



**Legislatura de la Ciudad
de Buenos Aires**

PROYECTO DE LEY

**LEY DEL CONSEJO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

**Título I
DE LA CREACIÓN DEL CONSEJO**

**Capítulo 1
Ámbito y alcance**

Artículo 1º.- Creación: Créase el Consejo de la Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -C.P.H.C.A.B.A.- con el objeto de resguardar los intereses de la sociedad a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios y coadyuvar a las relaciones entre los actores sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El C.P.H.C.A.B.A funciona con el carácter, derechos y obligaciones de una persona jurídica pública no estatal, ajustándose en su funcionamiento y composición a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2º.- Carácter: El C.P.H.C.A.B.A. es un ente:

- a. Participativo, en tanto crea un espacio de debate y discusión sobre políticas atinentes a la regulación de la propiedad horizontal.
- b. Plural, integrado por todos los sectores alcanzados por las relaciones jurídicas que surgen del régimen de la propiedad horizontal.
- c. Representativo, en tanto cada uno de los sectores mencionados se encuentra debidamente representado en igual proporción con voz y voto.
- d. Independiente de los Poderes Públicos. Su accionar no estará ligado funcionalmente al de ningún órgano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 3º.- Objetivos: El C.P.H.C.A.B.A. tiene como objetivos:

- a. Generar un espacio de encuentro e intercambio de ideas para los actores de la propiedad horizontal, en el que se propicie la solución de conflictos, la convivencia pacífica y democrática, la cooperación, la tolerancia, la integración y la solidaridad.
- b. Promover la participación respetuosa de los actores de la propiedad horizontal en los procesos de organización social, de planeación local y construcción de lo público.
- c. Actuar como canal institucional en la promoción, defensa y garantía de los derechos e intereses de los sectores que componen las relaciones de propiedad horizontal.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

- d. Regular la actividad de los sujetos que se dediquen a la administración de los consorcios de propiedad horizontal, bregando por su sólida formación profesional y su vocación de servicio.
- e. Asegurar el decoro, la ética, la independencia y dignidad de la actividad de los administradores de consorcio, velando por el fiel cumplimiento de sus labores y armonía entre los restantes sujetos de la propiedad horizontal.
- f. Desarrollar, fomentar e implementar instancias de capacitación en las materias alcanzadas por esta ley.

Capítulo 2 Patrimonio

Artículo 4º. *Integración patrimonial:* El C.P.H.C.A.B.A. tiene capacidad legal para adquirir y administrar bienes, los que sólo pueden destinarse a cumplir los fines de la institución, pudiendo asimismo aceptar donaciones y legados.

Artículo 5º. *Recursos:* Los fondos económicos y financieros del C.P.H.C.A.B.A. se forman con los siguientes recursos:

- a) Canon de inscripción y cuota anual que deban pagar los Administradores por matriculación. El valor de esos costos es fijado anualmente por el Comité Ejecutivo;
- b) Donaciones, herencias, legados y subsidios que reciba;
- c) Multas y recargos que perciba por imperio de ley;
- d) Intereses y frutos civiles que perciba producto de sus bienes;
- e) Aranceles que perciba el C.P.H.C.A.B.A. por los servicios que preste;
- f) Todo otro ingreso proveniente de actividades realizadas en cumplimiento de la ley.

Artículo 6º. *Depósito:* Los fondos financieros que ingresen al C.P.H.C.A.B.A conforme a lo previsto en el artículo anterior deben ser depositados en bancos o entidades financieras oficiales con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Título II COMPOSICIÓN ORGÁNICA

Capítulo 1 Órganos

Artículo 7º.- Órganos: El C.P.H.C.A.B.A. se compone con los siguientes órganos:

- a) Comité Ejecutivo;
- b) Consejo Asesor;
- c) Comisión Fiscalizadora.
- d) Centro de Resolución de Conflictos.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

e) Tribunal de Disciplina.

Capítulo 2 Comité Ejecutivo

Artículo 8. *Comité Ejecutivo:* El Comité Ejecutivo es el órgano máximo de decisión y administración del C.P.H.C.A.B.A., lleva adelante su gestión y desarrollo. Se reúne con la frecuencia, organización y bajo las normas de funcionamiento que determinan esta ley y el Reglamento General.

