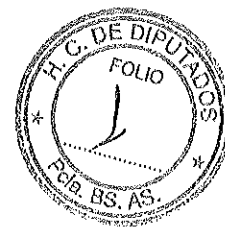




EXPTE. D- 1652 125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

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

TITULO I
DEL COLEGIO PÚBLICO Y DE LA ACTIVIDAD DE LOS ADMINISTRADORES
DE CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º: Derogación. Derógase la Ley Provincial N°14.701 “Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal”.

ARTÍCULO 2º: Alcance. La presente ley norma el ejercicio en la Provincia de Buenos Aires de la profesión de administrador de los consorcios de propietarios instituidos por el art. 2044 del Código Civil y Comercial.

ARTÍCULO 3º: Creación. Créase el Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, que regulará el ejercicio de la actividad de los Administradores de los Consorcios de Propietarios previsto en el Artículo 2º de la presente Ley, que se integrará por los Colegios Departamentales de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y tendrá a su cargo el gobierno de la matrícula.

ARTÍCULO 4º: Objeto. El Colegio tiene por objeto cumplir y aplicar las prescripciones de la presente ley, representar y defender a los colegiados asegurando el decoro, la independencia y dignidad de la profesión, velar por el fiel



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

cumplimiento de las normas de ética profesional, la armonía de los profesionales matriculados y colaborar con los poderes públicos a los efectos de cumplimentar las finalidades sociales de la actividad profesional.

ARTÍCULO 5º: El Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, funcionará con carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público.

CAPÍTULO II – REQUISITOS

ARTÍCULO 6º: Condiciones habilitantes. Para ejercer la actividad de administrador de consorcio de propiedad horizontal en la Provincia de Buenos Aires se deberá:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Tener capacidad para ejercer el comercio y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del Artículo 7º de la presente Ley;
- c) Acreditar haber aprobado la carrera de Técnico Universitario (o similar) en Administración de Propiedades;
- d) Hallarse inscripto en la matrícula en cualquier Colegio Departamental de Administradores de consorcios de propiedad horizontal que crea esta ley;
- e) Disponer para el desempeño de su actividad, de oficina o local habilitado por la autoridad competente, dentro del territorio de la Provincia de Buenos Aires;
- f) Constituir domicilio especial dentro del área de competencia del Colegio Departamental.

ARTÍCULO 7º: De las Inhabilidades. No podrán ejercer la actividad de administradores de consorcios de propiedad horizontal las personas que:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- a) tuvieron condena firme en sede penal, por alguno de los delitos previstos en el Libro II, Títulos VI, XI, XII del Código Penal, los concursados y los fallidos mientras dure su inhabilitación;
- b) los inhabilitados jurídicamente;
- c) Los inhibidos para disponer de sus bienes;
- d) Los excluidos temporaria o definitivamente en el ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria.

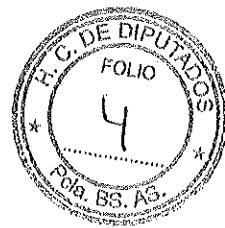
CAPÍTULO III – DE LA MATRÍCULA

ARTÍCULO 8º: Matrícula. La matrícula de los administradores de consorcio de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios estará a cargo del Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, de derecho público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado, amparados por la Ley y reconocidas por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

ARTÍCULO 9º: Declárese obligatoria la matriculación prevista, no pudiendo ejercerse la actividad en caso de no estar efectuada dicha matriculación.

ARTÍCULO 10 º. Inscripción en la matrícula. Quien pretenda ejercer la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal deberá inscribirse en la matrícula del Colegio Departamental correspondiente al domicilio en que pretende ejercer la actividad Para inscribirse deberá:

- a) Acreditar las condiciones habilitantes establecidos en el Artículo 6º de la presente Ley;
- b) Presentar un certificado de libre inhibición para disponer de sus bienes expedido por el Registro de la Propiedad;



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- c) Constituir a la orden del Colegio Departamental de administradores de consorcios de propiedad horizontal una fianza real o un seguro de caución de \$ 10.000.-, renovable anualmente;
- d) Asumir el compromiso de acatar las normas que el Colegio fije respecto de los derechos y obligaciones de los colegiados y el reconocimiento del poder disciplinario que ésta ley le confiere.

