



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS DE MOVIMIENTO	
Recibido.....	11:03 Hs.
Nº.....	49586 C.F.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS RESIDENCIALES Y SISTEMA PROVINCIAL PARA LA LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los consorcios residenciales, a través de la creación de un Registro público de administradores/as de propiedad horizontal, conjuntos y fideicomisos inmobiliarios, así como la implementación de un sistema integral para una gestión transparente de la actividad.

ARTÍCULO 2 - Finalidades. La presente ley tiene como finalidad el ordenamiento y contralor del ejercicio de la actividad de administrador de consorcios residenciales, a saber: propiedad horizontal, conjuntos y fideicomisos inmobiliarios y barrios cerrados; la protección de los derechos e intereses de los consorcistas y la reglamentación de un sistema de gestión integral digital, gratuito, que incluye un modelo único para la liquidación de expensas, en el marco de las competencias provinciales de regulación en la materia.

ARTÍCULO 3 - Definiciones. Al efecto de implementar e interpretar la presente ley, se adoptan los siguientes conceptos y sus definiciones:

2022



Administrador/a es toda persona humana o jurídica que, designada por el consorcio de propiedad horizontal o del conjunto inmobiliario, que ejerce en forma habitual y onerosa o de forma voluntaria y gratuita (ad honorem), la representación del consorcio y de las acciones propias del mandato que lo vinculan al mismo, en actos de administración o disposición, que tienden a la conservación y/o mejora de los espacios comunes del consorcio de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). Es el órgano ejecutivo, de quien es representante legal y mandatario. Pueden ser administrador/a uno/a o más integrantes del consorcio o, en caso de terceras personas ajenas al consorcio, una o más personas, físicas o jurídicas. (Arts. 1326 y 2065 del CCCN)

Consortio es toda persona jurídica constituida por el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal o al régimen de conjuntos inmobiliarios. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la Asamblea, el Consejo de propietarios y el Administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios, instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.

Propiedad horizontal 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 privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible. (Arts. 2037, 2039, 2044, 2083, 2085, 2086 y concordantes del CCCN y concordantes y normas reglamentarias)

Consortios Residenciales son los siguientes conjuntos inmobiliarios: propiedad horizontal, fideicomisos inmobiliarios, clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o



cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Administrador/a ad honorem es el/la administrador/a que ejerce su función de forma gratuita y voluntaria.

Derecho de los/as consumidores/as y usuarios/as es el sistema jurídico protectorio de los/as consumidores/as y usuarios/as, integrado por las normas de la Constitución Nacional (CN); de la Ley Nº 24.240 Ley Federal de Defensa del Consumidor (LDC) -y sus normas modificatorias y complementarias-; las normas pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación; las demás normas federales aplicables a las relaciones de consumo - conforme a la LDC, artículo 3º, párrafo segundo, parte primera -, y las normas provinciales que regulan la materia.

Reglamento de propiedad horizontal y Reglamento del régimen de conjuntos inmobiliarios. ver Arts. 2075, 2076, 2078 del Código Civil y Comercial de la Nación.

CAPÍTULO II

REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES/AS DE CONSORCIOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 4 - Creación. Créase el Registro Público de Administradores/as de Consorcios Residenciales de la provincia, en la órbita del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat -u organismo a crearse- Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 5 - Obligatoriedad. En el territorio provincial el ejercicio de la actividad de Administrador/a de consorcios residenciales queda sujeto a las



disposiciones de la presente ley y demás normas reglamentarias que en consecuencia se dicten.

ARTÍCULO 6 - Inscripción. Quienes pretenden ejercer la función de administrador/a, sea a título oneroso o gratuito, deben inscribirse previamente en el Registro creado por el Art. 4 de la presente ley.

ARTÍCULO 7 - Requisitos. Para poder inscribirse, los administradores/as de consorcios residenciales deben cumplir con los requisitos que la Autoridad de Aplicación disponga y presentar, ante ésta, la siguiente documentación:

En el caso de personas humanas:

- a) copia certificada del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.);
- b) constancia de domicilio real en la provincia;
- c) constancia de C.U.I.L.;
- d) certificado de buena conducta expedido por la Policía de la provincia e Informe expedido por el Registro Nacional de Reincidencia;
- e) certificado de aprobación de la capacitación dictada por las entidades autorizadas por la Autoridad de Aplicación.
- f) certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as;
- g) certificado de buena conducta emitido por autoridad competente;
- h) copia certificada del Acta de Asamblea en la que conste la designación como administrador/a y aceptación del cargo. El acta debe contener: los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo, descripción de la unidad funcional de la/s persona/s designada/s, quienes es/son propietario/s con su número de matrícula del Registro General de la Propiedad Inmueble.
- i) residencia acreditable mínima y continua en la provincia de al menos dos (2) años.



