



CAPACITARTE



CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Módulo 5

El administrador

El administrador es el representante legal del consorcio y su órgano ejecutivo. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica (art. 2065 Cód. Civ.Com.).

La administración puede ser unipersonal o colegiada.

Teniendo presente que el consorcio es una persona jurídica diferente de los propietarios, el administrador no es un mandatario de éstos y por ello no puede actuar en juicio representando a algunos propietarios ya que representa al consorcio y no a ellos individualmente. Por el contrario, si puede demandarlos en ciertos casos, como cuando cometen infracciones o adeudan expensas. Puede ser electo y removido por la asamblea, sin que se configure una relación laboral con derecho a indemnización.

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa. (art. 2066 Cód. Civ. Com.)

El primer administrador está designado en el reglamento (art. 2056 inc. r Cód. Civ. Com.).

Los demás son designados y removidos por la asamblea.

Generalmente el primer administrador es designado por quien redacta el reglamento y necesita ser ratificado en una asamblea a realizarse dentro de los 90 días, contados desde:

- 1) cumplidos dos años de otorgado el reglamento
- 2) ocupadas más del 50% de las unidades, lo que ocurra primero.

El art. 2066 Cód. Civ. Com se refiere a la "primera asamblea". Debe entenderse que se refiere a la primera asamblea para tratar este tema, ya que puede haber otras asambleas antes que ésta.

De no ser así, hay que interpretar que no puede haber ninguna asamblea antes que transcurran los referidos 90 días, lo que no tiene ningún sentido.

Por otra parte el art. 2066 Cód. Civ. Com. dice que una alternativa es que se encuentren "ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales". Parece más lógico interpretar que estén enajenadas las unidades, antes que ocupadas.

Si las unidades son ocupadas por poseedores con boleto de compraventa, sin que se les haya otorgado escritura pública correspondiente, no están legitimados para intervenir en la asamblea.

La norma en cuestión aclara expresamente que la nueva designación no importa la reforma del reglamento, lo que implica que basta con la mayoría absoluta, en lugar de dos tercios, salvo que el reglamento exija una mayoría superior.

El reglamento puede prever la duración del mandato (art. 2056 inc. s Cód. Civ. Com.) aunque el primero necesita imperiosamente ser ratificado. En cuanto a los sucesivos, la ley 941 CABA (actualizada por las leyes 3254 y 3291 y reglamentada por el dto 551/2010) crea un Registro de Administradores.

Dice el art. 13 que el administrador dura, salvo disposición en contrario del reglamento, un año, que puede ser renovado por la Asamblea. La normativa de CABA también tiene normas sobre mayoría y quórum. Todo parece inconstitucional, en tanto no armonice con la ley nacional.

El Código no pone límite alguno a la duración de la representación legal, sólo exige que el primero sea ratificado expresamente. Por ende, a pesar de lo dispuesto en la legislación local, el administrador cesará en su función hasta que una asamblea decida removerlo, renuncie o fallezca, salvo que el propio reglamento establezca un término a su mandato.

El Código Civil y Comercial no exige que la designación esté instrumentada pro escritura pública por lo que entonces basta para acreditar la representación extrajudicial y la legitimación procesal ante propietarios y frente a terceros, con la copia certificada del reglamento o del acta de su designación.

Como se desprende del párrafo final del art. 2067 Cód. Civ. Com. el administrador puede ser removido sin causa.

Con mayor razón todavía si hubiera algún motivo para hacerlo.

Por otra parte, en algún caso se consideró que el acto mediante el cual el administrador fue separado del cargo por una asamblea, podría ser impugnado en cuanto a su validez; no obstante, hasta tanto no exista una decisión firme que acoja dicha impugnación y declare su nulidad, el acto debe mantenerse. Claro que no debería prosperar el reclamo si se tiene en cuenta que el consorcio puede removerlo sin causa.

Los posibles vicios de la asamblea sólo podrían ser alegados por los consorcistas; no por el administrador.

Obligaciones del Administrador

Sería difícil individualizar todas y cada una de las tareas que directa o indirectamente, quedan comprendidas como obligaciones del administrador, en virtud del imperio de la ley, ya que, si bien hay tareas que no están taxativamente enumeradas o definidas por la misma, realizando una interpretación armónica de la normativa, no es errado comprender que hay ciertas cuestiones que necesariamente, se encuentran implícitas.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, y para una mayor claridad, trataremos de clasificar las tareas según su especificidad, aunque esta forma no esté diferenciada en las normas que regulan la actividad.

- Confeccionar liquidaciones mensuales de expensas en forma clara y precisa, con los detalles señalados por la Ley 941, Art. 10 de C.A.B.A.

