



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Resolución

Número:

Referencia: EX-2018-17677315- -APN-DGD#MP

VISTO el Expediente N° EX-2018-17677315- -APN-DGD#MP, y

CONSIDERANDO:

Que el expediente citado en el Visto fue iniciado con fecha 20 de abril de 2018, mediante una presentación realizada por los señores Gabriel Ernesto ROLLANDI (M.I. N° 32.956.598), Roberto Elois LOLLO (M.I. N° 21.427.737), Claudio Gabriel TORRILLO (M.I. N° 16.387.016) y Néstor WIRKIERMAN (M.I. N° 7.608.645), y las firmas ITHAX S.R.L., PROINS S.A., GLOBAL SERVICIOS INTEGRADOS S.R.L., S.I.P.A.C. COMPUTACIÓN S.R.L., ROMÁN COMPUTACIÓN S.R.L. y COMBRIL S.A. en el cual solicitaron a la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la ex SECRETARÍA DE COMERCIO del ex MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, que emitiera una opinión respecto del proyecto de Ley N° 2.489-d-2017 de la Honorable Cámara Legislativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que tenía como fin modificar la Ley N° 941 de la citada ciudad.

Que la mencionada Ley N° 941, crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, y regula, en términos generales, el funcionamiento de los administradores de consorcios, sobre todo en lo que refiere a las contrataciones que realizan estos con terceros que brindan servicios a los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal.

Que la Ley N° 5.983 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires modificó la Ley N° 941 e incorporó obligaciones adicionales para los administradores de consorcios incluyendo la obligación de utilizar una aplicación web para los administradores de consorcios.

Que la presentación realizada por los solicitantes se realizó durante la vigencia de la Ley N° 25.156.

Que, durante la tramitación del expediente de la referencia, el día 24 de mayo de 2018, entró en vigencia la nueva Ley de Defensa de la Competencia N° 27.442 y su Decreto Reglamentario N° 480 de fecha 23 de mayo de 2018, derogando la Ley N° 25.156 que hasta entonces había regulado el ámbito de aplicación en la materia.

Que la reforma introducida por la Ley N° 27.442, en su Artículo 28, inciso h), establece que dentro de las

funciones del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA se encuentra la siguiente: “cuando lo considere pertinente, emitir opinión en materia de libre competencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos, sin que tales opiniones tengan efecto vinculante”.

Que el Decreto Reglamentario N° 480/18 establece que hasta tanto se constituya la Autoridad Nacional de la Competencia, junto con el TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y TRABAJO ejercerá las funciones de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 27.442.

Que, mediante la Resolución N° 359 de fecha 19 de junio de 2018 de la ex SECRETARÍA DE COMERCIO del ex MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, se encomendó a la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA la facultad de “opinar en materia de libre competencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos, a fin que el suscripto resuelva la procedencia de la recomendación”.

Que la Ley N° 5.983 incorporó el Capítulo VI a la Ley N° 941 llamado “Aplicación de la Plataforma Web Oficial” donde establece que la aplicación debe ser de uso obligatorio para todas las personas jurídicas o humanas que administren un consorcio a título oneroso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que la citada ley establece que las decisiones que se tomen en el marco de una asamblea dentro del consorcio deberán ser puestas a consideración en la plataforma para que los propietarios tomen conocimiento y puedan emitir su voto.

Que la mencionada normativa prevé la posibilidad de suscripción de convenios con firmas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en dicha ley, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.

Que la SECRETARÍA DE ATENCIÓN Y GESTIÓN CIUDADANA del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sostuvo que la Ley N° 5.983 tiene como principal objeto desarrollar herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de la sociedad a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios, actividad regulada por el ESTADO NACIONAL, teniendo como principal fin contribuir a las relaciones de los sujetos involucrados.

Que la Ley N° 5.983 creó un sistema centralizado, común, unificado y obligatorio, que viene a morigerar el problema de asimetría de información mencionado.

Que la mencionada Ley N° 941 prevé la posibilidad de que la Autoridad de Aplicación pueda suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema creado por aquella, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.

Que la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA entendió que la nueva norma no elimina la competencia sino que permite que las empresas que hoy ofrecen de manera privada este tipo de servicios puedan continuar haciéndolo una vez creada la plataforma.

