



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

### LEY

**Artículo 1º:** Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

**Artículo 2º:** El Poder Ejecutivo Provincial delegará en los Gobiernos Municipales de cada distrito de la Provincia de Buenos Aires la puesta en vigencia y control del Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal.

**Artículo 3º:** Será obligatoria la inscripción en el Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal a todas las personas físicas o jurídicas que a título gratuito u oneroso ejerzan la administración de uno o más consorcios.

**Artículo 4º:** Para inscribirse en el mencionado registro se debe presentar documentación que incluya:

Nombre y apellido o razón social, fijando domicilio especial en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

En caso de tratarse de personas de existencia ideal se agregará copia:

Del contrato social, sus modificaciones y última designación de autoridades con las correspondientes inscripciones.

Numero de CUIT.

Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.

Informe del Registro de Juicios Universales.

Los administradores voluntarios o gratuitos solo deben presentar:

Original y copia del Documento Nacional de Identidad.

Copia del acta de asamblea certificada la cual deberá consignar los siguientes datos:

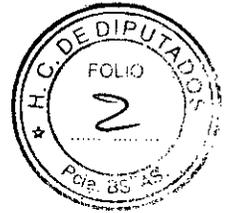
Identificación del consorcio

Designación como administrador ad honorem.

Cantidad de unidades funcionales de la propiedad.

Datos de la unidad funcional de la cual es propietario el designado administrador con el correspondiente número de matrícula del Registro de Propiedad Inmueble, pudiendo sustituirse por simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.

**Artículo 5º:** No pueden inscribirse o mantenerse en su condición de administradores los inhabilitados por condena penal, delitos relacionados con la administración de intereses o bienes, mientras dure la inhabilitación.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

**Artículo 6º:** El administrador debe acreditar ante el consorcio su condición de inscripto en el registro mediante un certificado emitido a solicitud del administrador con una validez de 30 (treinta) días en el que constaran los datos requeridos en el artículo 4 de la presente Ley y todo otro dato que haga a su condición de miembro activo o posibles sanciones dentro del periodo de los 2 (dos) últimos años.

**Artículo 7º:** El registro debe ser de acceso público y gratuito siendo de responsabilidad del municipio de cada distrito la accesibilidad y publicidad del mismo a través de los medios que considere pertinentes.

**Artículo 8º:** Será obligación del administrador para su designación o continuidad al frente de la administración presentar ante la asamblea constancia de inscripción en el registro en forma anual.

**Artículo 9º:** Las funciones del administrador deben incluir en forma obligatoria el cumplimiento de las decisiones adoptadas por la asamblea de propietarios.

Preservar y conservar las áreas comunes.

Actuar en consecuencia a la normativa vigente en cuanto a la seguridad de la estructura del edificio.

Mantener al día los correspondientes seguros del edificio contra incendios y accidentes, del personal dependiente del consorcio y terceros.

Llevar en debida forma los libros del consorcio conforme a lo establecido en las normas actualmente vigentes.

Mantener actualizado un registro de firmas de los copropietarios que se presentara ante la asamblea para que los consorcistas presentes puedan observar la autenticidad de los poderes que pudieran surgir.

Preservar en orden la documentación del consorcio garantizando el acceso de los consorcistas a la misma.

Denunciar ante el municipio construcciones antirreglamentarias u ocupaciones indebidas desarrolladas en el ámbito del edificio administrado sin el permiso de obra pertinente o en contravención a la normativa vigente.

Mantener una cuenta bancaria a nombre del consorcio donde se depositaran los fondos del mismo.

Convocar a las asambleas ordinarias o extraordinarias especificando el lugar, día, tema, horario de comienzo y fin y copia del acta de la asamblea anterior.

El administrador deberá someterse a auditoria legal a cargo de un Profesional del Derecho como así auditorias contables realizadas por Profesionales de Ciencias Económicas, toda vez que la asamblea de consorcistas lo considere pertinente.

En caso de renuncia, cese o remoción deberá en un plazo máximo de 10 (diez) días poner a disposición libros, cuentas bancarias y documentación de la administración del consorcio a la asamblea no pudiendo ser retenida por ningún motivo.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

Los recibos de pago de expensas serán numerados.  
Contaran con la denominación y domicilio del consorcio  
Piso y departamento.  
Nombre y apellido del propietario.  
Mes que se abona.  
Periodo o concepto.  
Vencimiento e interés aplicado en caso de corresponder.  
Datos del administrador.  
Firma y aclaración.  
CUIT.

Numero de inscripción en el registro.  
Lugar y formas de pago.

En caso de surgir montos de dinero producto de juicios, reintegros u otros motivos, favorables al consorcio, deberán ser depositados en su totalidad dentro de los 2 (dos) días hábiles de ser percibidos.

**Artículo 10º:** Las liquidaciones de expensas contendrán datos del administrador.

Nombre,

Domicilio y teléfono.

CUIT o CUIL.

Numero de inscripción en el registro.