ARTÍCULO 11º: Inscripción. Procedimiento: Recibida la solicitud, el Colegio Departamental verificará si el solicitante reúne los requisitos que impone la presente ley para la inscripción y, si considerase que no ha acreditado algún requisito, lo emplazará para que lo haga en el término de quince (15) días, bajo apercibimiento de declarar abandonada su solicitud y mandar a archivar las actuaciones.

Cuando el Colegio considerase que el solicitante reúne los requisitos hará conocer la presentación mandando publicar, a cargo del solicitante, un edicto por un (1) día en un diario de circulación del lugar de su domicilio.

Toda persona podrá oponerse a la inscripción, indicando cuales son los requisitos que exige ésta ley para ejercer la actividad que el solicitante no reúne y ofreciendo la prueba correspondiente.

Resueltas las oposiciones el Colegio admitirá o rechazará la petición en el plazo de sesenta (60) días.

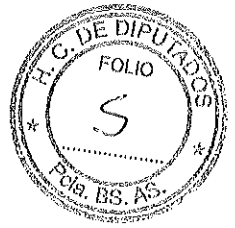
Dentro de los treinta días de aceptada la inscripción el administrador prestará juramento ante el Consejo Directivo del Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires de desempeñar leal y honestamente la actividad, cumplir las obligaciones y deberes emergentes de la presente ley, del Código Civil y Comercial en la materia y del



EXPTE. D-

1652

125-26



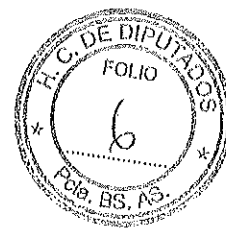
*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

reglamento de propiedad horizontal de cada uno de los consorcios que administre, y del o de los mandatos recibidos del consorcio mandante.

A partir de ese momento quedará habilitado para ejercer la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal en todo el territorio de la provincia. Para que acredite tal calidad se le entregará el carnet respectivo con número de tomo y folio de matriculación. El Colegio Departamental deberá comunicar la inscripción al Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires a fin de que registre el alta. Recibida la petición, el Colegio Departamental formará expediente y publicará edicto en un diario de circulación del lugar donde tiene domicilio el solicitante por dos días a fin de poner en conocimiento público la solicitud.

Cualquier persona podrá oponerse a la colegiación, exclusivamente por no encontrarse en las condiciones que exige esta Ley para ejercer la profesión, acreditándolo en forma documentada. El Colegio Departamental puede disponer todas las medidas necesarias para mejor proveer que considere necesarias. El Colegio Departamental verificará si el peticionario reúne todos los recaudos legales para la colegiación y se expedirá en el plazo de 60 días corridos, admitiendo o rechazando la petición o intimando en el plazo que considere el cumplimiento de recaudos necesarios, cuando los presentados fueren insuficientes.

Decretada la admisión, el profesional prestará juramento de desempeñar honestamente en la profesión, cumplir las obligaciones y deberes emergentes de esta Honorable Cámara de Diputados Provincia de Buenos Aires ley y de toda reglamentación que se dicte, de la ley N° 13.512 y las que se dicten en el futuro y de las reglas del mandato recibido, ante el Consejo Directivo del Colegio, en la fecha que fije este, dentro de los treinta días de resuelta la admisión. A partir de ese momento queda habilitado para ejercer la profesión, para lo cual se le entregará el carnet respectivo con número de tomo y folio de matriculación.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

La colegiación deberá comunicarse al Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires a fin de que registre el alta respectiva.

