

## Proyecto de Ordenanza Municipal

**CREACIÓN DE UN REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE  
CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA  
CIUDAD DE ..... (Pcia. de .....)****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS****01. PROCEDENCIA LEGAL**

Entendemos que, institucionalmente, el presente proyecto de Ordenanza es procedente porque se halla encuadrado en los artículos .....de la Constitución de la Provincia de .....

**02. FUNDAMENTOS**

Es innegable que el mundo marcha hacia una progresiva urbanización, tendencia a la que, naturalmente, no se hallan sustraídas las ciudades argentinas. En lo que respecta a nuestra ciudad, hace años que se viene incrementando el número de edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, con lo cual, se han visto asimismo acrecentados los litigios entre administradores y administrados, y entre los copropietarios entre sí.

El poder público municipal no puede permanecer ajeno a dicha conflictividad, debiendo proveer los instrumentos legales adecuados para garantizar la pacífica y normal convivencia entre vecinos, como así también la colaboración entre ellos. Porque, como se ha dicho más de una vez, el consorcio de propietarios constituye un país a escala vecinal, donde se expresan todos los vicios y virtudes de una comunidad, y también, es la cuna de la convivencia democrática.

Es también indudable que por razones de elemental orden público, todo aquél que ejerza el carácter de mandatario gestor de dineros ajenos, debe estar identificado e inscripto en algún registro oficial accesible al público. En este sentido, más de una vez se ha propuesto la creación de un Colegio de Administradores con facultades de gobierno de la matrícula profesional, a semejanza de los Colegios de Abogados, Escribanos, Ingenieros, etc. Sin embargo, es dable señalar que entre la función de administrar consorcios y las demás profesiones, existe una diferencia abismal, y es la siguiente: Los profesionales, en general, se limitan a aconsejar a sus clientes, mientras que el administrador de consorcios gerencia los bienes de los consorcios que administra, lo cual implica contratar permanentemente con terceros. Por dicha razón, la idea de un Colegio que los agrupe y una matrícula gobernada por ellos mismos resulta inaceptable ética

y jurídicamente. Un colegio podría, por ejemplo, indirectamente, centralizar la contratación de determinadas compras o servicios en favor de determinadas empresas, con las consecuencias que pueden imaginarse.

Por otra parte, no parece conveniente fomentar la creación de nuevas corporaciones, siendo que la experiencia indica que en algunos casos, el control de sus actividades por parte de sus afiliados y la ciudadanía en general, en la práctica, se hace sumamente difícil. Notorios casos de nepotismo en corporaciones deportivas y gremiales justifican la creación de Registros Públicos, donde el control de sus actividades y renovación de autoridades se encuentran sometidos, en última instancia, a la voluntad de las urnas.

### **03. DESBUROCRATIZACIÓN**

En todos los recaudos administrativos impuestos por la Ordenanza, hemos puesto especial empeño en evitar la burocracia y el común papeleo, promoviendo que la realización de la mayoría de los trámites se haga por correo electrónico y aprovechando los beneficios de los medios informáticos.

### **04. FUENTE**

En general, se ha tomado como modelo el texto de la ley 941 de creación del Registro de Administradores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprovechando la experiencia de la actuación de dicha entidad oficial, vigente desde el año 2003, pero evitando caer en ciertos defectos que, a nuestro juicio, son superables.

Nos referimos explícitamente, a que el régimen metropolitano no prevé precisamente lo que resulta ser el centro de la problemática consorcial, que es el control de la gestión de los administradores de consorcios. En efecto, dicha ley cubre las necesidades de un contralor fiscal del administrador, pero carece de jurisdicción para brindarle al consorcista algún tipo de solución ante determinados supuestos de mala gestión. Sobre todo en consorcios integrados por gran cantidad de unidades funcionales que, por dicha razón, no pueden lograr quorum en sus asambleas o reunir las mayorías de votos necesarios para evitar los daños de una mala gestión. No debe olvidarse que todo el sistema de la Propiedad Horizontal reposa sobre el poder de las asambleas, de manera tal que la tendencia a construir edificios cada vez más grandes, conspira contra las posibilidades del propietario individual para controlar a quien lo administra.

Dichas circunstancias resaltan sobremanera la importancia de la injerencia del Estado en las administraciones de consorcios, dada la creciente urbanización de los municipios.

### **05. JURISDICCIÓN ARBITRAL**

El proyecto introduce, al respecto, una solución encaminada a que los problemas de consorcios sean solucionados rápidamente por las propias partes involucradas, con el valioso resultado de ahorro de tiempo y dinero, a la vez de la enorme importancia que reviste la toma de conciencia por parte de la población, de que la justicia más noble surge siempre de la conciliación y el arbitraje. Es decir, del acuerdo entre las partes, o mediante árbitros elegidos por ellos mismos.

Otra de las razones no menos fundamentales para instituir el arbitraje en los consorcios, es la increíble demora de los trámites judiciales, situación que genera escepticismo y descreimiento en las instituciones.

---

## **CREACIÓN DE UN REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **1. REGISTRO**

**Artículo 1º.-** Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad de ....., provincia de..... que estará a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad de.....en materia de Defensa de Consumidores y Usuarios.

**Artículo 2º.- Obligación de Inscripción.** Toda persona física o jurídica que administre uno o más edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, deberá inscribirse en el Registro Público de Administradores que por esta Ordenanza se crea.

**Artículo 3º.- Administradores Voluntarios.** Se denominan Administradores Voluntarios a quienes siendo propietarios integrantes del Consorcio que administran y tengan allí su domicilio real, cumplan la función de administrar sin percibir retribución ni contraprestación alguna.

**Artículo 4º.- Trámite de inscripción.** Para inscribirse, los administradores de consorcios deberán presentar la siguiente documentación:

- a. Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas de existencia ideal, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades.
- b. Constitución de domicilio especial en la ciudad.
- c. Número de C.U.I.L. o C.U.I.T. actualizado.
- d. Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. En el caso de que la administración la ejerza una persona jurídica, el requisito deberá cumplirlo quien estatutariamente, o en virtud de decisión asamblearia, tenga el uso de la firma social.
- e. Certificado de Juicios Universales.

- f. Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal dictado por Instituciones especializadas del sector. A dichos efectos la autoridad de aplicación mantendrá un Registro de Instituciones autorizadas, quienes deberán detallar el contenido de dichos cursos, los cuales no podrán ser inferiores a lo indicado por la reglamentación.
- g. denuncia y constitución de correo electrónico donde recibirá las notificaciones.

Los administradores voluntarios sólo deberán presentar:

- a. Copia del Documento Nacional de Identidad
- b. Copia protocolizada del acta de asamblea que los designa.
- c. Copia certificada del título de propiedad de la unidad que ocupan o certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.
- d. Denuncia y constitución de correo electrónico donde recibirá las notificaciones.

**Artículo 5°.- Impedimentos.** No pueden inscribirse en el Registro:

- a. Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b. Los fallidos y concursados.
- c. Los que hubieren sido objeto de condena criminal por cualquier delito.

**Artículo 6°.- Publicidad del Registro.** El Registro es de acceso público, gratuito y todos sus datos deben estar disponibles para su consulta en una página web que el Registro Público creará a dichos efectos.

## **2. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR**

**Artículo 7°.- Obligaciones del Administrador.**

En el ejercicio de sus funciones, el administrador deberá:

- a. Cumplir con las normas establecidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración y ejecutar las decisiones adoptadas por las Asambleas de Propietarios.
- b. Atender a la conservación de las partes comunes del edificio, resguardando asimismo la seguridad de su estructura conforme a lo dispuesto por las normas vigentes.
- c. Asegurar el inmueble contra siniestros y accidentes que incluya responsabilidad civil al personal dependiente del consorcio y terceros, manteniendo vigente dicha póliza, como asimismo la de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales del personal en relación de dependencia.
- d. Llevar en debida forma los libros del Consorcio conforme a las normas vigentes, y además habilitar un Libro de Quejas y Reclamos, el cual deberá ser puesto a disposición de los propietarios.
- e. Atender los reclamos de los propietarios.
- f. Conservar y custodiar toda la documentación del consorcio y garantizar su libre inspección por los propietarios interesados.
- g. En caso de renuncia, remoción o cese de su mandato, debe rendir cuenta de su

gestión y poner a disposición de las nuevas autoridades del consorcio, dentro de los treinta (30) días corridos, toda la documentación relativa a su gestión administrativa y los fondos que tuviere en su poder, no pudiendo ejercer en ningún caso retención alguna. Respecto de los libros obligatorios y los contratos donde el Consorcio mantenga obligaciones con terceros, deberá entregarlos a la nueva administración dentro de las 48 horas de serles requeridos.

**h.** Los recibos de pagos de expensas deben contener los siguientes datos:

- 1) Denominación y domicilio del consorcio, nombre y domicilio del administrador y número de identificación otorgado por el Registro Público de Administradores.
- 2) Nombre y apellido del titular de dominio de la unidad funcional cuyo pago se documenta, y – en su caso- de quien efectúa el pago.
- 3) Número de Unidad Funcional, Piso y departamento.
- 4) Mes que se abona, período y concepto.
- 5) Fecha de vencimiento, con su interés respectivo.
- 6) Lugar y forma de pago.

**i.** Depositar los fondos de cada consorcio en una cuenta bancaria a nombre del mismo, salvo resolución de asamblea adoptada por más de la mitad de los votos totales de los propietarios del edificio que ordene lo contrario. En su caso deberá depositar en la misma toda suma de dinero cobrada por cualquier causa en un plazo que no excederá de las 72 horas hábiles desde su percepción.

### **Artículo 8.- De las liquidaciones de expensas.**

Las liquidaciones de expensas contendrán:

**a.** Datos de la administración: Nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., dirección de correo electrónico y N° de inscripción en el Registro de administradores.

**b.** Datos del Consorcio: N° de C.U.I.T. y -si hubiere personal en relación de dependencia- la información necesaria para acceder al detalle de los pagos de todas las cargas sociales de cada trabajador en las páginas web de las respectivas instituciones.

**c.** Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.

**d.** Copia íntegra de la información contenida en los recibos de haberes de cada empleado del edificio. Además el detalle de descuentos por aportes del trabajador y de las contribuciones por cargas sociales a cargo del consorcio, declarando si se encuentran pagas en tiempo y forma.

**e.** Detalle de cada gasto, sin excepción, realizado en el período que se liquida, indicando respecto de cada uno:

- 1) Nombre, domicilio, teléfono, y -de corresponder- matrícula del contratista o proveedor.
- 2) Descripción completa del trabajo realizado o del servicio pagado.
- 3) En caso de pagos parciales, indicación de las cuotas totales y el número de cuotas pendientes.
- 4) fecha y número de la factura del gasto.

**f.** En el caso de los seguros, se deberá consignar, además de lo indicado en el inciso anterior, todos los datos de la póliza.

**g.** De existir actuaciones judiciales, prejudiciales o administrativas donde el Consorcio sea parte interesada, se deberá consignar carátula de los autos, número de expediente y

radicación de los mismos.

**h.** Resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.

**Artículo 9.- Del formato de las liquidaciones.** Las liquidaciones de expensas deberán confeccionarse en el formato elegido por cada propietario, el cual será en papel, o electrónico. En el primer caso, serán remitidas al domicilio constituido por el propietario en el Libro de Registro de Firmas del consorcio.

**Artículo 10.- Del libro de Registro de Firmas.**

**a.** El administrador deberá llevar actualizado un Libro donde consten los datos de los titulares de dominio de las unidades funcionales que componen el edificio, el cual deberá ser firmado por éstos y tendrán el carácter de declaraciones juradas. Dicho libro deberá estar a disposición de los propietarios durante las asambleas.

**b.** En caso de que algún propietario se niegue a acreditar la titularidad dominial de su unidad funcional, el administrador estará obligado a verificarla, solicitando el respectivo informe al Registro de la Propiedad Inmueble, con cargo al propietario renuente.

**c.** La información que contendrá el libro será la siguiente:

- 1) Nombre completo y número de documento nacional de identidad de cada titular dominial.
- 2) Domicilio constituido.
- 3) Teléfonos de contacto del propietario.
- 4) Dirección de correo electrónico.

**Artículo 11.- Requisitos para contratar.** Los administradores de consorcios deben contratar la provisión de bienes, servicios o realización de obras que reúnan los siguientes requisitos:

**a.** Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.

**b.** Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.

**c.** Mención de los precios de los materiales y mano de obra contratados, en forma separada.

**d.** El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.

**e.** Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de ésta.

**f.** En su caso, el plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.

**g.** Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de cinco (5) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor.

En los casos de urgente necesidad y con la finalidad de evitar daños mayores, el

administrador podrá limitar a lo indispensable los requisitos previstos en el presente artículo, debiendo, en ese caso, someter la aprobación de su gestión a la siguiente asamblea de propietarios.

**Artículo 12.- Declaración jurada.** Los administradores deben presentar anualmente al Registro un informe con el siguiente contenido, el que tendrá carácter de declaración jurada:

- a. Listado actualizado de los consorcios que administran, consignando si lo hacen a título gratuito u oneroso.
- b. Fotocopia de las actas de asamblea en las que se haya tratado la aprobación de cuentas de su gestión anual.
- c. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social, seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical si correspondiese, y cualquier otra obligación exigida por las autoridades nacionales, provinciales o municipales, correspondiente a cada uno de los consorcios que administran.

Se exceptúa de las obligaciones impuestas en este artículo a los administradores voluntarios gratuitos.

La autoridad de aplicación deberá disponer, en lo posible, que los trámites administrativos dispuestos por la presente ordenanza sean realizados por Internet.

### 3. DEL MANDATO DE ADMINISTRACIÓN

**Artículo 13.- Duración.** El administrador tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por cualquier asamblea cuyo orden del día incluya el tema, por el voto de más de la mitad del número de propietarios del edificio. En caso de ausencia de quorum, el plazo se entenderá prorrogado hasta la próxima asamblea ordinaria o extraordinaria, en la cual deberá tratarse obligatoriamente el tema, aún no encontrándose éste en el orden del día.

