



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
15 JUN 2016	
Reunido.....	10 ⁰⁰Hs.
Act. N°.....	31298.....C.D.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

TÍTULO I
DEL ADMINISTRADOR
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBLIGATORIEDAD. En el territorio de la Provincia de Santa fe el ejercicio de la actividad de Administrador de Propiedad Horizontal queda sujeto a las disposiciones de la presente ley, al Estatuto del Colegio y demás normas reglamentarias que en consecuencia se dicten.

ARTÍCULO 2.- DEFINICION DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS. Administrador es toda persona que, designada por el consorcio de propiedad horizontal o del conjunto inmobiliario, ejerce en forma habitual y onerosa, la representación del consorcio y 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, en un todo conforme a los artículos 2037 a 2113 del Código Civil y Comercial de la Nación, concordantes y normas reglamentarias.

ARTÍCULO 3.- REQUISITOS. Para ejercer la actividad de administrador se requiere estar habilitado conforme las disposiciones de la presente ley y estar inscripto en la matrícula correspondiente. La matriculación se



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

regirá por el procedimiento regulado por el Colegio de Administradores de Consorcio de la Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 4.- EFECTOS. La matrícula expedida por el Colegio tiene validez en el territorio provincial y habilita para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio del poder de policía que se delega en el Colegio creado por la presente ley.

CAPÍTULO II
DE LA MATRÍCULA

ARTÍCULO 5.- MATRÍCULA. La matrícula de los administradores de consorcio de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios está a cargo de un ente público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado, que se crea por esta ley.

ARTÍCULO 6.- MATRÍCULACIÓN. La matriculación es el acto por el cual el Colegio otorga la autorización para el ejercicio de la actividad profesional en el ámbito de la Provincia de Santa Fe, previo otorgamiento de fianza real o personal.

Dicha autorización se materializará con el juramento y la entrega de la correspondiente credencial en la que deberán constar todos los datos personales y los de matriculación.

La credencial deberá ser devuelta al Colegio en los casos en que la matrícula sea cancelada o suspendida, implicando ello la inhabilitación para el ejercicio de la actividad.

ARTÍCULO 7.- INSCRIPCIÓN. REQUISITOS. La inscripción en la matrícula es de carácter obligatoria, debiendo realizarse mediante la



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

presentación de la solicitud correspondiente, en el formulario provisto por el Colegio. Para ser inscripto en la matrícula de administrador es necesario cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

1. ser civilmente capaz
2. acreditar identidad;
3. poseer título habilitante, reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación de Administrador de Propiedad Horizontal conforme lo disponga la reglamentación vigente;
4. denunciar domicilio real, con una antigüedad no menor a 2 (dos) años en la provincia, y constituir domicilio legal dentro del área de competencia del Colegio en que se inscriba;
5. comprobar que no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes, mediante certificación del Registro de Propiedad de su domicilio real y legal en su caso;
6. acreditar falta de antecedentes penales;
7. constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de la matrícula, cuya constitución será determinada por éste con carácter general;
8. abonar el derecho de matrícula vigente;
9. prestar juramento de ejercer la profesión con decoro, dignidad y probidad; y,
10. declarar bajo juramento no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.

ARTÍCULO 8.- NO DISCRIMINACIÓN. En ningún caso se puede denegar la inscripción a la matrícula por razones ideológicas, políticas, sociales, económicas, raciales, religiosas o que impliquen alguna forma de discriminación.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 9.- PROHIBICIÓN DE MATRÍCULACION. No pueden inscribirse en la matrícula:

1. quienes no pueden ejercer el comercio;
2. los fallidos y concursados hasta 5 años después de su rehabilitación;
3. los inhibidos para disponer de sus bienes;
4. los condenados con pena de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por delitos contra la propiedad o fe pública hasta cinco (5) años después de cumplida la condena;
5. los inhabilitados judicialmente por las causales previstas en el Código Civil;
- y,
6. los sancionados con la cancelación o suspensión de la matrícula mientras dure la sanción.

Quienes estén habilitados para solicitar la inscripción en la matrícula pero luego pierdan esa condición deben informar dicha modificación al Colegio respectivo, el que procederá a su suspensión hasta tanto recupere la habilidad para el ejercicio de la profesión. La falta o renuencia a otorgar dicho informe produce sin más la cancelación definitiva de la matrícula.

ARTÍCULO 10.- PROHIBICIÓN DE EJERCICIO. No pueden ejercer la actividad de administrador:

1. los magistrados y funcionarios del Poder Judicial;
2. los funcionarios, empleados o contratados de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal o Comunal en los casos en que representen los intereses del organismo que forman parte o dependan o en virtud de cuyos poderes actúan; y,
3. los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad.