Datos del Consorcio con el correspondiente número de CUIT y clave de identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.

Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y activo o pasivo.

Nombre y cargo del personal del consorcio.

Numero de CUIL.

Sueldo básico (horas extras detalladas).

Descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.

Detalle de los pagos por suministros, servicios y retribución a contratistas indicando nombre de la empresa, dirección, numero de CUIT o CUIL, numero de matricula, trabajo realizado, materiales y elementos destinados al mencionado trabajo, importe total y en caso de corresponder cantidad de cuotas y numero de cuota que se abona.

El pago de seguros debe estar detallado indicando el nombre y dirección de la compañía, numero de póliza, tipo de seguro y cobertura, elementos asegurados, número de cuota que se abona y vencimiento de la póliza.

El administrador, en el recibo de sus honorarios tendrá detallado.

Número de CUIT.

Numero de inscripción en el registro de administradores.

Importe total y periodo al que corresponde.

De existir juicios por cobros de expensas u otras causas en los que el consorcio sea parte, en la liquidación mensual constara todos los datos del mismo incluyendo el capital reclamado.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



Debe ser incluido el resumen de movimientos bancarios del consorcio correspondientes al mes anterior.

**Artículo 11º:** Los proveedores de bienes o servicios o realizadores de obras, para ser contratados por el administrador o para que sus presupuestos sean considerados por el consorcio deberá contar con título o matrícula del prestador o contratista cuando las normas vigentes así lo exijan.

Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de inscripción ante la AFIP y ANSES del prestador.

Descripción detallada de precios de los materiales y de la mano de obra por separado.

Plazo de obra o prestación de servicio.

Detalle de garantía, en caso de existir.

Plazo para la aceptación del presupuesto con mantención de precio.

Cobertura de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista.

El administrador debe exigir y archivar como mínimo 2 (dos) años, los originales de los comprobantes correspondientes pudiendo extenderse este plazo por solicitud del consorcio.

En caso de urgencia de una reparación o riesgo de daños mayores, el administrador podrá exceptuar requisitos mencionados anteriormente en este artículo, sujetándose a lo indispensable, debiendo luego si responder a lo prescripto.

**Artículo 12º:** Los administradores inscriptos en el registro creado por esta Ley deben presentar de manera anual un informe en carácter de Declaración Jurada con los siguientes datos:

Listado actualizado de los consorcios que administra, aclarando su condición de gratuito u oneroso.

Copia de las actas de asamblea sobre rendición de cuentas.

Detalle de pago previsionales de seguridad social y de cualquier otro aporte obligatorio.

Seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical de los Trabajadores de Edificio dependientes de los consorcios administrados.

Detalle de pago de mantenimiento e inspecciones requeridas.

Declaración Jurada ante el consorcio.

Se exceptuara de las obligaciones impuestas en este artículo a los administradores gratuitos.

**Artículo 13º:** El administrador tendrá un periodo de un (1) año en su mandato.

Para su remoción, existiendo plazo pendiente, se deberá reunir las mayorías que exige el reglamento de copropiedad y administración para remover al administrador, en su defecto se deberá reunir las 2/3 partes de las voluntades del consorcio.

Ante el mandato cumplido del administrador se debe dar tratamiento como si fuera una nueva designación pudiendo ser el mismo o un tercero, si estuviéramos ante la continuidad necesitara reunir las mayorías 2/3 partes para permanecer en su cargo



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



**Artículo 14º:** Siendo que de acuerdo al artículo 9, inc. b, de la ley 13512 es en el reglamento de copropiedad donde se determinaran las bases de la remuneración del representante.

Los honorarios del administrador serán acordados exclusivamente por la asamblea anual del consorcio respetando un acuerdo de partes, entre el mandante y el mandatario, quedando claro de esta forma que los administradores no podrán imponer un honorario por sus servicios que obligue a los consorcios si no fueron acordados previamente en la mencionada asamblea de consorcistas,

**Artículo 15º:** Se considerará infracción:

El ejercicio de la administración del consorcio, no estando inscripto en el registro creado por la presente Ley.

La contratación de bienes, servicios u obras con proveedores o contratistas que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 11.

El falseamiento u ocultamiento de datos de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la presente Ley.

El incumplimiento de lo impuesto en los artículos 9 y 10, cuando se tratare de las obligaciones propias del administrador.

El incumplimiento de las obligaciones surgidas en el artículo 6.

En el caso del administrador no oneroso, solo se considerara infracción el hecho de no estar inscripto en el registro creado por la presente Ley.

**Artículo 16º:** Las sanciones que se considerarán aplicables a las infracciones a la presente Ley, serán:

Multa, cuyo monto podrá variar entre 1 (uno) y 100 (cien) sueldos básicos de la escala menor de encargados de propiedad horizontal (sin vivienda).

Hasta 9 (nueve) meses de suspensión del registro o exclusión del mismo.