En el caso de las personas jurídicas:

- a) Razón Social;
- b) copia del Contrato social y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones;
- c) certificado de vigencia de inscripción en la Inspección General de Personas Jurídicas de la provincia;
- d) residencia acreditada mínima y continua en la provincia de al menos dos (2) años;
- e) constancias de inscripción en la Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.) y en la Administración Provincial de Impuestos (A.P.I.);
- f) certificados de libre deuda de tributos provinciales y municipales;
- g) informe expedido por el Registro de Procesos Universales;
- h) certificado de libre inhabilitación;
- i) copia certificada del Acta de Asamblea en la que conste la designación como administrador/a y aceptación del cargo. El acta debe contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo, descripción de la unidad funcional de la/s que la/s persona/s designada/s es/son propietario/s con su número de matrícula del Registro General de la Propiedad Inmueble.
- j) certificado de aprobación de la capacitación dictada por las entidades autorizadas que establezca la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 8 - No discriminación. En ningún caso pueden aducirse razones discriminatorias para negar la inscripción en el Registro. A tales efectos, se considerarán particularmente los actos u omisiones determinados por motivos de raza, religión, nacionalidad, razones ideológicas, de opinión política o gremial, posición económica, condición social, caracteres físicos u orientación sexual.

ARTÍCULO 9- Capacitación. La capacitación será dictada por el/los organismos que la Autoridad de Aplicación establezca. A la vez, fijará los



contenidos de la capacitación y la validación del título habilitante, así como su renovación y actualización en los instrumentos de reglamentación de la presente ley. Los mismos deberán definirse en función de los lineamientos establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación con respecto al derecho de propiedad y de condominio; al régimen de propiedad horizontal y el derecho registral; derecho laboral; derecho ambiental y liquidación de expensas.

ARTÍCULO 10 - Administradores Ad Honorem. Quienes pretendan ejercer la función de administrador/a ad honorem deben cumplimentar las obligaciones para las personas humanas establecidas en el Art. 7 de la presente ley. Deben inscribirse en el Registro y presentar la documentación ante la Autoridad de Aplicación. Para quienes han titularizado viviendas del Fondo Nacional de la Vivienda en la provincia, según lo dispuesto en la Ley provincial n° 12.953, deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación lo exigido en los incisos a), b), c), d) y e) del Art. 7 de la presente ley. La Autoridad de Aplicación fijará los contenidos de la capacitación y la validación del título habilitante.

ARTÍCULO 11 - Inhabilitados para la inscripción. 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 12 - Contenido del Registro. En el Registro debe asentarse toda la información y documentación conducente a cumplir con el objeto y las finalidades de la presente ley, conforme los Arts. 1 y 2. La Autoridad de Aplicación debe asentar: a) lo requerido en el Art. 7 de la presente ley; b) las sanciones administrativas y judiciales impuestas a quienes ejercen o



ejercieron la función de administrador/a; c) los juicios civiles y comerciales y penales relacionados con la administración de intereses y bienes ajenos en los que hayan sido condenados quienes ejercen o ejercieron la función de administrador. En el caso de personas jurídicas, debe asentarse la información del presente inciso correspondiente a los representantes de las mismas que establezca la reglamentación y cualquier otra información o documentación que determine la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 13 - Certificado de Habilitación. El/la administrador/a sólo puede acreditar, ante los consorcios inmobiliarios, su condición de inscripto en el Registro mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez será establecida por la Autoridad de Aplicación. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Art. 7 de la presente Ley. El/la administrador/a debe presentar ante el Consorcio, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación, el certificado de acreditación en el Registro expedido por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 14 - Solicitud de información a la Autoridad de Aplicación. Los consorcios residenciales pueden solicitar a la Autoridad de Aplicación, en cualquier momento, informes sobre el/ la administrador/a o quien/es pretenden ejercer la actividad.