ARTÍCULO 11.- EJERCICIO. El administrador de Propiedad Horizontal o de Conjuntos Inmobiliarios está habilitado para desempeñar sus



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

funciones ante los Registros de la Propiedad Inmueble, Municipalidades, Comunas, Administración Provincial de Impuestos y demás organismos y dependencias, para el fiel cumplimiento de su tarea en el ámbito de la Provincia de Santa Fe. Ante la Administración Federal de Impuestos (AFIP) - Dirección General Impositiva (D.G.I.), la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (S.U.T.E.R. y H.), la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (F.A.T.E.R.yH.), la Obra Social del Personal de Edificios de Renta y Horizontal de la República Argentina (O.S.P.E.R.yH.R.A.), entre otros, en el ámbito nacional.

ARTÍCULO 12.- EJERCICIO ILEGAL. Se considerará que ejercen ilegalmente la actividad:

- a) El Administrador de Propiedad Horizontal que estando con su matrícula suspendida o cancelada, continúa ejerciendo la actividad.
- b) Cualquier persona que, en forma pública o privada, pretenda ejercer la actividad sin estar matriculado e inscripto en el Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 13.- SOCIEDADES. Las sociedades que tengan por objeto la administración de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios deberán contar entre sus socios con un administrador matriculado quien será responsable en forma personal en los términos de esta ley.

CAPÍTULO III
OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIÓN

ARTÍCULO 14.- OBLIGACIONES. Sin perjuicio de las que posteriormente se establezcan, son obligaciones del administrador:



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

1. El estricto cumplimiento del artículo 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación, de la presente ley y de las normas éticas y arancelarias.
2. El fiel y diligente cumplimiento de los deberes de mandatario.
3. Acatar las resoluciones de los Consejos y cumplir las sanciones disciplinarias que se les impongan, sin perjuicio de ejercitar las vías recursivas pertinentes.
4. Comunicar todo cambio de domicilio.
5. Denunciar a los Consejos las ofensas de que fueren objeto por parte de cualquier mandante o autoridad en el ejercicio de su actividad profesional.
6. Denunciar al Colegio los casos de su conocimiento que configuren ejercicio ilegal de la actividad profesional.
7. Evitar incurrir en actitudes que puedan dar origen al menoscabo en los bienes materiales del Colegio o que comporten desprestigio para la entidad o sus autoridades, o que de modo alguno se opongan o contraríen los fines de la institución, o que persigan la obtención ilegítima de beneficios personales.
8. Presentar toda la documentación que se requiera por la presente ley y por las reglamentaciones correspondientes.
9. Someterse a la jurisdicción disciplinaria.
10. Prestar colaboración en los casos en que le sea requerida por las autoridades públicas o del Colegio cuando medie interés comunitario.
11. Guardar secreto riguroso de todo lo concerniente a las diligencias y trámites que se le encomienden.
12. Otorgar recibos del dinero, títulos o documentos que se les entregue, conservándolos y restituyéndolos al cese de su mandato, cuando corresponda.
13. Expedir, bajo su firma y sello, los certificados de liquidación de expensas comunes, para su cobro extrajudicial y/o judicial, y los recibos de pagos de los mismos.
14. Convocar a sus mandantes a asambleas ordinarias y/o extraordinarias de consorcio, por sí o cuando aquellos lo soliciten, conforme las estipulaciones legales o reglamentarias.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

15. Presentar al consorcio planes de trabajo para la realización de mejoras en los espacios comunes.
16. Presentar a sus mandantes, conforme las estipulaciones legales y reglamentarias, balance de los ingresos y egresos del consorcio administrado, a los fines de su consideración.
17. Cumplir con las restantes obligaciones inherentes a su mandato específico.
18. Llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes;
19. El pago puntual de los aportes, derechos y cuotas de cualquier naturaleza que fijen las autoridades competentes

Sin perjuicio de las demás sanciones que pudiera corresponder, el incumplimiento de estas obligaciones trae aparejado sin más la pérdida del derecho a percibir retribución.

ARTÍCULO 15.- DERECHOS. Son derechos de los administradores:

1. Representar a sus mandantes en todo trámite referido al derecho real de Propiedad Horizontal regulado por los artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación, derecho real de Conjuntos inmobiliarios regulado por los artículos 2073 a 2113, concordantes y normas reglamentarias.
2. Presentar ante los Registros de la Propiedad inmueble, Municipalidades, Comunas, Administración Provincial de Impuestos, Administración Federal de Impuestos (AFiP) - Dirección General Impositiva (D.G.I.), Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS), Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (S.U.T.E.R. y H.), Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (F.A.T.E.R.yH.), Obra Social del Personal de Edificios de Renta y Horizontal de la República Argentina (O.S.P.E.R.yH.R.A.) en el ámbito nacional y cuantos más organismos y dependencias creados y/o a crearse, formularios y/o escritos tendientes al mejor cumplimiento de sus funciones, pudiendo recabar directamente de las oficinas y bancos, públicos o privados, los



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

informes, certificaciones y documentación necesaria para el buen cumplimiento del mandato.