- Obligación de rendir cuentas conforme el Art. 859 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), el cual establece que la misma deberá: a) ser hecha de modo descriptivo y documentado; b) incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión; c) acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos; d) concordar con los libros que el Consorcio esté obligado a llevar.
 - Completar los libros que el Art. 52 de la Ley de Contrato de Trabajo establece. (Libro Especial, comúnmente denominado de Sueldos y Jornales, aunque la ley no lo defina así).
 - Cobranzas de expensas, gestión de pagos, cobros administrativos y/o judiciales, proyección de gastos, confección de balance anual.
 - Proveer los medios para la recaudación del pago de las expensas. En caso de morosidad, tratar de evitar acciones legales formalizando convenios de pago en cuotas para evitar costos de juicios ejecutivos por cobro de expensas al consorcio.
- En caso de haberse agotado las vías extrajudiciales, articular la vía judicial a fin de promover la acción para el cobro de la deuda, que en ningún caso, deberá ser superior al establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, Art. 2562, inciso c), que fija el término de dos (2) años, salvo casos de suspensión (Confr. Art. 2541, Interpelación fehaciente y cuya plazo para promover la demanda judicial será de seis meses).
- Pago de Impuestos y Servicios. Contratar los servicios de mantenimiento ascensores (Confr. Ordenanza 49.308), limpieza de tanques de agua (Confr. Ordenanza 45.593), servicio de fumigación, inspección y control de funcionamiento de calderas, etc. que cuenten con las habilitaciones municipales correspondientes.
 - Realizar los pagos de haberes, Aportes y Contribuciones Patronales, SUTERH, FATERYH, con la debida retención practicada en caso de personal en relación de dependencia.

- Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- Proveer la ropa de trabajo al personal en relación de dependencia y de un botiquín de primeros auxilios al cual deberán tener acceso en caso de emergencia. Atender las necesidades de los Sres. Copropietarios como así también las del personal dependiente.

Sin perjuicio de las antes mencionadas, el Código Civil y Comercial, le asigna en especial las siguientes:

1. Convocar a la asamblea y redactar el orden del día.
2. Ejecutar las decisiones de la asamblea
3. Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales (léase GCBA).
4. Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto.
6. Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria.
7. Mantener asegurado el inmueble con un Seguro Integral de Consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir.
8. Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones.

9. En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas.
10. Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio.
11. A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes.
12. Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

Potestad de contralor del administrador

Los consorcistas individualmente tienen derecho a pedir información del administrador, sobre aspectos puntuales de la marcha de la administración.

La función específica de contralor sobre el administrador la tiene asignada, según el nuevo Código Civil y Comercial, el Consejo de propietarios que puede y debe realizar ese control.

Si el Consejo de propietarios, amparados en la ley, que tiene el deber de controlar al administrador no lo hiciera y el administrador hubiera incurrido en alguna irregularidad se podría llegar a plantear la responsabilidad de esos consorcistas integrantes del Consejo de propietarios por haber obrado con negligencia en el ejercicio de la función que se le ha conferido. Y este punto los consorcistas no lo tienen tan presente por ser una labor honoraria pero que implica responsabilidades.

Por otra parte, hay muchas cuestiones que se le pueden requerir al administrador pero fundamentalmente el tema de los seguros es el de mayor importancia.

El Código establece qué seguros deben contratarse, aunque en asamblea se pueden ampliar a otros, además de los legalmente obligatorios.

El control se lleva a cabo exigiendo las pólizas, observando que estén al día las primas, y sobre todo controlar los montos por los cuales se contrató el seguro y qué monto de riesgo está cubierto.

El administrador tiene ahora, a través de una disposición que establece el nuevo Código Civil y Comercial, el deber de avisar a todos los consorcistas en un plazo muy breve la existencia de un juicio o un reclamo administrativo contra el consorcio y es un tema al que es necesario darle un particular seguimiento por parte de los consorcistas.

También pueden requerir que el personal del consorcio esté debidamente registrado, que esté al día en el pago de sus remuneraciones, y en todos los aportes del sistema de seguridad social.

Otro ítem a controlar es el nivel de endeudamiento que pueda llegar a tener el consorcio, cuál es el monto existente en el fondo de reserva y otros temas que hacen a la vida de cada edificio, por ejemplo si hubiese una deficiencia pedir que se repare.

Finalmente si todos los mecanismos de contralor fracasan y ante todo esto no se obtienen las respuestas deseadas o necesarias, queda para los consorcistas la posibilidad de removerlo en una asamblea, decisión que se puede tomar sin expresión de causa, como lo indica el nuevo Código.

Rendición de cuentas del administrador

Se entiende por rendición de cuentas la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión, por cuenta o en interés de un tercero, y en cuya virtud debe suministrar a éste un detalle circunstanciado y documentado. La rendición de cuentas es la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero, y en cuya virtud debe suministrar a éste,

un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas, estableciendo, eventualmente, el saldo deudor o acreedor resultante en contra o a favor del administrador o gestor.