ARTÍCULO 15 - Acceso público y datos abiertos. El Registro es de acceso público y gratuito. Toda la información debe estar disponible para su consulta en el portal web de la provincia en formato de datos abierto. Puede, Además, ser consultada en forma presencial en las dependencias que la Autoridad de Aplicación establezca.



CAPÍTULO III

ADMINISTRADORES ONEROSOS

ARTÍCULO 16 - Obligaciones. Sin perjuicio de las obligaciones impuestas por el Derecho del Consumidor y del Usuario; por los Arts. 2067, 2065, 372, 1324 y concordantes del CCCN; por el Reglamento de propiedad horizontal, y por la Asamblea de Consorcio, el/la administrador/a, en el ejercicio de sus funciones, debe:

- a) informar a la Asamblea o Consejo de propietarios, si así lo decide el consorcio y en cualquier momento, sobre cualquier aspecto relacionado a su gestión, de conformidad con el Art. 42 párrafo primero de la Constitución Nacional; el Art. 4º de la Ley de Defensa del Consumidor y del Usuario y los Arts. 2065, 372 inc. e), 1324 inc. h) y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación;
- b) conservar toda la documentación del consorcio, conforme el Art. 2067 inc. i, última parte y concordantes del CCCN;
- c) sin perjuicio de la obligación de entrega prescripta por el Art. 2067 inc. j) del CCCN, debe poner a disposición de la Asamblea o el Consejo de propietarios, si así lo decide el consorcio y en cualquier momento, los libros y documentos del consorcio y los relativos a su administración, de conformidad con los Arts. 2065, 1324 inc. i) y concordantes del CCCN;
- d) en el caso de la documentación relacionada a las expensas, el/ la administrador/a debe ponerla a disposición -dentro de los tres (3) días hábiles desde la fecha en que se realizó la solicitud- ante quienes sean tenedores o poseedores/as por cualquier título, conforme el Art. 2050 del CCCN;
- e) depositar los fondos del Consorcio en una cuenta bancaria a nombre de éste, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad horizontal, del Consejo de propietarios o de la Asamblea;



- f) en caso de ingresos por causas ajenas al cobro de expensas, debe transferirlos al consorcio dentro del día hábil siguiente desde su recepción;
- g) llevar actualizado el registro de firmas de los propietarios exigido por el CCCN en sus Arts. 2062 y 2067 inc. i) -las firmas también pueden ser en formato digital- y debe exhibirse al comienzo de cada Asamblea para que los co-propietarios, inquilinos y quienes habiten el consorcio, presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten;
- h) en oportunidad de convocar a Asamblea, adjuntar copia del Acta de la última Asamblea realizada;
- i) denunciar, ante el organismo provincial o municipal competente, toda situación antirreglamentaria en el inmueble del consorcio que administra, incluidas las obras edilicias;
- j) permitir y facilitar, si así lo decide el consorcio, la realización de certificaciones de los balances anuales por un/a contador/a público nacional y de auditorías a su gestión;
- k) presentar anualmente ante el consorcio el certificado de habilitación.

ARTÍCULO 17 - Contratación de terceros. Quienes ejercen la función de administrador/a, al momento de revalidar la habilitación correspondiente, deberán acreditar haber cumplido con los siguientes presupuestos para la provisión de bienes, servicios o realización de obras:

- a) título y/o matrícula del prestador o contratista, si la legislación así lo dispone;
- b) nombre, domicilio, datos identificatorios y certificado de inscripción en la A.F.I.P. del prestador del servicio o contratista;
- c) descripción detallada de precios, materiales y mano de obra;
- d) plazo de realización de la obra o tiempo de prestación del servicio;
- e) plazo para la aceptación del presupuesto;
- f) si se otorga o no garantía, en caso afirmativo, su alcance y duración;



- g) seguro de riesgos de trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos en que esa obligatorio;
- h) seguro de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio;
- i) habilitación municipal, cuando corresponda.

El administrador debe exigir los originales de los comprobantes de dichos requisitos y guardar copia de los mismos. Cuando la necesidad de una obra de reparación sea urgente o para evitar un daño mayor; y siempre que el administrador ponga previamente en conocimiento de tal situación al consejo de propietarios y éste autorice a aquel para disponer, en caso de que exista, del fondo de reserva para dicha obra de reparación, conforme los Arts. 2067 inc. d), 2064 inc. c) y concordantes del CCCN. El/ administrador/a está eximido del cumplimiento de los requisitos previstos en el presente artículo sólo para las obras indispensables. El/la administrador/a que incumpla lo estipulado en este artículo será pasible de algunas de las sanciones establecidas en el artículo 30 de la presente ley.

