Circular Nº 14 Marzo 2018

# Derogan las disposiciones relacionadas con el Certificado de Edificio Seguro

Llevamos a conocimiento de nuestros asociados que por Disposición Nº 498/GCDYPC/18 publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 5331 del 09/03/2018, **Se derogan las disposiciones Nº 1541/DGDYPC-2014 y 1927/DGDYPC-2014, relacionadas con el CERTIFICADO DE EDIFICIO SEGURO**, por lo cual el mismo dejará de tener vigencia a partir de la publicación del presente; no siendo más obligatorio la contratación del profesional para su evaluación y certificación.

**La Normativa**

Se adjunta la correspondiente Normativa, sus consideraciones y Disposición.

DISPOSICIÓN N.° 498/DGDYPC/18
Buenos Aires, 6 de marzo de 2018

VISTO:
Las Leyes N° 941 y sus modificatorias Nº 3254 y Nº 3291, el Decreto N° 551/10, las Disposiciones N° 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014 y;
CONSIDERANDO:

Que con fecha 3 de diciembre de 2002 se sancionó la Ley N° 941 que regula el 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, así como las obligaciones del
Administrador, el pertinente régimen sancionador y su procedimiento;

Que en concordancia con el espíritu de la Ley N° 941 - modificada por las Leyes N° 3.254 y N° 3.291- el Sr. Jefe de Gobierno dictó el Decreto N° 551/10 reglamentario de la ley, mediante el cual designó a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como Autoridad de Aplicación, con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación de las disposiciones establecidas en dicha normativa;

Que asimismo, dicho reglamento faculta, en su artículo 4°, al Director General de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor a dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la correcta implementación y aplicación de la Ley N° 941 y concordantes;

Que específicamente en lo que refiere a las tareas a cargo de los administradores de consorcios, el artículo 9° inciso b) de la Ley N° 941, dispone entre otras obligaciones la de “Atender a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio conforme lo dispuesto por las normas vigentes.“;

Que el Anexo del Decreto N° 551/2010, al reglamentar el citado artículo establece que “Las necesidades y requerimiento deben ser debidamente planteadas en Asamblea o notificadas al Consorcio por medio fehaciente. Del mismo modo deben documentarse las rechazadas por la Asamblea por falta de fondos y otros motivos ajenos al administrador“;

Que esta Dirección emitió la Disposición N° 5363/DGDYPC/10, derogada por la Disposición N° 411/DGDYPC/2011, por la cual se estableció el Régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinado a aquellos Inmuebles que se encontraban afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), que cumplían con las leyes, ordenanzas municipales, disposiciones y demás normas vigentes a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causar a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble; Que en base a la experiencia recogida, y toda vez que resultaba necesario modificar el régimen de Certificación de Edificio Seguro, se dictó la precitada Disposición N° 411/DGDYPC/2011, la que a su vez fue derogada por la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014;

Que, posteriormente, mediante Disposición N° 1927/DGDYPC/2014 se resolvió modificar la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 a fin de relevar a los Administradores de la obligación de presentar los Certificados referidos ante el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal;

Que como puede observarse, el régimen originalmente creado por la Disposición N° 5363/DGDYPC/2010 ha sufrido innumerables transformaciones a lo largo de los años, dotando de incertidumbre jurídica al trámite para la obtención del “certificado de edificio seguro“ cuyo método de abstención, requisitos y período de validez fue evolucionando hasta el régimen existente hoy día;

Que en la actualidad, el “certificado de edificio seguro“ debe ser suscripto por un profesional ingeniero, licenciado en seguridad e higiene o técnico matriculado ante el Ministerio de Trabajo con matrícula vigente, previo la verificación del cumplimiento de la normativa vigente a la que están sometidos los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal;

Que de lo manifestado en el párrafo precedente resulta importante remarcar que el régimen en análisis no crea la obligación de mantener la seguridad de los edificios, como su nombre parecería inducir (“certificado de edificio seguro“), sino que viene a burocratizar -exceso de formalismo y papeleo- una obligación ya existente para los Consorcios;

Que en efecto, puede leerse en el artículo 4 de la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014: “Será obligación del profesional actuante verificar el cumplimiento de las Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones Ordenanzas
Municipales, y demás normativa vigente que establece diversas obligaciones para la protección y mantenimiento edilicio. Así, a título enunciativo, deberá controlar: O.M. N° 40.473 y Ley N° 2.231(Extintores manuales) y su modificatorias, O.M. N° 33.677 (Calderas), O.M. N° 36.352 (Desinsectación), O.M. N° 45.593 (Limpieza semestral tanques de agua), O.M. N° 34.197, N° 45.425 y sus modificatorias (Iluminación de emergencia), Resolución N° 6/APRA/11 (Certificado de limpieza y desinfección de tanques de agua), Disposición N° 2.614/DGDYPC/08 (Vida útil matafuegos), Decreto N° 2.045/93 (Reglamenta ordenanza Limpieza y desinfección de tanques de agua), Ley N° 1.346 (Simulacro y Plan de Evacuación), Ley N° 257
(Fachadas y balcones), Ley N° 161 (Ascensores), Disposiciones N° 15/DGDYPC/11 (Instalaciones fijas de detección y extinción de incendios) y N° 2614/DGDYPC/2008 (No instalación, recargo o reparación de extintores cuya vida útil supere los 20 años)...“ (el destacado no pertenece al original);