Artículo 9. *Integrantes:* El Comité Ejecutivo está compuesto por once (11) Miembros Titulares y once (11) Miembros Suplentes según la siguiente integración:

- a) Tres (3) representantes de las Cámaras oficiales y/o asociaciones civiles sin fines de lucro de la Propiedad Horizontal, que cuenten con Personería Jurídica y Gremial, que tengan facultades para suscribir los Convenios Colectivos de Trabajo y que nucleen a las personas que ejerzan la actividad de la administración de consorcios de propiedad horizontal, con mayor representatividad en el ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b) Un (1) representante por el sector de las organizaciones y/o asociaciones civiles que nucleen a los consorcios y copropietarios con ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c) Tres (3) representantes de las asociaciones sindicales y gremiales con personería jurídica y gremial, inscriptas en el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación que nucleen a los trabajadores de edificios de renta y horizontal con mayor representatividad en el ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d) Un (1) representante por el sector de las Asociaciones civiles y organizaciones que tengan por objeto la defensa de los derechos de los usuarios y consumidores, con ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- e) Un (1) representante de las asociaciones sindicales y gremiales con personería jurídica y gremial, inscriptas en el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación que nucleen a los empleados de administradores de consorcios de propiedad horizontal, con mayor representatividad en el ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- f) Un (1) representante de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la defensa de los derechos de los inquilinos de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, con ámbito de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- g) Un (1) representante por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través del funcionario que designe la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor dependiente de la Subsecretaría de Atención Ciudadana, o el organismo que en un futuro lo reemplace.

Artículo 10. *Designaciones:* Cada sector elegirá a sus representantes ante el Comité Ejecutivo en el ámbito del C.P.H.C.A.B.A. y conforme los mecanismos que determine el Reglamento General.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

El Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A. determina el procedimiento a seguir para la adjudicación de cargos dentro del Comité Ejecutivo, y las remuneraciones de sus miembros, a excepción de los representantes de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Defensor del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor u organismo que en el futuro lo reemplace, deben informar al C.P.H.C.A.B.A. los funcionarios que los representan ante el Comité Ejecutivo.

Artículo 11. Mandato: Los miembros del Comité Ejecutivo duran tres (3) años en sus funciones y pueden ser reelectos por una única vez. En lo sucesivo sólo podrán ser electos con un intervalo mínimo de un (1) período de tres (3) años.

Artículo 12. Funciones: Corresponde al Comité Ejecutivo:

- a) Crear, administrar y mantener actualizada la Matrícula habilitante de los Administradores Profesionales y el Registro de Administradores Voluntarios.
- b) Convocar a reuniones del Consejo Asesor, solicitarle opinión en materia de propiedad horizontal, y considerar las propuestas y recomendaciones que este le presente;
- c) Ejercer la administración económica y financiera del C.P.H.C.A.B.A, y aprobar la estructura organizativa interna;
- d) Elegir, nombrar y remover a sus autoridades.
- e) Sancionar y poner en vigencia el Código de Ética para el ejercicio de la actividad de administración de consorcios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- f) Sancionar y poner en vigencia el Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A, con determinación de su funcionamiento en general y en particular de cada uno de sus órganos;
- g) Fijar el monto de cuotas y costos por matriculación de los administradores; y el valor de los aranceles que deba percibir por los servicios que brinde.
- h) Remitir al Tribunal de Disciplina los casos que sean de su competencia, y aplicar las sanciones que aquel decida;
- i) Remitir al Centro de Resolución de Conflictos las solicitudes de intervención en el marco de sus incumbencias.
- j) Nombrar, remover y administrar los recursos humanos del C.P.H.C.A.B.A. y ejercer la potestad disciplinaria sobre aquel.
- k) Ejercer todas las facultades y atribuciones emanadas de la presente ley que no hayan sido conferidas específicamente a otros órganos.

Artículo 13. Presidencia. El presidente del Comité Ejecutivo ejerce la representación legal del C.P.H.C.A.B.A. Cumple sus funciones de acuerdo a las decisiones que adopta el Comité Ejecutivo, las que se deben ajustar a esta ley y al Reglamento General. Su mandato no podrá ser ejercido por más de tres (3) períodos anuales consecutivos.

