consorcio, etc
- **Procesamiento de datos:** programa para liquidaciones de sueldos, cargas sociales, confección expensas, prorrateos, etc.
- **Costos:** análisis de contrato, seguros, trabajos, etc.
- **Económica-financieras:** conocimiento sobre tasas e inversiones, decisiones, etc.

- **Técnicas:** nuevos procedimientos, materiales, herramental, etc.
- **Toma de decisiones:** especialmente las urgentes para evitar mayores problemas. No se puede consultar permanentemente al consejo o la asamblea.
- **Comunicaciones e Información:** Avisos y notificaciones a propietarios sobre nuevas leyes, ordenanzas, disposiciones que involucran al consorcio, como así también reparaciones que afectan los servicios comunes, entre otros.
- **Planificación:** de las tareas a realizar.
- **Programación:** plan de obras en base a reservas y gastos.

Por otra parte, el profesional en ciencias económicas debidamente matriculado cuenta también (frente a otros postulantes) con un valor agregado, cual es el control que ejerce la institución sobre la matrícula.

Pero el principal problema que le plantean al profesional es el tema del manejo de los fondos. Analizando legalmente, la Ley 941 art 9 inc. "h", dice: "Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del consorcio de propietarios, salvo disposición contraria de la asamblea de propietarios". Posteriormente, el Dto. 551/10 agrega: "La primer asamblea ordinaria inmediatamente posterior a la entrada en vigencia de la presente reglamentación, que designe el Administrador o le renueve el mandato, debe decidir la apertura de cuenta bancaria a nombre del Consorcio o la continuidad de la cuenta ya existente.

La cuenta debe tener como autorizados al administrador y a un miembro del consejo de administración designado por asamblea; si el consorcio no cuenta con consejo de administración, la asamblea debe designar a un consorcista como autorizado.

El administrador y el autorizado actúan en forma conjunta."

Por otra parte, la Disposición Nº 1001/DGDyPC/12 menciona en sus considerandos: "Que la práctica indica que se dan casos en donde la firma de dos personas para los movimientos de dinero en la cuenta genera engorrosas esperas, atrasos en vencimientos y desacuerdos generalizados entre los consorcistas que no desean comprometerse con dicha tarea;

Que los consorcistas y administradores requieren una forma de consensuar una solución a la problemática de autorización de la firma del administrador con o sin una firma conjunta con consorcista elegido por asamblea;

Por ello, y en uso de las atribuciones legales conferidas por la ley 941, la ley 757. decreto 706-GCBA/03 y El Decreto 17-GCBA/03;

**El Director General de Defensa y Protección del Consumidor dispone:
Artículo 1º:**

Establécese que a los fines establecidos en el art. 9 inc. "h" de la Ley 941 la asamblea que disponga la apertura de la cuenta bancaria a nombre del consorcio, o la continuidad de la ya existente, podrá por mayoría simple disponer la autorización exclusiva e individual del administrador para el uso de la firma, sin necesidad de actuación conjunta, salvo disposición especial establecida en el reglamento de copropiedad y administración....."

Se infiere por lo anteriormente expuesto que fue muy acertada y ajustada a derecho la explicación precedente, dado que de la otra manera que estaba redactada colocaba como una obligación, que la cuenta corriente que se abriera a partir de la decisión debería contar con al menos dos firmas, una la del administrador como el representante legal del consorcio y otra de algún miembro del consejo u otro consorcista. El legislador no había tenido en cuenta que si no había consorcistas que acepten integrar la cuenta, y el consorcio en una asamblea acepta que solamente el administrador fuere el firmante de los cheques, la resolución era válida y no sujeta a ningún tipo de valoración por la institución bancaria.

Se debe aclarar que, para tal decisión, la asamblea es soberana. Nos encontramos dentro de la esfera de las relaciones privadas y la institución bancaria, frente a la misma, si se reúnen los requisitos exigidos no puede ni debe inmiscuirse ni torcerla.

No existe ninguna norma en el nuevo Código Civil y Comercial ni en la propia ley 3254/10 (que reformó la ley 941/12) que haga variar la situación en que se encuentra un consorcio respecto de decidir que la cuenta corriente tenga un solo responsable, el administrador, sin requerir otra firma para que pueda ser válida su utilización por parte del consorcio. Este, como persona jurídica, “debe manejarse absoluta y exclusivamente mediante la voluntad de los propietarios manifestada en asamblea y, en su caso, con intervención del consejo de propietarios y del administrador, o sea su órganos naturales...” (Rev R. de A. edición 230 junio 2010 pág. 13 Dr. Gabás)

Toda vez que el administrador del consorcio fue designado por el consorcio de propietarios a fin de que realice actos por cuenta de éste con el objeto de gestionar sus intereses, en ese orden corresponde señalar que a la figura del administrador del consorcio se le aplican las normas del mandato. Fue designado por el consorcio de propietarios a fin de que realice actos por cuenta de éste con el objeto de gestionar sus intereses, entre ellos manejar sus fondos de la forma que la comunidad decida. El Dr. Gabás, al respecto, opina que “hace a la esencia del mandato, a su naturaleza, el ingrediente de la confianza como integrativa del negocio jurídico” (Rev. R. de A. edición 230 junio 2010 pág 11)

El exigir otros requisitos por parte de la misma ley o las instituciones bancarias es colocarse en una posición que la propia ley, creada para la defensa de los consorcistas, como consumidores, no estipula.

A modo de síntesis, el Dr. Gabás reflexiona que “en tanto consumidores, otra cosa muy distinta es por intermedio de un Registro Público absolutamente administrativo, pretender de oficio, no solo establecer las condiciones para ser administrador, sino ir mucho más allá, como sustituir la voluntad de los consumidores e incluso resolver por ellos, fuera de ellos y aún en contra de sus intereses o su voluntad...” (Rev. R. de A. edición 230 junio 2010 Pág 13).

A partir del nuevo Código Civil y Comercial se producen en el ámbito de la propiedad horizontal algunos cambios novedosos, como ser en el art. 2044: “El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituyen la persona jurídica consorcio. Sus órganos son la Asamblea, el Consejo y el administrador”.

En lo referente al administrador, ratifica que el mismo es el representante legal del Consorcio con el carácter de mandatario (art. 2065), agregando que tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios (art. 2067).

Pero donde se plasma la responsabilidad es en el art. 160: “Los administradores responden en forma ilimitada y solidaria frente a la persona jurídica sus miembros y terceros, por los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión”.

Asimismo, el art. 2064 fija las atribuciones del consejo de propietarios: “La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo.

b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio

c) Autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios.

d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.”

El último párrafo es bien claro al afirmar que el consejo no puede realizar ni intervenir en la gestión del administrador.

Desde el punto de vista de “auditoría”, es completamente incompatible que quien ejerza el control termine firmando los cheques de aquello que controló.

Uno de los pilares de la auditoría contable es la “independencia”, que en el caso de los integrantes del consejo no se cumple, ya que por sus funciones forman parte de la información a examinar y, por lo tanto, como se expresa en el párrafo anterior se genera la incompatibilidad.

Por lo que se debe concluir que en una gestión transparente cada consorcio, especialmente los que manejan cifras mensuales importantes, deben contar con su cuenta corriente bancaria a nombre del mismo consorcio y tener como firmante al administrador por ser el único responsable de los fondos.

Es decir que, por su propia seguridad, el profesional no debe compartir el manejo de los fondos del consorcio ni las cuentas bancarias del ente consorcial con otras personas (desconocidos) que no integran su propia administración.