3. Percibir los honorarios que se fijen oportunamente, conforme la tarea encomendada, debiendo extender el recibo pertinente.
4. Percibir de sus mandantes el anticipo o reintegro de los gastos que demande la gestión encomendada.
5. Requerir de los Tribunales Judiciales las firmas de jueces o secretarios cuando los trámites a realizar sean ordenados judicialmente. Dicha solicitud será firmada por los Administradores de Propiedad Horizontal y será elemento válido a los fines mencionados. Podrán solicitar también, en la misma forma, copia de los oficios judiciales cuando se extravíen y sean parte o elementos indispensables para la realización del trámite encomendado.
6. Realizar ante las Municipalidades, Comunas y demás reparticiones afines, todos los trámites inherentes al inmueble administrado y su documentación, incluidos pedidos de liquidaciones de deuda y/o regularización de éstas y cuantos más actos y gestiones sean necesarios en tal sentido.
7. Ejercer libremente su profesión, conforme a las modalidades establecidas y con sujeción a lo reglado en el Art. 1º de la presente ley.
8. Capacitarse.
9. Recibir menciones y premios especiales cuando hubiere realizado una labor o acto de mérito no ordinario que se traduzca en beneficio tangible para los intereses de la comunidad, del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal o de la Provincia en su conjunto.
10. Solicitar la cancelación de la matrícula.
11. Acogerse a los beneficios de la jubilación o pensión que establecieren las cajas de Jubilaciones y Pensiones.
12. Asociarse con fines útiles, conforme las constituciones nacional y provincial y las normas que reglamenten su ejercicio.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

13. Elegir y ser elegidos, en las elecciones internas del colegio, cualquiera fuere la naturaleza de las mismas.
14. Solicitar convocatoria a Asambleas, en los modos y formas establecidos en esta ley, su reglamentación y normas complementarias y participar de las mismas con voz y voto.
15. Asistir a las reuniones de los Consejos, siempre y cuando las mismas no tengan carácter reservado.
16. Presentar iniciativas tendientes al logro de los fines del Colegio y colaborar con el mismo en todo lo que haga al prestigio y progreso de la actividad profesional.
17. Interponer ante las autoridades del Colegio y la justicia los recursos previstos en las leyes correspondientes.
18. Ser defendido por el Colegio en aquellos casos en los cuales sus derechos resulten lesionados o amenazados.
19. Recibir protección del Colegio en cuanto a su derecho de propiedad derivado del ejercicio profesional.
20. Utilizar los servicios y dependencias que estableciere el Colegio para beneficio general de sus matriculados.
21. Gozar de los restantes beneficios establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 16.- PROHIBICIONES. Está prohibido a los administradores de consorcio de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios:

- a) Transgredir las disposiciones de la presente ley, su Estatuto y normas reglamentarias.
- b) Realizar, propiciar o consentir actos incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad de la actividad de administrador.
- c) Falsear todo tipo de documentación relacionada con la actividad.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) Publicar avisos que puedan inducir a engaño a potenciales mandantes.
- e) Participar honorarios con no matriculados, salvo en caso sociedad.
- f) Efectuar descuentos, bonificaciones o disminuciones de aranceles, o retener valores de modo indebido.
- g) Recibir o solicitar dádivas u otras prebendas en las negociaciones contractuales realizadas en función o con ocasión de la actividad de administrador.

CAPÍTULO IV
PERSONAS NO MATRICULADAS

ARTÍCULO 17.- NO MATRICULADOS. Las personas no matriculadas, no pueden ejercer con habitualidad actos de administración de consorcios de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios. El Colegio Profesional debe denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad.

TÍTULO II
DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

CAPÍTULO I
CREACIÓN, COMPETENCIA y ORGANIZACIÓN

ARTÍCULO 18.- CREACIÓN. Créanse dos Colegios de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, uno con asiento en la ciudad de Santa Fe y otro con sede en la ciudad de Rosario, con capacidad para actuar como persona de derecho público no estatal.

ARTÍCULO 19.- COMPETENCIAS. El Colegio con asiento en la ciudad de Santa Fe tendrá competencia en las Circunscripciones Judiciales N° 1, 4 y 5. El colegio con sede en la ciudad de Rosario tendrá competencia en las Circunscripciones Judiciales N° 2 y 3.

ARTÍCULO 20.- ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO. La organización y funcionamiento del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios se rige por la presente ley, su reglamentación, por los estatutos, reglamentos internos y Código de Ética Profesional que en consecuencia se dicten y por las resoluciones que las instancias orgánicas del Colegio adopten en el ejercicio de sus atribuciones.