Artículo 14. Decisiones: El Comité Ejecutivo sesiona válidamente con la presencia de más de la mitad de sus miembros y sus resoluciones se adoptan por la simple mayoría de los votos presentes. El Presidente tiene voto doble en caso de empate.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

Capítulo 3 Consejo Asesor

Artículo 15. *Consejo Asesor:* El Consejo Asesor, con carácter consultivo y honorario, se compone con un representante de cada institución que integra los sectores del artículo 9 en los incisos a), b), c), d), e), f).

Para integrarlo deberán solicitar ante el Comité Ejecutivo su incorporación y acreditarse con los recaudos que establezca el Reglamento General. Decidida la admisión, serán representadas ante el Consejo Asesor por una persona que la institución designe conforme sus reglas internas.

El Consejo Asesor se reúne con la frecuencia, organización y bajo las normas de funcionamiento que establecen esta ley y el Reglamento General.

Artículo 16. *Funciones:* Son funciones del Consejo Asesor:

- a. Analizar, evaluar y formular recomendaciones en temas o casos que afecten el adecuado ejercicio de la actividad de administración de consorcios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b. Considerar y elaborar propuestas tendientes a mejorar el funcionamiento y las relaciones entre los actores sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c. Generar iniciativas que propicien el fortalecimiento de las políticas públicas referidas a la propiedad horizontal en lo que fuere competencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d. Organizar e implementar espacios abiertos de debate y foros para la participación plural de las personas que individualmente integran el ámbito de los consorcios de propiedad horizontal en el ámbito de la ciudad.
- e. Presentar ante el Comité Ejecutivo sus iniciativas, propuestas y recomendaciones a efectos que considere cuando corresponda, su presentación ante los poderes públicos u organismos privados según el caso.
- f. Elaborar las normas de su organización y funcionamiento interno en consonancia con el Reglamento General.
- g. Asesorar a la Comité Ejecutivo sobre las materias de la presente ley
- h. Evaluar la gestión administrativa del C.P.H.C.A.B.A. y supervisar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley.

Capítulo 4 Comisión Fiscalizadora

Artículo 17. *Comisión Fiscalizadora:* La Comisión Fiscalizadora del C.P.H.C.A.B.A. tiene a su cargo controlar la administración de los fondos que recaude el Consejo por cualquier concepto debiendo emitir un dictamen anual, que se publica con la Memoria y los Estados Contables.

Se integra con tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes, designados por el Comité Ejecutivo. El cargo es rentado y no pueden integrar otros órganos del C.P.H.C.A.B.A.

Su mandato es de tres (3) años. Pueden ser reelectos por una vez consecutiva, y en adelante debe transcurrir un intervalo mínimo de tres (3) años para ocupar nuevamente



**Legislatura de la Ciudad
de Buenos Aires**

el

cargo.

Título III
RÉGIMEN GENERAL DE LA ACTIVIDAD DE
ADMINISTRACIÓN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo 1
Administradores de Consorcios

Artículo 18. Marco legal: El ejercicio de la Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se rige por las prescripciones de la presente ley y demás legislación nacional y local vinculada con el régimen y las relaciones de propiedad horizontal.

Artículo 19. Clases: La administración de Consorcios de Propiedad Horizontal, podrá ser desempeñada por toda aquella persona física o jurídica que reúna los requisitos exigidos por la presente ley. Tal actividad se presume onerosa, no obstante lo cual a los efectos de esta ley se reconocen dos tipos de Administradores:

a) Administrador voluntario: a cargo de propietarios que residan en el edificio en el que cumplan la función de administrador. No perciben retribución alguna. No requieren para su ejercicio matrícula habilitante, pero sí estar inscriptos en el Registro de Administradores Voluntarios.

b) Administrador profesional: a cargo de aquellos que cumplen la función de administrador y perciben una retribución por ella. Requieren para el ejercicio matrícula habilitante expedida por el C.P.H.C.A.B.A.