La rendición de cuentas constituye la forma legalmente prevista para acreditar la adecuada gestión de bienes ajenos.

Atilio González manifiesta que, se designa con la expresión rendición de cuentas, a la obligación que contrae toda persona que habiendo actuado por cuenta o en interés total o parcialmente ajeno, con o sin representante o hallándose obligado a restituir, ha realizado actos de administración o gestión, respecto de bienes que no le pertenecen, en forma exclusiva.

Dicha obligación, agrega Atilio González, resulta de un principio de razón natural, pues únicamente quien tiene un derecho exclusivo sobre un bien puede disponer de él a su entero arbitrio.

La obligación de rendir cuentas consiste en presentar un estado detallado de su gestión a la parte que tiene derecho a solicitarla.

La rendición de cuentas consiste en una exposición ordenada de los ingresos y egresos con sus comprobantes respectivos. La obligación de rendir cuentas, se concreta mediante la descripción gráfica de las operaciones realizadas por cuenta o en interés del principal, con su respaldo documental correspondiente, a los efectos de que aquél pueda entrar en el conocimiento de las mismas para su examen, verificación y eventual impugnación.

El art. 2067 inc.e) obliga al administrador a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento.

En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios, los activos existentes, libros y documentos del consorcio y rendir cuentas documentadas (art. 2067 inc. j Cód. Civ. Com).

Por esa razón, el administrador ingresa en el conjunto de personas que deben rendir cuentas "por disposición legal" (art. 860 inc.c Cód. Civ. Com) y no sólo porque actúen en interés ajeno (art. 860 inc. a Cód. Civ. Com) y le sean aplicables las normas del mandato.

En cuanto a quienes pueden solicitar la rendición de cuentas, es importante despejar esta duda ya que en muchas oportunidades los propietarios se ven “tentados” a solicitarla de modo individual.

Sabido es que el administrador no guarda un vínculo jurídico con los propietarios sino con el consorcio.

Así, afirmamos que el consorcio es el “mandante” y el administrador, el “mandatario”. Por ende debe solicitarla el consorcio y no él o los propietarios de modo individual. Asimismo, la asamblea es el órgano encargado de recibir la rendición de cuenta documentada realizada por el administrador. No obstante, para que el consorcio pueda solicitar la rendición de cuentas, deberá estar autorizado por una previa decisión asamblearia y no solamente podrá solicitar rendición de cuenta sobre su gestión económica y financiera sino también sobre las tareas que le confiaron realizar y las funciones que legalmente o reglamentariamente le fueron conferidas desarrollar.

El administrador debe rendir cuentas en las oportunidades convenidas o al finalizar su mandato

La rendición abarca dos aspectos: **económico y financiero**

El artículo 858 del Código mencionado señala que se entiende por rendición de cuenta la descripción de los antecedentes, hechos y resultados pecuniarios de un negocio, aunque consista en un acto singular.

Requisitos de la rendición de cuentas: Según el art. 859 Cód. Civ. Com la rendición de cuentas debe:

- a) ser hecha de modo descriptivo y documentado;
- b) incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión;
- c) acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos, excepto que sea de uso no extenderlos;
- d) concordar con los libros que lleve quien las rinda

La aprobación puede ser expresa o tácita. (art. 862 Cód. Civ. Com).

El administrador rinde cuentas ante la asamblea. El propietario no puede demandar, en forma personal y directa contra el administrador por rendición de cuentas.

El art. 9º de la ley 941 CABA le impone obligaciones similares al administrador destacándose la auditoría contable y/o legal para revisar su gestión.

La liquidación mensual de expensas, aunque jamás fueran impugnadas, no supe la obligación legal de rendir cuentas.

En el caso Guaragna, Elsa Electra c/ Consorcio de Propietarios Galería César - Rioja 1140/1150 s/ Rendición de cuentas la Cámara Nacional de Apelaciones dice que la rendición de cuentas no sólo debe ser documentada, sino también clara y detalladamente explicativa; ha de describir la actuación cumplida. No es suficiente poner a disposición del requirente (el consorcio) los datos pertinentes para que él los interprete; es indispensable detallar todas las circunstancias de la gestión y explicar el contenido de las partidas que integran la liquidación.

El administrador debe acompañar los comprobantes originales y copia o mención precisa de la parte pertinente de sus libros, pues no es suficiente la manifestación de que tales antecedentes quedan en su poder (conforme indica Lorenzetti, R. L.; Código Civil Comentado - Contratos. Parte Especial -, tomo II pág. 491. Anotación del Dr. Ariel Ariza al art. 1910)

La rendición de cuentas será el episodio con el que culminará la gestión del administrador frente a su remoción, renuncia o ante cualquier otra causal prevista en el reglamento que determine el cese de su cometido por lo que, bajo tales circunstancias, por ejemplo, las liquidaciones mensuales que recibe cada propietario y en virtud de las cuales debe cancelar el importe a su cargo, "(...) no configuran rendiciones parciales que puedan imputarse a la rendición de cuentas que debe realizar el administrador al finalizar su gestión.

Representación en juicio del Administrador

Durante la vigencia de la ley 13512 se sostenía que el administrador podía representar al consorcio en los juicios por cobro de expensas, despido de personal y cese de infracciones al reglamento.

El actual Cód. Civ. Com dice en su art. 2067 que el administrador está facultado (y obligado) a "representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su caracter de representante legal " (inc. m).

Ya sea el consorcio actor o demandado. Representa al consorcio y no a los propietarios individualmente.

Además, el administrador debe informar la existencia de juicios. Prevé el art. 2067 inc k Cód. Civ. Com que está obligado a notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio.

Por lo demás, y como era antes, el administrador puede y debe actuar ante las autoridades administrativas (impositiva, previsional, etc.).

Responsabilidad de los Administradores

El incumplimiento de las obligaciones legales y aquellas impuestas por el reglamento y la asamblea de propietarios acarrea, por supuesto su responsabilidad civil frente a la persona jurídica y sus miembros, pero también responden frente a terceros por todos los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión (art. 160 Cód. Civ. y Com.).

Asimismo, se les exige un actuar conforme a la lealtad y a la diligencia lo cual implica, necesariamente, evitar el agravamiento de responsabilidades ni perseguir o favorecer

intereses contrarios a la persona jurídica ni realizar actos que puedan generar conflictos de intereses.

Esta responsabilidad se funda en el incumplimiento de obligaciones o la causación de daños injustificados por acción u omisión (art. 1749) por la cual verá comprometido su patrimonio personal de manera directa.

El factor de atribución, señala Tobías, consiste en la culpa la cual quedará configurada cuando los administradores omitan cumplir sus obligaciones o deberes de lealtad y diligencia o favorezcan o persigan intereses contrarios a la persona jurídica o si teniéndolos por sí o por interpósita persona, omitan hacerlo saber a los demás miembros del órgano de administración o al órgano de gobierno y no se abstengan de intervenir en relación con la operación de que se trate (art. 159).

Esto implica para el autor citado que la responsabilidad es siempre personal y atañe a los miembros del órgano de manera solidaria e ilimitada por encontrarse en circunstancia de integrar un cuerpo colegiado en donde la coincidencia de la mayoría de las voluntades individuales pasa a integrar la decisión del órgano. Pero aclara que siendo el fundamento de la responsabilidad la culpa "donde no hay culpa, no hay responsabilidad ni solidaridad.

Todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caber a la persona jurídica por los daños que causen quienes las dirigen o administran en ejercicio o con ocasión de sus funciones (art. 1763).

Se resolvió que el administrador resulta responsable por los daños y perjuicios derivados de la acreditación tardía de los depósitos del acuerdo que había firmado por un reclamo laboral, pues su accionar generó la aplicación al consorcio de una cláusula penal establecida en el acuerdo y ello constituye una clarísima culpa. (CNCiv. sala A "Consortio de Propietarios Añasco 1961 c/Peijovich" RCyS 2012-VIII-176)

También se decidió que si existían propietarios que no abonaban expensas, era obligación del administrador procurar su cobro para cancelar deudas y cargas el consorcio en tiempo y forma, en su defecto, debía concertar acuerdos de pago convenientes si mediaba mora o error en el ingreso de alguna carga, puesto que la

alegación genérica de no existir fondos disponible no lo excusa del incumplimiento de sus deberes, máxime cuando tales conductas se registran a los largo de un extendido lapso. (CNCiv. Sala M "Consortio Propietarios Av. Quintana 560/64 c/Artigas Enrique" D.J. 2007-1-407)

El administrador no es responsable por los daños ocasionados por la muerte de una persona que cayó al vacío cuando realizaba trabajos de reparación en altura, pues sólo actuó en su contratación como representante del consorcio, con lo que queda descartada su calidad de guardián de la cosa riesgosa. (CNCiv. sala A "Francisconi c/ Cons. prop. Paraná 273 y otros s/daños y perjuicios" LL 2012-D, 268 con nota de José Fernando Marquez).

Además, puede tener responsabilidad penal.

Configuraría el delito de administración fraudulenta del art. 173 inc. 7º del Código Penal, la conducta del administrador que cobra, dentro de las liquidaciones mensuales de expensas, sumas destinadas al pago de tasas, impuestos y gastos varios, desviándolas en provecho propio, traicionando así al confianza de sus administrados, expresada en un control tenue y distante de los asuntos delegados.

Es ser líder de tu vida