



“Ventajas de la registración obligatoria del administrador de consorcios”

Alumno: Ivan Matías Musso

Tutora: Dra. María Alejandra Pasquet

Título a obtener: Abogado

Carrera: Abogacía

Fecha: Mayo 2020

RESUMEN

El presente trabajo tuvo como objeto determinar e identificar las ventajas de la Registración Obligatoria del Administrador de Consorcio en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Para tal fin, se hizo especial hincapié en la legislación vigente tanto en la Provincia de Santa Fe como en Provincia de Buenos Aires, especialmente en la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un breve repaso por la derogada Ley 13512 y legislaciones extranjeras como la española, mexicana, panameña y guatemalteca.

A los efectos de llevar a cabo dicho análisis, se investigó sobre los conceptos y puntos esenciales del tema, tomando como referencia elementos inherentes a la Propiedad Horizontal, además de diversos modelos de administración practicados en la actualidad y en consecuencia su forma de gestión.

La temática en cuestión se abordó mediante un capítulo general, en el cual se plasmó acorde a doctrina y distintos conceptos una idea pormenorizada de la Propiedad Horizontal como Derecho Real. Se dedicó luego un capítulo en particular a cada uno de los asuntos que a simple vista sirvió de inspiración o constituyó el fundamento indicado para la realización del presente trabajo.

En el segundo capítulo, se analizó puntualmente la gestión y administración de un edificio afectado a Propiedad Horizontal según lo establecido en la legislación vigente.

El tercer capítulo procuró realizar una descripción y posterior estudio comparativo entre “representación, mandato y poder” acorde al Código Civil y Comercial.

El cuarto y último capítulo estuvo basado en la figura del “Administrador de Consorcio” en nuestro país y en otras legislaciones, incursionando a través de los obstáculos prácticos que presentan. A partir de allí se intentó hallar el fundamento correcto para dilucidar el problema planteado en este trabajo

ESTADO DE LA CUESTION

El administrador de Consorcio y en consecuencia la existencia de un registro obligatorio es la temática a abordar a lo largo de este trabajo.

Ligada íntimamente a la realidad de hoy en día, dicha figura se remonta varios años atrás cuando la expansión de las grandes ciudades, el reordenamiento de algunos sectores de la población principalmente en áreas urbanas, como así también motivos socioeconómicos provocaron el incremento exponencial de determinados tipos de construcciones, las cuales acorde al Código Civil y Comercial se encuentran reguladas bajo el Derecho Real de Propiedad Horizontal.

Al ritmo de este fenómeno en crecimiento y su consecuente regulación, aparece la figura del Administrador de Consorcio, órgano esencial en la configuración del mencionado derecho real.

Vigente entonces desde sus comienzos, en la derogada Ley 13512 no se expresaba de manera concreta los alcances, responsabilidades o su situación frente a los propietarios o terceros. Por ende, no se encontraba agotada en cuanto a su regulación, dejando un vacío que a estos tiempos tampoco se logra dilucidar con la legislación actual.

A raíz de esto, en los últimos años algunas Provincias de nuestro país han intentado regular esta figura en particular creando diversos Registros, los cuales se anexan con fuerza de ley a lo establecido por el Código Civil y Comercial. Tal es el caso, solo por mencionar alguno, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que en el año 2002 creó el Registro Público de Administradores de Consorcio bajo la órbita de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

A lo largo de este trabajo se irán desarrollando las distintas etapas que forman parte de este fenómeno y comparando las mismas con el planteo de otras legislaciones extranjeras.

MARCO TEORICO

En la actualidad, al referirnos a los Derechos Reales y más puntualmente a la Propiedad Horizontal, aparece naturalmente incorporada la expresión Administrador de Consorcio.

La ley asimila el vínculo entre el administrador y el consorcio al contrato de mandato. Este tiene lugar cuando una parte da a otra el poder que ésta acepta para representarla al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico.

Se puede interpretar también como un contrato por el cual una persona se obliga a administrar uno o más negocios lícitos que otra le encomienda. Hay que tener en cuenta la influencia de la doctrina en la nítida separación entre teoría de la representación y el mandato como contrato.

Al interiorizar sobre el conjunto de normas del Código que regula la institución de la representación, se destaca un haz de luz sobre conceptos hasta el momento no tan claros. Los límites sutiles entre representación, poder y mandato persuaden de la conveniencia de marcar la diferencia dogmática entre estas instituciones.

Conforme a lo establecido en el Código de considerar expresamente al consorcio como sujeto de derecho con personalidad propia distinta a la de sus miembros, se toma partido por la postura según la cual el Administrador es representante legal del consorcio con carácter de mandatario.

El fundamento principal de este trabajo, es llevar a cabo una breve revisión de la legislación vigente al tratar la Propiedad Horizontal para luego llegar expresamente al estudio de los planteos prácticos suscitados por esta figura en cuestión, teniendo como referencia adicional el estudio del tema en legislaciones extranjeras.

INTRODUCCION

La temática que se intentará abordar a lo largo de este trabajo tiene estrecha relación con el Derecho Civil, más precisamente con los Derechos Reales. Durante los últimos años, ha sido notorio el crecimiento de la Propiedad Horizontal, tanto en nuestro país como en otras partes del mundo, probablemente debido a la gran concentración en zonas urbanas.

Como consecuencia directa de este fenómeno, se produce un incremento en la demanda de viviendas, oficinas o locales comerciales y por ende el momento indicado por los inversores para incursionar en el rubro de la construcción.

Justamente al generarse un aumento en la demanda de nuevas construcciones, surge paralelamente la necesidad de regular los aspectos legales relacionados al uso, goce y disposición de estos nuevos edificios.

Se torna imprescindible entonces diagramar, a los efectos de determinar los derechos y obligaciones tanto de los propietarios como del denominado Administrador nuevas disposiciones que contemplen todos los posibles escenarios. Focalizándose en lo referente a este último, a la representación en el régimen de Propiedad Horizontal y su correspondiente acreditación ante cualquier institución. Es decir, profundizar su análisis con el objeto de determinar los requisitos idóneos para la formación y posterior ejercicio de la representación del mencionado Administrador.

Se atenderán los inconvenientes que surgen en la práctica debido a criterios o interpretaciones subjetivas al momento de analizar los requisitos para la designación del mismo.

El presente trabajo se plantea como objetivo general identificar el procedimiento más idóneo para la práctica de esta figura, basándose en el análisis exhaustivo de la legislación vigente e intentando reconstruir los problemas prácticos que puedan surgir, proponiendo lo que se estima una posible solución alternativa de estos.

A su vez, como objetivo específico se persigue explorar, mediante un breve repaso los conceptos esenciales, inherentes a la Propiedad horizontal; Establecer los requisitos de toda representación a los efectos de lograr una comparación con la legislación vigente en relación a la PH; Identificar las diferencias entre representación y otras figuras como el mandato; Determinar las formalidades en el nombramiento y posterior acreditación frente a terceros del Administrador y en última instancia proponer una alternativa que se adecúe a los problemas planteados configurando finalmente como la más idónea para su solución.

CAPITULO I

La Propiedad Horizontal

1. Antecedentes históricos
 - 1.1 – Ley 13512
 - 1.2 – La Propiedad Horizontal en el nuevo Código
2. Comienzo del régimen de Propiedad Horizontal
3. Unidades funcionales
4. Individualización de las partes en el régimen
 - 4.1– Cosas y partes comunes
 - 4.2 – Cosas y partes necesariamente comunes
 - 4.3– Cosas y partes privativas
5. Consorcio
 - 5.1 – Personalidad
 - 5.2 – Comienzo de la existencia
 - 5.3 – Caracteres de la persona jurídica “consorcio de propiedad horizontal”
 - 5.3.1 – Nombre y Domicilio
 - 5.3.2 – Duración e Integrantes
 - 5.3.3 – Funcionamiento. Órganos del consorcio
 - 5.3.4 – Patrimonio y objeto
 - 5.4 – Extinción del consorcio
6. Reglamento de Propiedad Horizontal
 - 6.1.– Modificación del reglamento
7. Facultades y Obligaciones de los propietarios
8. Extinción de la Propiedad Horizontal

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Antecedentes históricos

Algunos autores, sostienen que en Caldea y en Egipto, aunque los casos fueran raros, ya se admitía la idea de una propiedad sin indivisión. Otros, opinan que fue conocida en el Bajo Imperio Romano.

Mucho se ha discutido acerca de si en el Derecho Romano existió un régimen jurídico regulatorio de la propiedad horizontal. La polémica desatada en torno a ciertos pasajes que para algunos patentizan la institución, mientras que para otros no alcanzan a conmover la firmeza del principio romano de superficie solo cedit y que si bien existieron casa de inquilinatos compuestas de más de un piso, ocupadas por distintas familias, no puede reconocerse en el Derecho Romano a esta institución, ni siquiera admitiendo el desenvolvimiento del derecho de superficie al que naturalmente no puede parangonarse con el de propiedad horizontal.

“En cuanto a la Edad Media, si no se originó como muchos sostienen, por lo menos, adquirió gran auge en esta época, debido a la concentración de la población en las ciudades y a los problemas económicos sociales que de ello derivaron¹”.

De las investigaciones efectuadas, se comprueba que las búsquedas solo han permitido detectar algunas referencias aisladas, que si bien se pueden considerar como valederas, solo demuestran que la noción conceptual de una casa dividida en propiedades separadas no es totalmente extraña a las respectivas civilizaciones.

¹ Marina Mariani de Vidal, Derechos Reales, t. II, Buenos Aires, Víctor P. de Zavalía, 2004, pág. 241

1.1. Ley 13.512 (derogada)

Surgió como un proyecto que el Poder Ejecutivo remitió al Senado en el año 1947, cuya Comisión de Legislación General produjo el despacho que se aprobó en Agosto de 1948. La Cámara de Diputados aprobó el mismo a libro cerrado en Septiembre de 1948 y la falta de debate limitó un conocimiento mejor y más amplio del instituto al que se le daba carta de ciudadanía. Concluyó de esta manera con la prohibición normativa de la propiedad horizontal contenida en el art. 2617 del Código Civil, señalada como una de las primeras de ese tipo y que rigió así, sin atenuaciones de significación, durante años. Antes de su sanción, se pretendió alcanzar su régimen mediante la llamada “sociedad colectiva”, algunas de las cuales subsisten bajo dicha forma. En cuanto al resto, se transformó o adaptó al sistema de la ley 13.512.

Fue la ausencia de debate, justamente la que dio pie a especular sobre el objetivo social implícito que traía aparejada la sanción de la ley, al permitir el acceso a la vivienda urbana construida en los edificios de la ciudad que se destinaban a renta.

Más allá de esta coyuntura, resulta necesario reconocer que la aplicación de la ley trajo aparejadas evidentes ventajas, al posibilitar un mejor aprovechamiento de los espacios de territorio en los que se produjeron las grandes concentraciones urbanas, lo que abarató los costos proporcionales del terreno y de la construcción. Desde el punto de vista jurídico, se hizo notar que la adquisición del dominio de una unidad sometida al régimen de propiedad horizontal descartaba o disminuía las dificultades operativas por las que se solían atravesar en los contratos de locación.

Con relación a las fuentes que sirvieron de inspiración para la creación de la mencionada ley, es necesario señalar “el art. 664 del Código Civil francés, los arts. 562, 563, 564 del Código Civil italiano de 1865, el art. 396 del Código Civil español y la ley belga del 8 de julio de 1924. Cabe destacar a su vez, la suma importancia que tuvieron también la ley de Brasil de 25 de junio de 1928 y la ley chilena 6071 del año 1937”².

A los efectos de la ley sancionada, su art. 18 deroga expresamente los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Código Civil.

² Véase 33ª Sesión Ordinaria de la Cámara de Diputados de la Nación, 1948, Buenos Aires, Congreso de la Nación.

El art. 2617 precisamente prohibía el derecho de propiedad horizontal.

El art. 2685 permitía al condómino liberarse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación o reparación de la cosa común, por el abandono de su derechos de propiedad sobre la misma, prerrogativa no aceptada por la ley 13.512, que ratificaba la aplicabilidad a este supuesto.

La derogación del art.2693 (*“Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida al derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente”*), se imponía por la naturaleza jurídica del sistema, en el cual el condominio sobre los bienes comunes, reviste carácter de forzoso y durable.

1.2. La Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial

El Código en cuestión no solo ha completado y actualizado el texto de la ley 13.512, que contiene 20 artículos sin modificaciones sustanciales sino que ha incorporado lo ya resuelto por la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria a través del tiempo. Se incorpora a la Propiedad Horizontal como un derecho real autónomo en el art. 1887 inc. C, el que recae sobre cosa parcialmente propia (art. 1888) que se ejerce por la posesión (art. 1891).

Como se ha comentado anteriormente, la ley 13.512 antecedente legislativo en la materia, no definía la institución, es más su alusión a los derechos de dominio y condominio dio origen a discusiones doctrinarias acerca de la naturaleza de la Propiedad Horizontal.

Sin embargo, la nueva ley define el concepto de la siguiente manera:

Es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privadas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece la Ley y el reglamento. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible. (Lorenzetti, 2015, págs. 436 - 437)

2. Comienzo del régimen de Propiedad Horizontal

Con relación a la constitución:

Cuando el titular de dominio o los condóminos redactan por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, y además es inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, nace el denominado “estado de propiedad horizontal”. Solo a partir de entonces, o simultáneamente, podrán acceder a dicho Registro las escrituras de constitución de los derechos reales de propiedad horizontal sobre las unidades en que se ha dividido un edificio. (Zelaya, 2015, pág. 441)

El artículo 2038 C.C.y C.N faculta al titular de dominio o a los condóminos a redactar el reglamento de propiedad horizontal. En el caso de los condóminos, habrá de contarse con el voto unánime de todos ellos, no solo porque dicha norma no efectúa ninguna alusión a mayorías, sino porque en la regulación específica se previene que la disposición jurídica o material de la cosa en condominio, o de alguna parte determinada de ella, solo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos. Tanto la redacción del reglamento como su inscripción en el registro inmobiliario son “a los fines de la división jurídica del edificio”.

No se contempla en este Código, la posibilidad que admitía el artículo 9 de la ley 13.512, según el cual al constituirse el consorcio de propietarios se debía acordar y redactar el instrumento. La norma partía del presupuesto de que para el otorgamiento se hallaban reunidas la totalidad de las personas que iban a ejercer su derecho de propiedad horizontal sobre los sectores privativos. Si bien, tal circunstancia constituía

una alternativa posible, en la práctica se tornaba poco menos que inaplicable, salvo en el caso de pequeños consorcios para los que resultaba poco frecuente.

El supuesto corriente y receptado como único por la norma, es que la construcción se haya llevado a cabo por una o varias personas humanas o jurídicas, para luego enajenar a terceros algunas o todas las unidades que componen el edificio. En este caso, la redacción y el otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal serán verificados por el único o por todos los propietarios del inmueble antes de la enajenación de las unidades.

Cabe destacar, “que la forma instrumental imperativamente asignada para la redacción y otorgamiento del reglamento sigue siendo únicamente la escritura pública”.³

Finalmente, afirmamos que la previsión del art. 2038 en cuanto a que el reglamento de propiedad horizontal, labrado por escritura pública y debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad, se integra al título suficiente sobre la unidad funcional, no surgía de una norma expresa, pero era admitida en forma unánime por la doctrina y la jurisprudencia.

La consecuencia es que ninguno de los propietarios puede desconocer o rescindir el reglamento y desprenderse de los derechos y obligaciones que de él se originan, mientras sean titulares de una de las unidades funcionales que integran el edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal.

3. La unidad funcional

La unidad funcional constituye el objeto del derecho real de propiedad horizontal y está integrada por los sectores privados y por la parte indivisa de las cosas comunes.

La existencia de los sectores privados queda condicionada a que tengan autonomía funcional dentro del complejo edilicio. Este se cumplimenta si las unidades satisfacen el fin o destino para el cual fueron creadas, para lo cual deben reunir dos requisitos que son independencia y salida a la vía pública.

³ Zelaya, Mario, ob.cit. , pág. 442.

Las partes privativas (art. 2037) o “cosas y partes propias” (art. 2043) pueden ser “pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”. Resulta claro entonces, por provenir de una solución legal que los sectores privativos no deben tener un destino excluyente de vivienda, como parecía sugerir el art. 1 de la derogada ley 13.512 y por otro lado, que a diferencia del régimen anterior, en el que a pesar del silencio de la ley, la edificación de los pisos o departamentos constituía el objeto principal del derecho del cual el terreno era un accesorio, en el nuevo Código, para el que también el objeto es el inmueble, el destino de las partes privativas puede ahora incluso convertir al terreno en objeto principal respecto a una mínima edificación accesorio.

4. Individualización de las partes en el régimen

4.1. Cosas y partes comunes

El art. 2040 fija las pautas que servirán para determinar qué partes o cosas deben ser comunes. Tales pautas son: que sean de uso común, que sean indispensables para mantener su seguridad, que estén determinadas como comunes por el reglamento de propiedad horizontal o que no esté determinado el carácter de comunes o propias.

La formulación de criterios elásticos permite que con el tiempo se incorporen a cada categoría nuevas cosas que no son conocidas y que comiencen a aplicarse a la propiedad horizontal con la adopción de nuevas técnicas de construcción. El uso de estas partes comunes, sobre las que cada propietario no puede alegar derecho exclusivo, no puede perjudicar o restringir los derechos de los demás consorcistas.

Vale mencionar, que la calidad de comunes de las cosas o partes de un edificio no depende de una calificación legal ni de la funcionalidad de su destino en orden a prestar un servicio de uso y goce común, el reglamento puede determinar la inclusión como comunes, de cosas que no respondan a estos criterios en particular.

Por otro lado, la ley prevé la posibilidad de que algunas cosas y partes comunes, sobre las que ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, tengan una afectación exclusiva, valga la redundancia, a una o varias unidades funcionales. Estos sectores a los que se hace referencia, se caracterizan por estar ubicados de modo que su aprovechamiento solo puede beneficiar a uno o a algunos propietarios, tal es el caso de los balcones por ejemplo. (Zelaya, 2015, pág. 450)

4.2. Cosas y partes necesariamente comunes

El detalle de cosas y partes necesariamente comunes que efectúa la norma en su art.2041 tiene como finalidad despejar la posibilidad de enrolar los supuestos expresamente previstos entre las cosas propias cuando puedan existir dudas acerca de su calificación.