Artículo 20. Presupuestos: Para ejercer la actividad de Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, se requiere:

a) Contar con matrícula habilitante vigente expedida por el C.P.H.C.A.B.A, o estar inscripto en el Registro de Administradores Voluntarios, según se trate de administración profesional o voluntaria;

b) No encontrarse incurso en las incompatibilidades o impedimentos previstos por ley;

c) Cumplir con las normas que establecen las leyes en la materia y el C.P.H.C.A.B.A.;

d) Haber sido designado válidamente por la asamblea de copropietarios como administrador, con asiento de tal designación en el libro de actas de Asambleas del Consorcio.

e) La aprobación de cursos de actualización profesional periódica establecidos por el C.P.H.C.A.B.A. a través de su Comité Ejecutivo. Estos cursos son de carácter obligatorio para quienes ejercen administración profesional, y optativos para quienes son administradores voluntarios. El CPHCABA está facultado para impartir, organizar, supervisar y/o autorizar a otras entidades a dictar cursos de actualización profesional en administración de consorcios de propiedad horizontal. En todos los casos se valorará especialmente su diseño curricular, programas, carga horaria y actualización.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

Artículo 21. Incompatibilidades: No se podrá ejercer la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por especial impedimento en los siguientes casos :

- a. Los suspendidos en el ejercicio de la actividad por decisión del C.P.H.C.A.B.A.;
- b. Los excluidos de la matrícula o del registro, tanto de la Ciudad de Buenos Aires como de cualquier otra jurisdicción de la República, por sanción disciplinaria aplicada por el C.P.H.C.A.B.A. o por los organismos competentes de las Provincias y mientras no sean rehabilitados para el ejercicio de esa actividad;
- c. Las personas incapaces de ejercicio en los términos del art. 24 Código Civil y Comercial de la Nación;
- d. Los que tuvieren condena firme en sede penal por alguno de los delitos del Libro Segundo, Títulos VI, XI y XII del Código Penal de la Nación hasta su efectivo y completo cumplimiento;
- e. Los concursados o fallidos mientras dure su inhabilitación;
- f. Los inhabilitados judicialmente.

Artículo 22. Comunicación: Los Administradores comprendidos en las incompatibilidades del artículo anterior deberán comunicar fehacientemente –en tiempo hábil– tal circunstancia al Comité Ejecutivo, denunciando la causal y el lapso de su duración, de lo que se tomará debida nota en la matrícula. La omisión de la denuncia mencionada lo hará pasible de las sanciones previstas en la presente ley.

Capítulo 2

Matrícula y Registro

Artículo 23. Matriculación: A efectos de tener matrícula para administración profesional del C.P.H.C.A.B.A, se requiere:

- a) Acreditar la identidad personal. Para el caso de personas de existencia ideal, acreditar su regular inscripción en la Inspección General de Justicia, contrato social, modificaciones, designación de autoridades, con sus debidas inscripciones; y el cumplimiento de los miembros de su directorio o su representante legal con los requisitos exigidos en los siguientes incisos y en la presente ley;
- b) Denunciar el domicilio en la Ciudad donde se tendrán por válidas y vinculantes todas las notificaciones.
- c) Presentar certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal del que surja que no se encuentra afectado por una inhabilidad o incompatibilidad legal para el ejercicio de la administración, ni condena judicial firme por delito doloso. En el caso de las personas jurídicas el certificado debe ser presentado por todas aquellas personas físicas que ejerzan la representación y administración de las mismas, de acuerdo con sus estatutos sociales.
- d) Presentar informe expedido por el Registro de Juicios Universales, del que surja que no se encuentra incurso en estado de cesación de pagos.
- e) Obtener el certificado de aprobación de un curso general de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, que establezca el Comité Ejecutivo.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

- f) Declarar bajo juramento no estar afectado por ninguna de las incompatibilidades o impedimentos referidos en la presente ley.
- g) Acreditar número y constancia de C.U.I.T., clave única de identificación tributaria emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos.
- h) Abonar las sumas que el Comité Ejecutivo establezca.

