



PROYECTO DE LEY

**REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD
HORIZONTAL – MODIFICACIÓN**

Artículo 1º.- Se sustituye el artículo 4º de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 4º - Requisitos para la inscripción- Para poder inscribirse, los administradores de consorcios, **excluidas las Sociedades de Hecho y ni a las Sociedades de Acciones Simplificadas**, deben presentar la siguiente documentación:

- a) Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas jurídicas, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, **debidamente inscripto en la Inspección General de Justicia de Nación.**
- b) Constitución de domicilio especial en la Ciudad.
- c) Número de C.U.I.T./C.U.I.L.
- d) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.
- e) Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.
- f) Certificado de aprobación **del curso que refiere el artículo 4 bis, inciso b) de la presente.**
- g) **Curso de actualización, en caso de rematriculación homologado por la Autoridad de Aplicación.**
- h) Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.
- i) **Seguro de mala praxis por una suma no inferior a trescientos cincuenta mil (350.000) Unidades Retributivas, por inmueble a administrar, con cláusula de no repetición a favor del consorcio contratante.**
- j) **Declaración jurada de juicios en los cuales el administrador, los socios y los miembros del directorio de las personas jurídicas sean parte demandada. La declaración jurada debe ser renovada anualmente.**

Los/las administradores/as voluntarios/as gratuitos/as deben presentar:

- 1) Original y copia del Documento Nacional de Identidad.
- 2) Copia certificada del acta de asamblea, la cual debe contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo y designación ad honorem como administrador.
- 3) **Certificado de dominio que acredite su condición de copropietario, emitido por Registro de la Propiedad Inmueble.**
- 4) Número de C.U.I.T./C.U.I.L.”

Artículo 2º.- Incorpórese el artículo 4º bis a la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), con el siguiente texto:

“Artículo 4º bis.- Capacitación. Los administradores de consorcios deberán capacitarse según la modalidad de contratación:

- a) Los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a título gratuito/voluntarios deben aprobar un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal y un examen de contenidos mínimos dictado por entidades habilitadas por la Autoridad de Aplicación.
- b) Los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a título oneroso deben contar con una capacitación en administración de consorcios, en entidades habilitadas, cuya duración mínima será de tres (3) años académicos, y cuyos contenidos deberán ser homologados previamente por la Autoridad de Aplicación.

Las modalidades y duración de los cursos de actualización obligatorios para los administradores de consorcios, cualquiera fuera su modalidad de contratación serán establecidos conforme a la reglamentación.”

Artículo 3º.- Se sustituye el artículo 6º de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 6º - Certificado de Acreditación - El administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta (30) días. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos



requeridos al peticionante en el Artículo 4º de la presente Ley, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los **cinco (5)** últimos años.

El/la administrador/a debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.”

Artículo 4º.- Se sustituye el artículo 7º de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 7º - Publicidad del Registro - El Registro es de acceso público, gratuito, y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos en el artículo 4º de la presente, así como también de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos **cinco (5)** años. Asimismo, la reglamentación establece las formas y condiciones en que se efectúan las consultas.”

Artículo 5º.- Se sustituye el artículo 9 de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 9º- Obligaciones del Administrador - En el ejercicio de sus funciones deben:

- a) Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes. **Se establece que las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser virtuales, debiendo el Administrador, bajo pena de sanción, grabar las mismas y conservarlas por el plazo de dos (2) años. Posteriormente, deberá volcarse el resumen de las mismas, en los respectivos libros de asambleas.**
- b) Atender a la conservación de las partes comunes y realizar las diligencias pertinentes para el cumplimiento de la normativa vigente resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas. Asimismo, proveer el cuidado del agua potable conforme al ordenamiento vigente.
- c) Asegurar al edificio contra incendios y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.
- d) Llevar en debida forma, los libros del Consorcio conforme las normas vigentes.
- e) Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que es exhibido al comienzo de cada Asamblea a fin que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.
- f) Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a la misma.
- g) Denunciar ante el Gobierno de la Ciudad, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el edificio que administra sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes.
- h) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios.
- i) La gestión del Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal debe, siempre que la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria lo disponga, ser auditada contablemente y acompañada de un informe de control de gestión realizado por Profesionales de Ciencias Económicas. De igual forma, la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria puede disponer la realización de una auditoría legal a cargo de un Profesional del Derecho. También pueden hacerlo las Asociaciones de Consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, con idénticos requisitos profesionales, en forma gratuita.
Para lo dispuesto en los párrafos anteriores se deberá observar que los profesionales posean matrícula habilitante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su firma estar legalizada de acuerdo con la normativa correspondiente.
- j) Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los reglamentos de copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, temario y horario de comienzo y finalización. En la misma se adjuntará copia del acta de la última asamblea realizada.
- k) En caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador debe poner a disposición del consorcio dentro de los quince (15) días hábiles, los libros y toda documentación relativa a su administración y al consorcio, incluyendo la acreditación del pago de los aportes y contribuciones del encargado y/o dependiente, en caso de que los hubiere, no pudiendo ejercer la retención de los mismos. La reglamentación determina la forma y los plazos en



que debe hacer entrega de las claves correspondientes para poder acceder a la plataforma web de la Aplicación Oficial para uso del consorcio.

