

FUNDAMENTOS del Proyecto de Ley de Colegiación Única de Administradores de la Ciudad de Buenos Aires.

El presente proyecto resulta a todas luces inconstitucional, afectándose el derecho de propiedad de los consorcistas. Acceda a los argumentos en detalle desde www.ligadelconsorcista.org

Señor Presidente:

En nuestra Ciudad casi el 80% de las viviendas está sujeto al régimen jurídico de la Propiedad Horizontal, dispuesto por la Ley Nacional N° 13.512. Se estima que el movimiento de expensas mensuales representa la principal fuente de las transacciones comerciales y de servicios que se registran en la Ciudad de Buenos Aires.

A continuación se transcriben los artículos legalmente objetables del proyecto, resaltados en amarillo, muchos de ellos absolutamente inconstitucionales, sobre los cuales el orador hizo una crítica pormenorizada fuera de texto.

PROYECTO DE LEY

Título I DE LA CREACIÓN DEL COLEGIO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Capítulo 1 Creación - Inscripción - Objeto

- Artículo 1º. Créase el Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que controla el ejercicio de la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal y tiene a su cargo el gobierno de la matrícula respectiva. El Colegio tiene por objeto cumplir y aplicar las prescripciones de la presente ley, representar y defender a los colegiados asegurando el decoro, la independencia y dignidad de la profesión, velar por el fiel cumplimiento de las normas de ética profesional y la armonía de los profesionales matriculados y colaborar con los poderes públicos a los efectos de cumplimentar las finalidades sociales de la actividad profesional.
- Artículo 2º. El Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires funciona con carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público.
- Artículo 3º. Declárese obligatoria la matriculación prevista, no pudiendo ejercerse la actividad en caso de no estar efectuada dicha matriculación.
- Artículo 4º. La matriculación en el Colegio implica el ejercicio del poder disciplinario sobre el inscripto y el acatamiento por éste al cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados en la presente.
- Artículo 5º. El Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal tiene como objeto:

a) El Gobierno de la matrícula de los Administradores que ejerzan su actividad en la Ciudad de Buenos Aires, sea habitual o esporádicamente. El Colegio puede denegar la inscripción en la matrícula de todo profesional afectado por una inhabilidad o incompatibilidad legal o cuando existiere una condena judicial firme por delito doloso o sanción del tribunal de disciplina, que a juicio de los dos tercios de los miembros que componen el Consejo Directivo del Colegio, hagan inconveniente la inscripción solicitada. La resolución que recaiga será apelable, por ante la Cámara de Apelación en lo Civil de la Ciudad de Buenos Aires.

Una vez denegada la solicitud, el profesional no podrá volver a solicitarla hasta transcurrido un año desde la resolución que la deniega. Cuando se cancele la matrícula profesional el interesado no podrá solicitar su reinscripción hasta pasados dos años de la resolución que la cancela.

b) El ejercicio del poder disciplinario sobre los matriculados.

c) Defender a los miembros del Colegio para asegurarles el libre ejercicio de la profesión conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio. Practicada cada inscripción en la matrícula, el Colegio expide una credencial o certificado habilitante para el interesado, dejando expresa constancia en su diploma de la inscripción.

Es obligación de las autoridades mantener depurados los padrones de profesionales matriculados debiendo informar a las autoridades administrativas que corresponde, toda novedad que se registre.

d) Evacuar las consultas y asesorar en todo lo referente al desarrollo de las tareas propias de la administración del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal y las derivaciones jurídicas que ésta pueda tener.

e) Dictar las normas de ética profesional y aplicar las sanciones que aseguren su cumplimiento.

f) Vigilar y controlar que la administración del Consorcio de Propiedad Horizontal no sea ejercida por personas carentes de título habilitante, o que no se encuentren matriculados.

g) Administrar sus bienes y recursos de conformidad a la presente ley y a su reglamento interno. El Colegio tiene capacidad legal para adquirir y administrar bienes, los que sólo pueden destinarse a cumplir los fines de la institución, pudiendo asimismo aceptar donaciones y legados.

h) Dictar, por iniciativa del Consejo Directivo y aprobación de la Asamblea de Delegados, el Reglamento Interno del Colegio y sus modificaciones.

i) Tutelar la inviolabilidad del ejercicio de la actividad en todos sus órdenes, estando investida a esos efectos de legitimación procesal para ejercitar la acción pública.