Artículo 24. *Registro de administradores voluntarios:* Para estar inscripto en el Registro de Administradores Voluntarios se requiere:

- a) Original y copia del Documento Nacional de Identidad;
- b) Denunciar el domicilio en la Ciudad donde se tendrán por válidas y vinculantes todas las notificaciones;
- c) Presentar certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal del que surja que no se encuentra afectado por una inhabilidad o incompatibilidad legal para el ejercicio de la administración, ni condena judicial firme por delito doloso;
- d) Presentar informe expedido por el Registro de Juicios Universales, del que surja que no se encuentra incurso en estado de cesación de pagos;
- e) Obtener el certificado de aprobación de un curso general de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, que establezca el Comité Ejecutivo;
- f) Declarar bajo juramento no estar afectado por ninguna de las incompatibilidades o impedimentos referidos en la presente ley;
- g) Acreditar número y constancia de C.U.I.T., clave única de identificación tributaria emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos.
- h) Presentar 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, identificación 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.

Artículo 25. *Evaluación:* El Comité Ejecutivo del C.P.H.C.A.B.A verificará si el peticionante reúne los requisitos exigidos para obtener la matrícula habilitante o para su inscripción en el registro de administradores voluntarios según el caso, debiendo expedirse dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de la solicitud.

Artículo 26. *Recursos:* En caso de denegatoria, el peticionante interesado podrá interponer recurso directo ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad, en los términos del art. 465 de la Ley CABA N° 189.

Artículo 27. *Suspensión automática:* La falta de pago de tres (3) cuotas anuales por parte del administrador matriculado, se interpreta como abandono del ejercicio de la actividad y da lugar a que el Comité Ejecutivo lo suspenda en la matrícula mediante simple resolución hasta tanto se regularice su situación.

Artículo 28. *Reincorporación:* Los administradores que con posterioridad a la inscripción queden incursos en algunas de las incompatibilidades especificadas en esta



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

ley, sus modificatorias y complementarias, podrán solicitar la reincorporación a la matrícula al cesar las causas de tales incompatibilidades.

Artículo 29. Mandato: 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 estipulada en el mencionado Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum. Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 30. Retribución: Los honorarios del Administrador son acordados entre el Administrador y la Asamblea de Propietarios, sin ninguna otra entidad o Cámara que los regule y sólo podrán ser modificados con la aprobación de la Asamblea Ordinaria, o en su caso la Extraordinaria convocada al efecto y por la mayoría dispuesta en el Reglamento de Copropiedad. A falta de disposición se requerirá mayoría absoluta.

Artículo 31. Certificado: El administrador debe presentar ante el Consorcio un certificado emitido a su pedido por el C.P.H.C.A.B.A, cuya validez es de treinta (30) días, acreditando la vigencia en la Matrícula o inscripción en el Registro según se trate de administración profesional o voluntaria. En el caso del administrador voluntario, hasta tanto se dé cumplimiento a este requisito, la administración del Consorcio estará particularmente supeditada a lo dispuesto por el art. 2064 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 32. Publicidad: La Matrícula en el caso de administración profesional y el Registro en el caso de administración voluntaria que lleva el C.P.H.C.A.B.A. es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en su página web. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

Título IV EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo 1 Derechos y Deberes

Artículo 33. Derechos: El Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal tiene derecho a:

- a) Percibir los honorarios y aranceles que devengue la gestión realizada, a menos que se trate de un administrador voluntario. La gestión del Administrador nunca se presume gratuita;
- b) Ser depositario y custodio de los dineros del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal;
- c) Abstenerse de cumplir cualquier resolución de la Asamblea de copropietarios o del Consejo de Propietarios, previa notificación a éstos, que fuera contraria a las leyes y



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

decretos nacionales o de la Ciudad, reglamento de copropiedad, reglamento interno y/o cualquier otra disposición legal;

- d) Desconocer cualquier resolución de la Asamblea de copropietarios que haya sido adoptada sin el quórum o sin las mayorías obligatorias, previa notificación escrita a los Propietarios;
- e) Proponer al C.P.H.C.A.B.A iniciativas consideradas de utilidad, a través de los canales y formas que establezca el Reglamento General.
- f) Recibir orientación, asesoramiento y eventualmente defensa del C.P.H.C.A.B.A por afectación de sus derechos;
- g) Gozar de los beneficios que emanan de las actividades y funciones del C.P.H.C.A.B.A;
- h) Contribuir al mejoramiento deontológico, científico y técnico de la actividad con un correcto y honesto ejercicio;