En caso de rechazarse el pedido de colegiación fundada en el incumplimiento de alguno de los recaudos que prescribe la presente Ley o por estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad, podrá presentar una nueva solicitud acreditando haber completado los requisitos o haber desaparecido las inhabilidades que fundaron la denegatoria.

Habiéndose decretado la denegatoria de solicitud de matrícula, dicha decisión será apelable ante el Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires en el plazo de diez (10) días desde que se notificó por medio fehaciente al apelante. Sin perjuicio y con independencia de este recurso, la denegatoria deja expedita la vía judicial a la que se podrá recurrir directamente para revisar la decisión, por ante los Juzgados Contencioso Administrativo de la jurisdicción donde se encuentra el Colegio respectivo. Si se intentó la apelación ante el Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires no se podrá recurrir ante la justicia mientras que dicho Colegio no se expida. Si la justicia deniega la acción, no podrá luego recurrirse al Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires. El trámite del juicio será el prescripto para el juicio sumarísimo de que da cuenta el art. 496 del Código de Procedimiento Civil y Comercial. La decisión será apelable ante las Cámaras de Apelaciones departamentales.

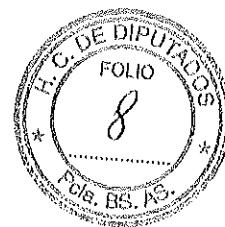
CAPÍTULO IV – FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 11º: Funciones, Deberes y Derechos. Es función y deber esencial del Administrador:

- a) administrar el Consorcio de propietarios dentro de los marcos legales establecidos por las leyes generales y específicas de la materia. Dicha actividad consiste en la realización de todos aquellos actos que tiendan a la conservación normal de los inmuebles administrados y la de aquellos otros en los que la urgencia torne inconveniente la pérdida de tiempo que signifique recabar el mandato o autorización pertinente;
- b) velar por los intereses del Consorcio y comportarse con lealtad y buena fe en el ejercicio de sus funciones;
- c) dar estricto cumplimiento a lo que dispone el Reglamento de propiedad horizontal, el reglamento interno aprobado por asamblea-si los hubiere-, y demás leyes nacionales, provinciales, y ordenanzas municipales que legislan sobre la propiedad horizontal;
- d) llevar en legal forma los libros del consorcio, que establece el Código Civil y Comercial en la materia y el reglamento de propiedad horizontal de cada uno de los consorcios que administre, y resguardar la documentación legal del consorcio;
- e) convocar anualmente, a asamblea de copropietarios con el propósito de rendir cuenta documentada de su gestión, su mandato en caso de vencimiento y todo otro asunto de interés común incluido en el orden del día;
- f) contratar las pólizas de seguros obligatorias y toda otra que decida la asamblea de propietarios;
- g) intimar a los consorcistas al cese de las infracciones legales o reglamentarias;
- h) procurar el cobro de expensas y la intimación de pago ante la mora de los propietarios;
- i) expedir certificación acerca del estado de deuda y su liberación respecto de las unidades funcionales que integran el Consorcio, a quien acredite interés legítimo;
- j) informar a los propietarios cualquier violación legal o reglamentaria por parte de cualquier ocupante del edificio, y toda situación de ilegalidad de la que pudiere



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

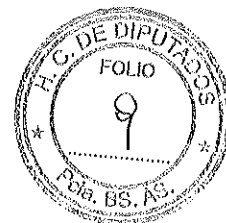
resultar responsabilidad alguna para el Consorcio, y las intimaciones administrativas y/o acciones judiciales dirigidas al consorcio en el plazo de 72 horas;

- k) dar cumplimiento a toda directiva emanada de la Asamblea;
- n) declarar su número de Matrícula en las oficinas públicas que recaudan impuestos o aportes previsionales vinculadas a la actividad de administrador y hacer constar su Matrícula en todos sus membretes y publicidad;
- o) facilitar las inspecciones y requerimientos de prueba que efectúe el Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires;
- p) percibir honorarios por la gestión, los que serán acordados entre el consorcio y el administrador;
- q) ser único depositario y custodio de los dineros, títulos de propiedad y demás documentos del consorcio, debiendo arbitrar los medios para la total seguridad de los mismos;
- r) realizar toda otra gestión necesaria para el mejor cumplimiento de su mandato;
- s) guardar la debida reserva de todo dato privativo de los propietarios a los que tiene acceso por su función.

