



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE DECLARACION

**LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

DECLARA

Su preocupación por la falta de reglamentación de la Ley 14.071 por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires al mismo tiempo que solicita a la Sra. Gobernadora arbitre los medios necesarios para que - en forma inmediata - se elaboren y ejecuten las normas y acciones necesarias para viabilizar su ejecución.


MARIA ALEJANDRA MARTINEZ
Diputada
Bloque Convicción Peronista
H.C. Diputados Pröv. Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



FUNDAMENTOS

El Régimen de Propiedad Horizontal otorga a la figura del administrador de consorcio una importancia vital en el funcionamiento del mismo.

Este sistema de propiedad se ha extendido en toda la Provincia de Buenos Aires y constituye una fuente permanente de conflictos por razones muy diversas.

En ese contexto, la Legislatura Provincial sancionó en el año 2014 la Ley 14.701 con el objeto de crear un marco uniforme de obligaciones que deben ser cumplidas por los administradores de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal en todo el territorio de la provincia.

A su hora los legisladores advirtieron sobre la necesidad de garantizar la capacitación técnica de los administradores, como así también el control de antecedentes de quienes ocupen tales delicados cargos. Invocaron además la frecuencia con la que los desarrolladores inmobiliarios imponen a quien se desempeñará en ese importante rol con el agravante de que - en la mayoría de los casos - son designados por un plazo indeterminado. De esta manera, quienes no son propietarios se garantizan una injerencia en el ámbito de la administración por un tiempo que excede largamente al de la comercialización.

La idoneidad del Administrador escapa al control del Estado y de los co propietarios - quienes con frecuencia deben recurrir a tramites complejos, interminables y casi imposibles para poder obtener su remoción - perturbando el buen funcionamiento del Consorcio. Esta rígida estructura termina impactando en los costos de las expensas y demás medidas que



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



los socios intentan proponer, transformándolos en rehenes de las personas encargadas de administrar.

En el mismo sentido, en diferentes destinos turísticos de la Provincia de Buenos Aires existen una gran cantidad de consorcios cuyos titulares no residen en el lugar en forma permanente, situación que favorece conductas inapropiadas de abuso, que conculcan derechos y los afecta patrimonialmente. Es común la protesta de las víctimas por convocatorias de asambleas en fechas tales que no permitan contar con las mayorías necesarias de co propietarios para efectuar el control necesario y en su caso, restringir el marco de acción de los administradores excedidos en sus mandatos en forma infiel y/o removerlos.

La ley 14.701 - que aún no ha tenido ejecución - fue sancionada hace más de 3 años para contribuir a la solución de estos conflictos a través de la regulación de las condiciones requeridas para actuar como administrador de consorcios.

No obstante ello sus efectos no se han logrado aún, puesto que el Poder Ejecutivo - incumpliendo la manda Constitucional establecida en el Artículo 144 de la Constitución Provincial - no ha dictado hasta el presente el reglamento de ejecución limitándose solamente a designar como autoridad de aplicación de la Ley a la Dirección de Defensa al Consumidor (Decretos 1577/16 y 170/78) dependiente del Ministerio de Justicia de la Provincia.

Habiendo transcurrido con creces el plazo de 90 días que esta legislatura estimó prudente para que el Gobernador emita la norma complementaria de ejecución, propongo a mis colegas diputados que me acompañen con su firma y en forma conjunta para declarar nuestra preocupación por la omisión señalada que impide se cumplan los efectos de la Ley 14701.

MARIA ALEJANDRA MARTINEZ
Diputada
Bloque Convicción Peronista
H.C. Diputados Prov. Bs. As