j) Recibir denuncias de las personas físicas o jurídicas que se consideren afectadas en modo alguno por los actos, acciones u omisiones que realizaren tanto las personas físicas como jurídicas que llevarán adelante la administración de Consorcios de Propiedad Horizontal. La denuncia no está sujeta a formalidad alguna pudiendo realizarse verbalmente o por escrito. Recibida la denuncia se debe dar inmediata intervención al Tribunal de Disciplina quién resolverá la cuestión. La denuncia realizada ante el Colegio Público de Administradores es gratuita para el interesado y no requiere patrocinio letrado. En todos los casos se debe acusar recibo del hecho, queja o denuncia recibida. Quien realice una denuncia puede solicitar que su reclamo sea confidencial o su identidad reservada.

- k) Realizar verificaciones de gestión a las Administraciones cuando considere que existen motivos suficientes o así lo requieren, mediante denuncia escrita, más de la mitad, como mínimo, de los copropietarios de un Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal.
- l) Realizar inspecciones a oficinas, archivos y registros de las personas físicas o jurídicas bajo su control.
- m) Ejecutar las fianzas en caso de corresponder.
- n) Responder a los consorcios afectados hasta los límites incluidos en la fianza.
- o) Organizar, patrocinar y/o participar en congresos, conferencias, seminarios y todo otro evento que se realice con fines útiles en el área de la Propiedad Horizontal y de la profesión. Formar y mantener una biblioteca pública.
- p) Informar y asesorar a los Copropietarios sobre sus derechos, asegurándoles trato equitativo y acceso a la información conforme al artículo cuarenta y seis (46) de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- q) Organizar e informatizar el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
- r) Celebrar convenios con establecimientos, delegaciones, instituciones y/o personas físicas o jurídicas, sean públicas o privadas.
- s) Establecer delegaciones en el interior del país.
- t) Realizar toda otra acción conducente para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo 2

De la Asamblea de Administradores Colegiados

Artículo 7º. Los Administradores colegiados deberán reunirse en Asamblea Ordinaria por lo menos una vez al año, en la fecha y forma que establezca la reglamentación, a los fines de tratar el siguiente temario: memoria, balance y presupuesto de gastos y cálculo de recursos; informes anuales del Consejo Directivo y del Tribunal de Disciplina.

Artículo 8º. Son atribuciones de la Asamblea:

- a) Fijar el monto de la cuota anual que deben pagar los matriculados y sus modificaciones.

...

Artículo 9º. Los Administradores Colegiados deberán reunirse en Asambleas Extraordinarias cuando lo disponga el Consejo Directivo por el voto de siete (7) de sus miembros como mínimo, o lo solicite un número no inferior al veinticinco por ciento (25%) de los Administradores Colegiados. En dichas Asambleas solo puede tratarse el temario que hubiera sido objeto de la convocatoria.

Las decisiones de la Asamblea deben ser adoptadas por mayoría absoluta de votos presentes, salvo los casos determinados por esta ley o por reglamentación en los que se exija un número mayor.

En caso de producirse empate en la votación, corresponde desempatar al Presidente con su voto.

Capítulo 3

Del Consejo Directivo

Artículo 12: El Consejo Directivo está compuesto por quince (15) Miembros Titulares y quince (15) Miembros Suplentes. En ambos casos serán doce (12) por la mayoría y tres (3) por la minoría.

En su primera sesión luego de las elecciones, deberá elegir sus autoridades entre los Miembros Titulares, las cuales serán: Presidente, Vicepresidente 1º, Vicepresidente 2º, Secretario, Prosecretario, Tesorero y Protesorero. La Vicepresidencia 2º, la Prosecretaría y Protesorería serán ejercidas por Miembros representantes de la minoría. Ocho (8) vocales titulares y once (11) vocales suplentes.

Para ser Miembro del Consejo Directivo se requiere tener una antigüedad mínima de cinco (5) años de inscripción en la matrícula y un ejercicio continuado de tres (3) años de ejercicio como Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en al menos tres (3) Consorcios de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 14º. Es competencia del Consejo Directivo:

- a) Llevar la matrícula de los Administradores, resolver sobre los pedidos de inscripción, resolver todo lo atinente a las matriculaciones y tomar juramento a los futuros colegiados.
- b) Convocar a la Asamblea a sesiones Ordinarias fijando su temario.
- c) Convocar a la Asamblea a sesiones Extraordinarias fijando su temario.
- d) Cumplimentar las decisiones y resoluciones de la Asamblea.

