**PROYECTO DE LEY**

**Artículo 1°:** Modifícase el artículo 4 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 4º.** **Requisitos para la inscripción:** Para poder inscribirse, los administradores de consorcios deben cumplir los siguientes requisitos y presentar la siguiente documentación:

a) Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas de existencia ideal, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.

b) Constitución de domicilio especial en la Ciudad.

c) Número de C.U.I.T..

d) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué autoridades de las mismas deben cumplir con este requisito.

e) Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.

f) Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en el modo y forma que establezca la reglamentación de la presente.

g) Nómina de trabajadores en relación de dependencia 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) Nómina de consorcios administrados, indicando domicilio de los mismos, detalle de compañía aseguradora, número de póliza de cobertura, y copia de la misma.

i) Certificado de libre deuda de impuestos expedido por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

j) Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as.

Los/las administradores/as voluntarios/as gratuitos/as solo deberán presentar:

a) Original y copia del Documento Nacional de Identidad.

b) Copia certificada del acta de asamblea la cual deberá 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 Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.

Las personas jurídicas deben cumplir lo establecido en los incisos i) y j) de este artículo, respecto de sus socios e integrantes de órganos de administración.

La documentación que haya sufrido modificaciones debe ser actualizada en forma anual mediante la presentación de la documentación respectiva".

**Artículo 2°:** Modifícase el artículo 5 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"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.

e) Los Inscriptos en el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as".

**Artículo 3°:** Modifícase el artículo 7 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**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 a la totalidad de los requisitos e informes exigidos en el artículo 4 de la presente, así como de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos dos (2) años.

Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta".

**Artículo 4°:** Modifícase el artículo 12 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"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.

Los informes son de acceso público, gratuito, y deben estar disponibles para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad.

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

**Artículo 5°:** Modifícase el artículo 13 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 13. Duración:** El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría establecida en el mencionado Reglamento, o en su defecto por mayoría absoluta de conformidad con lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el párrafo anterior".

**Artículo 6°:** Modifícase el artículo 16 de la ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**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 será publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en caso de aplicarse sanciones, las mismas deben ser constar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta dos (2) años después de haber sido impuestas".

**Artículo 7°:** Comuníquese.

**FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

La presente iniciativa tiene como objeto la modificación de la **ley 941** que crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, además de regular los derechos, obligaciones, el régimen sancionatorio, y el procedimiento que debe seguirse a los fines de su aplicación. La finalidad del proyecto de ley que vengo a presentar es realizar diferentes mejoras en la norma en cuestión con el objetivo de asegurar el ejercicio del derecho de los habitantes de consorcios de propiedad horizontal, de acuerdo a su carácter de consumidores y usuarios de bienes y servicios, de contar con toda la información necesaria para elegir a los administradores.

En este sentido, me permito recordar que la **Constitución de la Ciudad de Buenos Aires** determina en su **artículo 46** la obligación de la Ciudad de 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; y de sancionar los mensajes publicitarios que distorsionen su voluntad de compra mediante técnicas que la ley determine como inadecuadas.

En consecuencia, y tal como señala el Dr. Humberto Quiroga Lavié, la manda señalada en el párrafo anterior introduce en la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la protección de los consumidores y usuarios en términos equivalentes a como lo ha hizo el **artículo 42** de la **Constitución de la Nación Argentina**, que fue la norma precursora en la tutela de este tipo de derechos**.** Por esa razón, considero que la legislación que protege los derechos de los consumidores y usuarios debe ser completa y eficaz, a los fines de cumplir con la prescripción constitucional y dar información precisa, correcta y veraz a las personas que demandan bienes y servicios.

De acuerdo a lo señalado de manera precedente, través de la presente se proponen una serie de modificaciones que posibiliten que el consumidor -

propietario o locatario de un bien inmueble, en este caso - pueda acceder a información acabada y veraz respecto a los servicios - administración de consorcios - que va a contratar. En esta dirección, el **artículo 4** **de la ley 24.240** - de orden público y aplicable en todo el territorio de nuestro país - establece que el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo la información relacionada con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

De esta manera, en primer término, propongo modificar el **artículo 4** de la ley para agregar requisitos y documentación que deben presentar las personas físicas o jurídicas que aspiran a ser inscriptas en el Registro de Administradores de Consorcio. Entre la documentación que propongo agregar se encuentra la nómina de trabajadores en relación de dependencia con que cuenta el administrador y las constancias de cumplimiento de las obligaciones previsionales del último año, el listado de los consorcios administrados, y un certificado de libre deuda de impuestos expedido por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

También en este artículo se propone la obligación de presentar un certificado de libre de libre deuda expedido por el Registro de de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as y, en consonancia se agrega como impedimento para inscribirse en el Registro encontrarse anotado en el mismo, por lo que se modifica en ese sentido el artículo 5 de la ley 941. Esta iniciativa fue receptada de un proyecto de ley que presentara la Diputada (M.C.) **Adriana Montes** durante el año 2012 (2255-D-2012).

Respecto de la obligación de presentar los certificados de libre deuda emitidos por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos y por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), también se exige que la misma sea cumplida por los socios e integrantes de órganos de dirección de las personas jurídicas que administren consorcios.

Otra variante que considero fundamental a los fines de brindar una correcta información a los propietarios y / o inquilinos de inmuebles que contraten administradores de consorcios, es el establecimiento de la posibilidad de acceder sin restricción de ningún tipo a la información que prescribe el **artículo 4** de la **ley 941**.

En la actualidad ocurre que si bien es cierto que el Registro es de acceso público e irrestricto para toda la población, la información que se otorga se encuentra limitada a conocer si el administrador se encuentra inscripto o no. De aprobarse la modificación que vengo a proponer, cualquier persona tendría acceso directo a información que resultaría crucial para decidir la mejor opción para su relación de consumo, tal como la nómina de consorcios que administra y la cantidad de trabajadores en relación de dependencia con que cuenta la administración, entre otros datos.

En lo que respecta a la difusión y la divulgación de la información contenida en el Registro, también se plantea que sea de acceso público el informe anual con carácter de declaración jurada y las sanciones que se hayan impuesto a los administradores de consorcios en los últimos dos (2) años.

Por último, también propongo modificar el artículo 13 de la ley 941, esto como consecuencia de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de manera reciente en los autos **“Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal c/ GCBA s/ Acción Declarativa de Inconstitucionalidad" (expediente 12.864/15).** Con fecha 16 de agosto del corriente el máximo tribunal declaró la inconstitucionalidad del artículo **13 de la ley 941** por entender que su texto se contrapone a la prescripción establecida en el **artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación**, que regula las mayoría a través de las cuales deben adoptarse las decisiones en las asambleas de propietarios.

Al respecto, el **artículo 2060** dispone que las decisiones de la Asamblea deben tomarse por mayoría absoluta sobre la totalidad de los propietarios (no solo de los presentes) y que esa mayoría tiene que conformarse con una doble exigencia, el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. Por su parte el **artículo 2066** establece que es facultad de la Asamblea la de nombrar y remover el administrador.

Como contrapartida, el **artículo 13 de la ley 941** dispone un plazo de duración de 1 año para el ejercicio de la función por parte del administrador, renovable por una mayoría simple de votos de la Asamblea de propietarios

presentes. En consecuencia, el Tribunal Superior entendió que ley local se aparta de manera inconciliable de las prescripciones del Código en tanto que, por un lado, dispone una forma de cómputo de mayorías sobre la base de los propietarios presentes, cuando la ley nacional específicamente establece que la mayoría debe computarse sobre la totalidad de los propietarios. Por otro lado, el **artículo 13** no contempla la doble exigencia que establece el **artículo 2060 del Código Civil** para la toma de decisiones por parte de la Asamblea, es decir, considerando el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto.

Por lo expuesto de manera precedente, el máximo órgano de justicia de la Ciudad de Buenos Aires entendió que, a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el **artículo 13 de la ley 941** devino en inconstitucional toda vez que regula en materia eminentemente civil de manera distinta a la norma nacional y no es posible realizar una interpretación que armonice las normas en colisión.

En consecuencia, se propone modificar el artículo 13 de la ley 941 los fines de mantener el plazo de duración de hasta un (1) año en el ejercicio de su función, y de establecer que el mismo puede ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría establecida en el mencionado Reglamento, o en su defecto por mayoría absoluta de conformidad con lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es dable destacar que el presente proyecto de ley ha sido elaborado tomando prescripciones que se encuentran contenidas en legislaciones que regulan el tema que nos ocupa en las provincias de Neuquén y Buenos Aires, y en la ciudad de Rosario.

Por las razones expuestas, es que solicito a los Señores Diputados que acompañen con su firma el presente Proyecto de Ley.