La misma permite considerar como cosas y partes necesariamente comunes no solo a los bienes o sectores que especifica en su contenido, sino además a todos aquellos no contemplados pero que los reglamentos asignen ese carácter.

El terreno es el suelo sobre el que se asienta el edificio y se trata de una cosa necesariamente común. La enumeración de los muros maestros, los exteriores y los divisorios de unidades como supuestos de cosas necesariamente comunes demuestra que la regulación de la propiedad horizontal se dirige a los edificios construidos en torres.

Estas cosas a las que hemos hecho referencia, son consideradas imprescindibles y en consecuencia no pueden ser transformadas en cosas de propiedad exclusiva, ni siquiera con anuencia de la totalidad de los propietarios.

Tal como sucedía con los supuestos de cosas de uso común del edificio y de las indispensables para su seguridad que contemplaba el art. 2 de la ley 13.512, el nuevo Código no admite pactar en contrario la caracterización de comunes de las cosas que enuncia especialmente, justamente por considerarlas “necesariamente comunes”.

4.3. Cosas y partes propias

Habiendo individualizado las cosas y partes comunes en lo expuesto precedentemente se define como cosas y partes propias con respecto a la unidad funcional aquellos espacios habitables o con otro fin, comprendidos entre muros maestros, perimetrales, estructuras, el terreno o cualquier división entre unidades, se trate de pisos, departamentos, locales, cocheras u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino junto con sus anexos, tales como depósitos, bauleras, etcétera. (Art. 2039 C.C y C.N.)

Asimismo siempre que no sean de uso común del edificio, indispensables para mantener su seguridad o que el reglamento de propiedad horizontal establezca lo contrario, pueden considerarse privativos los materiales o cosas comprendidos en cada unidad, tales como el revestimiento de los muros, pisos, incluso de los balcones.

Una de las teorías que se sostiene respecto a la propiedad horizontal, “es que la diferencia entre “cosas propias” y “cosas comunes” es cuanto menos artificiosa, porque al final de cuentas todo el edificio es común y solamente es propio un sector circundado por cosas comunes [...] Lo propio es solamente un “cubo de aire” delimitado por planos horizontales y verticales comunes y todo lo que se encuentra dentro de ese espacio...”⁴.

5. Consorcio

5.1 Personalidad jurídica y reconocimiento en el Código Civil y Comercial.

Durante la vigencia del régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, se debatió arduamente acerca de la naturaleza jurídica del consorcio, existiendo dos teorías enfrentadas: una que negaba la personalidad jurídica del consorcio y otra, mayoritaria que la reconocía. El C.C y C.N. puso fin a la mencionada discusión tomando expresamente la opinión de la doctrina y jurisprudencia mayoritaria y admitiendo que el

⁴ Del fallo de primera instancia confirmado por la CNCiv. , sala C, 19-9-89, L.L. 1991-A-333.

consorcio tiene personalidad jurídica. Así, los artículos 148 y 2044 del Código expresamente le acuerdan dicho carácter.⁵

5.2 Comienzo de su existencia.

El Código no cuenta con un artículo en particular que expresamente establezca el comienzo de la existencia del consorcio de propietarios, pero a través del análisis de distintos artículos permite llegar a la conclusión de que la persona jurídica nace con el otorgamiento por escritura pública del reglamento de propiedad horizontal, el que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

5.3. Caracteres de la persona jurídica “consorcio de propiedad horizontal”

5.3.1. Nombre y Domicilio

Como toda persona jurídica, el consorcio debe tener un nombre que la identifique, conforme a lo establecido por el artículo 151 del Código. Por lo general, se suele denominar al consorcio con el nombre de la calle y la altura en donde se encuentra el inmueble, permitiendo relacionar rápidamente al consorcio con el edificio en cuestión.

En cuanto al Domicilio, vale recordar que es un atributo de toda persona jurídica, por ende también del consorcio. Surge del propio artículo 2044 que el consorcio tiene su domicilio en el inmueble.

5.3.2. Integrantes y Duración

Esta persona jurídica está integrada obligatoriamente por todos los titulares de unidades funcionales, quienes dejan de serlo en el momento en que las transfieren a terceras personas, los que a su vez pasan automáticamente a ser integrantes de ésta. No existe voluntad asociativa, nadie selecciona quienes son los otros integrantes, no es factible no

⁵ Barreiro, P.R, (2017), Revista del Notariado: “El consorcio de Propiedad Horizontal”. Extraído de www.revista-notariado.com.ar

integrarla o renunciar el carácter de miembro del consorcio. Decimos que se es integrante de la persona jurídica, mientras se es propietario de una unidad funcional y mientras exista la afectación del inmueble. Con relación a la duración de la persona jurídica, sabemos que es ilimitada en el tiempo, excepto que la ley o el estatuto dispongan lo contrario acorde a lo plasmado en el art. 115 del Código.

“La vida de esta persona jurídica está atada a la vigencia del derecho real de Propiedad Horizontal. Si por algún motivo el inmueble es desafectado, consecuentemente se extinguirá la personalidad del consorcio”. (Kiper, 2016, pág. 584)

5.3.3. Funcionamiento. Órganos del consorcio

Esta figura, como toda persona jurídica distinta de sus integrantes, actúa a través de órganos propios. Entre ellos cabe destacar: a) la Asamblea, b) el Consejo de Propietarios y c) el Administrador, siendo este ultimo el objeto de nuestro análisis en profundidad y sobre el cual nos referiremos en los capítulos siguientes.

La Asamblea es el órgano de gobierno, el Administrador es el representante legal del consorcio y el Consejo de propietarios funciona como órgano consultivo y de control. En este punto, cabe aclarar que la ley no exige de forma obligatoria la existencia del consejo de propietarios como órganos del consorcio, tiene simplemente carácter facultativo.

5.3.4. Patrimonio y Objeto

El consorcio tiene y debe tener un patrimonio propio, distinto del de cada uno de los consorcistas, sin embargo, no se distingue con claridad cómo se conforma el mismo ya que el art. 2044 no legisla acerca de su composición, delegando en el reglamento de propiedad la obligación de insertar una cláusula que contenga la estructura de dicho patrimonio, el art. 2048 hace referencia a los bienes del consorcio sin especificarlos y el art. 2056 que regula el contenido del reglamento de propiedad horizontal, alude a los

bienes del consorcio pero sin decir cuales son. Atento la ausencia de expresión normativa al respecto se torna necesario fijar su composición y su calificación por vía de la integración doctrinaria.

Las partes y cosas comunes no integran el patrimonio del consorcio ya que pertenecen a los consorcistas, solo tiene la administración de las cosas comunes. La doctrina mayoritaria admite que el activo del consorcio se integra con las expensas percibidas, los créditos por expensas, los intereses punitivos por expensas adeudadas, intereses que devenguen las cuentas bancarias a nombre del consorcio, el fondo de reserva, los créditos respecto a terceros, otras recaudaciones, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general, las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

No obstante, la doctrina no coincide acerca de si las rentas provenientes de espacios comunes (alquileres) o de publicidad en las paredes divisorias, o los créditos por medianería integran el patrimonio del consorcio [...] ⁶

Referido al objeto, conforme lo exige la letra del art. 156 del Código, este debe ser preciso y determinado. Sin embargo el mismo no establece para esta persona jurídica cual debe ser su objeto o sus características. Para algunos autores, este se traduce en el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes, por ende, su accionar debe estar dirigido al cumplimiento de tales fines.

5.4. Extinción del consorcio

Al referirnos a este tema, es inevitable señalar diversos conceptos que confluyen, tales como la disolución, la liquidación, la extinción del consorcio y la desafectación del régimen de Propiedad Horizontal. Si bien, se trata de fenómenos jurídicos diversos, guardan conexiones entre sí. Las relaciones que genera la afectación a Propiedad Horizontal no conciernen solo a sus miembros ni se agotan entre estos y el consorcio, sino que implica a terceros, quienes

⁶ Kiper, Claudio, 2016, pág. 581

no pueden perjudicarse por el corte instantáneo de esas relaciones. Al cumplirse ciertas situaciones previstas en la ley, es necesario realizar operaciones para desarticular las relaciones con esos terceros. La disolución es un momento dentro de la vigencia de la persona jurídica, que no implica un estado sino un hecho instantáneo que conduce al ente a otra etapa, que podemos llamar de liquidación; no desintegra la persona jurídica sino que la conduce a un estadio tendiente a desatar los vínculos, primero con los terceros y luego entre los mismos miembros, a cuyo término aquella se extingue. La disolución no implica, en el caso de consorcio, que la persona jurídica deje de atender su objeto y los asuntos pendientes, sino que, a partir de ese momento, sus órganos comienzan a adoptar las medidas necesarias y conducentes a la liquidación. Es decir, no implica la extinción de las relaciones jurídicas en las que funge como titular o sujeto activo o pasivo.

Resulta aplicable al consorcio, lo establecido por el art. 167 del Código: *Liquidación y responsabilidades*. “Vencido el plazo de duración, resuelta la disolución u ocurrida otra causa y declarada en su caso por los miembros, la persona jurídica no puede realizar operaciones, debiendo en su liquidación concluir las pendientes”.

La liquidación consiste en el cumplimiento de las obligaciones pendientes con los bienes del activo del patrimonio de la persona jurídica o su producido en dinero. Debe concebirse como un estado, como un procedimiento técnico mediante el cual se realiza una serie de operaciones conducentes a conocer y determinar las titularidades activas y pasivas del ente, realizar el activo para cancelar el pasivo y distribuir el remanente que quede.

Finalmente, la extinción de la persona jurídica sucede con total normalidad como último momento del procedimiento de liquidación, en el que la persona jurídica se desintegra con las distribuciones de los bienes remanentes. Una vez cumplida, el sujeto se extingue por quedar despatrimonializado. Puede ocurrir que por desconocimiento u otra causa los miembros del consorcio otorguen la desafectación omitiendo cumplir previamente el procedimiento liquidatorio. Esto no obsta la extinción del ente pero los responsabiliza ilimitada y solidariamente

por los pasivos consorciales. (art.167 in fine). Por último, cabe destacar que el art. 2044 del Código Civil y Comercial establece que la personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el Registro. El art. en cuestión no refiere a la disolución del ente sino a su extinción, es decir directamente al último instante de su existencia. Sin embargo, la extinción supone la disolución y ambas pueden suceder en el mismo momento, citando como ejemplo al otorgarse el acuerdo disolutorio y la desafectación en un mismo acto.

6. El reglamento de propiedad horizontal

Constituye uno de los elementos más importantes de la propiedad horizontal ya que se erige como un presupuesto indispensable. Se puede concebir como aquel negocio jurídico que permite el nacimiento del estado de horizontalidad de un edificio y posibilita la constitución del derecho real de propiedad horizontal, mediante la consignación de ciertas cláusulas indispensables, tal como la determinación de las unidades funcionales y espacios comunes, la cuota de participación de sus titulares, la implementación de la normativa que hace al gobierno del consorcio de propietarios, la designación, deberes y facultades del administrador, temas que no atañe, entre otros.

Ha predominado en la doctrina la idea de calificar al reglamento de propiedad horizontal como un contrato. Algunos autores ven en esta figura un acuerdo normativo, un conjunto de normas que reglan la vida de los consorcistas.⁷ Para otros, el Reglamento de Propiedad Horizontal es la ley de las partes integrantes del consorcio, a las que éstas deben ajustarse en el cumplimiento de sus derechos y ejercicio de sus obligaciones.⁸ En esta misma línea, sostienen que se trata de un instrumento que participa del carácter de los contratos plurilaterales, dirigidos a la consecución de un fin común cuyas previsiones conforman el régimen normativo particular de cada consorcio.

⁷ Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, t.I, 2008, pág. 772.

⁸ Racciatti, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, 1975, pág. 130.

6.1. Modificación del reglamento

La directiva general que podemos dilucidar del art. 2057 del Código, es que la modificación del reglamento solo puede alcanzarse con una mayoría de dos tercios de la totalidad de propietarios. Esto es así respecto de las llamadas cláusulas reglamentarias, referidas a la administración del sistema o a las relaciones consorciales de los propietarios, pero no en cuanto a las calificadas como estatutarias, entre las cuales quedan comprendidas las que conciernen a los derechos patrimoniales de los dueños de las unidades, en cuyo caso la mayoría requerida es la unanimidad.

Aunque no se encuentre la distinción de las cláusulas en lo establecido en el art. anteriormente mencionado, la misma solución se entiende en referencia a lo dispuesto por el art. 2061 del Código, según el cual *“para la supresión o limitación de derechos que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano” la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares”*.

Es usual que resulte difícil modificar con el consenso de los demás propietarios aquellos reglamentos con cláusulas abusivas, el Código no prevé una obligación específica para el supuesto, pese a lo cual cabe la integración con las reglas generales. Sin embargo, dejan de subsistir las dudas de interpretación sobre si procede una asamblea judicial o la intervención directa del juez para modificar este tipo de cláusulas, atento a que actualmente la asamblea judicial procede solo ante la falta de convocatoria por parte de los legitimados al efecto.

Está claro que la función del Reglamento de Propiedad Horizontal es la de regular de manera ordenada los detalles de convivencia y el adecuado uso y disfrute de los elementos comunes ante la imposibilidad de celebrar reuniones constantes para decidir sobre diversas cuestiones administrativas que surgen en la comunidad.

En resumen, su objeto es definir las normas de convivencia de carácter obligatorio para todos los propietarios, copropietarios, arrendatarios, visitantes, inquilinos u ocupantes de los distintos pisos, departamentos, habitaciones, áreas y servicios comunes de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal.

7. Facultades y obligaciones de los propietarios

El titular de un sector privativo y de los sectores comunes que acceden a él puede disponer jurídicamente de ambos en forma conjunta, sin limitaciones de ninguna naturaleza. La ley le otorga con relación a su unidad funcional una facultad amplia de enajenación que le permite disponer de ella por actos entre vivos (venta, donación, permuta, etc.) o por actos de última voluntad, a título oneroso o gratuito, en forma total o sólo por un porcentaje. También puede abandonar simplemente la unidad sobre la que ejerce su derecho real aunque ello no lo libera de la obligación de abonar expensas a su cargo.

A su vez, puede gravar su unidad a través de la constitución de toda clase de derechos reales (usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipoteca y anticresis). Este mismo titular, puede además constituir sobre la unidad cualquier tipo de derechos personales. Es decir, puede darla en locación, comodato, etc. transmitiéndole a quien la recibe el derecho de usar y gozar de las cosas comunes sin más restricciones que las que pesan sobre el propietario de acuerdo con la ley o con los que disponga el reglamento de propiedad horizontal.

En torno a las obligaciones, existen ciertas que el titular de la propiedad horizontal no puede dejar de lado referentes al mantenimiento de su unidad y del edificio, como así también a la administración del consorcio. En tal sentido, la ley establece que debe respetar las normas de los reglamentos, conservar en buen estado su unidad, pagar expensas y el fondo de reserva, permitir el acceso a su unidad para realizar reparaciones y notificar el cambio de domicilio especial. Ninguna de estas obligaciones puede ser dejada de lado mediante una cláusula del reglamento que pacte un régimen distinto, salvo las de conservar en buen estado su unidad funcional y de abonar el fondo de reserva.

Resultan inevitables los múltiples conflictos surgidos a causa de la inmediatez de la convivencia que supone habitar en pisos o departamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Al pararnos un poco en este punto, cabe destacar que el legislador previó para este supuesto de violación por un propietario u ocupante “de las prohibiciones” establecidas en el Código o en el Reglamento, que “*el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar dicha infracción*”. (Art.2069 – Código Civil y Comercial)

Dentro del régimen de propiedad horizontal, las prohibiciones impuestas a los propietarios y ocupantes constituyen un rol esencial como medio para asegurar una marcha correcta de las relaciones comunitarias entre ellos. En sus relaciones de vecindad las limitaciones al dominio horizontal para sus titulares son más estrictas que las que existen entre propietarios de fincas linderas.

En referencia a lo expuesto en los puntos precedentes, y a comparación de la ley 13.512 se entiende que no hubo razones para una reforma sustancial del régimen de prohibiciones, desde que es la preservación del inmueble y del régimen consorcial el factor determinante de las imposiciones que se enuncian, sin las cuales por cierto, sería imposible concebir la existencia misma del sistema. Las prohibiciones enumeradas en el nuevo Código Civil y Comercial solo difieren de su antecedente en que aquella no incluye la de ejecutar actos que afecten la estética, ni la que se imponía a los propietarios del último piso y la planta baja, de no elevar nuevos pisos o hacer obras perjudiciales para la solidez del edificio.

Al tratar el tema de los gastos y contribuciones, se desprende que el Código pone a cargo de los propietarios tanto los gastos de conservación, administración y reparación de su propia unidad como las expensas comunes (las cuales se clasifican en ordinarias y extraordinarias).

Además introduce una norma procesal que le otorga el carácter de título ejecutivo al certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si existiese.

Como una garantía para la efectividad de la percepción del crédito por expensas, dice el art. 2049 del Código Civil y Comercial que los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.

Justamente, la existencia de dicha norma permite aplicar al supuesto el art. 1937 según el cual “el sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde solo con la cosa sobre la cual recae el derecho real”.

Quien adeuda expensas responde con todo su patrimonio con respecto a los periodos devengados mientras se extendió el lapso de su titularidad. En el caso que transmitiera o abandonara su unidad dejando sin abonar periodos ya devengados, el sucesor es quien será demandado para el pago de aquellos, con la particularidad que solo responde con la cosa, a diferencia del transmitente quien continua obligado como antes del acto de enajenación.

Finalmente, el Código, admite la posibilidad de eximir parcialmente de las expensas, por vía reglamentaria, a los titulares de unidades que no gozan de los servicios que originan tales erogaciones, y limita las posibilidades del propietario de liberarse del pago de la deuda por expensas. Para este supuesto, la compensación es la única defensa de las fundadas en derechos contra el consorcio que puede invocar el deudor.

8. Extinción del régimen de propiedad horizontal

Al referirnos de este tema, es necesario recordar lo que surge del artículo 1907 del Código que dice “*sin perjuicio de los medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y de los especiales de los derechos reales, éstos se extinguen, por la destrucción total de la cosa si la ley no autoriza su reconstrucción, por su abandono y por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena*”.