- l) Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
 - 1) Denominación y domicilio del consorcio.
 - 2) Piso y departamento.
 - 3) Nombre y apellido del/a propietario/a.
 - 4) Mes que se abona, período o concepto.
 - 5) Vencimiento, con su interés respectivo.
 - 6) Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.
 - 7) Lugar y formas de pago.
- m) En caso de juicios con sentencia favorable al Consorcio de Propietarios, el administrador debe depositar en la cuenta bancaria del Consorcio los montos totales percibidos dentro de los dos (2) días hábiles desde su recepción.
- n) Dar de alta al consorcio que administra en la plataforma web de la Aplicación Oficial y mantener actualizada la misma, con las especificaciones establecidas en el Capítulo VI de la Ley.
- o) Comunicar a los propietarios e inquilinos del consorcio que administra, el alta del mismo en la plataforma web de la Aplicación Oficial.
- p) Notificar a todos los propietarios de modo inmediato, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio.
- q) Responder con su patrimonio:
 - 1) **por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración o**
 - 2) **del incumplimiento a la presente ley.**
- r) Al momento de su designación, el administrador debe informar al consorcio en forma cierta y veraz, haciendo constar en acta detalladamente, todos aquellos servicios y trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, así como también aquellos cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración pactada por su actividad. **Asimismo, deberá denunciar todo juicio en el cual el administrador debidamente notificado, sea parte demandada, bajo pena de sanción disciplinaria.**
- s) Someter a consideración de la Asamblea de Propietarios, dejando asentado en el acta correspondiente, la posibilidad de establecer como medio de notificación fehaciente la comunicación realizada a través de la plataforma web de la Aplicación Oficial, que es válida para todos aquellos que la hubiesen aceptado.
- t) Brindar al consorcista (propietario o inquilino) condiciones de atención y trato digno, evitando actitudes vejatorias, vergonzantes o intimidatorias. Debe abstenerse de ejercer su cargo en un sentido abusivo, en ejercicio anormal o innecesario de sus facultades inherentes con presunta intención de perjudicarlo. El Administrador debe garantizar a cada uno de los propietarios y/o inquilinos autorizados que hayan requerido la posibilidad de ser notificados fehacientemente por otro medio, que puedan recibirla por la vía acordada.
- u) **Imposibilidad de otorgar poderes generales de administración a favor de cualquier tercero. El escribano que formule dichos poderes, será solidariamente responsable, ante el consorcio contratante.”**

Artículo 6°.- Se sustituye el artículo 10 de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 10 - De las liquidaciones de expensas - Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a) Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de inscripción en el Registro).
- b) Datos del consorcio, con el N° de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.
- c) Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d) Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° 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.
- e) Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, dirección, N° de C.U.I.T o C.U.I.L., N° de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.



- f) Detalle de 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) El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando N° de C.U.I.T., número de inscripción en el Registro de Administradores, consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- h) 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.
- i) Incluir el **extracto completo** de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.
- j) Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias.**
- k) Incluir un texto claro y visible en el que se indique un sitio en la plataforma web oficial y un teléfono de contacto para quejas o reclamos.**
- l) Póliza de seguro de mala praxis vigente, aseguradora y suma asegurada.”**

Artículo 7°.- Se sustituye el artículo 15 de la Ley N° 941, Registro Público de Consorcios de Propiedad Horizontal (texto consolidado por Ley N° 6764), por el siguiente texto:

“Artículo 15 - Infracciones - Son infracciones a la presente Ley:

- a) El ejercicio de la actividad de administración de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley. Para el caso de los administradores a título voluntario/gratuito esta es la única infracción.
- b) La contratación de provisión de bienes y/o servicios, o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 11.
- c) El **incumplimiento y/o** falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4°.
- d) El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9° y 10, cuando obedezcan a razones atribuibles al administrador.
- e) El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6° in fine.
- f) El incumplimiento de la obligación impuesta por el Artículo 12.
- g) El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la Autoridad de Aplicación.
- h) La incomparecencia injustificada del denunciado, de conformidad con lo establecido en el inciso d) del artículo 9° de la Ley 757, sobre Procedimiento para la Defensa de Consumidores y Usuarios.
- i) Inclusión en la liquidación de expensas de todo servicio y/o trámite que no haya sido previsto por el administrador al momento de su designación, conforme lo dispuesto en el artículo 9° inciso r) de la presente Ley.
- j) El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 30.”