Artículo 34. Deberes: Son deberes de los administradores de consorcios:

- a) Comportarse con lealtad y buena fe en el desempeño de sus funciones, cumpliendo con el Código de Ética aprobado por el C.P.H.C.A.B.A.
- b) Administrar el Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal, sujetándose a las normas legales vigentes, el Reglamento de Copropiedad y Administración, el Reglamento Interno del edificio, como así también las disposiciones que dicte el C.P.H.C.A.B.A. de conformidad con la presente;
- c) Velar por los intereses del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal que administra.
- d) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios, salvo disposición contraria de la Asamblea de propietarios. En caso de juicios con sentencia favorable al Consorcio de Propietarios, el administrador depositar en la cuenta bancaria del Consorcio los montos totales percibidos dentro de los dos (2) días hábiles desde su recepción.
- e) Someter su gestión de administración de consorcio cuando la Asamblea respectiva lo disponga, a auditoría contable realizada por Profesional de Ciencias Económicas y/o a auditoría legal a cargo de un Profesional del Derecho. Los auditores deben poseer matrícula habilitante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su firma estar legalizada de acuerdo con la normativa correspondiente.
- f) 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.
- g) Denunciar ante el Comité Ejecutivo del C.P.H.C.A.B.A. todo caso de ejercicio ilegal de la actividad de administración de consorcios que llegue a su conocimiento.
- h) Abonar con puntualidad las cuotas de matrícula al C.P.H.C.A.B.A. Se hallan exentos de esta obligación, los administradores voluntarios y los que en virtud de incompatibilidad de carácter legal se hallen impedidos de ejercer libremente la actividad, así como los que con razón fundada soliciten la suspensión de su matrícula por no ejercer temporalmente la actividad.
- i) Informar al C.P.H.C.A.B.A y al Consorcio que administra, de todo cambio en el domicilio real y/o constituido.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

Artículo 35. *Rendición de cuentas:* Los/as administradores/as inscriptos/as en la Matrícula del C.P.H.C.A.B.A., 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 2

Recaudos de gestión

Artículo 36. *Presentación de constancia de inscripción:* El/la administrador/a debe presentar anualmente el certificado de vigencia en la matrícula habilitante o inscripción en el Registro de administradores voluntarios, 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 37. *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.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

- 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.

Artículo 38. Recibos de pago: 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.

Artículo 39. Proveedores: 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.

Título V Resolución de Conflictos



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

Artículo 40. Servicio: El C.P.H.C.A.B.A. dispone de un Centro de Resolución de Conflictos al servicio de los actores sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con implementación de métodos de negociación asistida, conciliación, mediación y arbitraje.

Artículo 41. Funcionamiento: El Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A. que apruebe el Comité Ejecutivo debe determinar las normas de funcionamiento del Centro de Resolución de Conflictos, el cual articulará su operatoria con el SERACARH -Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para la Actividad de los Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal- CCT 589/10 y 590/10, homologados por Resolución Secretaría de Trabajo de la Nación N° 704/10 y 705/10.

Recibida una denuncia de parte interesada, si resulta procedente de acuerdo con las circunstancias del caso y en un plazo de diez (10) días hábiles el C.P.H.C.A.B.A., debe promover la instancia conciliatoria.

Artículo 42. Tribunal Arbitral: Los casos que no alcancen solución por las vías conciliatorias, podrán ser sometidos al Tribunal Arbitral del C.P.H.C.A.B.A..

El Tribunal Arbitral tiene por función la resolución definitiva de las controversias que sean sometida a su consideración, relativas a las relaciones entre actores sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Resuelve con carácter vinculante produciendo idénticos efectos a la cosa juzgada para las partes. Su integración y funcionamiento se regula conforme Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A..

Artículo 43. Carácter: El sometimiento al Tribunal Arbitral es de carácter voluntario para las partes y dicha decisión debe constar por escrito.

Cuando la negativa a someterse al proceso arbitral provenga de un administrador en asuntos vinculados a su responsabilidad por el ejercicio de la actividad alcanzada por esta ley, el caso será derivado al Tribunal de Disciplina a efectos que evalúe y decida, de acuerdo a sus competencias.

Artículo 44. Recursos: Contra el laudo arbitral emitido por el Tribunal Arbitral podrá interponerse el recurso de aclaratoria y la acción de nulidad ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 45 Ejecución judicial: Los tribunales de justicia que resulten competentes en razón de la materia, entenderán en los casos de incumplimiento del laudo arbitral o en la acción de nulidad del mismo.

Título VI

Tribunal de Disciplina

Artículo 46. Objeto: Es función del Tribunal de Disciplina del C.P.H.C.A.B.A., fiscalizar el correcto ejercicio de la actividad de administración de consorcios de la



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

propiedad horizontal en la Ciudad de Buenos Aires. A estos efectos, se halla investido de las facultades necesarias para ejecutar el poder disciplinario, sin perjuicio de la jurisdicción correspondiente a los poderes públicos.

Artículo 47. Competencias: Son competencias del Tribunal de Disciplina:

- a) Sustanciar los sumarios por violación a las normas de conductas dispuestas por el C.P.H.C.A.B.A. y/o a cualquier obligación a cargo de los administradores de consorcio que este prevista norma legales;
- b) Aplicar sanciones para las que esté facultado;
- c) Dictaminar, opinar e informar en materias propias de su función.
- d) Llevar un registro de penalidades de los matriculados;
- e) Elaborar y presentar anualmente un informe de las causas sustanciadas y sus respectivos resultados

Artículo 48. Funcionamiento: El Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A. que apruebe el Comité Ejecutivo ajustándose a las normas de esta ley y demás aplicables debe determinar la forma de integración del Tribunal y sus mecánicas de integración y funcionamiento.

Artículo 49. Denuncias: Las denuncias realizadas ante el C.P.H.C.A.B.A. por las que corresponda a la intervención del Tribunal de Disciplina no están sujetas a formalidad alguna pudiendo realizarse únicamente por escrito. No requiere patrocinio letrado y a pedido de parte se puede preservar la confidencialidad o reserva de identidad.

Artículo 50. Causales: Los administradores de consorcio de Propiedad Horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quedan sujetos a las sanciones disciplinarias previstas en esta ley por las siguientes causas:

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

Artículo 51. Sanciones: El Tribunal de Disciplina puede aplicar las sanciones a los administradores de consorcio:

- a) Advertencia privada en presencia del Comité Ejecutivo con aviso;



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

- b) Apercibimiento por escrito con publicación de la resolución a cargo del administrador sancionado;
- c) Multa dentro de los rangos de importes máximos y mínimos que sean establecidos anualmente por la Comité Ejecutivo, en el caso de administración profesional;
- d) Suspensión en la matrícula para el ejercicio de la actividad como administrador profesional;
- e) Exclusión de la matrícula de administrador profesional, la que sólo puede aplicarse:
 - 1) por haber sido suspendido el imputado tres (3) o más veces con anterioridad dentro de los últimos diez (10) años.
 - 2) por haber sido condenado por la comisión de un delito doloso, a pena privativa de la libertad y siempre que de las circunstancias del caso se desprendiera que el hecho afecta el decoro y ética en la actividad.
- f) Exclusión del Registro de Administradores Voluntarios cuando concurren las circunstancias previstas en el inciso e) del presente

Artículo 52. Recursos: Contra las decisiones del Tribunal de Disciplina podrá interponerse recurso directo ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad, en los términos del art. 465 de la Ley CABA N° 189.

Artículo 53. Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de dos (2) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente.

Artículo 54. Rehabilitación: El Tribunal de Disciplina puede acordar la rehabilitación del Administrador excluido de la matrícula, siempre que hayan transcurrido como mínimo dos (2) años desde la resolución, cuando lo considere pertinente, mediante resolución fundada.

Artículo 55. Legajo: Las sanciones aplicadas por el Tribunal de Disciplina son anotadas en el legajo correspondiente del administrador sancionado. La renuncia a la matrícula provocará el archivo de las actuaciones en el legajo del renunciante. En los casos de administradores sancionados con suspensión o exclusión que hubieren renunciado a la matrícula durante el lapso de su sanción, será requisito excluyente para su rehabilitación a la misma, el cumplimiento del tiempo total de la sanción prevista. Si la sanción fuere de multa, será requisito excluyente para su rehabilitación a la matrícula, el pago de la misma.

