



CAPACITARTE



CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Módulo 9

Inscripción al Registro de Administradores de Consorcio

Este trámite deben realizarlo todas las personas físicas o jurídicas que quieran dedicarse a la administración de consorcios de propiedad horizontal en la Ciudad de Buenos Aires.

Requisitos

Personas Físicas

- Formulario de Inscripción (completar todos los datos solicitados)
- Copia de DNI
- Constancia de Inscripción de la AFIP
- Curso de Capacitación. Ver listado de entidades acreditadas
- Certificado de Reincidencia Criminal expedido por el Registro Nacional de Reincidencia
- Certificados de Juicios Universales. Se solicita en el Palacio de Tribunales en Talcahuano 550, subsuelo.

Personas Jurídicas (SH., SRL., SA.)

Sociedad de Hecho:

- Formulario de Inscripción de todos sus integrantes
- Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y estadística Criminal socios
- Informe expedido por el Registro de Juicios Universales de la sociedad y socios
- Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en modo y forma que establezca la reglamentación,

socios.

- Fotocopia de DNI socios
- Constancia de inscripción de la AFIP de la sociedad y socios.

Sociedad S.R.L

- Formulario de Inscripción
- Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y estadística Criminal del Representante Legal.
- Informe expedido por el Registro de Juicios Universales del Representante Legal y la S.R.L.
- Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en modo y forma que establezca la reglamentación, del Representante Legal.
- Fotocopia de D.N.I. del Representante Legal.
- Constancia de inscripción de la AFIP de la sociedad.
- Estatuto y/o sus modificaciones.

Sociedad SA

- Formulario de Inscripción
- Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y estadística Criminal del Representante Legal.
- Informe expedido por el Registro de Juicios Universales del Representante Legal y la S.A.
- Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en modo y forma que establezca la reglamentación, del Representante Legal.
- Fotocopia de D.N.I. del Representante Legal.
- Constancia de inscripción de la AFIP de la sociedad.
- Estatuto y/o sus modificaciones.

Administradores voluntarios (Copropietarios)

- Formulario de Inscripción
- Copia De DNI
- Documento que pruebe que usted es copropietario, por ejemplo: ABL, escritura de la unidad funcional.
- Copia del acta de designación como ad honorem de consorcio del cual es copropietario.

Cumplido el trámite el administrador voluntario sólo debe concurrir al Registro Público de Administradores a los fines de requerir la baja cuando así lo deseara o bien el cambio a oneroso si decidiera comenzar a administrar otros consorcios de los cuales no es copropietario.

Organismo Responsable

Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor

Proyecto modificación para Consorcios CABA

La Comisión de Legislación General firmó el despacho sobre el proyecto del Ejecutivo que busca realizar cambios a la Ley 941 de Administradores de Consorcios, entre ellos la instancia conciliatoria. Hay diferencias sobre la herramienta digital.

La Comisión de Legislación General firmó este viernes el despacho que tiene como propósito modificar la normativa vigente sobre Administración de Consorcios, es decir la Ley 941, texto consolidado por Ley 5.666.

El proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo según expresan los fundamentos persigue "transparentar la actividad que llevan a cabo los administradores de consorcio y garantizar el acceso a la información a los ciudadanos, a través de una herramienta digital de fácil acceso que fomente el diálogo en la vida consorcial, el acceso a la

información relativa al consorcio del edificio que habita y a verificar el cumplimiento de las obligaciones que recaen sobre los administradores”.

A fin de crear oportunidades para acercar a los administradores y vecinos consorcistas en la solución de sus conflictos, el Gobierno porteño considera necesaria la implementación de una instancia conciliatoria toda vez que la normativa vigente “no prevé en su actual redacción la realización de una audiencia conciliatoria”.

Y agrega: “Es sabido que la instancia conciliatoria es una instancia que propicia el diálogo y la búsqueda de fórmulas de acuerdos entre las partes, permitiendo que los participantes expongan sus conflictos y sus intereses en un proceso coordinado por una tercera persona que genere un ámbito de negociación tendiente a lograr una justa composición de los intereses contrapuestos. Frente a dicha coyuntura resulta imprescindible modificar la Ley 941 con el fin de que se permita el desarrollo de herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de los habitantes a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios, toda vez que es obligación de la Ciudad garantizar la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten, además del deber de proteger la salud, la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios, asegurándoles trato equitativo, libertad de elección y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna”.

Finalmente advierte que la actual legislación “entró en vigencia antes de la sanción de la Ley 26.994, que aprueba el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y ante la incompatibilidad inconciliable de ambos marcos legales, se debe armonizar la interpretación de las mencionadas normas y readecuar los plazos que se establecen”.

La iniciativa del Ejecutivo postula sustituir los requisitos para la inscripción de los administradores de consorcios establecidos en el artículo 4° de la Ley 941. Además, incorpora a los Impedimentos enumerados en el artículo 5° a quienes estén inscriptos en el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.

Por otra parte se pretende modificar el artículo 7° referido a la publicidad del registro y las Obligaciones del Administrador previstas en los incisos b, h y k del artículo 9° e incorpora seis nuevos incisos.

Respecto a las liquidaciones de expensas contempladas en el artículo 10° se incorpora “indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias”.

También se intenta sustituir el régimen de infracciones fijado en el artículo 15° y se modificarían las Sanciones vigentes por el artículo 16°.

Incluso modifica la denuncia (art. 17°) e incorpora la Instancia conciliatoria como artículo 17 bis. Además, cambia la Instrucción del sumario enunciada en el artículo 18° y la Resolución, del artículo 20°.

Como detalle sobresaliente, incorpora a la normativa vigente la Aplicación de la plataforma web oficial, como Capítulo VI. Finalmente, a los Convenios se agrega el artículo 32°.

En lo que va del año 2018, ya se registran un total de 327 denuncias, dirigidas a administradores de consorcios, es decir, más de tres por día para los responsables de llevar adelante la administración de los edificios de la ciudad. El motivo más recurrente es la falta de transparencia en la liquidación de las expensas y sobreprecio. En segundo lugar, le sigue la desatención de la conservación de las parte comunes y finalmente, en tercer lugar, la falta de suministrar documentación e información para la correcta toma de decisiones de los propietarios.

Para solucionar esto, se propone una modificación al artículo 17 de la Ley 941 de modo que quedaría redactado de la siguiente forma:

“Artículo 17.- Denuncia y Veedores. La Autoridad de Aplicación debe recepcionar las denuncias correspondientes, enviar veedores a las reuniones ordinarias y/o extraordinarias de consorcios o actuar de oficio cuando toma conocimiento de la posible comisión por parte de los administradores de actos contrarios a la presente Ley”.

Ley 14701-Puntos centrales

La Ley 14.701 (B.O.: 18/3/15 – PBA) mediante la cual se crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires. Estas son algunos de los puntos que trata la ley:

- Para administrar un consorcio, habrá que estar inscripto en el Registro que se crea, sin importar si se realiza esa tarea a título oneroso o gratuito.
- Los administradores, para cumplir con el deber de inscribirse en el nuevo registro, deberán presentar la siguiente documentación:

a. Nombre y apellido o razón social y domicilio real.

b. Para el caso de personas de existencia ideal, deberán presentar certificado de vigencia de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.

c. Constitución de domicilio especial.

d. Número de CUIT.

e. Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios.

- Quienes ejerzan las funciones de administrador/a ad honorem (a título gratuito) no tienen que presentar lo indicado en los incisos c), d) y e), pero deberán acompañar copia certificada del acta de asamblea en el que ha sido designado como administrador/a ad honorem y aceptación del cargo.
- Se le entregará al administrador que haya solicitado su inscripción en el Registro un “Certificado de Acreditación”. Con él, el administrador puede acreditar ante los Consorcios su condición de inscripto en el Registro. Su validez es de 30 días. En la certificación constarán la totalidad de los datos requeridos al administrador al inscribirse y las sanciones que se le hubieran impuesto en los 2 últimos años. El administrador debe presentar ante el Consorcio el certificado de acreditación, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad, salvo que se trate de una administración gratuita.
- ¿Quiénes no pueden ejercer como administradores?

- Los inhabilitados para ejercer el comercio.
 - Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.
 - Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.
 - Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.
 - ¿Cuál es el plazo de duración del mandato de un administrador? Si el Reglamento de Copropiedad y Administración del consorcio no estipula este plazo, o bien lo estipule por tiempo indeterminado, se establece que el administrador tendrá un plazo de 1 año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado en igual término la Asamblea, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento para su nombramiento. puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato por esa mayoría. El plazo de un año se contará desde la fecha de la primera Asamblea ordinaria convocada luego de la publicación de la nueva Ley.
 - Estas son las obligaciones del administrador:
 - a. Presentar una constancia del certificado de inscripción en el Registro, tanto en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad, como en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se realice en cada uno de los Consorcios que administra, junto con una copia de la presente ley.
 - b. Ejecutar fielmente las decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios.
 - c. Asegurar al inmueble contra incendio y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.
 - d. Llevar en debida forma los libros de administración, de actas de asambleas y de registro de firmas de los copropietarios.
 - e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios.
 - f. Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas. El administrador debe otorgar la vista de la documentación en un plazo no mayor de cinco (5) días de la fecha en que se formuló la solicitud.
-

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

h. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias

i. Denunciar ante el organismo competente de la Provincia de Buenos Aires, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el consorcio que administra, sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra.

j. Atender a la conservación de las partes comunes y resguardar la seguridad del edificio e integridad física de las personas, garantizando que el personal que realiza tareas en forma habitual en los edificios que él administra, se capacitan anualmente en materia de higiene, seguridad y medidas de prevención contra incendios.

k. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los cinco (5) días, los libros y documentación relativos a su administración, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos.

- Presentación de declaración jurada: Los administradores inscriptos en el Registro deberán presentarla anualmente y contendrá lo siguiente:

- Listado actualizado de los Consorcios que administra, y si lo hace a título gratuito u oneroso.

- Copia de las actas de Asambleas relativas a rendiciones de cuentas.

- 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; cuota sindical si correspondiere; capacitación sobre seguridad e higiene, relativos a los trabajadores dependientes de cada uno de los Consorcios que administra, indicando fecha y entidad bancaria en la que se efectuó el depósito.

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

- Nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido actor o demandado el Consorcio que administra.

- En su caso, el detalle de los juicios por cobro de expensas, indicando carátula, capital reclamado y juzgado interviniente.

- Las liquidaciones de expensas contendrán:

Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitivos. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro).

Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T

Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.

El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.

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.

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

En el caso de los consorcios compuestos por menos de 100 unidades funcionales, también se deberá informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número 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.

Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo

realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona.

Detallar los 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.

Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.

- Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
 - Denominación y domicilio del consorcio.
 - Piso, departamento y/o unidad funcional.
 - Nombre y apellido del/a propietario/a.
 - Mes que se abona, período y/o concepto.
 - Vencimiento, con su interés respectivo.
 - Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.
 - Lugar y formas de pago.
 - Detalle de deuda a la fecha o la leyenda, si correspondiere, "Sin deuda a la fecha".
 - Contratación de obras y servicios: Los administradores 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 requisitos de: título y/o matrícula del prestador o contratista; descripción detallada de precios, materiales y mano de obra; plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.; si se otorga o no garantía y, en su caso, el alcance y duración; plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio; seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, y de responsabilidad civil, y si se contrata 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 2 años, salvo que la Asamblea de Copropietarios disponga uno mayor. Si la necesidad de la reparación es urgente el administrador podrá exceptuarse del cumplimiento de estos requisitos a lo indispensable.

El incumplimiento de estos deberes será sancionado por la Ley 13.133, Título VIII, Capítulo IV y en el Título IX (defensa del consumidor). Si del sumario surgiese la eventual comisión de un delito, se remitirán de inmediato las actuaciones al Juez competente. Las acciones y sanciones prescriben en 3 años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente.

Para finalizar, el Registro de Administradores es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse gratuitamente respecto de todo inscripto, de los datos y de las sanciones que se le hubieran impuesto a los administradores en los últimos 2 años. El Registro se encontrará disponible para su consulta en la página Web del organismo de contralor de la Provincia de Buenos Aires, que oportunamente será designada por el Poder Ejecutivo provincial.

Ley 14701-Texto

ARTÍCULO 1º. Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, el que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación que a ese efecto designe el Poder Ejecutivo, la que será competente en todo lo relativo a la presente ley.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 3º. Administrador/a ad honorem: Se denomina administrador/a ad honorem o a título gratuito, a aquel propietario de una unidad funcional y que ejerza esta función sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.

ARTÍCULO 4º. Requisitos para la inscripción: Para su inscripción, los administradores de Consorcios deben presentar la siguiente documentación:

- a. Nombre y apellido o razón social y domicilio real.
- b. Para el caso de personas de existencia ideal, deberán presentar certificado de vigencia de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.
- c. Constitución de domicilio especial.
- d. Número de CUIT.
- e. Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios, cuyo contenido será determinado por la Autoridad de Aplicación. Quienes ejerzan las funciones de administrador/a ad honorem quedan eximidos de presentar lo indicado en los incisos c), d) y e). En cambio, deberán acompañar copia certificada del acta de asamblea en el que ha sido designado como administrador/a ad honorem y aceptación del cargo. Cuando una misma persona se desempeñe como administrador/a ad honorem y administrador/a a título oneroso, no le será aplicable lo previsto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 5º. 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.

ARTÍCULO 6º. 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 administrador, salvo que se trate de una administración gratuita, debe presentar ante el Consorcio el certificado de acreditación, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad.

ARTÍCULO 7º. Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse gratuitamente respecto de todo inscripto, en cuanto a los datos e informes exigidos en la presente Ley, así como de las sanciones que se le hubieren impuesto en los últimos dos (2) años. El Registro se encontrará disponible para su consulta en la página Web del organismo de contralor de la Provincia de Buenos Aires pertinente. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

