

ANEXOS DEL BOLETÍN OFICIAL N° 3464

ANEXO I - DECRETO N° 551/10

ANEXO I

Reglamentación de la Ley N° 941
(Texto conforme Leyes N° 3.254 y N° 3.291)

Artículo 1° - El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (el Registro) funciona en el ámbito de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

Artículo 2°.- Se entiende que hay administración onerosa cuando el desempeño de la administración de un consorcio de Propiedad Horizontal (el Consorcio) es efectuado a cambio de una contraprestación, sea ésta en dinero o en especie. Asimismo, se considera administración onerosa la compensación de expensas, así como toda compensación de gastos que no se encuentre debidamente respaldada por documentos tales como facturas o tickets conforme la normativa vigente.

Se entiende que hay administración gratuita siempre que el desempeño de la administración del Consorcio sea efectuada *ad honorem*.

La autoridad de aplicación puede inscribir de oficio en el Registro a aquellos administradores de consorcio que por su condición se encuentren obligados a hacerlo, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Artículo 3°.- La administración voluntaria y gratuita sólo puede ser desempeñada por copropietarios o sus apoderados, que residan o tengan el asiento principal de sus negocios en el inmueble administrado. El poder puede ser otorgado ante escribano público o ante la autoridad de aplicación, en la forma que dispongan las normas complementarias que al efecto se dicten.

Artículo 4°.- Para inscribirse en el Registro, los administradores de consorcio deben completar una solicitud de inscripción conforme lo determine la autoridad de aplicación, la que pasará a integrar el legajo personal de cada inscripto.

Se tendrán por válidas y vinculantes para los administradores, sea su actuación onerosa o gratuita, todas las notificaciones efectuadas al domicilio constituido ante la autoridad de aplicación.

El Número de CUIT debe acreditarse mediante constancia vigente, emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

El Certificado Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal debe presentarse obligatoriamente en forma anual. Para las personas jurídicas debe ser cumplido por todos aquellos que ejerzan la representación y administración de las mismas, de acuerdo con sus estatutos sociales.

La autoridad de aplicación imparte, organiza y/o supervisa –conforme a las normas complementarias que al efecto dicte– cursos de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal. En todos los casos se valorará especialmente su diseño curricular, programas, carga horaria y actualización.

Los administradores voluntarios gratuitos acreditan su designación *ad honorem* mediante copia certificada del Acta de Asamblea con los requisitos establecidos en el inc. b) del último párrafo del artículo 4° de la Ley, o mediante la exhibición del Libro de Actas original.

ANEXO I - DECRETO N° 551/10 (continuación)

Artículo 5º.- La inexistencia de los impedimentos establecidos en el artículo 5º de la Ley se acredita mediante el informe expedido por el Registro de Juicios Universales

(artículo 4º, inc. e, de la Ley) y por los certificados emitidos por la autoridad competente, según el caso, en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación.

En caso de concurso preventivo, el interesado debe acreditar que no está inhabilitado para ejercer el comercio mediante certificación expedida por el juzgado interviniente. Esta certificación debe ser presentada anualmente.

La autoridad de aplicación puede dar de baja la matrícula de todo administrador que, por averiguación de oficio, denuncia de consorcista y/o informe judicial o administrativo se compruebe se encuentra alcanzado por algún impedimento.

Artículo 6º.- El certificado de acreditación se emite en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación.

El certificado de acreditación se renueva en forma anual, siempre que el administrador cumpla con la declaración jurada. No obstante, el administrador puede requerir a la autoridad de aplicación una constancia actualizada del certificado para presentar en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

Artículo 7º.- La consulta de los datos del Registro puede efectuarse en su sede y en los Centros de Gestión y Participación Comunal, en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación y con los recaudos establecidos en la Ley N° 1.845, si correspondiere.

Artículo 8º.- Para la actualización del certificado de inscripción es requisito indispensable la presentación de las correspondientes declaraciones juradas, en la forma y condiciones que establezca la autoridad de aplicación.

La copia de la Ley y su reglamentación debe entregarse a todos los propietarios presentes en la primera asamblea ordinaria a celebrarse a partir de la vigencia de la presente reglamentación, con constancia en el acta del acuse de recibo. Si el Consorcio así lo dispusiere, o a requerimiento expreso del copropietario interesado, debe efectuarse la entrega en posteriores asambleas a los copropietarios ausentes en dicha asamblea.

Artículo 9º.-

Inciso a) Las decisiones de la Asamblea de Propietarios deben establecer el plazo de ejecución exigible al administrador.

Inciso b) Las necesidades y requerimientos deben ser debidamente planteadas en Asamblea o notificadas al Consorcio por medio fehaciente. Del mismo modo deben documentarse las rechazadas por la Asamblea por falta de fondos u otros motivos ajenos al administrador.

Inciso c) La presentación de las respectivas pólizas y sus alcances se ajusta a lo que disponga la autoridad de aplicación.

Inciso d) Los libros a que se refiere este inciso son: el libro de administración; libro de actas de asamblea; libro de sueldos y jornales, libro de órdenes, libro de registro de firma de copropietarios, libro de ascensores y todo aquel libro que se disponga la autoridad de aplicación. Deben estar rubricados conforme a la normativa vigente. Cuando esta lo autorice, los registros podrán llevarse en forma electrónica.

Inciso e) Los libros de Registro de Firmas de Copropietarios deben ser autorizados y llevar el formato que la autoridad de aplicación determine.

ANEXO I - DECRETO N° 551/10 (continuación)

Inciso f) Formulada la solicitud por el consorcista, el administrador debe otorgar la vista de la documentación requerida en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

Inciso g) A los fines de la reglamentación del presente inciso el deber de denuncia se refiere a situaciones y obras ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

La autoridad de aplicación establece los plazos y procedimientos aplicables.

La denuncia debe ser comunicada a los consorcistas en la primer Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.

Inciso h) La primer Asamblea Ordinaria inmediatamente posterior a la entrada en vigencia de la presente reglamentación, que designe al administrador o le renueve el mandato, debe decidir la apertura de cuenta bancaria a nombre del Consorcio, o la continuidad de la cuenta ya existente.

La cuenta debe tener como autorizados al administrador y a un miembro del Consejo de Administración designado por Asamblea; si el Consorcio no cuenta con Consejo de Administración la Asamblea debe designar a un consorcista como autorizado.

El administrador y el autorizado actúan en forma conjunta.

Inciso i) El auditor sólo puede ser designado por la Asamblea, siendo esta facultad indelegable.

Inciso j) El horario de finalización de la asamblea se consigna en la convocatoria de modo tentativo, pudiendo en el mismo acto de inicio definirse su duración válida. En ningún caso, puede disponerse un plazo de finalización menor al consignado en la convocatoria.

Si a la hora establecida para la finalización de la asamblea quedaran pendientes de tratamiento puntos incluidos en el orden del día, se hace un cuarto intermedio que no puede ser de más de ocho (8) días corridos. Los presentes quedan notificados de la nueva fecha y hora sin más requisito que la firma del acta.

Inciso k) El administrador puede, por razones fundadas, requerir una única prórroga por un plazo máximo de diez (10) días corridos.

Los libros y documentación deben quedar a disposición del Consorcio en el domicilio que a tal fin fije la Asamblea que remueve, acepta la renuncia o dispone el cese del administrador.

Inciso l) Sin reglamentar.

Inciso m) Toda la documentación relativa al cobro de una sentencia favorable al Consorcio, y la correspondiente constancia del depósito en la cuenta bancaria del Consorcio, debe encontrarse a disposición de los consorcistas en la primer Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se celebre con posterioridad a aquel.

Artículo 10.-

Inciso a) El domicilio consignado por el administrador en la liquidación de expensas debe coincidir con el domicilio especial constituido en el Registro al momento de inscripción o, en su caso, comunicado con el correspondiente formulario de cambio de domicilio.

Inciso b) Sin reglamentar.

Inciso c) Sin reglamentar.

Inciso d) La presente obligación puede ser cumplimentada acompañando copia del recibo de sueldo correspondiente. En caso de existir deudas, moratorias y/u otra situación irregular respecto a los aportes y contribuciones, debe ser consignado con su fecha, monto, número de cuota o plan correspondiente.

ANEXO I - DECRETO N° 551/10 (continuación)

Inciso e) Deben acreditarse mediante copia de factura con número y fecha correspondiente o, en su caso, el detalle de la misma.

Inciso f) Sin reglamentar.

Inciso g) El recibo o factura debe encontrarse a disposición de los consorcistas en la Asamblea Ordinaria convocada para la rendición de cuentas, o cada vez que sea requerido de manera fehaciente.

Inciso h) Sin reglamentar.