CAPÍTULO II

FUNCIÓN, PROHIBICIÓN E INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 21.- FUNCIONES. Las funciones del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos

Inmobiliarios son:

1. ejercer el gobierno de la matrícula profesional;
2. recibir juramento a sus afiliados y brindarles la credencial correspondiente, previa fianza otorgada conforme lo estipule el Colegio;
3. otorgar el certificado habilitante para el ejercicio profesional, en el que constará la identidad, el domicilio real y legal, número de matriculación, tomo y folio en donde conste la inscripción;
4. resolver en primera instancia sobre las solicitudes de inscripción en la matrícula, oposiciones que se formulen y recursos por inscripción indebida;
5. establecer relaciones con instituciones afines e integrarse a instituciones de segundo grado;

2012 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CREACIÓN DE LA BANDERA NACIONAL

Gral. López 3055 - (53000DCO) Santa Fe Argentina

11

3

construcción de la

en construcción

4

matrícula, oposi



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

6. fomentar el espíritu de solidaridad y asistencia recíproca entre sus miembros;
7. propender al perfeccionamiento profesional, a través del dictado de cursos de capacitación;
8. dictar su Estatuto y su Reglamento de funcionamiento interno;
9. estar en juicio como actor o demandado para la defensa de sus intereses, por si o por intermedio de apoderados;
10. darse su presupuesto anual;
11. procurarse los recursos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, pudiendo, a tal efecto, adquirir bienes y enajenarlos, gravarlos, obligarse por cualquier título y administrar su patrimonio;
12. fundar y sostener entidades que puedan brindar mayor y mejor asistencia a sus afiliados, incluida una biblioteca pública;
13. Editar periódicos o revistas e inclusive, fijar el órgano oficial para hacer conocer a los asociados las actividades del Colegio, sanciones aplicadas, divulgación de notas de interés de los colegiados y cuantos más hechos sean necesarios para conocimiento de los mismos y los organismos oficiales competentes;
14. vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión;
15. velar por el decoro y ética profesional, ejerciendo la potestad disciplinaria sobre los matriculados;
16. colaborar con los poderes públicos o dependencias oficiales evacuando los informes requeridos por los mismos, solicitar los que fueran necesarios al Colegio y proponiendo proyectos y medidas para el mejoramiento del ejercicio de la actividad de administrador;
17. promover y participar en congresos, jornadas y conferencias que se refieran a la temática de la administración, de la propiedad horizontal, de los Conjuntos Inmobiliarios, y temas afines;
18. desarrollar programas para la plena ocupación de la capacidad disponible, fomentando un justo y equitativo acceso al trabajo y a la vivienda.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

19. propugnar al mejoramiento de los planes de estudio de la carrera universitaria colaborando con investigaciones, proyectos y confeccionando todo tipo de informe sobre el particular,
20. en general, realizar cuantos actos lícitos sean necesarios para el adecuado funcionamiento del Colegio, como asimismo aquellos que redunden en beneficio de sus asociados.

ARTÍCULO 22.- PROHIBICIÓN. El Colegio no puede intervenir en cuestiones políticas o ajenas a sus fines.

ARTÍCULO 23.- INTERVENCIÓN. CAUSAS. El Poder Ejecutivo Provincial puede intervenir el Colegio cuando no cumpla con sus fines, transgreda las disposiciones legales o por acefalía total de los Directorios. El decreto de intervención debe expresar las causas de la misma, designar interventor, indicar la gestión que se le encomienda y fijar el plazo para su cometido el que no debe exceder de noventa (90) días en los cuales deberá llamar a elecciones a fin de designar nuevas autoridades.

CAPÍTULO III
RECURSOS

ARTÍCULO 24.- RECURSOS. Los recursos del Colegio debe provenir de:

1. los derechos y tasas de inscripción en la matrícula;
2. el importe de las cuotas periódicas, cuyo importe lo deberá establecer el Colegio;
3. las donaciones o legados que se le efectuaren;
4. de los aportes establecidos en el artículo 52 y siguientes de la presente ley;
5. multas y recargos;
6. empréstitos; y,

2012 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CREACIÓN DE LA BANDERA NACIONAL

Gral. López 3055 - (53000DCO) Santa Fe Argentina



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

7. todo otro ingreso de causa legal no previsto en la presente ley.

ARTÍCULO 25.- DEPÓSITO. Los fondos del Colegio se deberán depositar en una institución bancaria de la provincia, a la orden, como mínimo, de dos (2) autoridades, Presidente y Tesorero del Directorio.

ARTÍCULO 26.- RESPONSABILIDAD DE LOS DIRECTORES. Los directores no son responsables, personal ni solidariamente por las obligaciones del Colegio; lo son, en cambio, personal y solidariamente, de la administración y gestión de los fondos, de mal desempeño en su gestión y por violación de las leyes y demás disposiciones atinentes a la organización y funcionamiento de la entidad. Queda exceptuado de la responsabilidad quien no apruebe la resolución que diere causa a dicha violación y deje constancia de su negativa.

CAPÍTULO IV
ÓRGANOS

ARTÍCULO 27.- ÓRGANOS COLEGIALES. Son órganos del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios:

1. La Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de los matriculados.
2. El Directorio.
3. El Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.
4. Comisión Revisora de Cuentas.

El desempeño del cargo en el Directorio y en el Tribunal de Disciplina y Ética profesional, son obligatorios y ad honoren. La obligatoriedad puede ser dispensada, previo acuerdo del propio órgano a petición fundada del interesado.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SECCIÓN I
DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 28.- ASAMBLEAS. Las Asambleas son la autoridad máxima del Colegio.