Que la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, ha tomado intervención de su competencia.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y TRABAJO ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo establecido por el inciso h) del Artículo 28 de la Ley N° 27.442, el Decreto N° 174 de fecha 2 de marzo de 2018 y sus modificatorios, y por el Artículo 22 del Decreto N° 48 de fecha 11 de enero de 2019.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Comuníquese a los señores Gabriel Ernesto ROLLANDI (M.I. N° 32.956.598), Roberto Elois LOLLO (M.I. N° 21.427.737), Claudio Gabriel TORRILLO (M.I. N° 16.387.016) y Néstor WIRKIERMAN (M.I. N° 7.608.645), y a las firmas ITHAX S.R.L., PROINS S.A., GLOBAL SERVICIOS INTEGRADOS S.R.L., S.I.P.A.C. COMPUTACIÓN S.R.L., ROMÁN COMPUTACIÓN S.R.L. y COMBRIL S.A. que la Ley N° 5.983 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no elimina la competencia, sino que permite a las empresas prestadoras de servicios de liquidación de expensas para consorcios, que puedan continuar brindando el mencionado servicio mediante la Aplicación de la Plataforma Web Oficial.

ARTÍCULO 2°.- Notifíquese a las partes interesadas.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese y archívese.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Dictamen firma conjunta

Número:

Referencia: RP. 2 - Dictamen final

SEÑORA SECRETARIA

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido al Expediente N° EX-2018-17677315- - APN-DGD#MP del Registro del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, caratulado “RP N° 2: GABRIEL ERNESTO ROLLANDI, ROBERTO ELOIS LOLLO, CLAUDIO GABRIEL TORILLO Y OTROS S/ SOLICITUD DE INTERVENCIÓN ART. 28 INCISOS G, H e I”.

I. DESCRIPCIÓN DE LA CUESTIÓN

1. El día 20 de abril de 2018 los Señores Gabriel Ernesto ROLLANDI, Roberto Elois LOLLO, Claudio Gabriel TORRILLO, y las firmas SISTEMAS ADMINISTRATIVOS S.A., ITHAX S.R.L., PROINS S.A., GLOBAL SERVICIOS INTEGRADOS S.R.L., S.I.P.A.C. COMPUTACIÓN S.R.L.; ROMÁN COMPUTACIÓN SRL y COMBRIL S.A., todos ellos con el patrocinio letrado del Doctor Eduardo Ignacio BORDA, solicitaron a esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA que emitiera una opinión respecto del proyecto de ley 2489-d-2017 de la Honorable Cámara Legislativa de la Ciudad de Buenos Aires que tenía como fin modificar la Ley de la Ciudad N° 941.

2. En tal sentido, y según lo manifestado en el escrito de fecha 20 de abril, los presentantes son titulares o representantes de empresas cuya actividad económica principal es la provisión de servicios de sistemas, liquidación de sueldos, liquidación de expensas, administración de cobranzas y servicios afines a consorcios y administradores de propiedad horizontal dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

II. LA LEY DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES N° 941

3. Tal como fuera mencionado, los presentantes solicitan que esta Comisión Nacional emita opinión sobre el impacto desde el punto de vista de la competencia de la reforma a la Ley N° 941 de la Ciudad de Buenos Aires.

4. La Ley N° 941 crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. En términos generales, dicha ley regula el funcionamiento de los administradores de consorcios, sobre todo en lo que refiere a las contrataciones que realizan estos con terceros que brindan servicios a los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal.

5. La Ley N° 5983 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires modificó la Ley N° 941 e

incorporó obligaciones adicionales para los administradores de consorcios. A su vez, incluyó la obligación de utilizar una aplicación web para los administradores de consorcios. En cuanto a la aplicación web, la mencionada ley no especifica ni da mayores detalles sobre las características que deberá tener, aunque sí establece que las administraciones de los consorcios deberán cargar datos que podrán ser visualizados por los propietarios o inquilinos (estos últimos, con autorización) de cada una de las propiedades que administran.

III. EL PLANTEO PRESENTADO

6. Los solicitantes de la presente opinión son titulares o representantes de empresas prestadoras de servicios de sistemas, liquidación de sueldos, liquidación de expensas, administración de cobranzas y servicios afines a consorcios y administradores de propiedad horizontal dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

7. Sus servicios, según sus manifestaciones, “son contratados por cada consorcio de manera individual, a través de sus administradores tal como sucede con los demás servicios [SIC]”. Esto significa que el administrador contrata sus servicios en nombre del consorcio administrado.