ARTÍCULO 18 - Declaración Jurada. Los/as administradores/as inscriptos/as en el Registro creado por la presente ley, deben presentar anualmente un informe con el siguiente contenido, 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 del pago 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 correspondiere, 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;

2022



- 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 ad honorem.

ARTÍCULO 19 - Mandato de Administrador/a. Salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal de conformidad con el Art. 2056 inc. s) del CCCN, o, en su defecto, decisión en contrario de la Asamblea de conformidad con el Art. 2066 del CCCN, el/la administrador/a puede ser removido/a de su mandato y éste puede ser renovado por la Asamblea, de conformidad con lo que el Art. 2066 párrafo segundo del CCCN establece.

ARTÍCULO 20 - Honorarios. Los honorarios del/la administrador/a deben acordarse entre éste y el Consorcio o Consejo de propietarios en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de conformidad con los Arts. 1328 inc. d) 1322 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. A falta de previsión en el reglamento, la Asamblea es el órgano que debe decidir todo lo relativo a los honorarios del administrador, de conformidad con el Art. 2058 inc. d) y concordantes del CCCN. El/la administrador/a deberá notificar a la Autoridad de Aplicación la resolución de la Asamblea que fije o modifique sus honorarios. Dicha notificación deberá realizarse dentro de los 30 días posteriores a la fecha de la resolución, de lo contrario la autoridad de aplicación impondrá alguna de las sanciones establecidas en el Art. 29 de esta Ley. Los honorarios del/ la administrador/a deberán estar publicados de acuerdo a lo establecido en el Art. 15 de esta Ley.



CAPÍTULO IV

LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS

ARTÍCULO 21 - Modelo único. Créase un modelo único en todo el territorio provincial para la liquidación de las expensas en los consorcios inmobiliarios, con el objetivo de unificar pautas y criterios.

ARTÍCULO 22 - Mecanismo de Liquidación. Los/as Administradores/as de propiedades horizontales y otros conjuntos inmobiliarios deben realizar la rendición de las expensas de los consorcios que administran según las pautas establecidas en el presente artículo que conforman el "modelo único digital de liquidación de expensas Santa Fe". El modelo podrá adecuarse a las condiciones de cada consorcio pero debe respetar -sin excepción- la información obligatoria que se detalla a continuación, por ello las liquidaciones de expensas contendrán:

- a) datos del administrador/a (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.;
- 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/ la administrador/a 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;
- 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;
- l) detallar los movimientos mensuales del fondo de reserva, indicando el saldo al inicio, reposición del mes, gastos en los cuales se aplicó y saldo al finalizar el período;
- m) discriminar las expensas ordinarias y extraordinarias de cada unidad funcional de consorcio inmobiliario con detalle pormenorizado de gastos correspondientes a cada concepto, indicando los montos totales a abonar, generando un comprobante de pago para las expensas ordinarias y otro para expensas extraordinarias;
- n) colocar al pie de la liquidación de expensas una leyenda con la definición de expensa ordinaria y extraordinaria, según la conceptualización contenida en el Código Civil y Comercial Nacional vigente.



ARTÍCULO 23 - Recibos de pago. Los recibos de pago de las expensas deben estar numerados y contener la siguiente información: a) nombre y domicilio del consorcio; b) unidad funcional correspondiente; c) nombre de la persona obligada al pago de expensas, de conformidad con el Art. 2050 y concordantes del CCCN; d) período y concepto del pago; e) fecha de vencimiento del plazo de pago, con el interés respectivo si corresponde; f) datos del administrador, C.U.I.T., N° de inscripción en el Registro y su firma y aclaración; g) fecha, lugares y medios de pago; h) detalle de la deuda a la fecha de emisión, o la leyenda "Sin deuda a la fecha", según corresponda.

CAPÍTULO V

SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN WEB PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 25 - Creación. Créase un sistema integral de gestión con el objeto de unificar criterios en la regulación de la actividad del/ la administrador/a de consorcios residenciales. Deberá ser en formato de una plataforma web, de uso regular para los administradores de todas las propiedades horizontales y otros conjuntos inmobiliarios en la provincia.