ARTÍCULO 29.- ASAMBLEAS. CLASES. Las asambleas pueden ser ordinarias y extraordinarias. Deben ser presididas por el presidente del directorio o por quien lo reemplace en el ejercicio de sus funciones. A falta de éstos, por el que designe la asamblea. Sus deliberaciones se deben ajustar al orden del día fijado.

ARTÍCULO 30.- ASAMBLEA ORDINARIA. Las asambleas ordinarias se celebraran dentro de los noventa (90) días del cierre anual del ejercicio, el que se determinado por el Estatuto.

ARTÍCULO 31.- ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS. Las asambleas extraordinarias, se convocaran por resolución del Directorio, o a solicitud fundada y firmada de por lo menos el treinta (30) por ciento de los matriculados en el Colegio, en cuyo caso las firmas deben ser autenticadas por escribano público, autoridad judicial competente o ratificadas por ante el Secretario del Directorio. Se deben realizar dentro de los quince (15) días de la fecha de presentación de la solicitud, si no fuere menester la ratificación y en su caso, contados a partir de la ratificación del mínimo necesario.

ARTÍCULO 32.- CONVOCATORIAS. REQUISITOS. La convocatoria a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se hará conocer mediante:



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

1. comunicación postal o electrónica que garantice la comunicación personal y fehaciente, dirigida al matriculado con derecho a voto y al domicilio o correo electrónico constituido, cursada con una anticipación no menor a cinco días a la fecha de realización;
2. dos publicaciones seguidas en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio, las que deben efectuarse con la anticipación establecida en el inciso anterior; y,
3. poniéndola de manifiesto en lugar público de la sede del Colegio.

ARTÍCULO 33.- MAYORÍA. Las asambleas, si no se exigen concurrencias especiales, se constituirán a la hora fijada, con asistencia de no menos de un tercio de los inscriptos. En caso de haber transcurrido una hora sin la asistencia mencionada, podrán sesionar válidamente cualquiera sea el número de concurrentes, siempre que supere el número de la composición del Directorio. Las decisiones se tomarán por simple mayoría de votos, salvo los casos en que este prevista una mayoría especial. La asistencia será personal.

ARTÍCULO 34.- ALCANCE. Las Asambleas no podrán tratar los temas que no estén incluidos en el orden del día de la convocatoria, siendo absolutamente nula toda resolución que se adopte en temas o cuestiones no incluidas en aquél.

ARTÍCULO 35.- DOBLE VOTO. Quien sea designado para presidir la asamblea tiene doble voto en caso de empate. De ser el presidente del directorio o alguno de sus miembros, no pueden votar en asuntos relativos a la gestión de los mismos.

ARTÍCULO 36.- FUNCIONES ASAMBLEA ORDINARIA. Son atribuciones de la asamblea ordinaria decidir sobre la memoria y balance del ejercicio, monto de los derechos de inscripción y los montos de los aportes, multas y fianzas establecidas por esta ley.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 37.- FUNCIONES ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. Son atribuciones de la asamblea extraordinaria resolver sobre todo otro asunto no mencionado en el artículo anterior.

SECCIÓN II
DEL DIRECTORIO

ARTÍCULO 38.- COMPOSICIÓN DEL DIRECTORIO. El Directorio se compone de: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero, Protesorero y cuatro (4) vocales titulares y cuatro (4) vocales suplentes.

Duran dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos por una vez en forma consecutiva.

Pueden ser removidos de sus cargos en caso de suspensión en el ejercicio profesional o cancelación de la matrícula, por mal desempeño en el cargo o por imposibilidad física o material de ejercer el mismo, por decisión de la asamblea extraordinaria convocada especialmente a tal fin que no podrá sesionar válidamente sin la presencia de al menos un tercio de los inscriptos.

ARTÍCULO 39.- ELECCIÓN DEL DIRECTORIO. La elección de los miembros del Directorio se realiza en comicios por el voto secreto y obligatorio de los matriculados con más de tres meses de antigüedad, con domicilio real en la competencia territorial del Colegio, a simple pluralidad de sufragios y en un todo de acuerdo al Reglamento Electoral.

Los cargos de Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y tres vocales son para la lista que obtenga mayor cantidad de sufragios. Los restantes cargos son para la lista que siga en cantidad de votos, siempre que supere tres (3%) por ciento de los mismos.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 40.- REQUISITOS. Para ser electo Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero, se requiere no menos de cuatro años de matriculación y ejercicio continuado de la profesión por igual lapso en el Colegio respectivo, y domicilio real dentro de la competencia territorial del mismo. Para los restantes cargos y en iguales condiciones, se requiere no menos de tres (3) años de matriculado.

La antigüedad requerida en el presente artículo solo se exigirá a partir del cuarto año de funcionamiento del Colegio.