Teniendo en cuenta la clasificación doctrinaria de los modos de extinción de los derechos reales en absolutos, cuando se extinguen para todos, y relativos, cuando se extinguen para unos y a la vez nacen en cabeza de otros, puede concluirse que respecto al de propiedad horizontal se encuentran la expropiación de la unidad y su puesta fuera del comercio, dentro del género de absolutas, y la prescripción adquisitiva, la sucesión y la enajenación voluntaria o forzosa, entre las relativas.⁹

Es posible diferenciar entonces, tres niveles de extinción vinculados a la propiedad horizontal que operan en orbitas distintas, no obstante que a veces coincidan en sus ámbitos de aplicación.

La extinción absoluta del derecho real no implica siempre la extinción del sistema, entendiendo este como el aprovechamiento de los sectores privativos, la prestación de los servicios comunes, el desarrollo de las asambleas, el pago de las expensas. Del mismo modo, la extinción del derecho o del sistema tampoco implica necesariamente la extinción del régimen legal que surge con el otorgamiento e inscripción del reglamento y la consecuente afectación del edificio.

⁹ Zelaya, Mario, Código Civil y Comercial Comentado, 2015, pág. 510.

CAPITULO II

Gestión de un conjunto habitacional afectado al régimen de Propiedad Horizontal.

1. Uso, goce y disposición en la Propiedad Horizontal.
 - 1.2. Modificaciones en cosas y partes comunes
 - 1.3. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.
 - 1.4. Mejora u obra nueva en interés particular.
2. Asambleas
 - 2.1. Convocatoria y Quórum
 - 2.2. Mayorías
 - 2.3. Asamblea Judicial
3. Consejo de Propietarios
4. Administrador
 - 4.1. Designación y Remoción
 - 4.2. Derechos y Obligaciones
 - 4.3. Rendición de cuentas

1. Uso, goce y disposición en la Propiedad Horizontal.

Para comenzar a tratar este tema, es necesario remitirnos primeramente al derecho de dominio que es el que concede a su titular las más amplias facultades que se pueden tener sobre una cosa, es decir, derecho a disponer, usar y gozar de su objeto. (Ius abutendi, Ius utendi e Ius fruendi). Estas son las tres facultades básicas del más importante derecho real, que a la manera de los colores primarios nos permiten en sus combinaciones, ir generando en el espectro jurídico los demás derechos reales.

Adentrándonos en la propiedad horizontal, vale mencionar que ésta esta enumerada como uno de los derechos reales admitidos por el Código, cuyo titular puede ejercer las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica sobre el objeto constituido por partes privativas y comunes de un edificio, las que en conjunto son denominadas “unidades funcionales”.

Cada propietario puede, sin el consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. Dice el art. 2045 del Código: “...*La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de estas*”.

1.2. Modificaciones en cosas y partes comunes.

Tanto las reparaciones, como las mejoras y las obras nuevas constituyen supuestos de labores o trabajos en cosas o partes comunes. Suponen un aumento en el valor de la cosa común, cuya materia forma o destino han cambiado.

La calificación como mejora u obra nueva de un trabajo en una cosa o parte común depende entonces de las circunstancias, pero el distingo no es relevante a los efectos legales ya que, sea por parte de los propietarios o del consorcio, requiere consentimiento de la mayoría de los primeros, además de un informe técnico de un profesional autorizado.

1.3.Mejora u obra nueva que requiere unanimidad

En concordancia con lo expuesto anteriormente, esta instancia implica una consagración del principio general según el cual cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

De allí, que ninguno en forma individual pueda efectuar tareas, arreglos o modificaciones en provecho propio sobre sectores comunes sin contar con el consentimiento asambleario unánime.

Por ende, si las mejoras u obras nuevas van a beneficiar a un determinado propietario, la decisión debe ser adoptada por unanimidad, sin embargo en el hipotético caso que dicha obra beneficiase a más de un propietario o a todos, entonces la decisión recae sobre la mayoría absoluta.

En síntesis, *“frente a la obligación legal de obtener el consentimiento previo de todos los copropietarios, la concreción de la tarea con inobservancia del recaudo, implicaría como sanción la de soportar la destrucción de lo que se hubiese realizado. En caso de que se avalare el hecho consumado, podría decirse al contrario, que se estaría convalidando una conducta antijurídica”*.¹⁰

1.4.Mejora u obra nueva en interés particular.

Previamente, se ha hecho mención de las mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad. Las mismas a su vez se pueden clasificar entre las que gravitan o modifican la estructura del inmueble de una manera sustancial y las que se realizan en interés particular. Estas últimas deben ser llevadas a cabo por el beneficiario, a su costa, quien también debe soportar los gastos de la modificación del reglamento y su inscripción, cuando procediera.

¹⁰ Comentario del art. 2052, Código Civil y Comercial, 2015, pág. 500.

La idea pareciera que no es alentar la generación de espacios de aprovechamiento independientes a expensas de la propiedad común, todo en miras al beneficio de solo un propietario.

Justamente, a la extrema dificultad que implica para éste conseguir la aprobación de la asamblea se le agrega la obligación de afrontar los gastos que demande no solo la tarea en si misma sino también los que refieren a la reforma e inscripción del reglamento con los demás tramites en particular que eso conlleva.

De todas maneras, tales dificultades contrastan con la solución legal cuando la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes son de aquellas en interés de más de un propietario beneficiario ya que en este caso, sería necesaria la aprobación solo de la mayoría absoluta de la asamblea y seria el consorcio el encargado de afrontar la labor mediante la recaudación de las expensas.

2. Asambleas

Dentro del régimen de propiedad horizontal, uno de los órganos imprescindibles, por no decir el más importante es la asamblea. Constituye el gobierno del consorcio de propietarios que funciona como medio de formación y expresión de su voluntad y que está facultada para resolver las cuestiones que la norma le somete a su decisión.

Aunque la ley no la recepta, la doctrina acepta la clasificación de las asambleas en ordinarias y extraordinarias, basándose las primeras en las cuestiones que en forma regular deben considerar los propietarios mientras que las extraordinarias podrían llamarse contingentes y tienen como finalidad resolver asuntos de interés común que pueden sobrevenir durante la vida consorcial.

La comunidad llamada consorcio, que conforma una persona distinta de sus integrantes, requiere el concurso de la opinión de una pluralidad de voluntades individuales para resolver “las cuestiones que le son atribuidas por la ley o por el reglamento”. Pero los poderes de la asamblea son soberanos solo si sus decisiones son tomadas dentro del marco de las previsiones legales y reglamentarias en cuanto a la convocatoria, deliberación y decisión.

En concreto, el objeto de la asamblea como órgano de gobierno, deliberativo y supremo, es que los propietarios se reúnan y deliberen, intercambien opiniones y así, tomen decisiones sobre los asuntos indicados en la convocatoria, exteriorizando de esta forma la voluntad de la persona jurídica. Acorde a este último renglón, se podría deducir que las decisiones deben ser tomadas en la asamblea y no fuera de ella, sin embargo es una situación que iremos dilucidando más adelante.

2.1. Convocatoria y Quórum

El primer paso para lograr la realización de una asamblea es la convocatoria, para lo cual debe citarse a los propietarios en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal. En ella solo se tratará bajo pena de nulidad, los temas que se incluyan en el orden de día, el cual por cierto, debe obligatoriamente transcribirse en la convocatoria, salvo que se encuentren presentes todos los propietarios y por unanimidad acordasen tratar un tema no incluido.

En el régimen anterior, el reglamento debía prever forma y tiempo de la convocatoria para así los convocados, pudieran conocer con antelación día, hora y lugar de la reunión.

En la misma línea, el Código Civil y Comercial exige que el reglamento de propiedad horizontal contenga “la determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación”.

Esta “forma” a la cual se hace referencia, se trata de un medio fidedigno e indudable ya que representa un imperativo del propio interés del órgano facultado, a convocar la asamblea para hacerse de un instrumento que facilite la prueba en caso del desconocimiento de la citación o de su fecha, por parte de un propietario.

Otra diferencia a destacar con el régimen anterior, el cual no contenía normas vinculadas a lo tratado recientemente, reside precisamente en lo establecido en el art.2059 del Código, donde requiere además que en la convocatoria conste el orden del día, la cual “*debe redactarse en forma precisa y completa*”, tal como se ha hecho mención al inicio de este punto.

Es frecuente que en las reuniones consorciales no se logre la participación esperada, resultando escasa la asistencia de sus integrantes. Por ende, esto impide reunir la cantidad de personas que tal como se ha establecido anteriormente, es indispensable que se encuentren presentes para que la asamblea pueda sesionar y deliberar válidamente. De allí, el concepto de quórum. Es en resumen, la cantidad mínima de personas que se necesitan para que un cuerpo deliberante trate ciertos asuntos y puede tomar una determinación válida. Quórum y mayoría son dos conceptos diferentes pero íntimamente relacionados, mientras que el primero hace referencia al número de propietarios presentes en la asamblea, la mayoría hace referencia al mínimo de votos favorables para tomar una decisión válida.

La derogada ley 13.512 no contenía disposición alguna sobre la cantidad de propietarios que debían estar presentes en la asamblea para que éstas sesionaran válidamente, pero el decreto reglamentario de la mencionada ley exigía que en el estatuto consorcial, debiera constar el quórum para las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios.

Algunos reglamentos contemplaban la posibilidad de que la asamblea pueda celebrarse en segunda convocatoria con los propietarios presentes, prescindiendo del número mínimo. Sin embargo, esto no era suficiente y se volvía factible atacar de nulidad esta segunda convocatoria por falta de quórum.

Tanto en doctrina como en jurisprudencia, se ha sostenido que toda decisión tomada por los propietarios fuera del ámbito de una asamblea carece de validez, ya que para adoptar una decisión válida, es necesario que se reúnan los propietarios en asamblea, que exista deliberación sobre los distintos puntos del orden del día y que posteriormente exista una votación.

Con relación a este punto, en el último párrafo del artículo 2059 del Código, se puede desprender que el legislador se aparta del principio de la deliberación como regla, al establecer que *“son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea”*.

Es decir, el Código recepta una realidad y es que por distintas razones personales, laborales, distancias, etc. los consorcistas se encuentran impedidos y muchas veces desinteresados en asistir a las reuniones consorciales, y en consecuencia, se torna bastante habitual no lograr la participación deseada.

2.2. Mayorías

Según Elena Highton, la mayoría es el número mínimo de votos favorables con que debe contar una resolución a fin de considerarse aprobada por el cuerpo, con los efectos de resultar obligatoria para todos. (Highton, 2000)

Del Código Civil y Comercial se pueden distinguir cuatro clases de mayorías posibles, a las cuales hacemos mención, y son:

- Mayoría simple: es aquella que se forma con el mayor número de votos entre los miembros presentes y no con relación al número total de los miembros del órgano.
- Mayoría absoluta: es aquella que se forma con el voto favorable de “más de la mitad” del número total de miembros del órgano. No se tiene en cuenta el número de miembros presentes sino en relación con el número total de los miembros del órgano.
- Mayoría de dos tercios: es aquella que requiere el voto favorable de una mayoría igual a los dos tercios del número total de miembros del órgano. No se tiene en cuenta el número de miembros presentes sino en relación con el número total de los miembros del órgano.
- Unanimidad: cuando en un órgano colegiado, en este caso la asamblea, es necesario contar con la unanimidad de votos para aprobar un asunto, ello implica que la totalidad de los miembros del órgano se expidan en forma favorable.

En cuanto a las formas de computar las mayorías, el art. 10 de la anterior ley 13.512 establecía que en principio, la forma de computar los votos debía ser la forma prevista en el reglamento y que, en su defecto, se presumía que cada propietario tenía un voto.

En la actualidad, el Código se aparta de ese principio y adopta el sistema mixto del doble cómputo como regla estableciendo de esta manera:

- La mayoría absoluta, que tiene como regla general que las decisiones de la asamblea deben en principio ser adoptadas por la mayoría absoluta, computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales. En este caso, el reglamento puede agravar las mayorías establecidas pero no disminuirlas.
- El doble cómputo, en cual la mayoría “se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto”.

Como adelantáramos, el Código se aparta del principio establecido por la ley 13.512 en cuanto a la forma de computar las mayorías. Conforme a doctrina y jurisprudencia, el reglamento de propiedad horizontal tiene naturaleza contractual, de manera tal que podemos afirmar que se trata de un contrato formal, plurilateral, conmutativo y consensual donde las partes se hallan vinculadas para lograr una finalidad común que no es otra que la esencia misma del régimen de propiedad horizontal. Otra característica propia de este contrato es que, por razones de orden público, debe encajar en el molde legal, de modo que la mayoría de las cláusulas ya están contenidas en la ley o debe ajustarse a ella.

Sin embargo, en todo el régimen de los derechos reales, campea el orden público, de modo tal que el contrato que sea fuente del derecho real no está librado a la autonomía de la voluntad, a excepción de algunos casos en particular.

El artículo 2056 del Código, que regula el reglamento de propiedad horizontal, establece el contenido mínimo y obligatorio que el reglamento debe tener, no obstante, y en base al principio de la autonomía de la voluntad, los propietarios pueden incluir en el mismo otras cláusulas destinadas a reglar de manera más detallada o específica los distintos derechos y obligaciones. Por citar algunos ejemplos, podrán incorporar cláusulas que prevean agravar las mayorías en la ley – nunca disminuirlas- o limitar el ejercicio de ciertas facultades. Lo que no se puede hacer es incorporar cláusulas que resulten contrarias al Código.

Finalmente y en virtud lo hasta aquí expuesto se puede llegar a la conclusión que se trata de una norma de orden público, ya que establece la regla general en cuanto a la mayoría mínima requerida y la forma de computarla.

2.3.Asamblea Judicial

La misma tiene como objeto básicamente, la convocatoria cuando se hubiera omitido hacerlo en forma extrajudicial.

Anteriormente, el art. 10 de la ley 13.512 preveía que cuando no era posible “*lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios*”, debía solicitarse al juez que convoque a la reunión a llevarse a cabo en presencia suya.

En el régimen actual, si el administrador o el consejo de propietarios, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representen el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial.

3. Consejo de Propietarios

Como ya hemos mencionado precedentemente, el Consejo de Propietarios forma parte de los órganos presentes en el régimen de propiedad horizontal, aunque vale destacar que el Código se inclino por el carácter facultativo a la hora de su designación por parte de la asamblea.

De acuerdo a la ley 13.512, la voluntad del consorcio como ente distinto de los miembros que lo componen se expresaba a través de la asamblea como órgano deliberativo y del administrador como órgano de representación. No hacía referencia a otros organismos consultivos o de control, como el mencionado consejo de propietarios.

De todas formas, nada obstaba a que el reglamento mediante una clausula reglamentaria y facultativa, hubiera dispuesto su creación, especificando el número y el nombre de sus miembros, autoridades y funciones.

El representante del consorcio era el administrador, por lo tanto el consejo no podía atribuirse las funciones que eran propias de éste sino que su tarea solía ser de asesoramiento, consulta y control. Constituía en resumen una especie de órgano domestico de administración, no previsto por la ley, que ocupaba un lugar intermedio o de enlace entre la asamblea y el administrador, sin poderes de representación ante terceros.

Ahora bien, en la actualidad la asamblea puede designar un consejo de propietarios cuyas atribuciones se encuentran enumeradas en el Código, sin embargo se aclara que salvo en los casos que señala específicamente, “no sustituye al administrador ni puede cumplir sus obligaciones”.

Si bien no se han previsto sanciones o consecuencias para el supuesto de que no haya sido designado, la falta de creación del consejo determina la vacancia de las funciones y facultades especialmente designadas en el reglamento, como así también las enunciadas por la ley y entre las cuales podemos mencionar: convocar a la asamblea, controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio, autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, entre otros.

A pesar de lo recientemente expuesto, la falta de creación del Consejo no implica la prohibición al administrador para que disponga del fondo de reserva o para que renuncie, ya que no es su decisión sino la de la asamblea la causa de la ausencia del órgano consultivo.

4. Administrador

La ley 13.512 incluyó como cláusula obligatoria del “reglamento de copropiedad y administración”, la designación de “un representante de los propietarios”. Este mismo, podía ser uno de los integrantes del consorcio o un tercero.

Hoy en día, el art. 2065 del Código Civil y Comercial se ocupó de aclarar y unificar varias de esas normas estableciendo: “*el administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica*”.

El representante que mencionaba la derogada 13.512 estaba facultado para “administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin”. Resulta ser aquí, de donde deriva la denominación “Administrador”, que luego se generalizó y actualmente es la expresión utilizada en el Código Civil y Comercial. Se reconocía que estaba a cargo de este representante la gestión de los intereses comunes en cuestiones que no justificaran la convocatoria de la asamblea o que hubieran sido ya resueltas por ésta.

La anterior ley, al autorizar al “representante de los propietarios” a actuar en todas las gestiones ante las autoridades administrativas, lo calificaba de mandatario legal, y la doctrina entendía que le eran aplicables las normas del mandato, sin perjuicio de las diferencias que mantenían algunos autores sobre la entonces controvertida personalidad del consorcio.

4.1. Designación y Remoción

En la ley 13.512 la designación del primer administrador en materia de propiedad horizontal debía encontrarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración, mientras que la de los sucesores se efectuaba por asamblea.

El Código Civil y Comercial, en el art. 2066 establece que “el administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. Esta primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa”.

De esta manera, quedan resueltos diversos problemas que surgían del anterior régimen, como por ejemplo, establece la necesidad de ratificación de la designación contenida en

el Reglamento. Además, establece también un plazo relativamente breve pero que permite evaluar el desempeño del designado.

Por otro lado, además de mantener el método de designación de los sucesivos administradores por la asamblea se aclaran dos cuestiones que generaban alguna controversia. En primer lugar, conforme lo entendido por la mayoría de la doctrina, la designación de un nuevo administrador, no implica una reforma del reglamento de propiedad horizontal.

Acorde a la opinión de la Dra. Elena Highton, la designación no es propiamente una norma reglamentaria, sino un hecho administrativo a lo que otros autores agregan que la exigencia de la ley es solo al efecto de asegurarse que desde el primer momento el consorcio tuviera su representación legal.

Con relación a la remoción del administrador, decimos que esta debe ser efectuada por la Asamblea, por paralelismo con el modo de designación. Siguiendo el pensamiento de la Dra. Elena Highton, si había fue designado por la asamblea en un acto colegiado, que expresa la voluntad del conjunto como consorcio, correspondería entonces que fuera removido por resolución del mismo órgano.

