



PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Se incorpora el artículo 11° bis a la Ley 941, con el siguiente texto:

“Artículo 11° bis.- Conflicto de intereses. El administrador deberá actuar con lealtad y diligencia en interés exclusivo del consorcio, directriz que será considerada el principio rector de esta ley.

El administrador no podrá contratar la provisión de bienes, servicios o la realización de obras para el consorcio con personas humanas o jurídicas respecto de las cuales tenga interés personal, salvo que:

- a) informe previamente y por escrito a la Asamblea de Propietarios la existencia del vínculo;
- b) se identifique con precisión la naturaleza del vínculo y las eventuales ventajas derivadas del contrato;
- c) la contratación sea aprobada expresamente por la asamblea de propietarios.

Se considerará que existe interés personal cuando el prestador sea:

1. el propio administrador, en ejercicio de su profesión liberal;
2. el cónyuge, conviviente o pariente del administrador hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad;
3. una persona jurídica en la que el administrador o las personas indicadas en el sub inciso anterior revistan el carácter de socio, miembro y/o integren el órgano de administración y/o dirección.”.

Art. 2°.- Se incorpora el inciso “k)” al artículo 15 de la Ley 941, con el siguiente texto:

“k) La contratación para la provisión de bienes, servicios u obras en violación de lo dispuesto por el artículo 11 bis.”.

Art. 3°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Traemos en esta oportunidad una iniciativa encaminada a morigerar los conflictos de intereses en un tema de la mayor sensibilidad para la ciudadanía, como lo es la actuación de los administradores de consorcio.

Tal como es sabido, para el vecino de la Ciudad es de singular importancia cómo esta Casa delimita la actividad de los Administradores de Consorcios, siendo que es en los edificios de propiedad horizontal donde residen buena parte de los porteños.

La ley 941 ha sido un auténtico avance en la materia, pero, a más de 20 años de su sanción, es necesario modificarla en distintos aspectos, uno de los cuales es justamente el que aquí venimos a plantear.

El art. 11 dispone cuáles son los requisitos que el Administrador tiene para contratar en nombre y por cuenta del Consorcio. Sin embargo, entendemos imprescindible regular el conflicto de intereses que puede existir – y que, de hecho, suele existir – cuando dicha contratación se hace con personas en las cuales el propio administrador tiene un interés personal.

Como todo gestor de bienes ajenos, el representante tiene obligaciones inherentes a su función, de las cuales el administrador de Consorcios no puede evadirse.

El Código Civil y Comercial de la Nación, por caso, prescribe, para el mandatario, la obligación de “informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato” (art. 1324 “c”) y que si “media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o renunciar” (art. 1325).

También en el código de fondo, pero ya de manera genérica, entre las reglas de “Representación” que trae – como novedad – en sus artículos 358 y siguientes, se dispone que el representante tiene las obligaciones de “fidelidad, lealtad y reserva” para con su representado (art. 372).

Toda la construcción de representación – sea pública o privada – se basa en la confianza que el mandante deposita en su mandatario, la cual debe ser salvaguardada de manera tal que la institución se mantenga.

En el caso de los Consorcios, se acentúa dicha necesidad en virtud de que se unen dos fenómenos distintos: por un lado, suelen ser varios los representados y uno solo el representante y, por el otro, que, por la propia dinámica consorcial, el administrador suele tener en los hechos una gran capacidad de decisión, por sobre la ideal para el cuidado adecuado de los intereses del Consorcio.

De allí lo imprescindible de incluir una regla de lealtad y diligencia como la que sugerimos en el texto, que es la que debe presidir la actuación – y debido control – del administrador.

Luego, convencidos estamos de que es imprescindible que éste informe a la asamblea los conflictos de interés que puedan suscitarse por la eventual contratación de proveedores con vínculos con él, y que sea ella la que decida, a fin de cuentas, sobre la conveniencia de la contratación, pero, eso sí, con el conocimiento detallado de tales vínculos.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Una de las denuncias más frecuentes entre los consorcistas suele ser cierta "opacidad" que encuentran al momento de que el administrador elija a los proveedores, pese, por cierto, a la minuciosa regulación que traen los artículos 9, 10 y 11. De allí que se nos hace necesario traer la presente propuesta de modificación de la ley, para proteger al vecino que observa – con razón – un vacío en la normativa.

Notemos, por último, que confiamos en que los administradores, merced a la capacitación que les exige la ley, son probos y profesionales, y estamos ciertos en que esta propuesta será bienvenida no sólo por la comunidad de propietarios e inquilinos, sino también por los propios administradores, quienes conocen la importancia de "blindar" sus funciones con regulaciones como la presente, que ayudan a cimentar y acrecentar la confianza que despiertan en sus clientes.

En consecuencia, a la luz de las consideraciones vertidas, entendemos que la iniciativa que traemos a consideración ha de ser un avance – uno más – en materia de protección de los derechos del consorcista y de mejora en la función de administración.

Por todo lo expuesto anteriormente, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de Ley.