ARTÍCULO 12: Prohibición de ejercicio. No podrán ejercer la actividad de administrador:

- a) los magistrados y funcionarios del Poder Judicial;
- b) los funcionarios, empleados o contratados de la Administración Pública Nacional, Provincial, o Municipal en los casos en que representen los intereses del organismo que forman parte o dependan o en virtud de cuyos poderes actúan;
- c) los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad;

ARTÍCULO 13: Ejercicio ilegal. Se considerará que ejercen ilegalmente la actividad:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- a) el Administrador de Propiedad Horizontal que estando con su matrícula suspendida o cancelada, continúa ejerciendo la actividad;
- b) cualquier persona que, en forma pública o privada, pretenda ejercer la actividad sin estar matriculado e inscripto en el Colegio Público Profesional de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

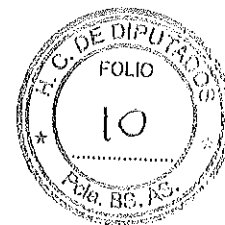
ARTÍCULO 14: Sociedades. Las sociedades que tengan por objeto la administración de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios deberán contar entre sus socios con un administrador matriculado quien será responsable en forma personal en los términos de esta ley.

TÍTULO II – DE LOS COLEGIOS DEPARTAMENTALES

CAPÍTULO V - DE LAS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LOS COLEGIOS DEPARTAMENTALES

ARTÍCULO 15: Los Colegios Departamentales tendrán su asiento en la ciudad cabecera donde funcione el Departamento Judicial y habrá solo uno por Departamento y tienen por objeto, funciones y atribuciones, los siguientes:

- a) llevar el Registro de la Matrícula y ejercer su gobierno;
- b) ejercer la potestad disciplinaria, sobre todos los colegiados con las limitaciones de esta Ley;
- c) decidir todo lo referente a las inscripciones de las matrículas en los respectivos registros, conforme a esta ley y su reglamentación;
- d) velar por el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación;
- e) oponerse al ejercicio ilegal de la profesión y denunciar a quien lo hiciere;



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- f) otorgar poderes generales o especiales, cuando así fuere necesario, para asumir la defensa de los intereses del Colegio;
- g) preparar anualmente y elevar a los Jueces y Tribunales las listas de Colegiados para los nombramientos de oficio, para formar y mantener actualizado la lista de peritos administradores de consorcios;
- h) recibir el juramento profesional, otorgar certificados y credenciales a sus integrantes y a los inscriptos en el Registro de Matrícula;
- i) resolver las cuestiones que, siendo de su competencia, lo sometan los Colegiados;
- i) ser parte en juicio en todo lo relativo a la defensa de los intereses de los Colegios Departamentales, de la presente Ley y su reglamentación, a cuyo efecto podrán otorgar poderes;
- k) mantener relaciones con Entidades similares de propietarios de edificios en propiedad horizontal y estimular la unión y armonía entre Colegiados entre sí;
- l) participar por medio de delegaciones, en reuniones, conferencias, congresos, y federaciones;
- m) adquirir y administrar bienes de cualquier naturaleza, contraer obligaciones, aceptar donaciones, legados o herencias y administrar el patrimonio social, pudiendo disponer de sus bienes con previo consentimiento de la Asamblea de matriculados;
- o) administrar la cuota de inscripción y cuotas anuales, contribuciones, y demás ingresos que se determinen para el sostenimiento de los colegios y que abonarán todos los matriculados que ejerzan en el Partido.