ARTÍCULO 41.- FUNCIONES. Son funciones del Directorio:

1. ejercer las funciones establecidas en el artículo 21 que no sean competencia del Tribunal de Disciplina y Ética profesional;
2. proyectar los estatutos, reglamentos, Código de Ética, régimen procesal para la tramitación de oposiciones a la inscripción en la matrícula y de los recursos por inscripción indebida, interpretar unos y otros, y proponer reformas a los mismos;
3. resolver el otorgamiento de poderes y sus revocatorias;
4. Designar a los representantes del Colegio en las Federaciones que integre;
5. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las Asambleas;
6. Elevar al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional los antecedentes de faltas previstas en esta ley o de violaciones al Estatuto que se dicte, solicitando la aplicación de las sanciones pertinentes;
7. decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción;
8. designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio;
9. elaborar el presupuesto anual de la institución;
10. convocar a las asambleas y redactar la orden del día de las mismas;
11. llevar registro actualizado de todos los administradores en su Jurisdicción el cual tendrá carácter público y será de acceso gratuito;



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

12. depositar los fondos en las Instituciones Bancarias que correspondan a su competencia territorial a la orden conjunta del Presidente y Tesorero;
13. someter a consideración de la asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido;
14. comparecer a juicio, perseguir el ejercicio ilegal o defectuoso de la profesión y percibir los recursos del Colegio;
15. representar a los matriculados a solicitud de los mismos en defensa de sus derechos y garantías profesionales;
16. reunirse con la periodicidad necesaria, por lo menos cada 30 días;
17. deliberar con por lo menos dos tercios de sus miembros y tomar sus decisiones por mayoría simple de votos; el presidente tiene doble voto en caso de empate; y,
18. dictar su propio régimen de afección y sus modificaciones;
19. confeccionar la tabla de honorarios o aranceles, respetando los límites establecidos en la presente.

SECCIÓN III

TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL

ARTÍCULO 42.- COMPOSICIÓN. La conducta profesional será juzgada por un Tribunal de Disciplina y Ética Profesional en cada Colegio. Este Tribunal tendrá como mínimo una sala, compuesta por tres jueces titulares y tres jueces suplentes elegidos por dos años en forma simultánea y bajo las mismas condiciones establecidas para la elección del Directorio.

ARTÍCULO 43.- REQUISITOS. Para ser Juez del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional se requerirá:

1. tener, como mínimo, diez años continuados en el ejercicio profesional;



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

2. tener domicilio real en la competencia territorial del Colegio en que se postula;
3. no haber sido nunca sancionado por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional; y,
4. no ser miembro del Directorio.

ARTÍCULO 44.- PRESIDENTE. REMOCIÓN. Se debe designar en cada sala un Presidente y un Secretario.

Pueden ser removidos por las mismas causales que los Directores y solo pueden ser recusados por las causales establecidas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

ARTÍCULO 45.- FUNCIONES. Corresponde al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional reglamentar y aplicar las sanciones previstas por esta ley y en la legislación vigente aplicable a las funciones de administrador de consorcio de propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios por incumplimiento de las obligaciones establecidas, conocer y juzgar los casos de faltas cometidas por los administradores en ejercicio de su actividad, los de inconducta que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos en que se atente contra un principio de ética profesional.

El Tribunal puede proceder de oficio o a petición de parte.

ARTÍCULO 46.- CAUSALES. Sin perjuicio de la reglamentación que dicte el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, son causales para aplicar sanciones disciplinarias:

- a) Condena criminal en delitos patrimoniales.
- b) Violación de las disposiciones de la presente ley y de las que en su consecuencia se dicten.
- c) Negligencia reiterada en el ejercicio de la actividad, sus deberes y obligaciones



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) Todo acto de cualquier naturaleza que comprometa o menoscabe la actividad profesional o el libre ejercicio de la misma.
- e) Inasistencia injustificada a tres (3) sesiones consecutivas o a cinco (5) alternadas, en el curso del mismo año, de miembros del Directorio o del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.
- f) Las acciones que inicie la autoridad pública como consecuencia del mal desempeño de los colegiados.

ARTÍCULO 47.-

INICIACIÓN DEL SUMARIO. Denunciada o iniciada de oficio una presunta falta cometida por un administrador el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional debe instruir sumario con participación del inculpado, quien puede ser asistido por un asesor letrado; en caso de no comparecer al sumario, proseguirá la causa sin representación.

El Tribunal puede realizar toda diligencia necesaria para la instrucción de la causa, citando a tal efecto testigos o efectuando inspecciones. El sumario no puede durar más de un año.

ARTÍCULO 48.-

RESOLUCIÓN. Clausurado el sumario, el Tribunal debe expedirse dentro de los quince días hábiles siguientes. La decisión recaída en la causa disciplinaria debe ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

ARTÍCULO 49.-

APELACIÓN. Las resoluciones dictadas por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional son apelables, tanto por el denunciante como por el imputado, por ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Provincia.