Podrá ser removido por asamblea antes del vencimiento con el voto de los dos tercios de los propietarios presentes, habiéndose reunido un quorum de más de la mitad de los integrantes del Consorcio.

**Artículo 14.- De los honorarios.** Los honorarios del Administrador son acordados libremente entre el Administrador y la Asamblea de Propietarios, sin ninguna otra entidad o Cámara que los regule y sólo podrán ser modificados por resolución de Asamblea convocada al efecto.

### 4. RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS

**Artículo 15.- Infracciones.** Son infracciones a la presente Ordenanza el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones impuestas por la misma.

**Artículo 16.- Sanciones.** Las infracciones se sancionan con:

- a. Multa cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y diez (10) salarios correspondientes al

suelo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.

**b.** Suspensión de hasta dos años del Registro;

**c.** Exclusión del Registro.

Sin perjuicio de las sanciones precedentes, ante graves acusaciones formuladas por tres o más propietarios de distintas unidades, el Registro podrá actuar como denunciante ante el Fuero Criminal respecto a cualquier Administrador de consorcios, inscripto, o no.

En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia.

**Artículo 17.- Denuncia.** La autoridad de aplicación debe recepcionar las denuncias correspondientes o actuar de oficio cuando toma conocimiento de la posible comisión por parte de los administradores de alguna infracción a la presente Ordenanza.

**Artículo 18.- Instrucción del sumario.** Recibida la denuncia, si la autoridad de aplicación encontrare mérito suficiente en la misma, ordenará la instrucción de un sumario de carácter oral y actuado, el cual deberá contener:

**a.** Una relación circunstanciada y sucinta de los hechos en que se basa.

**b.** Los presuntos daños causados.

**c.** El plazo para formular descargos y proponer prueba.

**Artículo 19.-** El procedimiento se sustanciará mediante notificaciones por e-mail, en una sola audiencia, a la cual deberán concurrir las partes interesadas munidas de todas las pruebas que tuvieren. La autoridad administrativa resolverá absolviendo o imponiendo alguna de las sanciones previstas en la presente ley. Dicha resolución podrá ser apelada tanto por el supuesto infractor, cuanto por los denunciantes, ante la autoridad jurisdiccional correspondiente.

## **5. DENUNCIAS DE FONDO / PROCEDIMIENTO ARBITRAL**

**Artículo 20.-** Cuando el Registro reciba una denuncia contra un administrador por mala gestión a la que se le atribuya consecuencias dañosas al patrimonio del consorcio o de algún propietario, la autoridad administrativa requerirá a cada una de las partes designar un árbitro dentro de los cinco días hábiles de recibida la notificación, a fin de someter la cuestión a juicio arbitral. Cualquier abogado matriculado dentro de la jurisdicción de la ciudad de .....podrá ser elegido a dichos efectos. La notificación de la elección deberá realizarse a los domicilios electrónicos que hubieren constituido las partes. El Tribunal Arbitral deberá constituirse de inmediato, sin mayores formalidades.

**Artículo 21.-** Constituido el Tribunal, los árbitros elegirán de común acuerdo las normas procesales que regulen su funcionamiento, adoptando cualquier sistema arbitral público



o privado que se aplique en cualquier jurisdicción de la República, priorizando la celeridad en los trámites, la intermediación y la oralidad.

Salvo convención en contrario, el Tribunal deberá producir su laudo dentro de los noventa días corridos a partir de la composición definitiva del mismo. El mismo deberá tomar una decisión sobre el objeto de la denuncia indicando asimismo la forma de solventar las costas del procedimiento y en su caso los daños que hubieren existido. El laudo podrá apelarse por ante la Jurisdicción judicial correspondiente.

En caso de desacuerdo en las decisiones a adoptar, ambos árbitros deberán elegir a un tercero para integrar el tribunal, el cual podrá ser profesional, o no. En caso de desacuerdo en la elección del tercero, éste se sorteará entre los árbitros inscriptos en el Registro Municipal de árbitros de la Propiedad Horizontal.

**Artículo 22.-** Créase el Registro Municipal de Árbitros de la Propiedad Horizontal, integrado por Abogados, Contadores y Arquitectos especialistas en la materia, dependiente del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la ciudad de.....

### **CLÁUSULAS TRANSITORIAS**

**Primera:** Los actuales administradores de consorcios deben inscribirse en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dentro de los noventa (90) días corridos, contados a partir de la reglamentación de la presente Ordenanza.-

**Segunda:** El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente Ordenanza dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial del Municipio.-

**Artículo 23.-** Comuníquese, etc.

---

**Dr. Osvaldo Loisi**

Presidente

**Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal**

**[www.ligadelconsorcista.org](http://www.ligadelconsorcista.org)**