Inciso i) Sin reglamentar.

Artículo 11.- En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos por el artículo 11 de la Ley por causas atribuibles a los consorcistas, no imputables al administrador, éste sólo puede demostrar dicha situación mediante acta de Asamblea.

A los fines de la excepción prevista en el último párrafo del artículo que por el presente se reglamenta, se consideran reparaciones de urgencia las necesarias para evitar o solucionar un grave riesgo, o temor de daño serio e inminente sobre bienes de copropietarios, ocupantes o terceros, o cuando producido un deterioro o avería en el edificio éste ocasione grave daño y las reparaciones deban realizarse de inmediato para hacer cesar el perjuicio.

La presentación de las respectivas pólizas de seguros y sus alcances se ajusta a lo que disponga la autoridad de aplicación.

Artículo 12.- Todo dato consignado en la declaración jurada es susceptible de control por la autoridad de aplicación.

La inclusión de datos, informaciones o documentos falsos, no veraces o contrarios a la normativa aplicable se considera incumplimiento y hace pasible de la aplicación de sanciones, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que correspondan.

Junto con la declaración jurada el administrador debe acompañar la actualización del certificado del Registro de Juicios Universales, del Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal, y del certificado de aprobación y/o actualización del curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal. Asimismo debe actualizar el domicilio constituido, y la constancia de CUIT.

Artículo 13.- El plazo de ejercicio de la función de administrador, cualquiera sea éste, comienza a contarse desde la fecha que disponga la asamblea ordinaria o extraordinaria que lo designe. Si la asamblea no lo estableciera, el plazo se cuenta desde la fecha de celebración de la misma.

Antes del cumplimiento del plazo del mandato, el administrador debe llamar a asamblea para decidir sobre su renovación y, de ser pertinente, el plazo por el que se llevará a cabo. Cumplido el plazo de mandato, de no realizarse asamblea se da por concluido el mismo bajo exclusiva responsabilidad del administrador, quedando los consorcistas habilitados para autoconvocarse y dar solución a la situación planteada con el quórum establecido en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, por los dos tercios de los propietarios presentes, con mínimo quórum.

Artículo 14.- Sin reglamentar.

Artículo 15.- Sin reglamentar.

Artículo 16 - Sin reglamentar.

Artículo 17.- Sin reglamentar.

ANEXO I - DECRETO N° 551/10 (continuación)

Artículo 18.- Sin reglamentar.

Artículo 19.- Sin reglamentar

Artículo 20.- Sin reglamentar.

Artículo 21.- Sin reglamentar.

Artículo 22.- Sin reglamentar.

Volver a la Norma

ANEXO I - RESOLUCIÓN N° 545 - SSSU/10

ANEXO I
EXPEDIENTE N° 708.516/2010

DNI	CUIT N°	APELLIDO Y NOMBRE	DESDE	HASTA	MENSUAL	TOTAL	ORG	AREA	FUNCION	OBS	Ing. Brutos	Monotributo
28672255	20-28672255-6	Alegro, Jorge Luis	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
30307789	27-30307789-3	Benítez Ullo, Analía Rosa	01/07/2010	31/12/2010	\$ 200	\$ 1.200	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
29718529	20-29718529-3	Bonanni, Adrián Ricardo	01/07/2010	31/12/2010	\$ 500	\$ 3.000	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
32515066	27-32515066-7	Bonanni, Cecilia Gabriela	01/07/2010	31/12/2010	\$ 500	\$ 3.000	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
32380288	27-32380288-2	Demarco, Josefina	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
20510877	20-20510877-8	Medina, Daniel Alberto	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	C.M.902-780659-5	SI
23023449	20-23023449-4	Micha, Eduardo José	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
35118656	27-35118656-4	Montoya, Daniela Soledad	01/07/2010	31/12/2010	\$ 500	\$ 3.000	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
16089953	27-16089953-6	Montuori, Ana Laura	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
29186131	20-29186131-9	Pantanali, Mario David	01/07/2010	31/12/2010	\$ 200	\$ 1.200	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
31470305	27-31470305-2	Romero, María Eva	01/07/2010	31/12/2010	\$ 200	\$ 1.200	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI
31877613	27-31877613-5	Ruperto, Mara Soledad	01/07/2010	31/12/2010	\$ 300	\$ 1.800	SSSU	DGPSPD	Administrativo	Bachiller	Reg. Simplificado	SI

Volver a la Norma