Que es fácilmente deducible que los Consorcios de los edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal tienen hoy en día la obligación de cumplir con una serie de normativas tendientes al resguardo de la seguridad edilicia, de sus habitantes y de los transeúntes;

Que, incluso, varias de las normas enunciadas en la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 son preexistentes a la misma y todas seguirán en vigencia con independencia de la suerte del régimen en estudio. No podría válidamente sostenerse que este sistema “crea“ la obligación de seguridad edilicia. De la normativa transcripta a la cual la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 cita como ejemplo surge, además, la competencia específica de diversos organismos de control. Así, puede mencionarse a la Agencia Gubernamental de Control como
Autoridad de Aplicación de: OM 40473, OM 33677, Ley 257, Ley 161, OM 41768, OM 34197; a la Agencia de Protección Ambiental como Autoridad de Aplicación de la OM 45593 y OM 36352 y a la Dirección General de Defensa Civil como Autoridad de Aplicación de la Ley 1346;

Que de lo expuesto se colige claramente que los Administradores de Consorcios,
como representantes legales del mismo, tienen la obligación de dar cumplimiento con toda la normativa vigente a la que están sujetos los Consorcios que administran;

Que en este sentido puede citarse la OM 45593 por la que se establece “la obligatoriedad de la limpieza semestral de los tanques de agua destinada al consumo humano en aquellos inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda“;

Que si bien la Ordenanza no establece Autoridad de Aplicación de la misma, en el año 2011 la Agencia de Protección Ambiental que ya tenía a su cargo el “Registro de Actividades de Empresas Privadas de Limpieza y Desinfección de Tanques de Agua Potable“, dictó la Resolución N° 6/APRA/2011 por la que se resuelve “el uso obligatorio del Certificado de Limpieza y Desinfección de Tanques de Agua Potable
(CLDTAP) como único medio probatorio de que el servicio ha sido realizado de conformidad con la reglamentación vigente.“;

Que, asimismo, dicha Resolución determina que “Los Directores Técnicos deberán presentar bimestralmente ante la Dirección General de Control un informe con el

detalle sobre el destino conferido a cada certificado empleado y donde al menos conste: fecha de confección, empresa prestadora del servicio, emplazamiento donde se llevó a cabo la tarea, fecha, firma y aclaración. Junto al mismo deberán adjuntar copia de cada uno de los certificados (CLDTAP) utilizados.“ (conforme artículo 4) y que “La inobservancia de la presente por parte de los Directores Técnicos será considerada falta grave y pasible de sanciones administrativas. La Dirección General de Control merituará la irregularidad a fin de evaluar si corresponde o no la baja en el Registro de Directores Técnicos en el cual se halla inscripto.“ (conforme artículo 5);

Que como puede observarse la norma prevé una Autoridad de Aplicación que establece los requisitos para dar cumplimiento a la obligación dispuesta en la OM 45593 y controla el cumplimiento;

Que lo mismo aplica para la Agencia Gubernamental de Control, en materia de su competencia;

Que debe tenerse en cuenta que, hoy día y ante el hipotético caso que un vecino de la Ciudad quisiera denunciar la falta de cumplimiento de alguna de estas normativas, debe dirigirse ante la Autoridad de Aplicación respectiva, por cuanto esta Dirección General solo se limita –eventualmente y siempre que se encuentre probado– a sancionar al Administrador, a modo de ejemplo, por no cumplir con la obligación contenida en el artículo 9 inciso b) de la Ley 941 (Atender a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio conforme lo dispuesto por las normas vigentes), pero no podría disponer, verbigracia, la clausura de un ascensor como si se encuentra facultado para hacerlo el Organismo competente;

Que por las razones esgrimidas y la experiencia recogida, se considera que el régimen para la obtención del “certificado de edificio seguro“ resulta ser un costo de alta incidencia para los Consorcios – contratación del profesional idóneo– por lo que se hace necesario su derogación;

Por ello, y en uso de las atribuciones que le son propias,

**LA DIRECTORA GENERAL DE**
**DEFENSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR DISPONE**
**Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

**Artículo 1.– Derogar las Disposiciones Nº 1541/DGDYPC/2014 y Nº 1927/DGDYPC/2014.**

**Artículo 2.– Publíquese en el Boletín Oficial. Para su conocimiento y demás efectos, pase al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.**

**Cumplido archívese.**
Bouza