Las sanciones pueden ser acumulables, pudiendo tomarse como agravante los perjuicios patrimoniales causados al consorcio considerándose reincidencia cuando se cometa una infracción de igual tenor dentro de un plazo de dos (2) años.

**Artículo 17º:** La autoridad de aplicación podrá actuar de oficio o ante denuncias de donde surgieren posibles violaciones a la presente Ley.

**Artículo 18º:** Una vez que de oficio o tras la denuncia pertinente, la autoridad de aplicación considere merito suficiente, ordenara la instrucción del sumario que deberá contar con una pormenorizada transcripción de los hechos, la norma presuntamente infringida y lugar y plazo para interponer pruebas y realizar el correspondiente descargo.

**Artículo 19º:** Lo surgido de la instrucción del sumario deberá ser notificado al supuesto infractor a través de cedula para que en un plazo de 10 (diez) días proceda al descargo y



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



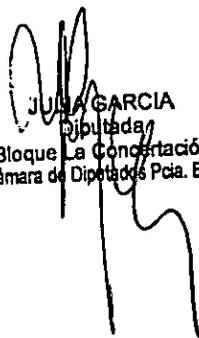
establezca pruebas. Superado el plazo establecido se resolverá en base a las pruebas ya dispuestas, siempre y cuando las mismas no sean inconducentes, pudiendo solicitarse recurso de reconsideración.

**Artículo 20°:** El informe final del sumario será dado a conocer en un plazo de 20 (veinte) días hábiles por la autoridad de aplicación municipal, por los medios que este considere pertinentes.

**Artículo 21°:** Serán de aplicación supletoria para los casos no previstos en la presente Ley, la Ley Nacional de Propiedad Horizontal..

**Artículo 22°:** En un plazo de 3 (tres) años contados a partir de la comisión de la infracción sancionada se considerara la prescripción de las acciones surgidas de la presente Ley.

**Artículo 23°:** El Poder Ejecutivo Provincial reglamentara la presente Ley tomando los recaudos necesarios para que los municipios de la provincia establezcan la autoridad de aplicación en cada distrito.

  
JULIA GARCIA  
Diputada  
Bloque La Concertación  
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



## FUNDAMENTOS

Que un altísimo porcentaje de la población de nuestra provincia vive en edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal, siendo el objetivo del presente proyecto de dotar de herramientas a los vecinos para que cuenten con mas información y posibilidad de control directo sobre la administración de sus respectivos consorcios, entendiendo que la falta de control sobre decisiones que las administraciones suelen tomar unilateralmente a la hora de fijar honorarios por sus servicios, contratar servicios y en la forma de liquidar expensas repercute directa y proporcionalmente sobre los propietarios

Que preocupados por la realidad antes citada, la Unión de Consorcionistas República Argentina - Mar del Plata (UCRA) Asociación Sin Fines de Lucro N° 6132/06 que tiene como objetivo entre otros el de mejorar y desarrollar la defensa y reconocimiento de los derechos de los consorcistas, viene desarrollando actividades como talleres, seminarios, presentando proyectos y exigiendo que se ponga en marcha el pendiente debate sobre el funcionamiento de la administración de edificios.

Que es necesario modernizar y profundizar la relación entre el administrador y el consorcio mas allá de lo que surja del reglamento de copropiedad de cada edificio.

Que en igual sentido suele ser de aplicación, en forma demasiado general la Ley Nacional N° 13.512 de propiedad horizontal, resultando en muchas ocasiones insuficiente.

Que en otros ámbitos como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ha puesto en marcha un Registro de Administradores, en similar sentido al establecido en el presente proyecto de Ley.

Que existe un vacío legal en nuestra provincia a la hora de referirnos a normativas que equilibren la relación entre administrador y consorcista.

Que la creación del mencionado registro dará forma a los derechos y obligaciones, dando garantías para que los consorcistas no se encuentren prisioneros de cláusulas abusivas o contratos leoninos.

Que la puesta en marcha del mencionado registro hará más ágil la intervención de organismos de control en el propio medio municipal.

Que la creación del Registro de Administradores se hace imprescindible para el transparente y urgente control, inspección y supervisión del correcto mantenimiento de

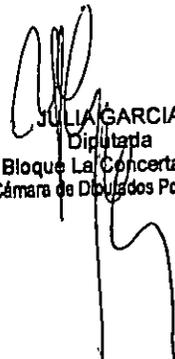


*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

los edificios, dado que son permanentes los inconvenientes de seguridad que surgen por problemas de mantenimiento, originados por materiales defectuosos o la denominada fatiga de materiales, que con el marco establecido en el presente proyecto se deslindaran responsabilidades y fijaran procedimientos.

Que el establecimiento del registro viene a dar respuesta a consorcistas propietarios de edificios de la Provincia de Buenos Aires que ven vulnerados sus derechos y se les hace necesario contar con una Ley que contemple sus necesidades.

Por lo expuesto es que solicito a los Señores Legisladores la aprobación del presente proyecto.

  
JULIA GARCIA  
Diputada  
Bloque La Concertación  
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.