ARTÍCULO 50.-

SANCIONES. Las sanciones disciplinarias pueden consistir en:

1. advertencia privada con aviso



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

2. apercibimiento público, el que deberá publicarse por tres días en el diario de mayor circulación del domicilio del Colegio. Dicha publicación estará a cargo del sancionado. En caso de negativa del mismo lo efectuara el Colegio respectivo con acción de repetición para con el sancionado;
3. multa, cuyo importe será fijado por este Tribunal;
4. suspensión de hasta dos años en el ejercicio profesional; y,
5. cancelación de la inscripción en la matrícula.

En caso de cometer el administrador, en un mismo acto, dos o más faltas, el Tribunal debe imponer la sanción establecida en el inc. 3 de este artículo.

Sólo en caso de haber sido sancionado previamente por el Tribunal, la comisión de una nueva falta que encontrare culpable al imputado se puede resolver en la cancelación definitiva de la matrícula.

SECCIÓN IV
COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

ARTÍCULO 51.- CONFORMACIÓN. La Comisión Revisora de Cuentas de cada Colegio está conformada por tres miembros titulares y tres miembros suplentes. Duran dos años en sus funciones, no pudiendo ser reelegidos sino con un intervalo de un período. Ejercen sus cargos ad honorem. Tanto los titulares como los suplentes son dos en representación de la mayoría y uno de la minoría, siempre y cuando ésta última supere el tres (3%) por ciento de los votos.

ARTÍCULO 52.- REQUISITOS. Para ser miembro de la Comisión Revisora de Cuentas, se requiere:

1. no menos de cuatro años de matriculación en el Colegio respectivo; y,
2. no ser miembro de los restantes órganos.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La antigüedad requerida en el presente artículo solo se exigirá a partir del cuarto año de funcionamiento del Colegio.

ARTÍCULO 53.- ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS. La elección de los miembros se debe realizar por voto directo y secreto de los colegiados y en forma simultánea con las elecciones del Directorio.

ARTÍCULO 54.- FUNCIONES. La Comisión Revisora de Cuentas tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y ampliación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto y el cumplimiento de las obligaciones impositivas y provisionales, debiendo emitir un dictamen anual, que se debe publicar con la memoria y los estados contables del Colegio.

TÍTULO III
DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 55.- CARGOS. Los cargos previstos por esta ley tienen carácter de obligatorio para todos los inscriptos en condiciones de ser electos, salvo impedimento debidamente justificado.

ARTÍCULO 56.- APREMIO. El cobro judicial de los importes que por cualquier concepto adeudaren los matriculados al Colegio, se demandará por vía de apremio, sirviendo de suficiente título la constancia que expidiere el Colegio firmada por el Presidente y el Secretario.

ARTÍCULO 57.- FONDO. Créase un Fondo Especial para cada Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Conjuntos Inmobiliarios de las ciudades de Santa Fe y Rosario que tendrá como destino el cumplimiento de los fines sociales, estatutarios, culturales y de previsión y fundamentalmente a la adquisición, construcción y mantenimiento de los edificios necesarios para el desenvolvimiento de sus fines.

ARTÍCULO 58.- APORTES DE LOS PROFESIONALES. El fondo a que se refiere el artículo anterior se debe integrar con los aportes obligatorios y personales que efectúen los administradores.

ARTÍCULO 59.- MONTO DE LOS APORTES. El aporte obligatorio es un porcentaje de la retribución u honorarios que perciban los administradores, el que se debe fijar por el Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 60.- PAGO DEL APORTE. El pago del aporte se acreditará con una boleta especial que emitirá el respectivo Colegio Profesional.

El colegio debe establecer el sistema de recaudación y control que asegure el debido cumplimiento del aporte y la simplicidad de su pago y percepción.

ARTÍCULO 61.- OBLIGATORIEDAD. El aporte es obligatorio y constituye falta grave del administrador que evada el pago del mismo. En su caso, el Colegio debe remitir los antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética.

TÍTULO IV
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 62.- COMISIÓN ORGANIZADORA. A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días se debe constituir dos



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Comisiones Organizadoras, una para el Colegio con sede en Santa Fe y otra para el Colegio con sede en Rosario, integrada cada una por 6 (seis) miembros, designados por las instituciones con personería jurídica que agrupen a los administradores en actividad, bajo la supervisión de un veedor designado por la Inspección General de Personas Jurídicas.

ARTÍCULO 63.- FUNCIONES. Esta Comisión tiene por objeto:

1. inscribir y otorgar la matrícula a todos los profesionales que reúnan las condiciones habilitantes;
2. fijar un monto provisorio para el derecho de inscripción en la matrícula, hasta tanto lo fije definitivamente el Directorio de cada Colegio; y,
3. efectuar el llamado a comicios, en el plazo de noventa (90) días, para la elección de las autoridades colegiales, para lo cual se debe elaborar un reglamento electoral provisorio.