Ya en el régimen anterior se sostenía que la remoción podía ser sin causa, dado que al regirse por las reglas del mandato, era posible remover al mandatario sin expresar causa, salvo que el reglamento dijera lo contrario y se contara con las mayorías establecidas. Nuestro Código en la actualidad lo establece expresamente en su art. 2065 in fine.

Es importante desde nuestro punto de vista, tener en cuenta lo dispuesto por el art. 1331 del Código, en el sentido que *“la revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo a asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión”*.

En función de lo expuesto, resulta obvio que también puede ser removido si concurren causas que lo justifiquen, por haber contravenido o excedido sus funciones o incurrido en

mal desempeño, falta de rendición de cuentas, negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, etc.

La doctrina entendía, que aún cuando no se contara con la mayoría establecida en el reglamento, cualquier copropietario podría obtener la remoción judicial del administrador, si acreditase la existencia de una causa justificada. Este supuesto no sería posible con el nuevo sistema del Código Civil y Comercial que implícitamente establece que el primer mandato es a plazo determinado, ya que debe ser ratificado antes de los dos años y noventa días posteriores.

A partir de la base que el primer administrador es el que figura en el Reglamento de propiedad horizontal, que debe ser instrumentado por escritura pública, aún cuando expresamente se establezca que su sustitución no implica una modificación del reglamento, surge el interrogante si es necesaria o no la escritura pública. Este interrogante, genera por ende repercusiones tanto, en cuanto a la oponibilidad frente a terceros como en el ámbito procesal para acreditar personería.

En referencia a esto, la Dra. Elena Highton entendía que a los efectos de la oponibilidad a terceros de la designación del nuevo administrador, esta debía hacerse por escritura pública, pero que ello no era necesario a los fines del funcionamiento interno del consorcio, ámbito en el que todos los propietarios se presume que conocen las decisiones de la asamblea, siempre que hubieren sido adoptadas en forma legal. (Highton, 2000)

Dice el art. 381 del Código Civil y Comercial: *“las modificaciones, la renuncia y la revocación de los poderes deben ser puestas en conocimiento de los terceros por medios idóneos. En su defecto, no son oponibles a terceros, a menos que se pruebe que éstos conocían las modificaciones o la revocación en el momento de celebrar el acto jurídico. Las demás causas de extinción del poder no son oponibles a los terceros que las hayan ignorado sin su culpa”*.

De lo desarrollado hasta el momento, surge un nuevo interrogante que hace alusión a si el medio idóneo, del cual se ha hecho mención, es precisamente la escritura pública o si es suficiente el acta a la que se refieren los arts. 310 y ss. del Código.

Denominamos actas a los documentos notariales que tienen por objeto la comprobación de hechos. Esta sujetas a los requisitos de la escritura pública, con algunas modificaciones. El valor probatorio de las mismas, se circunscribe a los hechos que notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y su estado.

4.2.Derechos y Obligaciones.

Dice el art. 2067 del Código Civil y Comercial: *“El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:*

- a. Convocar a la asamblea y redactar el orden del día*
- b. Ejecutar las decisiones de la asamblea*
- c. Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales*
- d. Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir autorización previa del consejo de propietarios.*
- e. Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.*
- f. Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto.*
- g. Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria.*
- h. Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir.*

- i. *Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local.*
- j. *En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles, debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas.*
- k. *Notificar a todos los propietarios inmediatamente y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio. (A nuestro entender, ésta es posiblemente una de las modificaciones más trascendentes, ya que la información a los propietarios sobre reclamos administrativos o demandas judiciales, obligación no prevista en el régimen anterior, provocó innumerables perjuicios a los consorcistas, que debían afrontar en forma intempestiva el pago de sumas de dinero, a veces considerables, por negligencias o conductas dolosas del administrador.)*
- l. *A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes.*
- m. *Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.”*

Tal como surge del texto recientemente desarrollado, la enumeración del mismo no es taxativa ya que al utilizar el término “en especial, debe”, se denota que no existe impedimento alguno para que el reglamento de propiedad, establezca otros derechos y/o obligaciones que no estén expresamente enumeradas en la mencionada disposición legal.

4.3.Rendición de cuentas

El inciso e, del art. 2067 obliga al administrador a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal. El administrador ingresa entonces en el conjunto de personas que deben rendir cuentas “por disposición legal” y no solo porque actúen en interés ajeno y le sean aplicables la normas del mandato.

La rendición de cuentas debe ser hecha de modo descriptivo y documentado, debe incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión, debe ir acompañada de los comprobantes de los ingresos y egresos, excepto que sea de uso no extenderlos.

Vale decir que el administrador, está obligado a rendir cuenta pormenorizada de la aplicación que dio a los fondos recaudados.

El art. 862 del Código Civil y Comercial, dispone que la rendición de cuentas puede ser aprobada en forma expresa o tacita. En cuanto a ésta última, se produce si la aprobación no es observada en el plazo convenido o dispuesto por la ley o en su defecto, el de treinta días de presentadas en debida forma. Sin embargo, puede ser observada también por errores de cálculo o de registración dentro del plazo de caducidad de un año de recibida.

Finalmente, el art. 863 Código, también de aplicación subsidiaria, determina que en relaciones de ejecución continuada, si la rendición de cuentas del último periodo es aprobada, se presume que también lo fueron las rendiciones correspondientes a los periodos anteriores.

CAPITULO III

Diferenciación entre representación, mandato y poder aplicado a la figura del administrador.

1. Introducción
2. Nociones generales de representación
3. Nociones generales de mandato
4. Nociones generales de poder
5. Tratamiento de estas figuras en otras legislaciones. Breves referencias de España, México y Colombia.

1. Introducción

De lo dispuesto en el art. 2065 del Código Civil y Comercial se establece expresamente, que el representante legal del consorcio es el administrador, que lo será en carácter de mandatario, que pueden ser elegidos como tales tanto un propietario como un tercero, sea persona humana o jurídica.

Es necesario tener en cuenta que el art. 148 y el art. 2044 de la mencionada ley, en el orden correspondiente por un lado incorporan al consorcio como persona jurídica y por otro lado menciona al administrador como uno de sus órganos. Esto implica que el administrador podrá representar al consorcio de propietarios frente a los consorcistas y a los terceros extraños a la comunidad consorcial.

Según la Dra. Elena Highton el administrador no es representante voluntario del consorcio, sino representante legal o estatutario, por lo que el ejercicio de esa representación funcional resulta similar a la que corresponde a los representantes necesarios de otras personas de existencia ideal. (Highton, 2000)

Cabe destacar en relación a esto último, lo establecido por el art. 358 del Código Civil y Comercial en cuanto la representación es voluntaria cuando resulta de un acto jurídico, es legal cuando resulta de una regla de derecho y es orgánica cuando resulta de un estatuto de una persona jurídica.

2. Nociones generales de representación.

Habitualmente, la instrumentación de actos, negocios y operaciones utiliza la técnica de la representación para su concertación, sin contar en tales casos con la presencia de quienes son los titulares directos. Esta situación, por demás de frecuente, al emplear este mecanismo citado, obtiene como resultado un efecto idéntico al que se dispone si el sujeto negocial hubiera estado efectivamente presente. Entre las modalidades de la representación se pueden distinguir las mencionadas previamente en la introducción, a saber, la voluntaria, legal y orgánica.

La representación es un instituto autónomo, una situación jurídica que se presenta como medio eficaz para celebrar actos jurídicos entre vivos ante la imposibilidad de hacerlo personalmente, salvo casos excepcionales donde esta situación es insalvable por exigencia expresa de la ley, y la persona debe actuar exclusivamente por sí.

Mediante esta figura, una persona puede ser sujeto de negocios y relaciones jurídicas en diferentes lugares, en forma simultánea o sucesiva, sin limitación de tiempo y espacio, fuera de su lugar de residencia o morada y en sitios distantes o remotos.

Basándonos en la estructura del Código de Vélez, la misma se apoyaba en el aspecto contractual, orientación que incluso sirvió para fundamentar la actuación de las personas jurídicas. Contemporáneamente esta situación ha ido evolucionando en forma favorable, concibiéndose una teoría general de la representación que permite advertir aspectos y situaciones que no pueden soslayarse y de otro modo no tendrían una resolución adecuada.

Como ya hemos mencionado, la representación es un instituto que sirve para resolver algunos problemas sociales, vinculados fundamentalmente con “limitaciones de los hombres” por mencionar como ejemplo, el no poder estar en dos lugares al mismo tiempo.

El efecto propio de la representación es la adjudicación directa de lo actuado por el representante al representado, pero dicha secuela se encuentra condicionada a la actuación del representante dentro de las facultades que le otorgan la ley o el acto de apoderamiento.

Ahora bien, llevado al plano de la Propiedad Horizontal, se desprende expresamente del Código Civil y Comercial, que el representante legal del consorcio es el Administrador, en carácter de mandatario, que puede serlo tanto un propietario como un tercero, sea persona humana o jurídica. (art. 2065 Código Civil y Comercial). A su vez, es importante resaltar que el art. 148 de la mencionada ley incorpora al consorcio como persona jurídica y menciona al Administrador como uno de sus órganos. Esto implica, que el administrador podrá representar al consorcio frente a los consorcistas y a los terceros extraños a la comunidad consorcial. Según la Dra. Elena Highton el administrador no es representante voluntario del consorcio, sino representante legal o estatutario, por lo que el ejercicio de esa representación funcional resulta similar a la que corresponde a los representantes necesarios de otras personas de existencia ideal.

3. Nociones generales de mandato.

Por mucho tiempo el mandato fue de aquellos contratos que se encontraban regulados tanto en el derogado Código Civil como en el de Comercio, constituyendo una cabal muestra de la injustificada superposición de normas que se verificó durante años en nuestro país.

El mandato se encontraba definido en el art. 1869 del código civil derogado pero la doctrina coincidía en que era un concepto más propio de un “contrato de representación”.

Ahora bien, adentrándonos al tema con relación al Administrador de Propiedad Horizontal, el primer cambio visible con respecto a la normativa anterior es que el

nuevo Código dedica un capítulo exclusivo a esta figura y lo define como el representante legal con carácter de mandatario aclarando que puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. Es decir, subsiste el carácter de mandatario en cuanto a la relación que existe entre este y el consorcio.

Es necesario tener en cuenta que el art. 1319 del Código Civil y Comercial define de manera amplia al mandato, estableciendo básicamente que hay mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. Por otra parte, el art. 1322 determina que *“el mandato se presume oneroso. A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establezcan las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o el uso. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez”*.

En el art. 1324 del Código Civil y Comercial se encuentran enumeradas las obligaciones del mandatario, entre ellas: a) cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante; b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente, etc. El art. 1325 determina que si media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato o renunciar. El art. 1328 enumera las obligaciones del mandante, entre las cuales destacamos: a) suministrar al mandatario los medios necesarios para ejecución del mandato y b) abonar al mandatario la retribución convenida.

El art. 1329 se refiere a las causales de extinción del mandato, determinando las posibles causas: a) transcurso del plazo por el que fue otorgado, o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada; b) por la ejecución del negocio para el cual fue dado; c) por la revocación del mandante; c) por la renuncia del mandatario; e) por la muerte e incapacidad del mandante o mandatario.

Al referirnos al plazo del mandato, damos cuenta que el Código Civil y Comercial no establece un tiempo determinado, aunque podemos citar como ejemplo que en CABA la ley 941 y la posterior 3254 reguló dicha cuestión fijando que el mandato del administrador es por un año. No obstante esto, el art. 2056 inc. S) determina que el Reglamento de Propiedad deberá contener el plazo de ejercicio de la función de

administrador; es decir, el plazo de duración del mandato del administrador deberá estar establecido en el reglamento debiéndose estar a lo establecido en dicho documento.

En base a lo expuesto precedentemente, en específico a los cambios introducidos en el Código Civil y Comercial, es oportuno señalar que se fortaleció de esta manera la figura del administrador, tomando como referencia el art. 2067 cuando establece que dicho órgano es representante pleno del consorcio y no solo para realizar actos administrativos como se establecía en la derogada ley 13.512 aunque en otros casos se limitó el marco de actuación del mandatario del consorcio.

4. Nociones generales de poder

La doctrina introduce la diferenciación del poder como instrumento o como acto de apoderamiento: el representado da al representante un poder escrito llamado procuración, en el cual le ordena que realice en su lugar y en su nombre, una o varias operaciones jurídicas. La escritura de poder, por lo común, no suele contener la aceptación del representante y por consiguiente no establece la formación del contrato. Aquella es tácita y resulta en la práctica, por parte del representante, del hecho de llevar a cabo los actos que le han encomendado.

La validez del acto ejecutado por el representante en pro o en contra del representado depende de que el representante tenga poder de representación y de que actúe dentro de los límites de ese poder. Claro está que, en ciertos casos la falta de poder puede suplirse por la ratificación ulterior del acto ejecutado.

En concreto, poder es la facultad de representación que se otorga por un acto jurídico. Este le da al apoderado la posibilidad de producir las consecuencias jurídicas de su acto o negocio en favor o en contra del poderante. En si es un negocio jurídico autónomo, con sustantividad propia que no requiere la forma prescripta para el acto a ejecutar por el apoderado. El poder para representar es un presupuesto para la validez de la representación, aunque no integra su concepto. Puede ser externo cuando se otorga frente al tercero con el cual se ha de contratar; o interno cuando es otorgado frente al apoderado.

En la relación que existe entre representación y poder, la naturaleza de este último se muestra como el título de la representación. En otros términos, sería la instrumentación de aquella situación jurídica (representación). Otorga la legitimación para obrar en nombre ajeno y según el tipo de representación puede surgir de la ley o de la voluntad. En esta categoría, “el poder nace entonces de un querer exteriorizado, de una búsqueda consciente de esa legitimación, de un afán positivo de atraer los efectos hacia el “dominus”, mientras que en la representación legal más que derivar de la ley, es una facultad inherente a una cualidad del representante.

Con relación al mandato, Moset Iturraspe sostiene que “si es verdad que el mandato rige las relaciones internas entre mandante y mandatario, y el poder las externas entre mandante y poderante y terceros, no lo es que el distingo entre una figura y otra radique exclusivamente en ser una el lado interno, y otra el lado externo de un mismo fenómeno. Son dos relaciones independientes y autónomas”. (Iturraspe, 1996)

En cuanto a su extinción, la representación como situación jurídica puede extinguirse y a consecuencia de ello, en principio, cesa todo tipo de efectos que hasta ese momento se estaban produciendo. En ciertos actos, excepcionalmente, permite que continúen los efectos representativos, lo que implica ultraactividad de la situación ya extinguida y que de suceder se interpreta sin dudas restrictivamente.

5. Tratamiento de estas figuras en otras legislaciones. Breves referencias de España, México y Colombia.

En España, la representación legal se debe entender, en contraposición a la representación voluntaria, como aquel tipo de representación que no parte del ámbito de la autonomía de la voluntad sino que se produce por disposición normativa, es decir por imperativo legal.

Los distintos supuestos en los cuales tiene cabida la representación legal aparecen recogidos no solo en el Código Civil, sino también en diversa legislación específica referidas sobre todo a los ámbitos del derecho de la persona y el derecho de familia. Es preciso destacar el hecho de que la representación legal existe, bien para suplir la falta de capacidad de una persona a la hora de desarrollar determinados negocios

jurídicos, bien para proteger determinados bienes que necesitan un tipo de protección que su titular no es capaz de asumir por sí mismo. En cuanto a las características de la representación legal podemos hacer referencias a: a) los casos de la representación legal son aquellos que son exigidos legalmente; b) la representación legal se prevé ante una situación en la que una persona no puede realizar una determinada actuación por sí misma, dado que no ostenta la capacidad requerida para llevarlo a cabo; c) el ámbito de la representación y las facultades que el representante va a ostentar, dependerán del tipo de representación legal de que se trate y de las circunstancias particulares de cada caso concreto; d) el representante legal no necesita de una justificación determinada para llevar a cabo un determinado negocio jurídico, pudiendo alegar en todo caso la facultad que la ley le otorga para ello.

En Colombia, la representación hace referencia al hecho de que en un acto jurídico una de las partes o las dos puedan ser representadas por una tercera persona que no contrata para sí, sino para la parte o partes que representa quedando en el acto como si ella misma hubiese comparecido al acto o al contrato. Los efectos no se radican en el representante sino el representado. A diferencia del mandato, en la representación se atienen al solo y mero consejo que no produce ninguna obligación por el que actúa; la representación supone necesariamente que nada puede hacer el representante que no pudiera hacer el representado; será la ley la que determine los límites de sus atribuciones.

No muy distante a lo contemplado en el ordenamiento jurídico colombiano, México reconoce la representación, en sentido general, como un fenómeno jurídico que implica la actuación a nombre de otro. Al existir en el mundo de los hechos, la realidad innegable de la cooperación entre personas, surge a la vida jurídica la institución de la representación. La doctrina mexicana, clasifica a la representación de la siguiente manera: a) Directa; b) Indirecta; c) Voluntaria; d) Legal – dentro de la cual, resulta de importancia distinguir dos tipos que son, la establecida por ley para menores de edad, incapacitados, entre otros, y la otorgada por la ley para la administración de un patrimonio o de un conjunto de bienes ajenos. - ; y por último e) Orgánica.

CAPITULO IV

4.1 Responsabilidad del Administrador de Consorcio en el Régimen de Propiedad Horizontal.

4.2. Tratamiento de la figura del Administrador en distintas provincias de nuestro país.

4.2.1. Provincia de Santa Fe.

4.2.2. Provincia de Buenos Aires.

4.2.3. Provincia del Chaco.

4.2.4. Provincia de Córdoba

4.3. Análisis comparativo con otras legislaciones.

4.3.1 .Panamá.

4.3.2 .México

4.3.3. Guatemala.

4.3.4. España

4.1. Responsabilidad del Administrador de Consorcio en el Régimen de Propiedad Horizontal.

La Propiedad Horizontal ha tenido una importante evolución: del art. 2617 del Código de Vélez – hoy derogado – que la prohibía, a estar incorporada en el nuevo Código Civil y Comercial.

La derogada Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, incluía como clausula obligatoria del “reglamento de Copropiedad y Administración” la designación de un “representante de los propietarios” (art. 9 inc. A). Este podía ser uno de los integrantes del consorcio o un tercero.

El art. 2065 del nuevo Código Civil y Comercial aclara y unifica varias normas de la ley mencionada en el párrafo anterior en cuanto dispone *“El administrador es representante legal del consorcio con carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica”*.

El “representante” que mencionaba la derogada ley 13.512 estaba facultado para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin, termino del que derivó su denominación como “administrador”, generalizándose posteriormente siendo la expresión utilizada hasta la actualidad.

Lo hasta aquí expuesto permite dilucidar que la normativa del Código Civil y Comercial reconoce expresamente la personalidad jurídica del consorcio, siendo el administrador en consecuencia su representante legal con carácter de mandatario e imprimiendo esta modificación, un nuevo perfil a las funciones y responsabilidades del mismo.

En palabras de la Dra. María Alejandra Pasquet “la nueva regulación de derecho privado pone un punto final al debate sobre la personería jurídica del consorcio e indica que el mismo es persona jurídica e incluye entre sus órganos a la Asamblea, el Administrador y el Consejo de Propietarios en caso de constituirse”.¹¹

Hay que destacar que el consorcio puede tener responsabilidad por la actuación del administrador como órgano de la persona jurídica consorcio independientemente de la

¹¹ El administrador de consorcio de Propiedad Horizontal: régimen de responsabilidades. Diario La Capital. 2017. Espacio Profesional.

responsabilidad personal que puede tener el administrador por la relación de servicios genérica.

Ahora bien, en lo estrictamente relacionado a la figura del administrador, se pueden mencionar tres funciones, cada cual con sus correspondientes responsabilidades:

I – Es el representante legal de la persona jurídica consorcial.

II- En segundo lugar, es mandatario; Resulta de interés la postura asumida por el Código, de modo que amplía la función del administrador entendiendo que la representación abarca más funciones y responsabilidades.

En tal sentido, el art. 2067 del Código Civil y Comercial dispone una serie de acciones entre las cuales se pueden mencionar:

- a) cumplir con las normas de seguridad del edificio.*
- b) practicar la cuenta de gastos, recaudar fondos;*
- c) rendir cuentas;*
- d) nombrar y despedir personal;*
- e) mantener asegurado el inmueble;*
- f) expedir certificados de deudas;*
- g) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales*

III – Por último, en tercer lugar, el administrador es un proveedor profesional de servicios a terceros, de este modo se relaciona con el consorcio a través de una relación de servicios o consumo. En una comparación entre la normativa del Código Civil y Comercial vinculada con los deberes y obligaciones del Administrador y las previsiones de legislación consumeril se logran distinguir varios puntos de conexión.

El administrador tiene el mismo deber de información que cualquier proveedor, como indica la Ley de Defensa del Consumidor “el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con claridad necesaria que permita su comprensión”. Mientras que en el Código Civil y Comercial el administrador también tiene el deber de informar: cuando convoca a asambleas informando los datos de la convocatoria, la orden del día de modo preciso; cuando informa al consorcio sobre reclamos, juicios y toda otra información que pueda generar responsabilidad consorcial; cuando informa las deudas que mantiene el consorcio con relación a aportes, expensas y pagos a proveedores. Con relación al deber de seguridad su responsabilidad la atraviesa también la ley de defensa del consumidor ya que los servicios deben prestarse sin que presenten riesgo para la salud e integridad física de los consumidores (en referencia a los habitantes del edificio).¹²

El administrador asume ante el consorcio una obligación genérica de medios; se compromete a llevar a cabo una buena y sana administración. Para ello, asume a su vez una serie de obligaciones de resultado que debe cumplir en el día a día, tal como surge de las obligaciones impuestas por el Código Civil y Comercial.

Dicho de otra manera, un método eficaz para demostrar que ha cumplido con su obligación de llevar a cabo una buena administración, éste deberá probar que ha obrado con pericia, diligencia y prudencia.

En el contexto genérico de la obligación de medios señalada, el administrador debe acreditar que ha cumplido con los deberes de resultado además de los otros que surgen del Reglamento o las instrucciones impuestas por la Asamblea o el Consejo de Propietarios si estuviere conformado.

Frente a estas obligaciones, la responsabilidad es objetiva, por ende solo se liberaría mostrando que el incumplimiento se ocasiono por un hecho ajeno o caso fortuito.

Como corolario de lo expuesto brevemente en este punto, resulta de particular importancia destacar que el administrador de una propiedad horizontal es una persona que guarda una estrecha relación con su representado, es decir el consorcio. El primer administrador por lo general es seleccionado por mantener una relación o vínculo directo con la empresa constructora o encargada del desarrollo inmobiliario. A partir de allí, sus sucesores resultan

¹² El administrador de consorcio de Propiedad Horizontal: régimen de responsabilidades. Diario La Capital. 2017. Espacio Profesional 5.

de asambleas celebradas conforme a diversos criterios de prudencia y entre diversas opciones solicitadas con anterioridad.

No obstante, ante la carencia de normativas que protejan sus intereses de modo suficiente o complementen satisfactoriamente el vacío generado en algunas circunstancias resulta de suma importancia la aplicación de la legislación civil y comercial de modo integral.

4.2. Tratamiento de la figura del Administrador en distintas provincias del país.

4.2.1. Provincia de Santa fe

Con el transcurso del tiempo y como resultado del incesante crecimiento inmobiliario con su consecuente regulación, quedo reflejada la imperiosa necesidad de atender paralelamente uno de los órganos esenciales, es decir, el administrador. La labor que en forma cotidiana este desempeña es de suma importancia en lo concerniente a la convivencia en comunidad, además de todo lo relacionado a la infraestructura y mantenimiento del inmueble, siendo directamente responsable de los que acontezca en su interior.

A raíz de esto, se sanciono con fecha 11 de Abril de 2002 la ordenanza municipal 7312 como “Registro de Administradores de Consorcios”, derogado posteriormente por la ordenanza 9008/2012.

La inscripción de dicho Registro dirigida a aquellas personas humanas o jurídicas que ejerzan la actividad de Administración de Consorcios establece su renovación cada tres años. El mismo se encuentra bajo la órbita de la Oficina Municipal del Consumidor.

Entre su articulado se establece que la administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción. Esta, resulta facultativa en caso del propietario de una unidad y habite la misma y/o inquilinos, lo administren en forma gratuita u onerosa y sea ese el único consorcio que administre.

En la actualidad, un tema recurrente es el incremento de consultas y denuncias realizadas por propietarios e inquilinos en lo referido a la actuación del administrador. Por ende, la creación de este Registro está inclinada a otorgar un respaldo a los propietarios al momento de contratar, de forma simple, económica y práctica.

4.2.2. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

No tan distante al marco referido en Santa Fe, en este caso la profesión de Administración de Consorcios y por consecuente el tratamiento de su figura comenzó a tener mayor importancia a raíz del gran desarrollo inmobiliario – común denominador al hablar del tema - , la implementación de medidas económicas y el dictado de numerosas leyes, ordenanzas, disposiciones, requerimientos de Afip y otros organismos.

En el mercado, la oferta de administradores capacitados para responder a esta nueva problemática no tiene demasiado margen.

Por otra parte, la desconfianza de los consorcistas llevo a las autoridades a ocuparse de la situación mediante la creación de un organismo de control denominado “Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal” imponiendo la obligatoriedad de inscripción como condición para el ejercicio de tal actividad, así como diversas obligaciones y estableciendo un severo régimen de sanciones ante su incumplimiento.

Este nuevo Registro si bien no se atiene cabalmente en lo que respecta a su objetivo, ostenta una especie de control más personalizado de los administradores.

Ahora bien, una marcada diferencia con la Ordenanza 9008 de la Provincia de Santa Fe, resulta de la ley 941 en su art. 12 cuando establece “Los administradores deben presentar una declaración jurada patrimonial ante el consorcio y aprobada por este, destinada a garantizar sus responsabilidades como administrador.”

Actualmente, la ley 5983 sancionada por la Legislatura porteña con fecha 28 de Junio de 2018, establece una serie de nuevos requerimientos para quienes pretendan ejercer la mentada actividad, así como nuevas obligaciones, además de una novedosa implementación que consta de una plataforma web de uso obligatorio para todo aquel que administre un consorcio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La aplicación de esta plataforma fue centro de diversos debates previos a su sanción sobre la creación de un aplicativo que fomentara, facilitase y efectivamente permitiese una mayor participación de los consorcistas en las cuestiones atinentes a sus consorcios, a la vez de

dotarlos de una herramienta de inmediatez para un mayor y mejor control de la tarea del administrador y el manejo por éste de los fondos consorciales y la provisión de información en tiempo real sobre los temas que cotidiana o periódicamente acaecen en los edificios enmarcados en la Propiedad Horizontal.

Al mismo tiempo, otro de los argumentos adversos a la implementación de la mencionada plataforma giraba en torno al peligro que pudiera implicar que el Gobierno local tuviese acceso a la información y de ese modo acopiar datos sensibles o privados para ser utilizados con un destino distinto al esbozado en proyecto inicial.

4.2.3. Provincia del Chaco

La Provincia del Chaco frente al rápido crecimiento edilicio de sus principales ciudades, en particular el importante número de edificios en torre que se construyen destinados a viviendas, lo que hace necesario que la actividad del administrador de consorcio sea regulada por el Estado en uso de su poder de policía y en salvaguarda de la seguridad y los intereses de los habitantes sanciona con fuerza de Ley N° 1414, previamente denominada Ley 5584, la creación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Dirigido a personas físicas o jurídicas que presten servicios de Administración de consorcios dentro del ámbito de la Provincia, su inscripción tiene carácter obligatorio. Se encuentra bajo la órbita de la Dirección de Comercio Interior de la Provincia.

La importancia de la obligatoriedad en su inscripción reside en ser la forma más clara y concisa de ordenar un tema de suma seriedad como el sistema de administradores de consorcios. Quien ostente llevar a cabo dicha actividad, debe estar inscripta ante la provincia, ante esta Ley de Registro y además cumplir una serie de requisitos fundamentales. Los obligados que no se dieran cumplimiento a la ley incurrirán en infracción siendo pasibles de sanciones conforme a lo determinado.

4.2.4. Provincia de Córdoba

Como ya hemos mencionado a lo largo de este trabajo, la administración de consorcios implica diversas actividades vinculadas al ámbito contable, administrativo, legal, técnico e incluso ante conflictos, de mediación.

La administración de consorcios está enmarcada en el Código Civil y Comercial; no existe una reglamentación específica por lo que cualquier persona ejecuta la tarea aunque por tratarse de labores específicas que demandan cierto grado de conocimiento, es fundamental que la ejerza un profesional idóneo.

En Córdoba, esta función la cumplen los martilleros (habilitados por el título y el estatuto del Colegio que los nuclea), corredores, contadores, abogados y otros profesionales. En este contexto, la Cámara de la Propiedad Horizontal de Córdoba imparte un curso anual de formación de administradores, además de talleres, encuentros y jornadas de capacitación.

En la actualidad, la gestión del administrador está regulada por el Código Civil y Comercial. También se regula por los reglamentos de propiedad horizontal de cada consorcio y por diversas normas que dicten las autoridades nacionales, provinciales y municipales.

Asimismo, desde el año 2019 a instancias de la Cámara de la Propiedad Horizontal de Córdoba se ha presentado un proyecto de Colegiación Profesional, con la convicción de que mediante la profesionalización de la actividad mejoraría notablemente la prestación del servicio.

4.3. Análisis comparativo con legislaciones extranjeras.

A los fines de tener una mirada diferente sobre el tratamiento del tema en cuestión, es el motivo por cual a continuación se repasan brevemente algunas legislaciones extranjeras, más específicamente las de Panamá, México, Guatemala y España. La elección de las mismas no dejada al azar, si bien el común denominador es que todas son de habla hispana, la comparación y el análisis de las mismas nos permite comprender las diferencias y

similitudes que resultan entre legislaciones de Centroamérica, América del Norte, Europa y la propia legislación Argentina.

4.3.1. Panamá.

Desde el 5 de Agosto del año 2002, Panamá se rige por la ley número 39 que regula el régimen de Propiedad Horizontal o propiedad de unidades departamentales. Su ley establece que el régimen de propiedad horizontal se debe constituir mediante el otorgamiento de una escritura pública, la cual debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público.

Una particularidad, es que se requiere también de una resolución que debe dictar el Ministerio de Vivienda aprobando la propuesta de la organización, previo a formalizarse la constitución del régimen.

La normativa panameña dispone que para los efectos de los inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal y su administración, se confiere personalidad jurídica a la Asamblea de propietarios de cada edificio sujeto a este régimen. La personalidad jurídica de la Asamblea que representa a los mismos en el respectivo edificio quedara constituida al inscribirse el Reglamento en el Registro Público.

Por otro lado, la referida normativa contiene disposiciones que puntualizan las facultades y obligaciones del Administrador, lo que a su vez despeja dudas respecto a los límites en el desempeño de su gestión a diferencia del Código Civil y Comercial argentino que solo establece de manera general que el administrador es el representante legal con carácter de mandatario.

4.3.2. México

En México, la ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 31 de Diciembre de 1998 establece en su art. 2 que se entiende por Administrador profesional a la persona física o moral que no resida en el condominio, que

demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado Administrador.

De lo expuesto se puede afirmar que la legislación mexicana califica al administrador como un profesional que puede ser una persona natural o jurídica con personalidad reconocida pero bajo la condición de que no sea un condómino o residente del edificio objeto de la Administración, a diferencia de lo establecido por la legislación argentina que no excluye la opción que lo sea uno de los copropietarios.

La misma ley mexicana amplía las características del administrador profesional indicando que debe contar con experiencia en la administración de condominios y cumplir con varios requisitos previos a obtener su nombramiento definitivo, entre ellos, se obliga a la protocolización del nombramiento y su presentación en el Registro de la Procuraduría General de la Nación.

4.3.3. Guatemala

En Guatemala la organización de la Propiedad Horizontal se encuentra regulada en el Código Civil, decreto ley 106, el cual en muchos casos resulta obsoleto ante la desactualización de su contenido.

Debido a ese vacío, son frecuentes los casos en los que se utilizan formas distintas a las que establece la ley para suplir las lagunas que ésta contiene en lo referido a la Propiedad Horizontal.

El Código Civil establece que le corresponde al administrador la representación legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales relacionados al edificio y además señala que tendrá las facultades que la ley otorga a todo mandatario.

Dicha normativa genera una serie de inconvenientes en la práctica, es decir, aun cuando la ley otorga las facultades anteriormente mencionadas, resulta insuficiente la estructura normativa para que el representante del régimen de propiedad horizontal pueda acreditarse con toda la solvencia que respalda un documento considerado auténtico por todas las

instituciones y por terceros interesados en asegurarse la calidad con que el mandatario actúa.

En síntesis, no existe en Guatemala un registro de nombramientos de representantes de propiedad horizontal, con ello se originan diversos problemas en el ejercicio del cargo, que se dificulta al intentar hacer valer la legitimidad de la representación con que se ejerce ante terceros.

Por ende, la inexistencia de un Registro específico el cual acredite el carácter de administrador de consorcio de propiedad horizontal, genera constantemente diversos criterios e interpretaciones acerca de los requerimientos y la validez en la actuación de este representante.

4.3.4. España

La ley de Propiedad Horizontal es el decálogo del Administrador de Fincas, ley que por obligatoriedad deben manejar y conocer a la perfección quienes ostenten llevar a cabo dicha actividad.

Sancionada en Julio de 1960, en la mencionada ley se encuentra toda la regulación de las propiedades establecidas en el art. 396 del Código Civil como Propiedad Horizontal. En ella se establece desde el nombramiento de los cargos de la comunidad, pasando por las mayorías necesarias para la toma de decisiones, modificación de elementos comunes, obligaciones de los propietarios e incluso las propias funciones del Administrador.

Un Administrador de fincas en el caso de las comunidades de vecinos es el encargado de la gestión técnica de la comunidad. Su nombramiento lo realiza la Junta de Propietarios.

En cuanto a la Colegiación del administrador, ésta se tornó obligatoria a partir del Real Decreto 693/1968 con la creación del Colegio Sindical de Administradores de Fincas. La misma representa una garantía de calidad en cuanto a la formación, y de control, ya que el hecho de estar colegiado implica que el administrador se encuentra sujeto a un Código deontológico y que el Colegio tiene por tanto la capacidad de sancionarlo ante cualquier incumplimiento.

CONCLUSIONES FINALES

En el presente trabajo final se procuró realizar un breve repaso por los distintos aspectos inherentes a la Propiedad Horizontal haciendo especial hincapié en la figura del Administrador y derivando al tema objeto de este trabajo cual es las ventajas de Registración Obligatoria del Administrador de Consorcio.

El recorrido entre diversas legislaciones extranjeras ha sido de gran utilidad de modo que comprendiendo sus antecedentes y en comparación a la legislación argentina nos permite arribar a la creación de un Registro Público de Administradores. Desde hace varios años se venía bregando en diversos puntos de nuestro país por la creación de un Registro que nucleara a aquellas personas tanto humanas como jurídicas que practicasen la actividad.

Tal como la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal y el Código Civil y Comercial contribuyeron en la intención de legislar de modo más concreto, abarcativo y eficiente a la problemática de las construcciones verticales y sus ramificaciones, a través de ciertos conceptos en su mayoría de clara interpretación, que tienen como objetivo principal la regulación de este derecho real en particular, estimamos que la creación de un Registro de Administradores por parte de alguna de las provincias viene a ser el complemento necesario para lograr un equilibrio entre las partes ya que la relación entre éstos debe llevarse lo más armónica posible.

En la Provincia de Santa Fe, se desprende de la Ordenanza Municipal 9008/12 en sus considerandos, la necesidad de una norma que regule y verifique el accionar de los Administradores de Consorcios, además es de vital importancia que la implementación de

este Registro, tal como lo requiere la normativa, este a cargo de la Oficina Municipal del Consumidor como ámbito de aplicación, estamos ante eventuales conflictos que se suscitan en una relación de servicios en la que puede existir una disparidad entre las partes intervinientes y se requiere por ende para una de ellas una herramienta de protección que garantice el ejercicio de sus derechos.

Si bien este Registro mencionado no es una Ley Nacional, es decir, está legislado indistintamente por cada provincia, nos presenta en términos generales aspectos positivos que en el caso que se nacionalizara podría resultar de complemento imprescindible a lo establecido en el Código Civil y Comercial y establecer una misma línea unificada de procedimiento al referirse específicamente a la actividad del administrador.

Como apreciación personal, luego de haber investigado e interiorizado sobre la implementación de un Registro de Administradores en distintas legislaciones inclusive extranjeras, considero que la creación del mismo es una manera concreta de contribuir a la seguridad de aquellos propietarios de unidades funcionales. Si bien el objetivo primordial ronda en torno a las obligaciones y el control de los administradores, el resultado final se traduce en la posibilidad de brindarle al ciudadano consorcista tener a su disposición una herramienta de asesoramiento al momento de contratar o de respaldo al momento de iniciar la acción correspondiente ante algún incumplimiento encuadrado en la legislación vigente.

El aspecto más importante a destacar en cuanto a la temática abordada en este trabajo es que además de enfocarse básicamente en la persona del administrador, se ocupa también del consorcista y por ende de la relación entre ambos, brindándoles diversas herramientas a las cuales acudir para lograr una solución de sus conflictos o fortalecer la relación de servicio que los une.

En un presente que se moderniza día a día aún más, la construcción de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal no son la excepción y en definitiva la relación casi ineludible de los administradores con los consorcistas tampoco, es importante que estos últimos tengan presente que no se encuentran desamparados en la protección de sus intereses.

ANEXOS

ORDENANZA (N° 9.008)

Concejo Municipal:

Vuestra Comisión de Gobierno y Cultura ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza de la concejala Daniela León, mediante el cual propone la creación de un Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Fundamenta que: "Visto: La Ordenanza Nro. 7312 que Crea el Registro de Administradores de Consorcios sometidos al régimen de propiedad horizontal en el ámbito de la ciudad de Rosario.

La Ordenanza Nro. 7491 que encomendó al Departamento Ejecutivo Municipal la reglamentación e implementación de la norma antes mencionada.

La Ley Nacional Nro. 13.512 establece derechos, atribuciones, responsabilidades u obligaciones de los propietarios de unidades de viviendas familiares, locales comerciales, oficinas y cocheras, y dispone sobre la creación, desarrollo, funcionamiento y gestión de la administración de los consorcios a través de sus correspondientes reglamentos de copropiedad y reglamentos internos; y

Considerando: Que las Ordenanzas precitadas fueron sancionadas en abril de 2002 y marzo de 2003 respectivamente.

- Que habiendo transcurrido tiempo más que suficiente para dar cumplimiento a lo normado por este Cuerpo la reglamentación aún no ha sido dictada.
- Que esta situación significa un perjuicio importante para miles de personas que viven en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal quienes han expresado en reiteradas oportunidades la necesidad de una norma que regule y verifique el accionar de los Administradores de Consorcios.

- Que el Registro creado mediante la Ordenanza Nro. 7312 le brinda una importante herramienta de control a los inquilinos y10 propietarios de departamentos sometidos al Régimen de propiedad horizontal.
 - Que la norma debe prever claramente las Obligaciones de los Administradores de Consorcios y debe contener, además, un régimen sancionatorio que resguarde los intereses de los administrados.
 - Que en ese sentido se expresa la Ley Nro. 941 y el Decreto 706/03, reglamentario de la mencionada norma de la Ciudad de Buenos Aires, que establecen detalladamente los requisitos, procedimientos, infracciones y sanciones para quienes desarrollan la actividad. .
 - Que los propietarios, como así también los inquilinos con mandato, de departamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal reclaman la posibilidad de limitar la capacidad de negociar subas salariales de los porteros y ejercer un mayor control sobre el pago de expensas y otras cargas que derivan del funcionamiento de cada edificio.
-
- Que la Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal, Filial Rosario, entidad adherida a la Federación Argentina de Consorcios, ha reclamado públicamente la instrumentación del Registro de Administradores creado por la Ordenanza 7312.
 - Que es el Estado Municipal quien debe garantizar el cumplimiento de las normas vigentes poniendo en funcionamiento todas las herramientas y áreas necesarias a tal fin.

La Comisión ha creído conveniente producir despacho favorable y en consecuencia propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Capítulo 1: Del Registro

Artículo 1º- Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, el que funcionará en el ámbito de la Oficina Municipal del Consumidor, quien llevará un legajo por cada inscripto con toda la documentación exigida en la presente.

Art. 2º - Obligación de inscripción: La administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de propiedad Horizontal. A tal efecto, los sujetos alcanzados por la presente Ordenanza, deberán exhibir la inscripción correspondiente en el Registro de Administradores de Consorcios al momento de solicitar su habilitación municipal pertinente, o bien en ocasión de tramitar una renovación de la misma. No se podrá obtener la habilitación, o en su caso, la renovación de la misma, ante la ausencia de este requisito.

Quedan exceptuados de la obligación de inscribirse las personas físicas que, siendo propietarias de una unidad del consorcio y habiten la misma y 10 inquilinos, lo administren en forma gratuita u onerosa y sea éste el único consorcio que administren.

Art. 3º.- Deberán inscribirse en el Registro mencionado todos los Administradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, desempeñen o no en forma onerosa, habitual y profesional su gestión, haciendo constar para ello los datos y requisitos que se detallan a continuación y que deberán renovarse cada tres años:

- 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, con sus debidas inscripciones.
- b. Constitución de domicilio en la ciudad.
- c. Numero de C.U.I.T. o C.U.I.L. (aquellos que administren gratuitamente).

- d. Certificado de libre inhibición y de buena conducta.
- e. Informe expedido por el Registro de Procesos Universales y por el Registro Nacional de Reincidencia.
- f. Constancia de habilitación municipal extendida por la Dirección General de Registración (en caso de corresponder), constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la Provincia de Santa Fe, acompañando fotocopia de comprobantes de pago al día y constancia de cumplimiento de las obligaciones previsionales e impositivas en el último trimestre.
- g. Nómina del personal con que cuenta el Administrador y las respectivas constancias de cumplimiento de las obligaciones previsionales en el último año. Del mismo modo deberá presentar constancia del cumplimiento de las obligaciones impositivas en el último año, en caso de corresponder.
- h. Constancia emitida por la Secretaria de Servicios Públicos (Departamento de Ascensores y Equipos de Elevación) que no existen a la fecha máquinas clausuradas por deficiencias técnicas en ninguno de los Consorcios administrados por el interesado, en caso de corresponder (ej. Departamentos de pasillo sin ascensor).
- i. Nómina de consorcios administrados, indicando domicilio de los mismos; detalle de Compañía Aseguradora, número de póliza de cobertura, adjuntando copia del frente de la misma.
- j. Listado de empresas o técnicos debidamente habilitados que realizan las tareas de mantenimiento de los servicios obligatorios (Mantenimiento de ascensores, mantenimiento de matafuegos, desinfecciones y buen funcionamiento de luces de emergencia), en caso de corresponder.
- k. Se excluye de lo normado en los incisos f) y g) a las personas físicas que siendo propietarias de una unidad funcional del consorcio, administren el mismo en dicho carácter y en forma gratuita, lo cual debe quedar acreditado bajo declaración jurada.

En el caso de aquellos aspirantes a inscribirse en este Registro que al momento de solicitar su inscripción aún no desempeñen la actividad, deberán solamente cumplimentar lo establecido en los incisos a, b, c, d, e, f y j del presente artículo.

Art. 4° - Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro ni mantener la condición de activo:

- a) Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.

c) Los sancionados con penas de exclusión del Registro Público de Administradores de Consorcios, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.

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

Art. 5°.- Certificado de Acreditación: El administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de un año. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Artículo 3 de la presente Ordenanza, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años.

Igualmente, el Consorcio de Copropietarios podrá pedir al Registro de Administradores de Consorcios de la Oficina Municipal del Consumidor, en cualquier momento, informe relacionado con los antecedentes del administrador que se postula, a fin de poseer la información actualizada permanentemente.

El/la administrador/a debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación, si fuere solicitado.

Art. 6°.- El Registro será público, pudiendo ser consultado por cualquier ciudadano interesado, a la vez que prestará asesoramiento en la materia a quien lo solicite.

Capítulo II: Obligaciones del Administrador

Art. 7°.- Presentación de constancia de inscripción: El/la Administrador/a deberá presentar una constancia del certificado de inscripción ante la asamblea ordinaria, si fuere solicitado, cuando se considere su designación.

Art. 8°.- Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben:

- a. Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes.
- b. Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
 - a. Denominación y domicilio del consorcio.
 - b. Piso y departamento,
 - c. Nombre y apellido del/a propietario/a.
 - d. Mes que se abona, período o concepto.

- e. Vencimiento, con su interés respectivo.
- f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT o CUIL y número de inscripción en el Registro.
- g. Lugar y formas de pago.
- h. Pago por medio electrónico (no obligatorio para aquellos que administren gratuitamente)
- c. Dar cumplimiento a lo normado en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad.

Art. 9°.- De las liquidaciones de expensas. Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., Nro. de inscripción en el Registro).
- b. Datos del consorcio, con el Nro. de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (en caso de corresponder).
- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio (en caso de corresponder).
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando trabajo realizado, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.
- f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro y número de la cuota que se abona.
- g. Detalle de los honorarios por administración, importe total y período al que corresponde, en caso de corresponder.
- h. En caso 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 del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior (en el caso de corresponder).

Art. 10°.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

- a. Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la normativa vigente así lo disponga.
- b. Nombre, domicilio, datos identificatorios y número de CUIT o CUIL del prestador del servicio o contratista.
- c. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- 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. 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 normativa vigente y de responsabilidad civil.
- h. Habilitación Municipal cuando así corresponda.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes exigidos en el inciso g, y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor.

En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores el/la administrador/a, podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

Art. 11°.- Infracciones. Son infracciones a la presente Ordenanza:

- a. El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ordenanza.
- b. La contratación de la provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el Artículo 10 de la presente norma.
- c. El falseamiento de los datos a que se refiere el Artículo 3 de la presente Ordenanza.
- d. El incumplimiento de la obligación impuesta por los artículos 7, 8 y 9, cuando tales incumplimientos obedecieran a razones atribuibles al administrador.

Art. 12°.- La autoridad de aplicación debe recepcionar las denuncias correspondientes a infracciones cometidas por los administradores de consorcios a la presente Ordenanza, o

bien actuar de oficio cuando tome conocimiento de alguna falta cometida o la realización de actos contrarios a esta norma. La sanción por el cometido de alguna de las infracciones previstas en el artículo 11°, serán penadas con la multa pecuniaria establecida en el punto 603.2 del Código de Faltas en el Orden Municipal.

Art. 12°.- Deróguense las Ordenanzas 7312 y 7491.

Art. 14°.- La presente Ordenanza, comenzará a regir a los 30 días de su promulgación por parte del Departamento Ejecutivo.

Art. 15°.-**Cláusula transitoria:** Se establece como plazo máximo para cumplimentar con la inscripción prevista en la presente Ordenanza, para todas las personas físicas y/o jurídicas que revisten el carácter de administradores de consorcios, el de 180 (ciento ochenta) días, a contar desde la promulgación de la misma.

Art. 16°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

CAPITULO I

REGISTRO

Artículo 1°.- Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

Artículo 2°.- Obligación de inscripción: La administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

(Conforme texto Art. 1° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

Artículo 3°.- Administradores/as Voluntarios/as: Se denominan Administradores/as Voluntarios/as a todos/as aquellos/as propietarios/as que residan en unidades funcionales de edificios y cumplan la función de administrador sin percibir retribución alguna.

(Conforme texto Art. 2° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

Artículo 4°.- Requisitos para la inscripción: Para poder inscribirse, los administradores de consorcios deben presentar la siguiente documentación:

- a. Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas jurídicas, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.
- b. Constitución de domicilio especial en la Ciudad.
- c. Número de C.U.I.T./C.U.I.L.
- d. Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.
- e. Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.

- f. Certificado de aprobación de la capacitación dictada por las entidades autorizadas que establezca la Autoridad de Aplicación. Dicha capacitación debe contar con al menos una (1) carga horaria de ciento veinte (120) horas, la que debe ser revalidada anualmente mediante un curso de actualización con una carga horaria mínima de diez (10) horas. Los contenidos básicos de ambas capacitaciones son fijados por la autoridad de aplicación.
- g. Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.

Las personas jurídicas deben cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo. La reglamentación debe establecer cuáles son los integrantes del órgano de administración que deben cumplir estos requisitos, así como la forma en que se debe actualizar la documentación correspondiente.

Los/las administradores/as voluntarios/as gratuitos/as deben presentar:

- 1. Original y copia del Documento Nacional de Identidad.
- 2. Copia certificada del acta de asamblea, la cual debe contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo y designación ad honorem como administrador. Asimismo, descripción de la unidad funcional de la cual es propietario con su número de matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.
- 3. Número de C.U.I.T./C.U.I.L.

(Conforme texto Art. 1° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 5°.- Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

- a. Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b. Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.
- c. Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.

- d. Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación. ***(Incorporado por el Art. 4° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)***
- e. Los inscriptos en el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as. ***(Incorporado por el Art. 2° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***

Artículo 6°.- Certificado de Acreditación: El administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta (30) días. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Artículo 4° de la presente Ley, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años.

El/la administrador/a debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

(Conforme texto Art. 5° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

Artículo 7°.- Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, gratuito, y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos en el artículo 4° de la presente, así como también de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos dos (2) años. Asimismo, la reglamentación establece las formas y condiciones en que se efectúan las consultas.

(Conforme texto Art. 3° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

CAPITULO II

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Artículo 8°.- Presentación de constancia de inscripción: El/la administrador/a debe presentar anualmente una constancia del certificado de inscripción en el Registro

actualizado en la asamblea ordinaria. En dicha oportunidad hará entrega de una copia de la presente ley al consorcio de propietarios presentes. De igual forma procederá en cualquier asamblea donde se considere su designación o continuidad.

Artículo 9°.- Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben:

- a. Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes.
- b. Atender a la conservación de las partes comunes y realizar las diligencias pertinentes para el cumplimiento de la normativa vigente resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas. Asimismo, proveer el cuidado del agua potable conforme al ordenamiento vigente. **(Conforme texto Art. 4° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**
- c. Asegurar al edificio contra incendio y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.
- d. Llevar en debida forma, los libros del Consorcio conforme las normas vigentes.
- e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que es exhibido al comienzo de cada Asamblea a fin que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.
- f. Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a la misma.
- g. Denunciar ante el Gobierno de la Ciudad, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el edificio que administra sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes.
- h. Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios. Para los consorcios que soliciten la apertura de la cuenta en el Banco Ciudad de Buenos Aires, éste garantiza como opción la gratuidad de dicha cuenta, la cual incluye el trámite de alta, mantenimiento mensual, emisión de chequeras, transferencias bancarias y/o cualquier otro cargo que corresponda a la ciudad. **(Conforme texto Art. 4° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**

- i. La gestión del Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal debe, siempre que la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria lo disponga, ser auditada contablemente y acompañada de un informe de control de gestión realizado por Profesionales de Ciencias Económicas. De igual forma, la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria puede disponer la realización de una auditoria legal a cargo de un Profesional del Derecho.

También pueden hacerlo las Asociaciones de Consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, con idénticos requisitos profesionales, en forma gratuita. Para lo dispuesto en los párrafos anteriores se deberá observar que los profesionales posean matrícula habilitante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su firma estar legalizada de acuerdo con la normativa correspondiente. **(Conforme texto Art. 4º de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**

- j. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los reglamentos de copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, temario y horario de comienzo y finalización. En la misma se adjuntará copia del acta de la última asamblea realizada.
- k. En caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador debe poner a disposición del consorcio dentro de los quince (15) días hábiles, los libros y toda documentación relativa a su administración y al consorcio, incluyendo la acreditación del pago de los aportes y contribuciones del encargado y/o dependiente, en caso de que los hubiere, no pudiendo ejercer la retención de los mismos. La reglamentación determina la forma y los plazos en que debe hacer entrega de las claves correspondientes para poder acceder a la plataforma web de la Aplicación Oficial para uso del consorcio. **(Conforme texto Art. 4º de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**
- l. Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
 - a).- Denominación y domicilio del consorcio.
 - b) Piso y departamento.
 - c).- Nombre y apellido del/a propietario/a.

- d).- Mes que se abona, período 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.

En caso de juicios con sentencia favorable al Consorcio de Propietarios, el administrador debe depositar en la cuenta bancaria del Consorcio los montos totales percibidos dentro de los dos (2) días hábiles desde su recepción.

- II. Dar de alta al consorcio que administra en la plataforma web de la Aplicación Oficial y mantener actualizada la misma, con las especificaciones establecidas en el Capítulo VI de la Ley. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- m. Comunicar a los propietarios e inquilinos del consorcio que administra el alta del mismo en la plataforma web de la Aplicación Oficial. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- n. Notificar a todos los propietarios de modo inmediato, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- o. Responder con su patrimonio por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- p. Al momento de su designación, el administrador debe informar al consorcio en forma cierta y veraz, haciendo constar en acta detalladamente, todos aquellos servicios y trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, así como también aquellos cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración pactada por su actividad. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***

- q. Someter a consideración de la Asamblea de Propietarios, dejando asentado en el acta correspondiente, la posibilidad de establecer como medio de notificación fehaciente la comunicación realizada a través de la plataforma web de la Aplicación Oficial, que es válida para todos aquellos que la hubiesen aceptado. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- r. Brindar al consorcista (propietario o inquilino) condiciones de atención y trato digno, evitando actitudes vejatorias, vergonzantes o intimidatorias. Debe abstenerse de ejercer su cargo en un sentido abusivo, en ejercicio anormal o innecesario de sus facultades inherentes con presunta intención de perjudicarlo. El Administrador debe garantizar a cada uno de los propietarios y/o inquilinos autorizados que hayan requerido la posibilidad de ser notificados fehacientemente por otro medio, que puedan recibirla por la vía acordada. ***(Incorporado por el Art. 5° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***

Artículo 10.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de inscripción en el Registro).
- b. Datos del consorcio, con el N° de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.
- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, dirección, N° de C.U.I.T o C.U.I.L., N° de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.
- f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.

- g. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando N° de C.U.I.T., número de inscripción en el Registro de Administradores, consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- h. En caso 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 del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.
- j. Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias. ***(Incorporado por el Art. 6° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***
- k. Incluir un texto claro y visible en el que se indique un sitio en la plataforma web oficial y un teléfono de contacto para quejas o reclamos. ***(Incorporado por el Art. 6° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)***

Artículo 11.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no 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. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- 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 esta.
- f. 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 dos (2) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor.

En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

Artículo 12.- Declaración jurada: Los/as administradores/as inscriptos/as en el Registro creado por esta ley, deben presentar anualmente un informe con el siguiente contenido, el que tendrá carácter de declaración jurada:

- a. Listado actualizado de los consorcios que administra, consignando si lo hace a título gratuito u oneroso.
- b. Copia de las actas de asamblea relativas a rendiciones de cuentas.
- c. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social, y cualquier otro aporte de carácter obligatorio, seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical si correspondiese, relativos a los trabajadores de edificios dependientes de cada uno de los consorcios que administra.
- d. Detalle de los pagos efectuados en concepto de mantenimientos e inspecciones legalmente obligatorios.
- e. Declaración jurada patrimonial ante el consorcio y aprobada por este, destinado a garantizar sus responsabilidades como administrador. Esta declaración podrá sustituirse por la constancia de la constitución a favor del consorcio de propietarios, a cargo del administrador, de un seguro de responsabilidad profesional emitido por una compañía de seguros.

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

(Capítulo II conforme texto Art. 7° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

CAPÍTULO III

DEL MANDATO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 13.- Duración: El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado por ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa (90) días de cumplidos los dos (2) años de otorgamiento de reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

El administrador tiene un plazo de un año para el ejercicio de su función.

Es designado, su mandato puede ser renovado, y removido antes de su vencimiento, por asamblea ordinaria o extraordinaria con la mayoría absoluta establecida en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

(Conforme texto Art. 1° de la Ley N° 5.932, BOCBA N° 5286 del 03/01/2018)

Artículo 14.- De los honorarios: los honorarios del administrador son acordados entre el administrador y la asamblea de propietarios, sin ninguna otra entidad o cámara que los regule y solo pueden ser modificados con la aprobación de la asamblea ordinaria, o en su caso la extraordinaria convocada al efecto. Estas decisiones deben figurar indefectiblemente en el acta respectiva.

(Conforme texto Art. 7° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018) (Capítulo III conforme texto Art. 8° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

Artículo 15.- Infracciones: Son infracciones a la presente Ley:

- a. El ejercicio de la actividad de administración de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley. Para el caso de los administradores a título voluntario/gratuito esta es la única infracción.
- b. La contratación de provisión de bienes y/o servicios, o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 11.
- c. El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4°.
- d. El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9° y 10, cuando obedezcan a razones atribuibles al administrador.
- e. El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6° in fine.
- f. El incumplimiento de la obligación impuesta por el Artículo 12 (Incorporado por el Art. 1° de la Ley 3291, BOCBA N° 3336 del 08/01/2010).
- g. El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la Autoridad de Aplicación.
- h. La incomparecencia injustificada del denunciado, de conformidad con lo establecido en el inciso d) del artículo 9° de la Ley 757 (Texto Consolidado por Ley 5666), sobre Procedimiento para la Defensa de Consumidores y Usuarios.
- i. Inclusión en la liquidación de expensas de todo servicio y/o trámite que no haya sido previsto por el administrador al momento de su designación, conforme lo dispuesto en el artículo 9° inciso r) de la presente Ley.
- j. El incumpliendo de la obligación impuesta por el artículo 29.

(Conforme texto Art. 8° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 16.- Sanciones: Las infracciones a la presente Ley se sancionan con:

- a. Apercibimiento.
- b. Multa cuyo monto puede fijarse entre trescientas (300) unidades fijas y veinte mil (20.000) unidades fijas conforme lo determine anualmente la Ley Tarifaria.
- c. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.

d. Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso b) con las sanciones fijadas en los incisos c) y d). 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.

Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de la presente ley dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quede firme.

(Conforme texto Art. 9° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

(Capítulo IV incorporado por el Art. 9° de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 17.- Denuncia. La Autoridad de Aplicación recepciona las denuncias de particulares afectados por alguna de las infracciones de la presente Ley y puede actuar de oficio cuando tome conocimiento de las mismas. Así mismo, puede realizar inspecciones a las oficinas de los administradores para verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

Las asociaciones de consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, se encuentran facultadas a presentar denuncias. En tal caso, pueden acreditar la representación conferida por el/los particular/es afectado/s mediante simple acta poder certificada por la Autoridad de Aplicación. La misma debe contener, como mínimo, la identidad, domicilio del/los particular/es afectado/s, la designación, identidad, domicilio y firma de la asociación de consumidores.

También pueden hacerlo por medio del instrumento público correspondiente o con carta poder, con firma del otorgante certificada por autoridad policial, judicial o por escribano público.

(Conforme texto Art. 10 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 17 bis.- Instancia conciliatoria. Recibida la denuncia, si resulta procedente de acuerdo con las circunstancias del caso, la Autoridad de Aplicación puede promover la instancia conciliatoria conforme lo establecido en el artículo 9° de Ley 757, sobre procedimiento para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

(Incorporado por el Art. 11 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 18.- Instrucción de sumario. Recibida la denuncia o finalizada la etapa conciliatoria, en caso de que se haya promovido, sin haber arribado a una amigable composición, y si la autoridad de aplicación encuentra mérito suficiente en la misma, ordena la instrucción del correspondiente sumario e imputa al denunciado.

La imputación debe contener inexcusablemente:

- a. Una relación circunstanciada y sucinta de los hechos en que se basa.
- b. La cita precisa de la norma presuntamente infringida.
- c. El plazo para formular el descargo correspondiente y proponer prueba.

(Conforme texto Art. 12 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 19.- Prueba. En cada uno de los supuestos se da traslado al infractor mediante cédula por diez (10) días para que formule el descargo correspondiente y ofrezca la prueba de la que pretenda valerse. Notificado o vencido el plazo dado para ello, el instructor procede a recibir la causa a prueba, determinando aquella que resulta admisible, con los siguientes requisitos:

- La prueba es admitida sólo en el caso de existir hechos controvertidos y siempre que no resulten manifiestamente inconducentes.
- Contra la resolución que deniega medidas de prueba solo procede el recurso de reconsideración.
- La prueba debe producirse dentro del término de diez (10) días hábiles, prorrogables cuando exista causa justificada, teniéndose por desistidas aquellas no producidas dentro de dicho plazo por causa imputable al sumariado.
- Es responsabilidad de la parte solicitante, la confección, suscripción y diligenciamiento de los oficios, así como los gastos, costos y costas que demande

para el cumplimiento de la prueba informativa que solicite, así como la citación y comparecencia de los testigos que se ofrezca, todo bajo apercibimiento de tenerlo por desistido.

Artículo 20.- Resolución: Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la autoridad de aplicación dicta resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles. La misma debe ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para el caso de aplicarse sanciones, las mismas deben constar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta dos (2) años después de haber sido impuestas.

(Conforme texto Art. 13 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 21.- En todo aquello no previsto en las disposiciones que anteceden, serán de aplicación en forma supletoria las previsiones contenidas en la Ley 757 sobre procedimiento para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y lo dispuesto por el Decreto 1.510/1997, de Procedimiento Administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 22.- Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente.

(Capítulo V incorporado por el Art. 10 de la Ley N° 3.254, BOCBA N° 3315 del 04/12/2009)

CAPITULO VI

APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL

Artículo 23.- Plataforma web para uso del Consorcio: El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires incorpora la Aplicación Oficial, para el uso obligatorio de toda

persona humana o jurídica que administre un consorcio a título oneroso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la gestión administrativa del Consorcio.

Dicha aplicación es optativa para los consorcistas, quienes pueden decidir sobre el uso y consulta de la misma.

Dicha información está disponible para los consorcistas, quienes tienen la opción de usar este canal para su consulta y comunicación con el administrador en relación a sus reclamos.

Artículo 24.- Usuarios: La aplicación es de acceso exclusivo para los propietarios y administradores. Los inquilinos deben requerir una autorización previa por parte del propietario para la generación y alta de su usuario.

Artículo 25.- Gratuidad de la plataforma: La utilización de la Aplicación Oficial no tiene costos para los usuarios del sistema.

Artículo 26.- Confidencialidad de los datos: La Aplicación debe asegurar la Privacidad y Protección de Datos Personales, y de cualquier otra información que pueda resultar sensible en cumplimiento de lo estipulado en la Ley 1845 (texto consolidado por Ley 5666), la Ley Nacional N° 23.326, y demás normativa vigente aplicable.

El Consorcio puede contar en la aplicación con la opción de servidores privados para un guardado único de la documentación aportada por medio electrónico referida a las expensas. En ese caso es con clave de acceso en al menos dos copropietarios. El Gobierno debe desarrollar la integración de ese acceso de empresas proveedoras de servicios a través de la aplicación.

Sin el consentimiento del Consorcio no pueden requerirse actas de asamblea al Administrador para esta aplicación, con la excepción de la de su designación, renovación o rendición de cuentas, y aquellas otras que expresamente exija esta Ley.

Artículo 27- Alta de la plataforma: Solo pueden darse de alta en la plataforma oficial los administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Artículo 28.- Capacitación: En relación a la prestación del Servicio de la plataforma oficial, los administradores y los empleados que éstos designen, deben realizar un curso gratuito, presencial o virtual, con el fin de conocer el alcance de la herramienta. El curso es obligatorio y condición necesaria para dar el alta a los consorcios en la plataforma.

Artículo 29.- Denuncia: Los propietarios de unidades funcionales pueden denunciar ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a los administradores que no pongan a disposición los datos de la plataforma oficial a fin de darse de alta como usuario, dentro de los diez (10) días de efectuada la comunicación fehaciente del propietario al Administrador.

Artículo 30.- Reemplazo del usuario administrador: En el caso de renuncia, cese o remoción del administrador, la plataforma queda disponible para el nuevo administrador con toda la información histórica del consorcio.

Artículo 31.- Propuesta de decisión: La plataforma dentro de sus funcionalidades debe incluir la opción de notificar a los propietarios ausentes las “propuestas de decisiones” adoptadas en asamblea, en los términos del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como la posibilidad de manifestar su voluntad para el rechazo de dicha propuesta.

En los supuestos previstos en los artículos 2056 inciso m), 2057 y 2058 inciso c) la comunicación a través de la plataforma es meramente informativa no teniendo el carácter de notificación fehaciente.

La plataforma debe contar con la certificación de emisor y comunicación al receptor sin alteraciones con el correspondiente acuse de recibo.

(Capítulo VI incorporado por el Art. 14 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

Artículo 32.- Convenios: A los fines del objeto de la presente, la Autoridad de Aplicación puede suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en la presente ley, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.

(Incorporado por el Art. 15 de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)

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 Ley.-

Segunda: Los administradores deben acreditar su calidad de inscriptos en el Registro creado por la presente ley, en la totalidad de los consorcios donde presten servicios, al comienzo de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice en cada uno de ellos, a partir de la puesta en funcionamiento del Registro Asimismo, en tal oportunidad, deben entregar a los consorcistas una copia de la presente ley.

Tercera: El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial.-

Artículo 33.- Comuníquese, etc

LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DEL CHACO
SANCIONA CON FUERZA DE LEY Nro. 1414-C
(Antes Ley 5584)

Artículo 1º: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la Provincia del Chaco. Dicho registro estará a cargo de la autoridad de aplicación.

OBLIGACIÓN DE INSCRIPCIÓN

Artículo 2º: Las personas físicas o jurídicas que presten servicio de Administración de Consorcios dentro del ámbito de la Provincia del Chaco, deben inscribirse en el Registro creado por esta ley.

Artículo 3º: En el caso de personas jurídicas, estas deberán designar un representante ante Escribano Público, dando mandato especial de actuar como Administrador del Consorcio de Propiedad Horizontal al momento de su efectiva designación como tales.

REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 4º: Para su inscripción, los administradores de consorcios deberán acreditar ante el Registro mediante el llenado de formulario de inscripción y aportando la siguiente documentación:

a) Identificación:

Persona física: Nombres y apellidos con fotocopia autenticada ante Escribano Público del Documento Nacional de Identidad y número de CUIT con constancia original emitida por la AFIP a través de Internet.

Persona jurídica: Razón social con contrato social en fotocopia autenticada ante escribano público, debiendo 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 del Chaco, y en la ciudad en la que se encuentre ubicado el inmueble del consorcio de propiedad horizontal.

Persona Jurídica: La sociedad y su mandatario deberán constituir domicilio especial a los fines del objeto del mandato especial para actuar como administrador de consorcio, en el mismo instrumento del mandato dentro de la Provincia del Chaco, 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: Por la sociedad 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 deberán presentar el certificado de libre deuda que menciona este inciso.

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

La información de los incisos c, d y e deberá ser actualizada anualmente y presentarse ante el Registro de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal.

Artículo 5º: No podrán inscribirse en el Registro:

- a) Los que tengan incapacidad legal para ejercer el comercio;
- b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva;
- c) Los condenados por delitos dolosos;
- d) Los excluidos del Registro por aplicación de sanciones que establece la presente ley o por sobrevenir luego de su inscripción, alguna de las causales establecidas en los incisos a, b y c.

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

DE LAS INHABILIDADES PARA SER ADMINISTRADOR

Artículo 6°: No pueden inscribirse en el registro:

- a) Los inhabilitados para ejercer el comercio;
- b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva;
- c) Los condenados por delitos dolosos;
- d) Los excluidos del registro por aplicación de la presente de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.

Serán excluidas del Registro, e inhabilitadas para mantener su actividad de administrador, las personas respecto de las cuales se verifique algunas de las condiciones precedentes, posteriormente de su inscripción.

Las personas jurídicas deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en este artículo, respecto de sus socios e integrantes de órganos de administración.

ACREDITACIÓN DE INSCRIPCIÓN

Artículo 7°: El administrador del consorcio de propiedad horizontal, conformado como persona física o jurídica, y su mandatario, deberán presentar a la asamblea general ordinaria o extraordinaria del consorcio en que se considere su designación o continuidad, la certificación actualizada de administrador del consorcio expedida por el registro; esta certificación deberá contener toda la información establecida en el artículo 3° de la presente ley, como también las sanciones que se le hubieren aplicado en los últimos cinco años.

La certificación de administración de consorcio tendrá una validez de treinta (30) días.

ACCESO AL REGISTRO

Artículo 8°: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de su contenido, así como de las sanciones que se hubieren impuesto en los cinco últimos años. La reglamentación establecerá los lugares de consulta.

CONTRATACIONES

Artículo 9°: Toda contratación que realice el administrador 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 de bienes o servicios, constancia de inscripción a impuestos nacionales, provinciales sobre la actividad y habilitación municipal;
- 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 de bienes, servicios u obra;
- g) Certificado de seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista;
- h) Certificado de seguros por responsabilidad profesional, endosado a favor del consorcio en caso de realización de obras, a través de trabajadores autónomos.

Artículo 10: 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 dos (2) años, a menos que el consorcio establezca un plazo mayor.

Artículo 11: La contratación de personal auxiliar de limpieza, de vigilancia, jardineros, serenos, porteros, 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 12: Autorizado por el consorcio la realización de un gasto, el 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 racionalizar dentro de parámetros de calidad aceptable las adquisiciones de bienes, los servicios y la realización de las obras.

Artículo 13: 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 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. 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 evidencien falta de planificación de los trabajos de mantenimiento en tiempo y forma del bien puesto bajo su administración.

DECLARACIÓN JURADA

Artículo 14: 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) Copias de las actas de consorcio relativas a la designación o continuidad de las funciones de administrador del consorcio y copias de actas relativas a las rendiciones de cuentas, de cada uno de los consorcios que administra;
- c) Declaración jurada patrimonial ante el consorcio y aprobada por éste, con intervención de contador público matriculado en la Provincia del Chaco, destinado a garantizar su responsabilidad profesional como administrador del consorcio, por la posible comisión de daños al consorcio originados por su acción u omisión. Esta declaración jurada podrá sustituirse por la certificación de la constitución, a favor del consorcio de propietarios, de un seguro de responsabilidad profesional emitido por una compañía de seguros legalmente autorizada.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO

Artículo 15: Los administradores de consorcio deben en el ejercicio de sus funciones cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea de propietarios observando fielmente el 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) Contratar un seguro con cobertura ante incendios del edificio y no obstante ello, prever la instalación y el correcto funcionamiento de elementos de defensa contra incendios exigida por el Cuerpo de Bomberos de la Policía del Chaco, según la categoría del edificio;
- 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 del consorcio y terceros;
- e) Prever un sector bien visible para publicar toda la información de interés para los integrantes del consorcio, no obstante ello, deberá agotar todas las vías para que las notificaciones se realicen de manera fehaciente;
- f) Mensualmente confeccionará y notificará con un ejemplar del instrumento a cada consorcista, la liquidación de las expensas, en el mismo instrumento informará en qué días y horarios los consorcistas pueden acceder a la documentación que respalda el mencionado documento. La liquidación de las expensas deberá contener los siguientes datos:
 - 1. Datos del administrador (nombre, apellido, domicilio especial constituido, teléfono, CUIT y número de inscripción en el Registro);
 - 2. Datos del consorcio, denominación, número de CUIT y clave de identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal;
 - 3. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total;
 - 4. 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;
 - 5. Detalle de los pagos por suministros de servicios abonados a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, 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;

6. 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;

7. Recibo del administrador por el cobro de sus honorarios detallando número de CUIT, número de inscripción en el Registro de Administradores, consignando su situación fiscal, importe total, período al que corresponde;

8. En caso de que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el consorcio sea parte, tanto los de sentencia favorable como los de sentencia desfavorable, 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);

9. Incluir el resumen de movimientos bancarios de la cuenta bancaria del consorcio;

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

g) Los consorcistas pueden realizar el pago de las expensas en efectivo o mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria del consorcio. Contra entrega del pago en efectivo o presentación del comprobante de depósito o transferencia el administrador del consorcio debe emitir recibo oficial del consorcio, el que deberá contener los siguientes datos:

1. Denominación y domicilio del consorcio, número de CUIT;

2. Piso, departamento, número de unidad funcional, por la que abona las expensas;

3. Nombre y apellido del propietario;

4. Fecha en que abona las expensas, mes que abona, período y conceptos;

5. Vencimiento debiendo mencionarse el interés por separado si se trata de pagos fuera de término;

6. Datos del administrador, firma aclaración número de CUIT y número de inscripción en el Registro de Administradores de Consorcio.

h) Registrará contablemente en los libros que legalmente corresponda, todo el movimiento de ingresos y egresos del consorcio;

i) Deberá mantener actualizado un libro de registro de firmas de los consorcistas, individualizándolos por nombre, apellido, número de documento de identidad y firma. Este registro de firmas deberá exhibirse en oportunidad de cada asamblea ordinaria o

extraordinaria del consorcio, de manera que los copropietarios puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten;

j) Mantener los libros de acta de asambleas, registros de firmas, registro del personal del consorcio, contables y la documentación y comprobantes que los avalan en perfecto estado de conservación y garantizar a los consorcistas el libre acceso a los mismos;

k) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del consorcio, pudiendo disponer de los mismos, mediante firma conjunta del administrador con una de las siguientes personas: presidente o vicepresidente o secretario del consorcio;

l) Si la asamblea ordinaria o extraordinaria así lo disponen la gestión del administrador del consorcio puede ser auditada por un profesional contador público, de igual modo en materia legal, su gestión puede ser auditada por un profesional del Derecho, en ambos casos los profesionales deben hallarse matriculados en la Provincia del Chaco;

m) Convocar a los consorcistas con treinta días de anticipación a la fecha de realización, a asamblea general ordinaria o con 10 días corridos a asamblea extraordinaria de consorcistas, conforme a lo normado en el reglamento de copropiedad horizontal, especificando temario a tratar lugar, día y horario de inicio de la asamblea. En la convocatoria adjuntará una copia del acta de la asamblea anterior;

n) En caso de renuncia, cese o remoción del administrador del consorcio; éste, debe poner a disposición del consorcio dentro de los (5) cinco días siguientes de producida los libros y documentos relativos a su administración y al consorcio, en ningún caso podrá hacer retención de los mismos bajo ningún concepto;

ñ) Denunciar ante autoridad competente, toda infracción que se cometa en el ámbito del consorcio respecto de obras sin el permiso respectivo, o el uso de los servicios públicos al margen de la reglamentación legal vigente.

DESIGNACIÓN, DURACIÓN DEL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN, HONORARIOS

Artículo 16: La designación y disposición de continuación de las funciones del administrador 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. A partir de su designación salvo disposición en contrario del reglamento del consorcio, el administrador tiene el plazo de un año para el ejercicio de su función, 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.

Artículo 17: Los honorarios del administrador del consorcio serán acordados entre el administrador 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, 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.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18: El incumplimiento de la presente ley por parte del consorcio o los administradores del consorcio será considerado infracción. Las sanciones serán aplicadas por la autoridad de aplicación, que graduará las mismas teniendo en cuenta el perjuicio patrimonial causado y la reincidencia de infracciones. Las sanciones se graduarán según el siguiente grado de gravedad:

- a) **Apercibimiento:** Por la primer denuncia que no provoque daño patrimonial y que de las resultas del sumario queda probado el hecho denunciado;
- b) **Multa:** Toda reincidencia dentro del año de ocurrida la primera denuncia que se pruebe a través de sumario, con resolución firme de la autoridad de aplicación, le corresponde multa, que se graduará de acuerdo a la gravedad del hecho denunciado y probado y del daño patrimonial resultante. El monto de la multa será fijado por la autoridad de aplicación graduándola entre el mínimo correspondiente a un sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda, y hasta un máximo de 100 sueldos mínimos de la categoría mencionada;
- c) **Suspensión del administrador por el término de seis (6) meses:** Por la segunda reincidencia dentro del primer año de ocurrida la primera denuncia que se pruebe a través de sumario el hecho denunciado, con resolución firme de la autoridad de aplicación y atendiendo a la gravedad del daño patrimonial causado;
- d) **Exclusión del registro:** Si en el sumario con resolución firme de la autoridad de aplicación, se prueba que además de daño patrimonial la acción u omisión responsable del administrador provocó desgracias personales.

Hallándose firme la sanción correspondiente a través de una resolución de la autoridad de aplicación, la falta de cumplimiento de la misma autoriza su cobro por vía de apremio, sirviendo de suficiente título la copia certificada del referido instrumento.

Artículo 19: El importe de las recaudaciones por multas, deberá ser depositado en una cuenta bancaria especial con la denominación del número de la presente ley y girará bajo la responsabilidad del servicio administrativo de cuya jurisdicción provincial depende la autoridad de aplicación.

Artículo 20: Las recaudaciones originadas en el cobro de multas por infracciones a la presente ley, tendrán como destino la adquisición de equipamiento, mobiliario, programas informáticos, readecuación y remodelación de inmuebles para uso de la autoridad de aplicación y cursos de capacitación para los agentes que presten servicios en su ámbito. Los municipios que por aplicación del artículo 13 de la ley presente adhieran a la misma determinarán el destino de los recursos que le correspondan.

Artículo 21: La reglamentación establecerá el procedimiento a aplicar para la recepción de denuncias, instrucción de sumarios, producción de pruebas y aplicación de sanciones.

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 22: Será autoridad de aplicación provincial la Subsecretaría de Comercio del Ministerio de Industria Empleo y Trabajo. El contralor podrá ser delegado, total o parcialmente, en los municipios, previa adhesión a la presente y suscripción de convenio. En estos casos, el importe de las multas aplicadas será participado en partes iguales entre el municipio que inició el expediente y la autoridad de aplicación, una vez hecha efectiva la sanción.

PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES

Artículo 23: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres años. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones.

Artículo 24: Regístrese y comuníquese al Poder Ejecutivo.

SECRETARIA GENERAL DEL MOVIMIENTO

DECRETO 693/ 1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas.

Es un hecho evidente la importancia que en los primeros tiempos modernos han adquirido ciertas profesiones caracterizadas no solamente por constituir una auténtica especialización dentro del mundo del trabajo, sino por responder a una verdadera necesidad social, por cuanto es la sociedad la que ha de servirse de la actividad de quienes ejercen aquéllas.

De entre estas profesiones especializadas, la de Administrador de fincas rústicas y¹ urbanas se ofrece hoy en nuestra Patria con unos perfiles propios, cumpliendo una misión perfectamente individualizada y diferenciada y adquiriendo un progresivo desarrollo acorde con la evolución del régimen de la propiedad del inmueble. Y si bien es cierto que no se halla definida en textos legales sustantivos, no lo es menos que la figura del Administrador tiene cabida en nuestras Leyes civiles y procesales, en la legislación especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y es aludida expresamente en la Ley, de Propiedad Horizontal.

Sin que ello suponga, de modo alguno, modificar aquellas normas sustantivas acerca del Administrador, lo que se pretende es canalizar orgánicamente esta actividad profesional que, hasta la fecha, ha venido cumpliendo limitadamente la Agrupación Sindical de Administradores de Fincas, dentro del Sindicato Nacional de Actividades Diversas, mediante la creación de un Colegio Nacional Sindical que incorpore a quienes profesionalmente, es decir, con un carácter regular y habitual, y no en razón de mandato de confianza o familiar, se dediquen a administrar fincas rústicas o urbanas, y que sirva, tanto como órgano representativo profesional, que se ocupe de velar por los derechos e intereses legítimos de los colegiados, como de Entidad de la Organización Sindical, así como de verdadero colaborador del Estado en todo lo que afecta a la regulación del ejercicio profesional de los encuadrados en él. Todo ello al amparo de la declaración XIII del Fuero del Trabajo, la Ley de veintiséis de enero de mil novecientos cuarenta y la Ley de seis de diciembre del mismo año.

En su virtud, a propuesta del Ministro Secretario general del Movimiento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ocho de marzo de mil novecientos sesenta y ocho,

DISPONGO:

Artículo primero.-Se crea, autorizándose su constitución, el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, como Corporación profesional, con plena personalidad jurídica para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus facultades, que estará integrado por las personas a que aluden los artículos segundo y cuarto, y dependerá de la Delegación Nacional de Sindicatos, quedando vinculado a su Secretaría General.

Artículo segundo.-Para ejercer legalmente la profesión de Administrador de fincas rústicas y urbanas será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto.

A dicho efecto, se entenderá que ejercen profesionalmente dicha actividad, las personas naturales que, de forma habitual y constante con despacho abierto al efecto y preparación adecuada destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes velando por el interés común y recibiendo un estipendio.

Artículo tercero.-No están comprendidos en el artículo anterior y, por tanto no vienen obligados a la colegiación que en él se dispone:

- a) Quienes, actuando o ejerciendo alguna actividad de administración de fincas, no la realicen de manera regular o habitual ni con el carácter de profesión.
- b) Quienes, en razón primordial de cargo de confianza, administraran fincas rústicas o urbanas con retribución o sin ella, sin carácter de profesionalidad.
- c) Los que por mandato judicial o de la Administración Pública administren fincas.

Artículo cuarto.-Podrán incorporarse voluntariamente al Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas las personas naturales que reuniendo las condiciones establecidas en el artículo quinto, no ejercieren activamente la profesión o, habiéndola ejercido, cesaren en la misma.

Artículo quinto.-La Incorporación al Colegio de Administradores de Fincas a que se refiere el artículo segundo podrá efectuarse por los procedimientos siguientes:

Primero.-Directamente, sin otro requisito que acreditar hallarse en posesión del correspondiente título los Licenciados en Derecho, en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales; los Profesores mercantiles; los Procuradores de los Tribunales de Justicia; los Ingenieros Agrónomos y los Ingenieros de Montes; los Veterinarios; los Ingenieros técnicos Agrícolas y los Ingenieros técnicos Forestales, los Peritos Agrícolas y los Ayudantes de Montes.

Segundo.-Los que posean el título de Bachiller Superior, tanto General como Técnico, los Técnicos de Grado Medio, los Maestros de Enseñanza Primaria y los Graduados Sociales, una vez superadas las pruebas de selección de carácter técnico y especializado que, adaptadas a las recomendaciones, de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias y previa la aprobación del Organismo competente, se regulen en los Estatutos de la Corporación.

En todo caso, la incorporación al Colegio llevará consigo la expedición del correspondiente título de Administrador de Fincas a favor del interesado.

Artículo sexto.-No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, durante el plazo de seis meses, contados desde la publicación del presente Decreto, podrán incorporarse al Colegio, sin otros requisitos que los que a continuación se determinan, las personas naturales siguientes:

Primero.-Los que se hallen en posesión del diploma de Administrador de Fincas, expedido por la Agrupación Nacional Sindical Autónoma de Administradores de Fincas, bastando que estén al corriente de sus obligaciones con dicha Agrupación, no hayan sido inhabilitados para el ejercicio de la profesión y tengan plena capacidad jurídica.

Segundo.-Los que, sin poseer el citado diploma, acrediten su dedicación a la administración de fincas en forma habitual y continuada, durante un período no inferior a dos años con antelación a la publicación del presente Decreto y estén al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de este ejercicio profesional.

Transcurrido el mencionado plazo de seis meses, el ingreso e incorporación al Colegio se efectuará de conformidad con lo que dispongan sus Estatutos.

Artículo séptimo.-Las facultades generales del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas serán las siguientes:

- a) Representar oficialmente en forma exclusiva y plena a la profesión de Administrador de Fincas Rústicas y Urbanas.
- b) Velar por el cumplimiento de los derechos y deberes profesionales, para lo que adoptará las medidas necesarias con el fin de hacer valer tales derechos y ejercerá, a su vez, la fiscalización oportuna en relación con los deberes.
- c) Organizar ' la previsión que estime conveniente para sus colegiados.
- d) Organizar actos culturales propios de la profesión.
- e) Informar, proponer y colaborar con la Administración Pública en lo concerniente a la citada profesión.
- f) Perseguir el intrusismo profesional mediante el ejercicio de las acciones Judiciales que en cada caso correspondan.
- g) Fijar las fianzas que deberán depositar los colegiados como garantía de su actividad profesional;
- h) Las demás facultades propias de esta clase de Corporaciones profesionales.

Artículo octavo.-El Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, en el cumplimiento de sus funciones, coordinará su actividad con 108 Ministerios de Justicia, Agricultura y Vivienda en las materias propias de sus respectivas competencias.

En cuanto al régimen de tarifas, las propuestas del Colegio habrán de ser aprobadas por los citados Ministerios de Justicia, de Agricultura y de la Vivienda, igualmente según sus respectivas competencias.

Artículo noveno.-Los recursos del Colegio estarán constituidos:

- a) Por las aportaciones y cuotas de los colegiados.
- b) Las subvenciones y donativos que sean admitidos por la Junta de Gobierno.
- c) Los bienes que posea el Colegio, sus rentas y frutos.
- d) Los demás ingresos que pudiera obtener por los distintos medios propios de un órgano corporativo profesional, como publicaciones, suscripciones, multas reglamentarias, etc.

Artículo decimo.-Los órganos rectores del Colegio serán el Presidente, la Junta de Gobierno y la Junta general de colegiados, cuyas características y facultades se fijarán en los correspondientes Estatutos del Colegio, al igual que las demás cuestiones propias del contenido de los mismos.

Artículo undécimo.-La Junta de gobierno de la Agrupación Nacional Sindical Autónoma de Administradores de Fincas Rústicas y Urbanas, encuadrada en el Sindicato Nacional de Actividades Diversas, se constituirá en Junta de gobierno provisional del Colegio, con la única misión de redactar el Proyecto de Estatutos del mismo, que deberá elevar en el plazo de tres meses para su aprobación al Delegado nacional de Sindicatos, y en el que se regularán los recursos contra las resoluciones del Colegio.

Artículo duodécimo.-Se faculta al Ministro Secretario general del Movimiento para que, a propuesta de la Organización Sindical, dicte las normas e instrucciones complementarias a los fines de ejecución del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de abril de mil novecientos sesenta y ocho.

BIBLIOGRAFIA

Highton, E. (2002). *El administrador en la propiedad horizontal*. . Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

Highton, E. I. (2000). *Propiedad Horizontal y prehorizontalidad*. Buenos Aires: Hammurabi.

Iturraspe, J. M. (1996). *Mandatos*. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni.

Kiper, C. M. (2016). *Tratado de Derechos Reales*. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni.

Lorenzetti, R. L. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni.

Vidal, M. M. (2004). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Victor P. de Zavallía S.A.

Zelaya, M. (2015). *Código Civil y Comercial*. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni.

www.revista-notariado.org.ar/2016/11/inexistencia-del-estado-de-propiedad-horizontal-el-comienzo-y-fin-de-la-existencia-del-consorcio-su-organicismo-y-capacidad/

www.revista-notariado.org.ar/2019/11/la-asamblea-como-organo-del-consorcio-de-propiedad-horizontal-mayorias-para-resolver/

www.revista-notariado.org.ar/2018/02/el-consorcio-de-propietarios-como-persona-juridica-su-capacidad-para-adquirir-bienes/

<https://www.rosario.gob.ar/normativa/ver/visualExterna.do?accion=vernormativa>

www.2cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley941.html

<https://www.iberley.es/legislacion/decreto-693-1968-1-abr-crea-colegio-nacional-sindical-administradores-fincas-1362102>

www.saij.gob.ar/LPH0005584

Pasquet, M.A. (2017), El administrador de consorcio de PH: régimen de responsabilidades. La Capital. Recuperado de https://profesionales.lacapital.com.ar/legales/None/el-administrador-de-consorcios-de-ph_389

INDICE

RESUMEN.....	02
ESTADO DE LA CUESTION	03
MARCO TEORICO.....	04
INTRODUCCION.....	05

DESARROLLO DEL TEMA

CAPITULO I

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Antecedentes históricos.....	07
1.1. Ley 13.512.....	08
1.2. La Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial.....	09
2. Comienzo del régimen de Propiedad Horizontal.....	10
3. Unidades Funcionales.....	11
4. Individualización de las partes en el Régimen.....	12
4.1. Cosas y partes comunes.....	12

4.2. Cosas y partes necesariamente comunes.....	13
4.3. Cosas y partes privativas.....	14
5. Consorcio.....	14
5.1. Personalidad.....	14
5.2. Comienzo de la existencia.....	15
5.3. Caracteres de la persona jurídica consorcio.....	15
5.3.1. Nombre y domicilio.....	15
5.3.2. Duración e Integrantes.....	15
5.3.3. Funcionamiento. Órganos del Consorcio.....	16
5.3.4. Patrimonio y Objeto.....	16
5.4. Extinción del consorcio.....	17
6. Reglamento de Propiedad Horizontal.....	19
6.1. Modificación del Régimen.....	20
7. Facultades y Obligaciones de los propietarios.....	21
8. Extinción de la Propiedad Horizontal.....	24

CAPITULO II

Gestión de un conjunto habitacional afectado al régimen de Propiedad Horizontal.

1. Uso, goce y disposición en la Propiedad Horizontal.....	26
1.2. Modificaciones en cosas y partes comunes.....	26
1.3. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.....	27
1.4. Mejora u obra nueva en interés particular.....	27
2. Asambleas.....	28
2.1. Convocatoria y Quórum.....	29
2.2. Mayorías.....	31
2.3. Asamblea Judicial.....	33
3. Consejo de Propietarios.....	33
4. Administrador.....	34

4.1. Designación y Remoción.....	35
4.2. Derechos y Obligaciones.....	38
4.3. Rendición de Cuentas.....	40

CAPITULO III

Diferenciación entre representación, mandato y poder aplicado a la figura del Administrador.

1. Introducción.....	41
2. Nociones generales de Representación.....	42
3. Nociones generales de Mandato.....	43
4. Nociones generales de Poder.....	45
5. Tratamiento de estas figuras en otras legislaciones. Breve referencias de la legislación española, mexicana y colombiana.....	46

CAPITULO IV

4.1 Responsabilidad del Administrador de Consorcio en la PH.....	49
4.2. Tratamiento de la figura del Administrador en diversas provincias de nuestro país	
4.2.1. Provincia de Santa Fe.....	52
4.2.2. Provincia de Buenos Aires.....	53
4.2.3. Provincia del Chaco.....	54
4.2.4. Provincia de Córdoba.....	55
4.3. Análisis comparativo con legislaciones extranjeras.....	55
4.3.1. Panamá.....	56
4.3.2. México.....	56
4.3.3. Guatemala.....	57
4.3.4. España.....	58

CONCLUSIONES FINALES.....	59
---------------------------	----

ANEXOS.....	61
-------------	----

BIBLIOGRAFIA.....	101
-------------------	-----