8. En cuanto al planteo en sí mismo, los presentantes solicitaron a esta Comisión Nacional que emitiera opinión sobre el entonces proyecto de Ley que tenía como objetivo modificar la Ley N° 941 de la Ciudad de Buenos Aires y crear una plataforma web para los administradores de consorcios. De hecho, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sancionó la Ley N° 5983, la cual modificó la Ley N° 941 e incorporó al texto legal un Capítulo referido a la Aplicación de la Plataforma Web Oficial denominado “CAPITULO VI APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL”.

9. Al respecto, sostienen que la normativa establece la exclusión de todas las alternativas privadas vigentes hasta la fecha confiscando virtualmente su mercado.

10. En este sentido, sostienen que la pretensión de universalidad que muestra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tanto respecto al acceso a los datos, a la gestión contable y administrativa y a la comunicación, excluyen a todos los demás actores y empresas que actualmente llevan a cabo dicha actividad, hoy pronta a ser estatizada.

IV. LAS FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

11. La presentación realizada por los solicitantes se realizó durante la vigencia de la Ley N° 25.156. Dicha norma preveía en su artículo N° 20 que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA podía “[e]mitir opinión en materia de competencia y libre concurrencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos, sin que tales opiniones tengan efecto vinculante”.

12. A su vez, la reforma introducida por la Ley N° 27.442, en su artículo 28, inc. h, establece que dentro de las funciones del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA se encuentra la siguiente: “cuando lo considere pertinente, emitir opinión en materia de libre competencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos, sin que tales opiniones tengan efecto vinculante”.

13. Cabe aclarar que de acuerdo con el Decreto Reglamentario N° 480 de fecha 23 de mayo de 2018, hasta tanto se constituya la AUTORIDAD NACIONAL DE LA COMPETENCIA, junto con el TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, la SECRETARÍA DE COMERCIO del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN ejercerá las funciones de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 27.442.

14. Por su parte, en la Resolución N° 359 de fecha 19 de junio de 2018, el Señor Secretario de Comercio le encomendó a la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA la facultad de “[o]pinar en materia de libre competencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos, a fin que el suscripto resuelva la procedencia de la recomendación”.

15. En virtud de lo expuesto, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA se encuentra facultada para el dictado del presente Dictamen.

V. LA APLICACIÓN WEB INCORPORADA POR LA LEY N° 5983

16. La Ley N° 5983 incorporó el Capítulo VI a la Ley N° 941, llamado “Aplicación de la Plataforma Web Oficial”.

17. En dicho capítulo, la Ley establece que la aplicación debe ser de uso obligatorio para todas las personas jurídicas o humanas que administren un consorcio a título oneroso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

18. A su vez, establece que la aplicación es de acceso exclusivo para los propietarios, inquilinos autorizados y administradores, su uso es gratuito y se debe resguardar y respetar la privacidad y protección de datos personales que puedan estar protegidos por la Ley N° 1845 de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley Nacional N° 23.326 y demás normativa aplicable.

19. También la norma incluye la obligación de realizar una capacitación sobre el uso y manejo de la plataforma.

20. Además, y más allá de fijar los procedimientos para la remoción de los usuarios y la denuncia de incumplimiento de las obligaciones de los administradores, la Ley establece que las decisiones que se tomen en el marco de una asamblea dentro del consorcio deberán ser puestas a consideración en la plataforma para que los propietarios tomen conocimiento y puedan emitir su voto.

21. Por último, cabe señalar que la normativa prevé la posibilidad de suscripción de convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en dicha ley, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.