ARTÍCULO 16: Recursos. Los Colegios tendrán los siguientes recursos:

Cobro por:

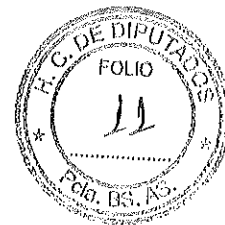
- a) derecho de matriculación;
- b) cuota anual;
- c) los recursos que se aprueben en el futuro por asamblea.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXPTE. D-

1652 125-26



CAPÍTULO VI - DE LAS AUTORIDADES DE LOS COLEGIOS DEPARTAMENTALES

ARTÍCULO 17: Son Órganos Directivos de la Institución:

- a) la Asamblea;
- b) el Consejo Directivo;
- c) el Tribunal de Disciplina.

CAPÍTULO VII - DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 18: Dentro de los primeros 30 días de cada año se reunirá la Asamblea Ordinaria para tratar la rendición de cuentas, Memoria, Balance y Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos, el costo de la matrícula y todo otro tema de interés común de la profesión, que figuren en el orden del día, incluyendo –si correspondiere- los de renovación de miembros del Consejo Directivo y del Tribunal de disciplina en los casos de renovación de mandatos.

ARTÍCULO 19: Se citará a asamblea extraordinaria cuando la misma sea solicitada por el 30% del total de administradores matriculados o cuando lo decida el Consejo Directivo o una asamblea ordinaria, para tratar temas de interés común de la profesión, que no admitan demora.

ARTÍCULO 20: La Asamblea funcionará con la presencia del 20% de los matriculados a la hora fijada para su comienzo. En caso de no lograrse dicho quórum, sesionará media hora después cualquiera sea el número de presentes y/o representados. Cada uno de éstos tendrá un voto. La citación se hará personalmente, por cualquier medio de comunicación incluyendo los electrónicos y en un diario de la ciudad de domicilio del Colegio o de la ciudad más cercana que posea periódico, por un día. No se podrán tratar temas que no figuren en el orden del día bajo pena de nulidad absoluta de los resuelto.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

La participación en la asamblea es personal igual que el voto, no admitiéndose la participación por representación.

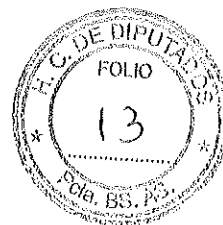
Los integrantes del Consejo Directivo y el Tribunal de Disciplina serán elegidos en comicios en los que el voto será secreto. No pueden ser electores en ningún caso los Administradores que inscriptos en el registro, adeuden la cuota anual de la matrícula y/o sus cuentas previsionales en mora al momento de su postulación.

CAPÍTULO VIII - CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 21: El Consejo Directivo se compondrá de un Presidente, un vicepresidente, un secretario, un prosecretario, un tesorero un protesorero y cinco (5) vocales titulares y cinco (5) suplentes, que durarán cuatro (4) años en sus funciones. La mesa directiva se integrará con el Presidente, el Secretario y el Tesorero. Para ser elegido miembro del Consejo se requiere tener domicilio real en el Partido y 5 años de antigüedad en la profesión. La elección será por lista completa.

ARTÍCULO 22: Corresponde a los Consejos Directivos:

- a) resolver los pedidos de inscripción;
- b) llevar el control de la matrícula;
- c) convocar las asambleas y redactar el orden del día;
- d) representar a los matriculados en ejercicio, dictando las disposiciones necesarias y ejerciendo las acciones judiciales y administrativas pertinentes, para asegurarles el legítimo desempeño de su profesión;
- e) cuidar que nadie ejerza ilegalmente la profesión y denunciar a quién lo haga sin estar debidamente habilitado;
- f) intervenir como mediador a solicitud y por acuerdo de partes en los conflictos que se susciten entre colegas, o entre administradores y propietarios o poseedores, a fin de lograr la solución extrajudicial de la cuestión;