ARTÍCULO 26 - Plataforma web. La Autoridad de Aplicación instrumentará una plataforma on-line, de uso obligatorio para toda persona humana o jurídica que administre un consorcio residencial -a título oneroso o ad-honorem- en la provincia. Dicha aplicación es optativa para los consorcistas, quienes pueden decidir sobre el uso y consulta de la misma. Toda información debe estar 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 e intercambios.



ARTÍCULO 27 - Gratuidad de la plataforma. La aplicación será desarrollada por el organismo existente o a crearse, según establezca la Autoridad de Aplicación, deberá ser de acceso público y gratuito para administradores/as, propietarios/as, e inquilinos/as. El software será en formato de datos abiertos.

ARTÍCULO 28 - 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 por la Ley N° 23.326 y demás normativas vigentes aplicables. Sin el consentimiento del consorcio, no pueden requerirse Actas de Asamblea al Administrador/a para esta aplicación, con la excepción del Acta de su designación, renovación o rendición de cuentas.

ARTÍCULO 29 - Alta de usuario. Sólo podrán darse de alta en la Plataforma oficial los/las administradores/as inscriptos/as en el Registro Público de Administradores de Consorcios Residenciales de Santa Fe. En relación a la prestación del servicio de la Plataforma oficial, los/as administradores/as y los/as empleados/as que ésto/as designen, deben realizar una capacitación correspondiente con el fin de conocer el alcance de la herramienta. El curso es obligatorio, se realizará al momento de solicitar el certificado de habilitación para ejercicio de la actividad y condición necesaria para dar el alta a los consorcios residenciales en la Plataforma.

ARTÍCULO 30 - Denuncia. Los propietarios de unidades funcionales pueden denunciar ante el Registro Público de Administradores de Consorcios Residenciales a los/as administradores/as que no pongan a disposición los datos de la Plataforma oficial a fin de darse de alta como usuario, dentro del plazo de los diez (10) días hábiles de efectuada la comunicación fehaciente del propietario al Administrador.



CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES

ARTÍCULO 29 - Sanciones. Constituyen infracciones a la presente ley: a) El ejercicio de la función de administrador/a sin la inscripción obligatoria, conforme los Art. 6 y 7 de la presente ley; b) El falseamiento de lo requerido por los mencionados artículos; c) El incumplimiento por parte de quienes ejercen o pretenden ejercer la función de administrador/a, de forma onerosa o gratuita, de cualquiera de las obligaciones referidas en la presente ley.

ARTÍCULO 30 - Aplicación de Sanciones. Sin perjuicio de las sanciones previstas por el Derecho del Consumidor y del Usuario, las infracciones a la presente ley deben sancionarse con: a) Apercibimiento; b) Multa; e) Suspensión en el Registro público de administradores por el plazo que la autoridad de aplicación establezca; d) Exclusión del Registro.

ARTÍCULO 31 - Destino de las Multas por infracción. Lo recaudado de todas las multas por infracciones a la presente ley será destinado al financiamiento de la Ley N° 13.896 "Programa de Intervención Integral de Barrios" para optimizar la accesibilidad, la urbanización, la disponibilidad de equipamiento social y la calidad habitacional de las personas de los barrios vulnerables de todos los municipios de la Provincia.



CAPÍTULO VII

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 32 - Será autoridad de aplicación el Ministerio de infraestructura, Servicios públicos y Hábitat de la provincia de Santa Fe, u organismo a crearse.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 33 - Reglamentación de la Ley. La presente Ley deberá reglamentarse dentro de los ciento veinte (120) días corridos de su publicación en el Boletín oficial.

ARTÍCULO 34 - Publicación de la Ley. Publíquese, Comuníquese al Poder Ejecutivo y regístrese.



LIONELLA CATTALINI
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial



Fundamentos

Señor presidente:

La problemática actual de nuestro país en materia habitacional y de acceso a la vivienda es sumamente crítica y compleja. La crisis económica impactó fuertemente en la implementación de la nueva Ley Nacional de Alquileres, convirtiéndose en un verdadero problema para las inquilinas y los inquilinos que buscan continuar dentro del inmueble en el cual se encuentran, o intentan mudarse a uno nuevo.

Por su parte, la problemática también se vio reflejada en la disponibilidad habitacional para alquileres, decayendo de manera constante la cantidad de inmuebles que son ofrecidos en alquiler, lo que repercute negativamente en aquellas personas que están buscando una nueva casa donde vivir.