VI. LA OPINIÓN DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

22. El día 19 de julio de 2018, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA envió una nota a la Secretaría de Atención y Gestión Ciudadana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicitando que se expida acerca de los siguientes puntos:

- a. los objetivos generales y específicos del sistema de gestión denominado “Consortio Participativo”;
- b. las razones por las cuales consideraba que el mencionado sistema debía ser de uso obligatorio;
- c. las razones por las cuales consideraba que la implementación del sistema mencionado debía hacerse a través de un monopolio legal administrado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;
- d. la posibilidad de regulación de los contenidos mínimos que preveía el sistema “Consortio Participativo” de forma tal que cualquier plataforma que incorporara dichos contenidos, pudiera utilizarse para la gestión de los consorcios y así permitir la competencia entre distintos desarrolladores;
- e. cómo se realizaría la selección de la plataforma para proveer del sistema “Consortio Participativo”. En este caso se preguntó específicamente sobre la posibilidad de una licitación y acerca de la existencia de posibles pliegos licitatorios.

23. El día 26 de septiembre de 2018, la Secretaría de Atención y Gestión Ciudadana de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dio respuesta a lo solicitado previamente por esta Comisión Nacional.

24. En dicha respuesta, la Secretaría de Atención y Gestión Ciudadana sostuvo que la Ley N° 5983 tiene como principal objeto desarrollar herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de la sociedad a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios, actividad regulada por el Estado, teniendo como principal fin contribuir a las relaciones de los sujetos involucrados.

25. Por otra parte, informó que al momento de la respuesta no existía ningún desarrollo en curso. A tales fines, oportunamente se elaborarían los pliegos que regirían el procedimiento licitatorio, los cuales se publicarían en el Boletín Oficial de la Ciudad, de conformidad con los principios de igualdad y concurrencia que rigen todo proceso administrativo.

26. Asimismo, resaltó que de conformidad con los artículos 9°, inciso n) y 23 de la Ley N° 5983, la obligación recae sobre la figura del administrador, único sujeto obligado mediante dicha norma, el que deberá dar de alta al consorcio que administra en la plataforma, mientras que la utilización o consulta de la plataforma resulta optativa para los consorcistas.

VII. ANÁLISIS DE LA NORMA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA DEFENSA DE LA COMPETENCIA

27. Tal como fuera dicho previamente, los solicitantes presentaron un pedido de opinión sobre un proyecto de ley que finalmente no fue sancionado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin embargo, dicho cuerpo sí introdujo una modificación a la Ley N° 941, la cual será analizada en el presente apartado. Cabe destacar entonces que el análisis versará sobre la incorporación del Capítulo VI de la Ley “Aplicación de la Plataforma Web Oficial”.

28. La Ley N° 5983, al introducir el Capítulo VI en la Ley N° 941, apunta prima facie, a eliminar un problema de información asimétrica entre los consorcistas y el administrador, lo cual constituye una falla de mercado y podría, entonces, justificar la intervención del Estado.¹ Como regla general, si una norma logra reducir el impacto de una falla de mercado, lo que genera es una mejora en la competencia y, por lo tanto, en el interés económico general.

29. En virtud de la complejidad de las cuestiones que surgen en un inmueble que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, es que resulta necesaria la existencia de una persona o firma que pueda solucionar los problemas de manera centralizada. Es decir, los propietarios suelen depositar su confianza en el administrador del consorcio para que este solucione los conflictos y administre y mantenga los espacios comunes. Sin embargo, los propietarios de los inmuebles no pueden o tienen altos costos para controlar las acciones llevadas adelante por los administradores.

30. Por tales motivos, es posible suponer que la Ley N° 5983 creó un sistema centralizado, común, unificado y obligatorio, llamado “Aplicación de la Plataforma Web Oficial” que viene a morigerar el problema de asimetría de información mencionado.

31. Vale destacar que la Ley 941 prevé la posibilidad de que la Autoridad de Aplicación pueda suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema creado por aquella, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.² De esta forma, la norma no elimina la competencia sino que permite que las empresas que hoy ofrecen de manera privada este tipo de servicios puedan continuar haciéndolo una vez creada la plataforma.

VIII. CONCLUSIONES

32. En virtud de lo expuesto, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA no tiene objeciones a la Ley N° 5983 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, por lo tanto, recomienda a la Señora Secretaria de Comercio proceder al archivo de las presentes actuaciones.

Se deja constancia que el Señor Vocal Pablo Trevisan no suscribe el presente por encontrarse en uso de

Licencia.

1 Ver, por ejemplo, Stiglitz, J., La economía del sector público, Antoni Bosch, Barcelona, 2000.

2 El artículo 4º del Decreto N° 551/2010 designa a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como Autoridad de Aplicación de la Ley 941.