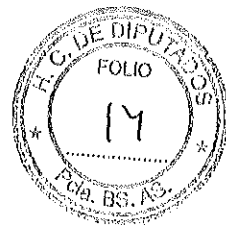
*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- g) establecer el monto y la forma de percepción de la cuota anual que deberán abonar los colegiados, administrar los bienes del Colegio, proyectar el presupuesto de gastos y cálculo de recursos para someter a la consideración de la asamblea;
- h) cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las asambleas;
- i) nombrar y remover a sus empleados;
- j) administrar los bienes del Colegio, crear o fomentar su biblioteca pública y el órgano de difusión técnica e información profesional;
- k) disponer la iniciación de los trámites disciplinarios en los casos que esta ley determina;
- l) constituir y/o actualizar la lista de postulantes a peritos judiciales y presentarla ante los órganos judiciales pertinentes.

ARTÍCULO 23: El Presidente del Consejo Directivo, o su reemplazante legal, presidirá las asambleas, y estará facultado para dirigir el debate, concederá el uso de la palabra, y el tiempo de exposición, pudiendo suspender la sesión por un plazo no mayor de 24 horas con causa justificada y mantendrá las relaciones de la institución con sus similares y con los poderes públicos

ARTÍCULO 24: El Consejo Directivo deliberará válidamente con la presencia de, por lo menos, la mitad más uno de sus miembros, tomando sus resoluciones por mayoría de votos. En caso de empate el voto del Presidente se computará doble. La Mesa Directiva tendrá a su cargo la atención del despacho diario, la representación social del Colegio, el manejo del personal y asuntos administrativos, pudiendo adoptar medidas urgentes que no admitan dilación, con cargo de dar cuenta al Consejo Directivo en la primera sesión que se realice.

CAPÍTULO IX - DE LOS PODERES DISCIPLINARIOS



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 25: Es obligación de los Colegios fiscalizar el correcto ejercicio de la profesión de Administrador de consorcios, a cuyo efecto se les confiere poder disciplinario, que ejercitará sin perjuicio de las responsabilidades judiciales civiles, penales o administrativas de orden individual.

CAPÍTULO X - DEL TRIBUNAL DE DISCIPLINA

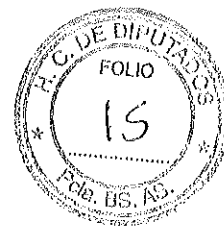
ARTÍCULO 26: El Tribunal de Disciplina se compondrá de tres (3) miembros titulares e igual número de suplentes, elegidos por asamblea y que durarán en el cargo cuatro años. Para ser miembro se requieren las mismas condiciones que para integrar el Consejo Directivo y, además, cinco (5) años de ejercicio profesional. Los miembros del Consejo Directivo no podrán formar parte de este Tribunal. El Organismo designará, al entrar en funciones al Presidente, al Vicepresidente y al Secretario.

ARTÍCULO 27: Para la recusación y excusación de los miembros del Tribunal se aplicarán las mismas causales que las establecidas para los Jueces en el Código de Procedimiento Criminal y Correccional de la Provincia. Las recusaciones serán resueltas por el Consejo Directivo, siendo su decisión inapelable.

Las decisiones del Tribunal se tomarán por mayoría absoluta.

La resolución que recaiga podrá ser recurrida ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo competente, en el plazo de 5 días hábiles de notificada la sanción.

ARTÍCULO 28: El Tribunal de Disciplina, dentro de la esfera colegial, aplicará en forma exclusiva las sanciones disciplinarias a que se hagan pasibles los colegiados. Son causas de sanción:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- a) incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 12º o la violación de las prohibiciones del Artículo 15º de la presente Ley, así como las previstas en el Código Civil y Comercial;
- c) retención indebida de fondos o efectos pertenecientes al consorcio mandante, cuando no les asista ejercer el derecho de retención;
- f) infracción manifiesta o encubierta a lo dispuesto sobre aranceles fijados por Ley;
- g) Violación del régimen de incompatibilidades e inhabilidades de los Artículos 2º y 5º de la presente Ley;
- h) abandono de gestión encomendada en perjuicio de terceros, por cambios de domicilio legal o traslado de oficina sin dar aviso al Colegio Departamental;
- j) no llevar libros que exige toda la legislación vigente respecto a la profesión y su ejercicio;
- k) Contravención o incumplimiento a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y resoluciones dictadas por el Consejo, mesa directiva y Asamblea.

CAPÍTULO XI – DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 29: Las sanciones disciplinarias que podrán aplicarse a los matriculados serán:

- a) advertencia;
- b) amonestación privada ante el Consejo Directivo;
- c) apercibimiento público;
- d) multa hasta el importe de diez (10) cuotas anuales al Colegio;
- e) suspensión en el ejercicio de la profesión hasta un (1) año;
- d) cancelación de la matrícula,

El tipo de sanción a aplicar es facultad discrecional y exclusiva del Tribunal de Disciplina.

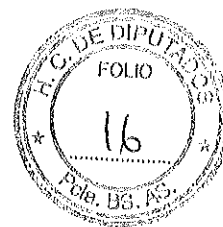
Las sanciones previstas se resolverán por mayoría de los miembros, a excepción de la cancelación de la matrícula que requerirá unanimidad.



EXPTE. D-

1652

125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Las multas deberán abonarse en la sede del Colegio respectivo o donde éste lo respectivo dentro de los diez (10) días posteriores a la intimación.

La falta de pago dentro del plazo fijado, habilita al Consejo Directivo del colegio a iniciar las acciones de cobro por la vía ejecutiva, sin posibilidad para el administrador sancionado de oponer ninguna otra excepción que la de pago documentado y valiendo como título la simple certificación de la deuda firmada por el presidente o vice y tesorero o protesorero.

Para el caso de denuncias de particulares y/o colegiados, previo a todo otro trámite, deberá requerirse la ratificación de la denuncia.

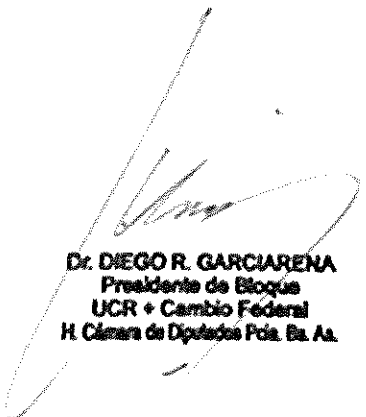
La resolución del Tribunal de Disciplina será siempre fundada.

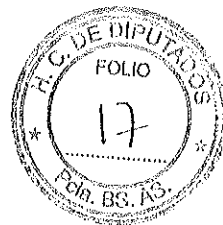
ARTÍCULO 30: Las acciones disciplinarias prescribirán a los dos (2) años de producido el hecho que autoriza su ejercicio. El plazo de prescripción de la acción, se interrumpirá por la interposición de la denuncia.

Los plazos de prescripción se suspenderán cuando el inicio de la causa disciplinaria dependiera del dictado de un fallo en sede judicial y hasta tanto éste último adquiera firmeza.

Cuando el tribunal entienda que hay indicios de existencia de delito de acción penal, remitirá los antecedentes a la justicia competente, y resolverá continuar o no con este procedimiento por motivo fundado.

ARTÍCULO 31: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Dr. DIEGO R. GARCARENA
Presidente de Bloque
UCR + Cambio Federal
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene por objeto la creación del Colegio Público Profesional de Administradores de Consorcios de la Provincia de Buenos Aires, con el fin de regular, jerarquizar y profesionalizar el ejercicio de la administración de consorcios de propiedad horizontal en el ámbito provincial, en consonancia con lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y las normativas complementarias que rigen la propiedad horizontal.

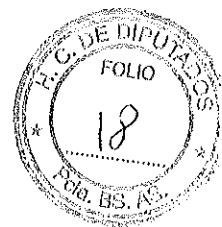
En las últimas décadas, la creciente expansión de la propiedad horizontal en las ciudades y centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires ha generado una demanda sostenida y creciente de servicios profesionales vinculados a la gestión, administración y mantenimiento de consorcios de propiedad. Este fenómeno, acompañado por una compleja normativa, técnica y administrativa, exige cada vez mayores niveles de capacitación, transparencia y responsabilidad por parte de quienes ejercen esta función. Actualmente, la actividad de los administradores de consorcios carece de un marco institucional unificado a nivel provincial que los represente, regule su matrícula, promueva su formación continua y establezca mecanismos claros de control ético y disciplinario. Esto deriva en situaciones de desigualdad profesional, y vacíos regulatorios que afectan tanto la calidad del servicio como la confianza social en esta figura clave para la vida cotidiana de miles de bonaerenses. La creación del Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires permitirá dar respuesta a estas problemáticas, dotando a la profesión de un órgano colegiado autónomo, con potestades para matricular, supervisar, capacitar y sancionar a los administradores de consorcios que ejerzan en la provincia. Asimismo, este cuerpo contribuirá al fortalecimiento institucional del sector, promoviendo buenas prácticas de gestión, fomentando el uso de nuevas tecnologías, garantizando el acceso a la información por parte de los consorcistas, y generando canales de articulación con los poderes públicos, en especial los municipios, en temas vinculados a la vivienda, la seguridad edilicia y la convivencia urbana. La falta de una norma que reglamente la profesión



EXPTE. D-

1652

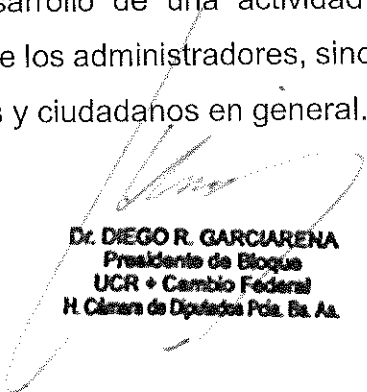
125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

y el control de la matrícula por los propios colegiados coloca a los administradores y a los consorcios bonaerenses en una situación de clara desventaja y desprotección. A nivel nacional, el Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1 de agosto de 2015, introdujo un nuevo enfoque jurídico sobre la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios. El artículo 2075 establece que los conjuntos inmobiliarios deben adecuarse a este régimen, lo que ha complejizado la figura del administrador y ampliado su ámbito de incumbencias. En contraste, otras profesiones vinculadas a la gestión de intereses colectivos — como los martilleros, los corredores inmobiliarios o los arquitectos— cuentan con colegios profesionales que regulan su ejercicio en el marco del derecho público no estatal. Esto evidencia un claro déficit normativo respecto a los administradores de consorcios, quienes manejan recursos significativos y toman decisiones que afectan la vida cotidiana de miles de ciudadanos. En diversas jurisdicciones del país, existen organismos que regulan la actividad de los administradores de consorcios, lo que constituye un precedente favorable para la creación de este tipo de institución, con atribuciones para matricular, regular, capacitar y sancionar a los profesionales.

Por todo lo expuesto, resulta de suma importancia avanzar en la conformación de un Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, dotado de personería jurídica pública no estatal, con competencias específicas y acotadas a los principios de legalidad, transparencia y servicio público, que contribuya al desarrollo de una actividad más eficiente, profesional y ética, en beneficio no solo de los administradores, sino principalmente de los consorcios, propietarios, inquilinos y ciudadanos en general.


Dr. DIEGO R. GARCARENA
Presidente de Bloque
UCR + Cambio Federal
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.