Artículo 23º. Quienes ejercieren la actividad de la administración de Propiedad Horizontal quedan sujetos a las sanciones disciplinarias previstas en esta ley por las siguientes causas:

- a) Condena judicial por delito doloso a pena privativa de la libertad, cuando de la circunstancias del caso se desprendiere que el hecho afecta la ética profesional; o condena que importe la inhabilitación profesional.
- b) Inhabilitaciones de las previstas en la ley nacional de concursos y quiebras.
- c) Retención indebida de documentos o bienes pertenecientes a sus mandantes o representados.
- d) Retardo, negligencia o ineptitud manifiesta, u omisiones graves, en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, actos que afecten las relaciones profesionales de cualquier índole y la actuación de entidades que menoscaben a la profesión o al libre ejercicio de la misma;
- e) Incumplimiento en el aporte arancelario.
- f) Incumplimiento de constitución de la fianza.
- g) Incumplimiento de las normas de ética profesional.
- h) Todo incumplimiento de las obligaciones o deberes establecidos por esta ley.

Artículo 24º. El Tribunal de Disciplina puede aplicar las sanciones de:

- a) Advertencia privada en presencia del Consejo Directivo con aviso;
- b) Apercibimiento por escrito con publicación de la resolución a cargo del imputado;
- c) Multa cuyo importe máximo y mínimo debe ser establecido anualmente por la Asamblea de Delegados.
- d) Suspensión en el ejercicio de la profesión hasta seis meses; en este caso el Colegio dispondrá un Administrador Interventor en los Consorcios en los cuales el Administrador sancionado ejerciera su profesión.
- e) Exclusión de la matrícula, que sólo puede aplicarse:

- 1) Por haber sido suspendido el imputado tres (3) o más veces con anterioridad dentro de los últimos diez (10) años.
- 2) Por haber sido condenado por la comisión de un delito doloso, a pena privativa de la libertad y siempre que de las circunstancias del caso se desprendiera que el hecho afecta el decoro y ética profesionales.

Capítulo 5

Recursos del Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal

Artículo 30°. Los fondos del Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal la Ciudad de Buenos Aires se forman con los siguientes recursos:

- a) Cuota de inscripción y anual que deben pagar los Administradores inscriptos y en ejercicio de la profesión. El valor de estas cuotas es fijado anualmente por la Asamblea de Delegados.
- b) Donaciones, herencias, legados y subsidios.
- c) Multas y recargos establecidos por esta ley.
- d) Con los intereses y frutos civiles de los bienes del Colegio.
- e) Con los aranceles que perciba el Colegio por los servicios que preste.
- f) Todo otro ingreso proveniente de actividades realizadas en cumplimiento de esta ley.

Artículo 31°. Los fondos que ingresen al Colegio Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal conforme a lo previsto en el artículo anterior deben ser depositados en bancos o entidades financieras oficiales.

Artículo 32°. La falta de pago de tres (3) cuotas anuales se interpreta como abandono del ejercicio profesional y da lugar a que el Colegio lo suspenda en la matrícula hasta tanto se regularice su situación.

Titulo II

ORGANIZACIÓN

Capítulo 1

Requisitos de los Administradores

Artículo 33°- El ejercicio de la profesión de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en la Ciudad de Buenos Aires se regirá por las prescripciones de la presente ley y subsidiariamente, por las normas de los códigos de procedimientos nacionales y demás leyes que no resulten derogadas por ésta.

La protección de la libertad y dignidad de la profesión de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal forma parte de las finalidades de esta ley y ninguna de sus disposiciones podrá entenderse en un sentido que las menoscabe o restrinja.

Artículo 34 ° - La administración de Consorcios de Propiedad Horizontal, actividad que se presume onerosa, podrá ser desempeñada por toda aquella persona física o jurídica que reúna los requisitos exigidos por la presente ley, exceptuándose a aquellos que ejerzan la administración en forma no onerosa y siempre y cuando residan en el inmueble administrado o posean en el la sede principal de sus negocios.

Artículo 35°- Para ejercer la profesión de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires se requiere:

- a) Ser mayor de edad.

