

PROYECTO DE LEY

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

ARTÍCULO 1º.-: **Creación del registro.** Se crea el Registro Público de Administradores/as de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la Provincia de Entre Ríos.

ARTÍCULO 2º.-: **Autoridad de aplicación.** Será autoridad de aplicación provincial el Organismo de Defensa del Consumidor dependiente de la Secretaría de Industria y Comercio del Ministerio de Producción de la Provincia de Entre Ríos o quien en su futuro la reemplace; el cual podrá ser compartido o delegado en los municipios; de conformidad a la reglamentación.

ARTÍCULO 3º.-: Inscripción: Las personas físicas o jurídicas que presten Servicio de Administración de Consorcios dentro del ámbito de la Provincia de Entre Ríos, deben inscribirse en el Registro creado por la presente Ley.

ARTÍCULO 4º.-: Designación de representantes. En el caso de personas jurídicas, éstas deberán designar un representante ante Escribano Público, dando mandato especial de actuar como Administrador/a del Consorcio de Propiedad Horizontal al momento de su efectiva designación como tales.

ARTÍCULO 5º.-: Administrador Ad Honorem. Se denomina administrador/a ad honorem o a título gratuito, a aquel propietario/a de una unidad funcional que ejerza esta función sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.

ARTÍCULO 6°.-: Requisitos para el registro. Para su inscripción, los/as administradores/as de consorcios deberán acreditar ante el Registro, mediante el llenado de formulario web, aportando la siguiente documentación:

a) Identificación:

Persona física: Nombres y apellidos validado por Trámites a Distancia (TAD), fotocopia del Documento Nacional de Identidad, frente y dorso; y número de CUIT con constancia original emitida por la AFIP a través de Internet.

Persona jurídica: Razón social con contrato social en fotocopia, modificaciones y última designación de autoridades, deberán presentar certificado web de vigencia de inscripción en la Dirección de Inspección Provincial de Personas Jurídicas. Adjuntar la designación del representante mediante mandato especial constituido también ante escribano público, una vez designados como tales; en ambos casos la sociedad y el mandatario deberán presentar constancia original de CUIT emitido por la AFIP a través de Internet.

b) Domicilio:

-Persona física: Constituir domicilio especial en el acto de inscripción dentro de la Provincia de Entre Ríos, y en la ciudad en la que se encuentre ubicado el inmueble objeto del consorcio de propiedad horizontal.

-Persona jurídica: La sociedad y su mandatario/a deberán constituir domicilio especial a los fines del objeto del mandato especial para actuar como administrador/a de consorcio, en el mismo instrumento del mandato dentro de la Provincia de Entre Ríos, y en la ciudad en la que se encuentre ubicado el inmueble objeto del consorcio de propiedad horizontal.

c) Antecedentes:

-Personas Físicas: Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal, e informe expedido por el Registro de Juicios Universales.

-Personas Jurídicas: informe expedido por el Registro de Juicios Universales

y por el mandatario certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal e informe expedido por el Registro de Juicios Universales.

d) Certificado de libre deuda de impuestos provinciales y municipales. Las personas físicas como las jurídicas y sus mandatarios/as deberán presentar el certificado de libre deuda que menciona este inciso.

e) Certificado de contratación de un seguro por responsabilidad profesional.

f) Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios, cuyo contenido será determinado por la Autoridad de Aplicación.

g) Quienes ejerzan las funciones de administrador/a ad honorem quedan eximidos de presentar lo indicado en los incisos d), e) y f), siempre que administren no más de un (1) consorcio. Deberán acompañar copia del acta de asamblea en el que ha sido designado/a como administrador/a ad honorem y aceptación del cargo.

h) La información de los incisos c, d, e y f deberá ser actualizada anualmente en el portal web del Registro de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal si ha sufrido modificaciones.

ARTÍCULO 7º.-: Inhabilitaciones. No podrán inscribirse en el Registro o mantener la condición de activos/as:

a) Los/las que tengan incapacidad legal para ejercer el comercio, inhabilitados/as judicialmente.

b) Los/las fallidos y concursados/as hasta su rehabilitación definitiva.

c) Los/las inhibidos/as para disponer de sus bienes.

d) Los/las inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados/as con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

e) Los inscriptos/as en el Registro Provincial de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.

f) Los sancionados/as por la autoridad de aplicación de esta norma, con pena de exclusión, mientras dure la sanción.

Las personas jurídicas deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en este artículo respecto de los/las integrantes de sus órganos de administración, y mandatarios/as para ejercer la función de administrador/a de consorcio de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 8º.-: Acreditación de inscripción. El/la administrador/a del consorcio de propiedad horizontal conformado como persona física o jurídica, y su mandatario/a en caso de corresponder; salvo que se trate de una administración no onerosa, debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación de inscripción en el Registro, en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad mediante certificado cuya validez es de treinta días.

ARTÍCULO 9º.-: Registro de acceso público. El Registro es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en un portal web oficial de la Provincia. La reglamentación debe establecer los lugares físicos de consulta.

ARTÍCULO 10º.-: Obligaciones. Los/las administradores/as de consorcio deben, en el ejercicio de sus funciones, cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea de propietarios conforme al reglamento del consorcio y la normativa legal vigente.
- b) Atender la conservación edilicia de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio de acuerdo con normas y exigencias legales en la materia.
- c) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendios, responsabilidad civil y otros riesgos de práctica; además, asegurar otros riesgos que la Asamblea determine.
- d) Contratar seguro contra accidentes para el personal del consorcio y terceros y no obstante ello, prever la correcta señalización para la circulación en el inmueble sin peligro para los habitantes, empleados/as del

consorcio y terceros.

e) Llevar en debida forma los libros de administración, actas de asambleas y de registro de firmas de los/las copropietarios/as actualizado, que debe ser exhibido al comienzo de cada Asamblea, a fin de que los/las copropietarios/as presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.

f) Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los y las consorcistas o inquilinos/as a cuyo cargo se encuentre el pago de expensas; o apoderados de los/las copropietarios/as. El/la administrador/a debe otorgar la vista de la documentación en un plazo no mayor de diez (10) días de la fecha en que se formuló la solicitud.

g) Denunciar, ante la autoridad municipal o provincial que corresponda, toda situación antirreglamentaria y toda obra ejecutada en el edificio que administran, sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, conforme las normas vigentes.

h) Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los Reglamentos de Copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, orden del día y horario de comienzo.

i) Cuando los/las copropietarios/as, en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, lo dispongan por mayoría, se debe realizar una auditoría a través de un profesional contable. La negativa a realizarla u obstaculizar su avance será causal de remoción.

j) En caso de renuncia, cese o remoción, deberá poner a disposición del consorcio, dentro de los quince (15) días, los libros y documentación relativos a su administración, no pudiendo ejercer, en ningún caso, la retención de los mismos.

k) En caso de renuncia, se debe poner en conocimiento por notificación fehaciente, con 30 días de antelación.

l) Mensualmente confeccionará y notificará con un ejemplar del instrumento a cada consorcista, la liquidación de las expensas.

m) De la Seguridad e higiene: Los/las administradores/as de consorcios deberán arbitrar los medios para asegurar que los/las trabajadores/ras

habituales del consorcio asistan a cursos de capacitación sobre seguridad e higiene, al menos una vez por año, cuyo dictado estará a cargo de instituciones especializadas conformadas por representantes de los sectores de la actividad oficialmente reconocidos por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de La Nación. El curso deberá involucrar, como mínimo, los siguientes tópicos: prevención de accidentes; orden y limpieza; medidas de prevención de accidentes e incendios; normas de evacuación de edificios y primeros auxilios.

n) Informar por medio fehaciente la nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido demandado personalmente por daños y perjuicios o cualquier otra acción judicial, relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos. En el caso de personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué otras autoridades deben cumplir con este requisito.

ñ) Informar por medio fehaciente nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido actor/a o demandado/da el Consorcio que administra.

ARTÍCULO 11°.-: De las liquidaciones de expensas. Las mismas deberán contener:

a) Datos actualizados del/la titular o herederos/as de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitivos.

b) Datos del administrador/a (nombre, apellido, domicilio especial constituido, teléfono, CUIT y número de Inscripción en el Registro).

c) Datos del consorcio, denominación, número de CUIT y clave de identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal.

d) Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.

e) Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos.

f) Nombre y apellido y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de CUIL, sueldo básico, horas extras detalladas, período

al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.

g) Detalle de los pagos por suministros de servicios abonados a contratistas, indicando nombre de la empresa, número de CUIT, número de matrícula profesional, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.

h) Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fecha de vencimiento de la póliza y número de cuota que se abona.

i) Recibo del/la administrador/a por el cobro de sus honorarios detallando número de CUIT, número de inscripción en el Registro de Administradores/as, consignando su situación fiscal, importe total, período al que corresponde.

j) En caso de que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos de los mismos (juzgado interviniente, número de expediente, carátula, objeto y estado del proceso, capital reclamado).

k) Incluir el resumen de movimientos bancarios de la cuenta bancaria del consorcio.

l) Otros conceptos que la asamblea ordinaria o extraordinaria hubiere decidido recaudar o erogar.

ARTÍCULO 12º.-: Pago de expensas y recibo. Los/las consorcistas deben realizar el pago de las expensas mediante depósito bancario o transferencia a la cuenta bancaria a nombre del consorcio. El/la administrador/a debe emitir recibo oficial del consorcio, el que deberá contener los siguientes datos:

- a. Numeración única por cada recibo.
- a. Denominación y domicilio del consorcio.
- b. Piso, departamento y/o unidad funcional.
- c. Nombre y apellido del/a propietario/a.
- d. Mes que se abona, período y/o concepto.

- e. Vencimiento, con su interés respectivo.
- f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.
- g. Lugar y formas de pago.
- h. Detalle de deuda a la fecha o la leyenda, si correspondiere, "Sin deuda a la fecha".

ARTÍCULO 13°.-: Contrataciones: Toda contratación que realice el/la administrador/a del consorcio sobre adquisición de bienes, servicios o realización de obras, necesarios para el funcionamiento del consorcio, deberá estar previamente autorizada por el mismo. A tal fin, deberá poner a su consideración como mínimo tres presupuestos. Los presupuestos que se sometan a consideración deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Nombre o razón social del proveedor/a de bienes o servicios, constancia de inscripción en impuestos nacionales, provinciales sobre la actividad y habilitación municipal si fuese exigida.
- b) Los servicios y realización de obras que, por normas vigentes, requieran la incumbencia de determinadas profesiones, constancia de inscripción a la matrícula respectiva expedida por el organismo profesional que regula su ejercicio.
- c) Descripción detallada de las especificaciones técnicas y marca de fábrica de los materiales, sus precios unitarios y totales y en forma separada el precio de la mano de obra.
- d) Fecha de entrega de los bienes o servicios adquiridos o fecha de entrega final de obra.
- e) Garantía del bien, servicio u obra, alcance y duración de la misma.
- f) Plazo de mantenimiento de la oferta de cada proveedor/a de bienes, servicios u obra.
- g) Certificado de seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador/a o contratista.
- h) Certificado de seguros por responsabilidad profesional, endosado a favor del consorcio en caso de realización de obras, a través de trabajadores/as

autónomos.

ARTÍCULO 14º.-: Adquisiciones. Las adquisiciones de bienes, servicios o realización de obras se abonarán contra la presentación de comprobantes originales que formal y legalmente cumplan con todos los requisitos previsionales, laborales e impositivos; esta documentación será archivada de manera cronológica como respaldo de los estados contables del consorcio por un plazo de cinco (5) años, a menos que el consorcio establezca un plazo mayor.

ARTÍCULO 15º.-: Contratación de personal. La contratación de personal auxiliar de limpieza, de vigilancia, jardineros/as, serenos/as, porteros/as, necesarios para mantener la limpieza, seguridad, orden y funcionamiento de las partes comunes del consorcio sólo podrá realizarse previa autorización del mismo y cumpliendo todas las formalidades legales establecidas al efecto.

ARTÍCULO 16º.-: Responsabilidad por las adquisiciones. Autorizado por el consorcio la realización de un gasto, el/la administrador es responsable de todas las acciones subsiguientes relacionadas con la adquisición de bienes y contrataciones de servicios hasta su entrega o prestación definitiva, debiendo vigilar todas las formalidades que establecen las normas previsionales, laborales e impositivas vigentes sobre la materia y realizar los controles necesarios a los fines de que se ejecuten dentro parámetros de calidad aceptable.

ARTÍCULO 17º.-: Reparaciones de urgencia. En aquellos casos en que la reparación sea de urgencia pues se ve afectada la funcionalidad y seguridad en los sectores comunes del consorcio de la propiedad horizontal, el/la administrador podrá, excepcionalmente, contratar sin autorización previa del consorcio, pero ateniéndose a todos los demás requisitos establecidos en el presente artículo, debiendo dar cuenta en forma

inmediata de lo actuado.

ARTÍCULO 18°.-: Montos máximos. Cada consorcio establecerá los montos máximos hasta los cuales el administrador podrá actuar sin autorización ante gastos impostergables y de justificada urgencia. En ningún caso se podrá justificar como gasto de urgencia e impostergables, los deterioros que surgen por el uso y el normal desgaste y que evidencian falta de planificación de los trabajos de mantenimiento en tiempo y forma del bien puesto bajo su administración.

ARTÍCULO 19°.-: Informe anual. Anualmente los administradores de consorcios deberán presentar ante el Registro un informe que tendrá carácter de declaración jurada y que deberá contener la siguiente información:

- a) Listado actualizado de consorcios que administra, consignando la denominación del consorcio y su domicilio. Si el administrador fuere persona jurídica, fotocopia de la escritura del mandato especial otorgado por la sociedad a la que representa, para cumplir funciones de administrador de consorcio de cada propiedad horizontal que administra.
- b) Copia de las actas de Asambleas relativas a rendiciones de cuentas.
- c) Los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, los correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, por los trabajadores de edificios pertenecientes a los consorcios que administran.

ARTÍCULO 20°.-: Designación de administrador/a y Duración: La designación y disposición de continuación de las funciones del administrador/a de consorcio, será decidido por la asamblea ordinaria o extraordinaria, por simple mayoría de los presentes, salvo que el reglamento del consorcio estipule otro tipo de mayoría. La duración del mandato como administrador/a en ningún caso podrá exceder el plazo de un año en el ejercicio de sus funciones; salvo expresa disposición de otro

plazo diferente establecido por el reglamento del consorcio. La asamblea ordinaria o extraordinaria podrá decidir el cese de su función, antes del vencimiento del plazo, por simple mayoría, o por las mayorías previstas en el reglamento del consorcio.

Solo podrán ser designados/as como administradores/as las personas físicas o jurídicas quienes estén debidamente inscriptos en el Registro Público de Administradores/as de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Entre Ríos; tanto los que realicen una actividad remunerada como los administradores ad honorem.

ARTÍCULO 21°.-: Honorarios del Administrador/a. Serán acordados entre el/la administrador/a y la asamblea ordinaria o extraordinaria y con las mayorías establecidas en el reglamento del consorcio, sin ninguna otra entidad o cámara que los regule, y sólo podrán ser modificados por la asamblea ordinaria o extraordinaria con las mayorías previstas en el reglamento de consorcio, a falta de disposición se requerirá mayoría absoluta. En todos los casos, la fijación del monto de los honorarios del Administrador/a constituirá un punto especial del orden del día y deberá ser considerada aparte del presupuesto de expensas.

ARTÍCULO 22°.-: Incumplimientos. El incumplimiento de la presente ley por parte del consorcio o los/las administradores/as del consorcio será considerado infracción. Las sanciones serán establecidas y aplicadas por la autoridad de aplicación, que graduará las mismas teniendo en cuenta el perjuicio patrimonial causado y la reincidencia de infracciones. La reglamentación establecerá el procedimiento a aplicar para la recepción de denuncias, instrucción de sumarios, producción de pruebas y aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 23°.-: Destino de lo recaudado. El importe de las recaudaciones por multas o infracciones deberá ser depositado en una cuenta bancaria especial correspondiente a la autoridad de aplicación de la

presente ley y tendrán como destino la adquisición de equipamiento, mobiliario, programas informáticos, capacitaciones, readecuación y remodelación de inmuebles para uso de la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 24°.-: Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente dentro de los ciento ochenta días corridos, contados a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial. En dicha reglamentación se establecerán los mecanismos para regularizar la situación de aquellas personas físicas o jurídicas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la ley, se encuentren administrando un consorcio.

ARTÍCULO 25°.-: De forma.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto propicia dotar de herramientas a una cantidad creciente de habitantes de Entre Ríos que viven en edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal, a fin de que cuenten con mayor información y posibilidad de control directo sobre la administración de sus respectivos consorcios. Dicho en otras palabras, esta iniciativa tiene por objeto crear un marco uniforme de obligaciones a cumplir en todo el territorio provincial, por parte de los administradores de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

Es bien sabido que la falta de control sobre los montos totales de las expensas repercute directa y proporcionalmente sobre los propietarios e inquilinos, como así también la falta de mantenimiento y obras defectuosas, muchas veces contratadas de manera negligente.

En ese sentido, el artículo 42 de la Constitución Nacional garantiza los derechos de los consumidores y usuarios "en la relación de consumo, a la protección de su seguridad e intereses económicos, a una información adecuada y veraz, a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno. Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados [...]".

Entendemos que la relación entre administradores y administrados es una relación de consumo, encuadrada en lo estipulado por el artículo 1 de la Ley Nacional N° 24.240 de Defensa del Consumidor. Es el caso específico de consumo de un servicio que conlleva todos los derechos y obligaciones propios de este tipo de relación, siendo merecedora, por ende, de la protección establecida en la Constitución Nacional. Nuestra legislación garantiza la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados.

En el plano nacional, debemos tener presente que varias provincias como Santa Fe, San Luís, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la provincia de Buenos Aires cuentan con una ley propia que regula algunas cuestiones sobre la propiedad horizontal, sin afectar el orden de la legislación de fondo. Por estas razones y ante el avance de este tipo de construcciones en nuestra provincia, creemos es necesario establecer un piso normativo, que permita proteger la libertad de contratación de los copropietarios de un consorcio de la propiedad horizontal, como también el derecho al acceso de la información y al control de la gestión del administrador.

Por todo lo expuesto, doy por fundamentada la iniciativa y solicito el acompañamiento de mis pares.