Título VII

Disposiciones transitorias

Artículo 56. Hasta tanto el C.P.H.C.A.B.A. cuente con sede edilicia propia, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires le brindará un ámbito físico adecuado con instalaciones para su efectivo funcionamiento.



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

Artículo 57. Para la integración de primer Comité Ejecutivo del C.P.H.C.A.B.A será necesaria la designación de al menos seis (6) de los integrantes detallados en el artículo 9º de la presente ley. En la misma oportunidad de su primer integración el Comité Ejecutivo deberá dictar el Reglamento General del C.P.H.C.A.B.A.

Artículo 58. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una vez integrado el Comité Ejecutivo del C.P.H.C.A.B.A., debe transferirle el Registro de Administradores de Consorcios de la Propiedad Horizontal a fin de que este proceda a su adaptación a los términos de esta ley. Cumplido ello, el Registro creado por la Ley 941 quedará sin efecto y dicha norma derogada.

Artículo 59. A los fines de asegurar una adecuada reorganización de la actividad, todos aquellos que hasta la fecha de integración del primer Consejo Ejecutivo se encuentren ejerciendo la actividad de administración de consorcios de la propiedad horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán reinscribirse en el C.P.H.C.A.B.A., teniéndose por acreditados aquellos requisitos que ya se hubieren cumplido ante el Registro creado por la Ley 941.

Artículo 60. Comuníquese, publíquese, etc,



Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El tejido urbano de la Ciudad de Buenos Aires se compone en un alto porcentaje por edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por lo tanto es también numerosa la cantidad de habitantes que ven condicionados tanto el ejercicio de su derecho a la propiedad como las condiciones de habitabilidad de los ámbitos donde habitan, trabajan, transitan.

Es sabido asimismo, que los consorcios de propietarios son personas jurídicas que se integran en un complejo sistema de relaciones humanas y jurídicas entre copropietarios, administradores, empleados, organismos e instituciones vinculadas a la propiedad horizontal.

En tal sentido, aplican con toda vigencia las garantías consagradas en la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acerca de la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, la promoción de la iniciativa pública y la privada en la actividad económica en el marco de un sistema que asegura el bienestar social y el desarrollo sostenible, el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado, y el desarrollo de políticas de planeamiento y gestión del ambiente urbano.

Por lo tanto, resulta imprescindible que la Ciudad desarrolle herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de la sociedad a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios y coadyuven en las relaciones entre actores sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Si bien la Ley 941 en su momento inició un proceso de ordenamiento con el registro de quienes se desempeñan en la actividad de administración de consorcios, es necesario crear un ente que abarque integralmente ese complejo normativo y de relaciones que componen la propiedad horizontal.

Por ello, resulta procedente crear un Consejo de la Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como persona jurídica pública no estatal, que articule los siguientes presupuestos:

- a. Generar un espacio de encuentro e intercambio de ideas para los actores de la propiedad horizontal, en el que se propicie la solución de conflictos, la convivencia pacífica y democrática, la cooperación, la tolerancia, la integración y la solidaridad.
- b. Promover la participación respetuosa de los actores de la propiedad horizontal en los procesos de organización social, de planeación local y construcción de lo público.
- c. Actuar como canal institucional en la promoción, defensa y garantía de los derechos e intereses de los sectores que componen las relaciones de propiedad horizontal.
- d. Regular la actividad de los sujetos que se dediquen a la administración de los consorcios de propiedad horizontal, bregando por su sólida formación profesional y su vocación de servicio.
- e. Asegurar el decoro, la ética, la independencia y dignidad de la actividad de los administradores de consorcio, velando por el fiel cumplimiento de sus labores y armonía entre los restantes sujetos de la propiedad horizontal.



**Legislatura de la Ciudad
de Buenos Aires**

f. Desarrollar, fomentar e implementar instancias de capacitación en las materias alcanzadas por esta ley.

Por ello, y atento la atribución conferida a la Legislatura por nuestra Constitución en el art. 80 inc. 2 d), por la cual este Cuerpo legisla en materia del ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo, propicio y solicito la sanción del presente proyecto de ley.