



## **GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

2025-Centenario de la Refinería YPF La Plata: Emblema de la Soberanía Energética Argentina

### **Resolución**

**Número:**

**Referencia:** ROSA ALEJANDRA SORBARA S/ RECURSO RECONSIDERACION

---

**VISTO**, el Expediente Tramix N° 285715/24, 285721/24 y 285727/24, por el que tramitó la denuncia ingresada mediante el sistema de formularios digitales N° 826313, de conformidad a lo dispuesto por la Ley N° 14.701, su Decreto reglamentario N° 1.734/2022, la Disposición N° 27/2023 y su modificatoria 48/2023 D.P.P.J, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Sra. Rosa Alejandra Sorbara, (CUIT 27-22289632-6) presentó en fecha 16 de abril de 2025, un recurso de reconsideración por tratamiento incompleto respecto de la Resolución RESO-2025-1110-GDEBA-DPPJMJDHGP;

Que, la recurrente solicita la revisión de la resolución dictada y expone en sus argumentos que se ha omitido resolver sobre el presunto incumplimiento de lo establecido en el artículo 11 inciso k) de la Ley 14.701;

Que, habiéndose analizado la viabilidad del recurso presentado, corresponde su admisibilidad para su tratamiento, dado que la resolución recurrida fue notificada el pasado 31 marzo de 2025;

Que, la recurrente solicita que se amplíe y culmine el tratamiento de los temas en cuestión y que

fueron admitidos en su denuncia inicial, en especial respecto del no envío de extractos bancarios previsto en el inciso K) del Artículo 11 de la ley 14.701.-

Que, en sus fundamentos expone que en la Resolución dictada, si bien se invoca el argumento de los administradores denunciados respecto del inciso g) de la ley 14.701, argumentando que en este consorcio de menos de 100 unidades funcionales no debería encontrarse como obligación, ciertamente que esta ley en este inciso tiene un "ERROR de Redacción", pero de modo alguno releva de realizar las obligaciones de los incisos posteriores y (detalles del personal) i (detalle de gastos y proveedores) j (pagos y datos del seguro ) y finalmente K).

Que, en virtud de lo observado en los descargos presentados, los administradores denunciados reconocen no enviar junto a las liquidaciones de expensas los resúmenes bancarios, y que los mismos se encuentran a disposición en la oficina de la administración a fin de que los propietarios puedan tomar vista de ellos;

Que siguiendo los lineamientos y los argumentos vertidos por la recurrente, por cuanto expresa, que en la liquidación de expensas se cumplen los requisitos posteriores al g) todos, salvo el k), y como es interpretado hermenéuticamente -reconocido por los propios actos- la limitación del g) no aplica a ningún otro supuesto que no resulte del alcance de ese inciso. No afecta el h), al i), al j) ni al k), por lo que solicita su revisión,

Que, asimismo solicita se amplíe el monto de la multa a partir de esta infracción, que debería acumularse por cada mes que no cumplió o en esta primera oportunidad solo de manera unificada, integrando el art. 16 y con los efectos y alcances del art. 17 de la ley 14.701,

Que de los agravios expresados por la recurrente, habré de considerar prima facie que parcialmente le asiste razón en lo expresado, ello en virtud de las consideraciones de derecho que seguidamente se exponen;

Que, el artículo 11 de la Ley 14.701 enumera mediante incisos los requisitos e información que deben contener las liquidaciones de expensas, entre ellas, la obligatoriedad de hacer entrega de los extractos bancarios mensuales de la cuenta bancaria de titularidad del consorcio, junto con las liquidaciones de expensas que se emitan mensualmente;

Que, en el inciso g) establece la obligación de contener y dice: *Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos. Además, en el caso de los consorcios compuestos por menos de 100 unidades funcionales, también se deberá: k. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior:*

Que de la lectura e interpretación de la normativa no hay concepción jurídica alguna para considerar que se encuentren exceptuados los administradores de consorcios, ya sean de mas o menos de 100 unidades funcionales, del deber de hacer efectiva entrega mensual de los resúmenes bancarios, puesto que la norma es clara en cuanto establece que todos los consorcios deben cumplir con la normativa citada, independientemente de la cantidad de unidades funcionales, ello en virtud de que la norma es inclusiva, pues los términos “además” y “también”, no son una excepcionalidad al cumplimiento, sino que es complementario a los requisitos establecidos en los incisos enunciados en el artículo 11 de la Ley 14.701;