- b) Poseer título habilitante de Administrador expedido por la autoridad competente, o bien poseer diploma o título nacional o extranjero de nivel universitario, cuando las leyes le otorguen validez y estuviese revalidado por la autoridad competente. Quedan excluidos de este requisito quienes estén comprendidos dentro de las cláusulas transitorias incluidas en la presente ley.
- c) Declarar el domicilio real y constituir uno especial en la Ciudad de Buenos Aires.
- d) del G.C.B.A.
- e) Abonar las sumas que establezca la reglamentación para sustentar el Colegio.
- f) Constituir la fianza que le corresponda como garantía de su actividad profesional.
- g) Cuando se tratare de personas jurídicas uno de los miembros de su directorio o su representante legal, como mínimo, debe cumplir con los requisitos exigidos en la presente ley.

Artículo 36º- No se podrá ejercer la profesión de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en la Ciudad de Buenos Aires en los siguientes casos por especial impedimento:

- a) Practicar la liquidación mensual de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacer lo dispuesto en el inc. c) del presente artículo.
- b) Nombrar y despedir el personal del Consorcio, con acuerdo escrito previo de la Asamblea o del Consejo de Propietarios.
- c) En caso de renuncia o remoción, dentro de los cinco (5) días hábiles de ser notificado con copia certificada del Acta de Asamblea de la designación de quien lo reemplace, deberá entregar los fondos y demás activos existentes, en un plazo de treinta (30) días hábiles, deberá entregar los libros y documentos del Consorcio, y rendir cuenta documentada. Todo plazo mayor dispuesto por los Reglamentos de Copropiedad y Administración queda ajustado a lo dispuesto por el presente artículo.
- d) Notificar a todos los propietarios inmediatamente, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al Consorcio.
- e) Denunciar al Consejo Directivo todo caso de ejercicio ilegal de la profesión.
- f) Abonar con puntualidad las cuotas de la colegiación. Se hallan exentos de esta obligación, los profesionales que en virtud de incompatibilidad de carácter legal se hallen impedidos de ejercer libremente la profesión, así como los que con razón fundada soliciten la suspensión de su matrícula por no ejercer temporalmente la profesión. No podrán elegir ni ser electos los profesionales que adeudaren al Colegio cuotas de afiliación.
- g) Constituir la fianza que determine el Colegio.
- h) Cumplir las normas vigentes que hagan al ejercicio profesional.
- i) Informar de todo cambio en el domicilio real.
- j) Emitir su voto para elegir las autoridades del Colegio que por esta ley se crea.

Artículo 40º. El Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal tiene derecho a:

- a) Percibir los honorarios y aranceles que devengue la gestión realizada. La gestión del Administrador nunca se presume gratuita.

- b) Ser depositario y custodio de los dineros del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal, en caso de existir el manejo conjunto de dichos fondos, deberá constar en Acta de Asamblea, la identificación de los propietarios designados a tal fin, con la transcripción de las responsabilidades civiles y penales que dicho manejo les genera a cada uno de ellos y su aceptación explícita con firma del Acta correspondiente en el Libro de Actas.
 - c) Dejar de cumplir cualquier resolución de la Asamblea de copropietarios o del Consejo de Propietarios, previa notificación a éstos, que fuera contraria a las leyes y decretos nacionales o de la Ciudad, reglamento de copropiedad, reglamento interno y/o cualquier otra disposición legal.
 - d) Desconocer cualquier resolución de la Asamblea de copropietarios que halla sido adoptada sin el quórum o sin las mayorías obligatorias, previa notificación escrita a los Propietarios.
 - e) Emitir su voto en las elecciones del Colegio para la constitución de las autoridades del mismo y poder ser electo de acuerdo con lo que establezca la respectiva reglamentación;
 - f) Proponer al Colegio iniciativas consideradas de utilidad;
 - g) Ser defendidos por el Colegio toda vez que se vean afectados sus derechos;
 - h) Gozar de los beneficios que emanan de las actividades y funciones del Colegio;
 - i) Contribuir al mejoramiento deontológico, científico y técnico de la profesión con un correcto y honesto ejercicio.
- Artículo 41º. Comuníquese, etc.

Disposiciones Transitorias

Primera – Están en condiciones de empadronarse aquellos Administradores que hallándose inscriptos en el Registro Publico de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad de Buenos Aires con una antigüedad mínima de 90 días a la entrada en vigencia de esta ley, acrediten su actividad previa con copia certificada de Acta de Asamblea celebrada en El Juzgado con competencia Electoral de la Ciudad tomará como padrón inicial, el que figuren los Administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores según Ley 941 sin causales de exclusión previstos en la presente Leycada uno de los Consorcios en que preste sus servicios profesionales al momento de su matriculación.