CLÁUSULA TRANSITORIA PRIMERA.- En torno a las exigencias del artículo 4 bis, los administradores de consorcio tienen un plazo de cuatro (4) años desde promulgada la presente ley para presentar la constancia de haber concluido los estudios allí requeridos. Para el caso de administradores ad honorem, el plazo es de un año y medio desde la promulgación de la presente ley,

CLÁUSULA TRANSITORIA SEGUNDA.- Las Sociedades de Hecho o Sociedades de Acciones Simplificadas tienen ciento veinte (120) días para adecuarse a la normativa.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

La presente propuesta legislativa, tiene como objetivo modificar la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 941, que regula la inscripción y actuación de los administradores de consorcios. En este sentido hemos introducido importantes cambios destinados a mejorar la profesionalización, transparencia y responsabilidad de estos profesionales.

Durante el 2023 se produjeron 2115 denuncias contra administradores ante el Registro Público de Administradores (R.P.A.) porteño, representando un aumento del 11.08% con respecto al año anterior.

En igual sentido, la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor de la Ciudad (D.G.DyP.C.) recibió 14.0403 denuncias por todo concepto de las cuales el 14,66% fueron contra administradores de consorcios.

Es fundante hacer hincapié en la formación y profesionalización del Administrador. Es así que, bajo el artículo 4° - Requisitos para la inscripción, se prevé una capacitación extendida.

En la redacción anterior se requería la aprobación de un curso de ciento veinte horas, con revalidación anual mediante un curso de actualización de al menos diez horas. Entendemos que corresponde requerir una capacitación en administración de consorcios con una duración mínima de tres años académicos. Esta modificación garantiza una formación más completa y profunda, asegurando que los administradores adquieran conocimientos exhaustivos y actualizados.

La extensión y profundidad de la formación se traducen en una mayor competencia y capacidad para enfrentar los desafíos de la administración de consorcios, generando mayor seguridad y confianza entre los copropietarios.

En tal sentido, se prescribe mediante cláusula transitoria la obligación de completar esos estudios en el plazo de cuatro años desde la promulgación de la ley y para los ad honorem un año y medio.

En torno al curso de actualización, mientras que en la ley vigente, el curso de actualización anual requiere de al menos diez horas, en este proyecto se especifica la necesidad de cursos de actualización obligatorios para la rematriculación, asegurando que los administradores se mantengan al día con las normativas y mejores prácticas.

En relación con la Responsabilidad Civil y Transparencia, se introduce la obligación de contar con un seguro de mala praxis por inmueble administrado. Este seguro protege a los copropietarios frente a posibles negligencias del administrador, proporcionando una red de seguridad adicional.

Asimismo, agregamos un nuevo requisito: los administradores deben presentar una declaración jurada de juicios en los que son parte, renovada anualmente. Esta transparencia en la situación legal del administrador permite a los copropietarios evaluar posibles riesgos asociados a su contratación.

Por su parte, la validez del certificado de acreditación pasa de dos (2) a cinco (5) años, proporcionando un marco temporal más amplio para la evaluación continua de la conducta y desempeño del administrador. Se insta a que los administradores presenten este certificado en las asambleas ordinarias o extraordinarias, asegurando que los copropietarios estén informados sobre la vigencia y la situación del administrador.

También, se extiende de dos a cinco años el período en el que se deben publicitar las sanciones impuestas a los administradores en la página web del Gobierno de la Ciudad, permitiendo un mayor acceso a información relevante para los copropietarios.

En cuanto a la gestión de fondos, se refuerza la obligación de depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria específica y se detalla el procedimiento en caso de juicios con sentencia favorable al consorcio, aumentando la transparencia en el manejo de los recursos.

Se destaca la incorporación de asambleas por medios digitales, según sea conveniente o no, dependiendo de la realidad etaria de cada consorcio de copropietarios.

Otro punto que corresponde destacar, es en torno a las Liquidaciones de Expensas (Artículo 10). Las liquidaciones de expensas deben incluir un extracto completo de la cuenta bancaria del consorcio, detallando todos los ingresos y egresos, así como una póliza de seguro de mala praxis vigente. Este nivel de detalle proporciona a los copropietarios una visión clara y completa de la situación financiera del consorcio.



En resumen, las modificaciones planteadas a la Ley N° 941 son fundamentales para fortalecer la profesionalización de los administradores de consorcios, incrementando la confianza y seguridad de los copropietarios. La exigencia de una formación más extensa, la obligatoriedad de seguros de mala praxis, la transparencia en la situación legal de los administradores, y la ampliación de los períodos de publicidad de sanciones y certificaciones, aseguran que los administradores operen con un alto nivel de responsabilidad y competencia. Estas medidas protegen los intereses de los copropietarios y promueven una gestión eficiente y transparente de los consorcios.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares que acompañen la sanción del presente proyecto de ley.