Que en relación a lo vertido en cuanto a la ampliación de la multa, cabe hacer lugar parcialmente a la misma, y se rechaza la pretensión de acumulación por cada mes que no cumplió o de manera unificada, ello por cuanto la infracción se considera con la denuncia efectuada;

Que, el área de Fiscalizaciones ha sugerido admitir parcialmente el recurso de reconsideración en cuanto a que efectivamente debe imputársele a los administradores denunciados la infracción al artículo 11 inciso k) de la Ley 14.701, y rechazar la pretensión deducida por acumulación por cada mes incumplido atento que no son suficientes para que el mismo sea procedente;

Que, la Unidad de Coordinación a cargo del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la provincia de Buenos Aires, en ejercicio de lo dispuesto por el artículo 13.6 del Anexo 1 de la Disposición 27/23, ha propuesto en su dictamen, por el cual analiza el contexto y la conducta, sancionando a los administradores denunciados y se propicia adicionar a la sanción ya dispuesta de pesos setecientos cuarenta y cuatro mil seiscientos diez (\$744.610), la suma de pesos trescientos setenta y dos mil trescientos cinco (\$372.305 ), siendo un total de pesos un millón ciento dieciseis mil novecientos quince (\$1.116.915) considerando que la mínima asciende a \$372.305 correspondiente con el importe de un salario de encargado, la menor categoría, (Encargado No Permanente sin Vivienda), según la tabla de septiembre de 2024; de conformidad al artículo 17 de la Ley N° 14.701

Que, la presente medida se dicta de conformidad a las prescripciones de la Ley N° 14.701 su

Decreto Reglamentario N° 1.734/2022, la Disposición N° 27/2023 y su modificatoria 48/2023 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello, en uso de las facultades conferidas por la Ley 14.701 y en el Decreto 1734/22 en las funciones como Autoridad de Aplicación

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS**  
**DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Aceptar parcialmente el recurso de reconsideración interpuesto por la Sra. Rosa Alejandra Sorbara, (CUIT 27-22289632-6) en relación a la denunciando impetrada contra los administradores, Sra. Liliana F. Farina, Matrícula 368, Legajo 276.638, Sra. Luciana Navas Farina, Matrícula 377, Legajo 276.663 y Sr. Joaquín E Navas, Matrícula 379, Legajo 276.681 y ampliar la resolución RESO-2025-1110-GDEBA-DPPJMJDHGP por la infracción al artículo 11 inciso k) de la Ley 14.701, en la que deberá adicionarse a la multa ya dispuesta de pesos setecientos cuarenta y cuatro mil seiscientos diez (\$744.610), la suma de pesos trescientos setenta y dos mil trescientos cinco (\$372.305 ), siendo un total de pesos un millón ciento dieciséis mil novecientos quince (1.116.915) y rechazar la pretensión deducida por acumulación por cada mes incumplido atento que no son suficientes los argumentos esgrimidos para que el mismo sea procedente.

**ARTÍCULO 2°.** La multa deberá abonarse mediante depósito en el Banco de titularidad del Consorcio de Propietarios San Francisco VI, sito en calle Urquiza 2451, de la ciudad de Mar del Plata, dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la presente, debiendo acreditarse dicho pago en esta causa con el comprobante de depósito original, dentro del plazo precedentemente establecido, y de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la citada normativa.

**ARTÍCULO 3°.** - Para su notificación y demás efectos, pasen los actuados al área de Fiscalizaciones del RPAC.

**ARTÍCULO 4°.** Registrar, comunicar, notificar a la denunciante Sra. Rosa Alejandra Sorbara al domicilio electrónico constituido en [alexasorb@hotmail.com](mailto:alexasorb@hotmail.com) y a los administradores denunciados

Liliana F. Farina, con domicilio electrónico constituido en [lilianafarina@hotmail.com](mailto:lilianafarina@hotmail.com) Luciana Navas Farina, con domicilio electrónico constituido en [lnavasfarina@gmail.com](mailto:lnavasfarina@gmail.com) y Joaquín E Navas, con domicilio electrónico constituido en [njoaquineduardo@gmail.com](mailto:njoaquineduardo@gmail.com) Cumplido, archivar