



# CAPACITARTE



# El dilema de elegir el administrador de consorcio<sup>1</sup>

Qué debe detallarse en la rendición mensual de gastos, cómo evaluar a la empresa a contratar y los cambios que introdujo el nuevo Código Civil

SÁBADO 01 DE JULIO DE 2017

[Julieta Tarrés](#)

SEGUIR

PARA LA NACION



Más caras: hoy se paga el doble de lo que se abonaba hace un año por los gastos comunes de una unidad de 50 m2. Foto: LA NACION

Los gastos promedio de los consorcios de edificios porteños aumentaron 60 por ciento en el último año. Las subas salariales de los encargados y las de las tarifas de los servicios públicos abultaron las expensas. Ese incremento -que triplica la medición oficial de la inflación anual- afectó de tal manera el poder adquisitivo que los vecinos comenzaron a mirar con

<sup>1</sup> Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/2038548-el-dilema-de-elegir-el-administrador-de-consorcio>

lupa el trabajo de sus administradores. Un relevamiento del portal de búsqueda de inmuebles [Properati.com.ar](http://Properati.com.ar) indica que hoy se paga el doble por los gastos comunes de un departamento de 50 m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires que hace un año. Pero no todo es culpa de la inflación. Las nuevas normativas porteñas -como el control mensual de los ascensores- y los cambios que introdujo el renovado Código Civil y Comercial en la materia contribuyeron también a incrementar los gastos. A continuación, algunas recomendaciones:

**Empresas registradas.** Los administradores deben estar inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios, según la Ley 941 que regula la actividad en la Ciudad. Daniel Tocco, presidente de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, sugiere a los integrantes de un consorcio que es primordial buscar en esa nómina (con nombre y apellido) a quien se hará cargo del edificio. "Antes de contratar los servicios de un profesional, lo recomendable es pedir antecedentes a otros consorcios y mirar si su matrícula está vigente en el registro", afirma. La normativa porteña exige a los administradores que presenten una declaración jurada (DDJJ) personal -y una posterior de cada propiedad que tengan a cargo- una vez al año. Para integrar el registro oficial, el interesado está obligado a exhibir certificado de juicios universales, de cumplimiento de basura cero -capacitación de separación de residuos exigida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA)-, seguro de responsabilidad civil, y una nómina detallada de los edificios que administra hasta el momento, entre otras cosas. Hoy sólo el 45 por ciento de los administradores de la ciudad está registrado.

**Papeles en regla.** Esta es una manera de reducir costos y de evitar gastos de mantenimiento extraordinarios en el futuro. En ciudades como Nueva York, por ejemplo, la ley les exige a las empresas que administran torres que aprueban presupuestos anuales para el mantenimiento y reparación de la propiedad. Según los expertos, ese modelo organizado es

como "saldar en cuotas" gastos ineludibles y millonarios. "Revisar las cañerías de agua de un edificio una vez por año cuesta menos que cambiarlas de urgencia ante una rotura repentina", ejemplifica en off , el dueño de una compañía que administra 72 consorcios en Recoleta.

**La exclusividad.** Siete de cada diez firmas administradoras del sector miente cuando se les pregunta por la cantidad de clientes. Pero es justamente en la escala a donde está el beneficio. Los costos fijos de un edificio pueden diluirse si el administrador tiene más consorcios que atender que si trabaja con pocos. Por ejemplo, contratar a un plomero independiente, full time, para que preste servicio a 30 edificios los siete días de la semana es más económico que contactarlo por hora para que solucione un problema en uno. Lo mismo ocurre con las compras: los artículos de limpieza tienen precios más bajos cuando se consiguen proveedores mayoristas.

**La liquidación.** Los administradores deben liquidar y presentar a los vecinos los gastos comunes conforme al modelo único y digital de "[Mis Expensas](#)" creado por el GCBA. El objetivo es la transparencia. ¿Qué debe detallarse en la rendición mensual de gastos? Toda la información fiscal de la empresa -o de la persona a cargo, que puede ser monotributista- y del consorcio; remuneraciones del personal -encargado(s), seguridad privada, limpieza- y sus respectivas cargas sociales; pagos de suministros, servicios y seguros; detalles del estado financiero y patrimonial; resumen de la cuenta bancaria del edificio -es recomendable que el administrador tenga una caja de ahorro por cada edificio y que el presidente de cada consorcio supervise los movimientos-; y las formas de pago.

**Gastos extraordinarios.** Se fija un presupuesto y luego se establece en qué se va a gastar. Los gastos extraordinarios siempre fueron los considerados eventuales e imprevistos -como la indemnización por despido del encargado- y de los que, según usos y costumbres, se hacía

cargo el dueño del inmueble. Así, el sentido común les permitía a los inquilinos conocer el monto de las expensas antes de firmar un contrato. Sin embargo, el nuevo Código Civil y Comercial -implementado en 2015- reformó ese concepto. En muchos nuevos reglamentos de copropiedad se eliminó la liquidación de gastos extraordinarios y quienes no tienen título de propiedad se perjudican al afrontar gastos comunes que implican mantenimiento edilicio de las unidades y del propio edificio. La recomendación de la Unión Argentina de Inquilinos es incluir una cláusula en el contrato de locación que especifique qué gastos deberá pagar el ocupante de la vivienda.

**Hecho en casa.** Sólo el 8 por ciento de los edificios de la Ciudad son administrados por integrantes del mismo consorcio, según datos de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal. Los "autoadministradores" son vecinos comprometidos con el edificio en el que viven. Esta figura suele utilizarse en propiedades horizontales de pocas unidades.

**El nuevo Código Civil.** Aportó una solución interesante para las asambleas que solían tener falta de quórum. Hoy se pueden tomar decisiones con minorías, salvo que un 25 por ciento de los ausentes se oponga una vez que el administrador les comunique por escrito la voluntad de la asamblea. Desde 2015 también se puede convocar a una asamblea extraordinaria con el 25% de los miembros del consorcio.