En este sentido, entendemos que desde nuestro rol debemos impulsar dentro de la provincia de Santa Fe una legislación que acompañe a las santafesinas y los santafesinos que necesitan alquilar un inmueble para conformar un hogar. En razón de esto, impulsamos la ley de "Exención de Impuesto al Sello para Locación de Inmuebles con Destino a Vivienda" la cual ya cuenta con media sanción por parte de esta Honorable Cámara de Diputadas y Diputados.

Bajo la misma línea, presentamos este proyecto de Ley que tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los consorcios residenciales, a través de la creación de un Registro público de administradores/as de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios y la implementación de un sistema integral para una gestión transparente de la actividad, digital, de carácter gratuito que incluya un modelo único para la liquidación de expensas en los consorcios inmobiliarios de todo el territorio santafesino.

2022



El proyecto de Ley tiene como finalidad establecer el ordenamiento y contralor del ejercicio de la actividad de administrador/a de consorcios inmobiliarios; la protección de los derechos e intereses de los consorcistas y la reglamentación de un modelo unificado y transparente para liquidación de expensas, en el marco de las competencias provinciales de regulación en la materia.

En cuanto a la necesidad de la existencia de una normativa provincial que regule la función del /la administrador/a de consorcios, consideramos necesario mencionar lo siguiente: si bien el Código Civil y Comercial de la Nación contiene disposiciones que regulan la figura del administrador/a (tanto del régimen de propiedad horizontal como del régimen de conjuntos inmobiliarios), dicha normativa no resulta suficiente para solucionar las problemáticas que en la realidad cotidiana de la vida consorcial surgen en relación a la actividad de administración de consorcios.

La normativa no tiene en cuenta los necesarios controles, exigencias y sanciones en relación al ejercicio de la actividad, en un marco social actual de la provincia signado, entre otros aspectos, por el constante aumento de la existencia de inmuebles afectados a los regímenes de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios, y, por consiguiente, la considerable proporción de la población santafesina - también creciente - que viven en dichos inmuebles; por la creciente complejidad que presenta la actividad de administración de consorcios; y por un contexto institucional que permite y facilita administraciones contrarias a los intereses del consorcio.

Resulta necesario entonces, a partir de un régimen jurídico específico, un diseño institucional que permita el contralor de la actividad de administrador/a, de forma tal que incentive a que la misma sea ejercida de modo adecuado y ajustado a derecho, y que proporcione a los integrantes de los consorcios mayores herramientas de control sobre el accionar de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

quienes ejercer la función de administrador, con el fin primordial de resguardar los intereses y recursos de las y los consorcistas.

Tenemos conocimiento de leyes similares a la propuesta: en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley n° 941), en la Provincia de Buenos Aires (Ley n° 14.701), en la Provincia de Neuquén (Ley n° 3.041) y en la Provincia de Chaco (Ley n° 5.584).

Sobre el articulado propuesto, consideramos necesario hacer referencia a los siguientes artículos: Arts. 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la presente Ley, sobre la obligatoriedad y requisitos para la inscripción en el Registro; la necesaria capacitación a todos quienes deseen ejercer la actividad o función de administrador/a título oneroso. Todo lo cual se justifica por estar más comprometidos los intereses económicos del consorcio residencial, por lo cual resulta razonable.

En relación al art. 11, cabe similar consideración. En el marco del poder de policía local, en virtud de estar comprometidos los intereses económicos del consorcio, resulta razonable la limitación del derecho a inscribirse en el Registro, teniendo en miras el interés colectivo y con la finalidad de resguardar el orden público.

Para finalizar, consideramos que la Provincia de Santa Fe, a través de su legislatura, tiene competencia para - y debe - establecer una regulación provincial en materia de administración de consorcios residenciales con fundamento en su poder de policía; teniendo en miras el interés colectivo o interés público (aquel que satisface derechos, individuales, sociales y colectivos), es decir, procurando equilibrar el marco o contexto de vinculación entre las partes involucradas (consorcios y administradores) como vía para que éstas gocen efectivamente de sus derechos de forma coordinada; y siempre que dicho poder de policía se ejerza en el marco constitucional.

2022



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Por las razones expuestas, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto.

LIONELLA CATTALINI
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial