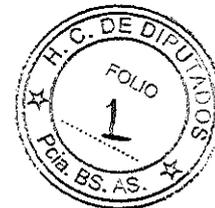




Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2406 /18-19



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: Modifícase el artículo 11 de la ley 14.701, que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 11. De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitivos. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.
- b. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro).
- c. Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T.
- d. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.
- e. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- f. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- g. Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos. Además, en todos los casos se deberá:





Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D-2406

/18-19



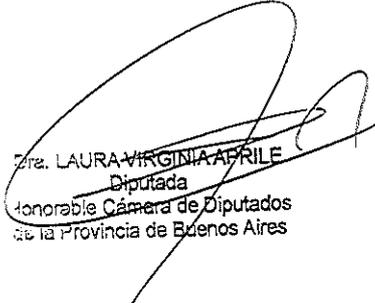
- g.1. Informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L, sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.
- g.2. Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona.
- g.3. Detallar los pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.
- g.4. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.”

ARTÍCULO 2º: Incorpórase el artículo 11 bis de la ley 14.701, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“El administrador deberá enviar la liquidación, el cálculo o resumen de expensas y contribuciones con una antelación de 10 días corridos antes del primer vencimiento. Si ello no fuere así, estará imposibilitado de cobrar los intereses que se devenguen por la mora hasta el efectivo cumplimiento del plazo. Las pérdidas en las que incurriere el Consorcio por la negligencia del administrador estarán a su cargo, salvo justa causa.

Para ello, podrá prescindir del formato físico y enviarla mediante correo electrónico registrado por el propietario, siempre que no medie oposición por parte de los copropietarios.”

ARTÍCULO 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Dra. LAURA VIRGINIA APRILE
Diputada
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires





FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley, se propone modificar el artículo 11 e incorporar el artículo 11 bis a la ley 14.701, en tanto la misma establece el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal.

Dicha ley, se erigió como una herramienta en manos del consumidor o usuario que vivía en edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal, para que cuenten con mayor información y posibilidad de control directo sobre la administración de sus respectivos consorcios, entendiendo que la falta de control sobre los montos totales de las expensas repercute directa y proporcionalmente sobre los propietarios, como así también la falta de mantenimiento y obras defectuosas, muchas veces negligentemente contratadas. Así surge de los fundamentos acompañados al anteproyecto que devino en Ley.

En ello, corresponde corregir la redacción del artículo 11, inciso g) en tanto, resulta arbitrario restringir el acceso y el derecho a la información, completa y veraz que posee el consumidor a reclamar de la administración, en el caso de consorcios en que existan 100 o más unidades funcionales. Esto, en razón de que resulta contraria la letra de la Ley a los fundamentos que inspiraron al legislador al momento de sancionar la norma. La Ley actual en el artículo 11, inciso g) limita el derecho de información de aquellos titulares de unidades funcionales que compongan consorcios de Propiedad Horizontal, cuyas unidades funcionales en su conjunto superen las cien. Lo referido, no hace más que impedir el control por el propietario sobre la gestión de los bienes del consorcio, principalmente por el hecho de desconocer los gastos y erogaciones de un modo detallado, la cantidad de empleados del Consorcio, los saldos de la cuenta bancaria y la contratación de servicios que por el artículo 13 de la ley que establece sus formalidades y el capítulo 3, del título V del libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación, que dispone que corresponde a las Asamblea de propietarios la autorización de los gastos y la aprobación de mejoras u obras nuevas. Es decir, esta disposición de la ley local estaría privando del control, sobre aquel gasto que el propietario autorizo.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

En cuanto al artículo 11 bis, el mismo se introduce para reglamentar el derecho de los propietarios y poseedores que estén obligados al pago de las expensas por Ley o tenedores de la cosa, entiéndase la unidad funcional, que tengan a cargo el pago de expensas y contribuciones a las que estén obligados a afrontar, a recibir la pertinente liquidación o resumen con una anterioridad mínima de 10 días corridos a la fecha del primer vencimiento de pago. En cuyo caso, no se podrán cobrar los intereses compensatorios y punitivos que se devenguen entre la fecha de vencimiento y la del efectivo plazo ante fijado. En ello, también el nuevo artículo en comentario, permite el envío de los resúmenes de expensas al domicilio electrónico consignado por el propietario u obligado al pago, siempre que el mismo preste el consentimiento para ello.

Por lo expuesto, le solicito a mis pares que acompañen con su voto la presente iniciativa.


Dra. LAURA VIRGINIA APRILE
Diputada
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PCIA. DE BS. AS.
MESA DE ENTRADAS

06 AGO 2018

ENTRADA