ARTÍCULO 64.- ADMINISTRADORES IDÓNEOS. Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean el título habilitante, pueden, por única vez, matricularse como administrador en el Colegio respectivo siempre que reúnan los siguientes requisitos:

1. Ser socio activo de las Asociaciones Civiles denominadas Cámaras de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe de las respectivas jurisdicciones o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la sanción de la presente ley, acreditándolo con ser administrador de al menos tres (3) consorcios de propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios con una antigüedad como tal no inferior a tres (3) años.
2. Poseer ciclo secundario aprobado;
3. cumplir con los demás requisitos establecidos en el artículo 7 de la presente ley -salvo su inc. 3-.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

El derecho de inscripción que autoriza el presente artículo tendrá una vigencia improrrogable de tres (3) meses a partir de la creación del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

Quienes hayan obtenido la matrícula conforme a las disposiciones del presente artículo, no pueden, en caso de pérdida de la matrícula, volver a inscribirse sin poseer el título de Administrador de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 65.- DERECHOS ADQUIRIDOS. Lo establecido en la presente ley no implica modificación alguna en los derechos adquiridos y en las obligaciones nacidas con anterioridad.


ARIEL ESTEBAN BERMÚDEZ
Diputado Provincial

FUNDAMENTOS:

SEÑOR PRESIDENTE:

La imperiosa necesidad de la creación de un Colegio Profesional que regule la actividad de los administradores de la propiedad horizontal surge como consecuencia de la importancia y magnitud que la actividad ha adquirido, la alta profesionalización de los sujetos que la desempeñan, y los problemas que se derivan de una mala administración, en la actualidad difícil de controlar.

Nuestra Provincia no cuenta, hasta el momento, con un régimen jurídico autónomo que regule esta actividad, las calidades necesarias para desempeñarla, los derechos y deberos de los administradores, la posibilidad de aplicar sanciones



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

disciplinarias ante irregularidades en el ejercicio de la función de mandatario, entre otras cuestiones complejas.

La ley 26.994 que aprobó el actual Código Civil y Comercial de la Nación derogó la ley 13.512 de Propiedad Horizontal (conf. art. 3) y trata la temática referida a este derecho real dentro del articulado del nuevo cuerpo normativo, entre los artículos 2037 y 2072. Específicamente los artículos 2065 a 2067 regulan las facultades del administrador, que puede ser persona humana o jurídica.

El administrador podrá ser removido sin expresión de causa y, entre otras obligaciones mencionadas en el art. 2067, deberá "... h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;...". Como puede apreciarse, a diferencia de la ley anterior, que solo establece la obligatoriedad de contratar un seguro de incendio, el Nuevo Código exige un seguro que incluya responsabilidad civil y "demás riesgos de práctica".

Además, como una importante medida de protección para los adquirentes de unidades funcionales en edificios a estrenar, el administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. (conf. art. 2066).

Esta regulación de los derechos y obligaciones de los administradores no da cuenta de los controles y exigencias necesarios en la actualidad para el ejercicio de esta actividad ante el incremento de la complejidad de la administración, la creciente proporción de población residiendo bajo este régimen en las ciudades y la impersonalización de las relaciones de mandante-mandatario. Hay que sentar la bases de una estructura institucional que controle las condiciones para que la actividad se desarrolle de modo correcto, evitando inconvenientes tanto para los vecinos integrantes de los consorcios, quienes ven vulnerada la confianza base del



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

mandato, como para los administradores responsables, quienes son desplazados por quienes no asumen el mismo compromiso y seriedad.

El eje central de protección del presente proyecto son los integrantes de los consorcios que necesitan tener seguridad en que la persona que designan para ejercer la administración, es un sujeto con las aptitudes suficientes, en términos de idoneidad, solvencia y ética profesional, que les garantice no ser víctimas de una administración defectuosa que les redunde en un menoscabo patrimonial, o de lo contrario, saber que media un organismo con las competencias adecuadas para aplicar sanciones.

Desde el punto de vista de los administradores, la existencia de un Colegio evita prácticas de competencia desleal y fomenta la rectitud, eficiencia y probidad profesional.

En la actualidad las carreras existentes de martillero, incluyen el área de corretaje inmobiliario y administrador de propiedad horizontal, generando la necesidad de contar con un colegio profesional que permita controlar las matriculas. Esto es así en el caso de los títulos expedidos por las instituciones universitarias: Universidad Católica Argentina o Universidad Abierta Interamericana, entre otras; también existe el Título de Técnico Superior en Administración de la Propiedad Horizontal, como por ejemplo en el Instituto Superior de Estudios Lomas de Zamora, como así también el título de Administración de Consorcios y Urbanizaciones Modernas (a distancia) en el ICI - Instituto de Capacitación Inmobiliaria de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

Para la concreción del presente proyecto, se ha tomado como antecedente la ley por medio de la cual se constituyó el Colegio de Corredores Inmobiliarios y, el proyecto presentado por el Diputado LEALE, ROBERTO OSCAR, en 1998, que ha perdido estado parlamentario pero ha contado con dictamen de la Comisión de Asuntos Constitucionales, siendo los diputados RODRIGUEZ Pedro Alberto, ALVAREZ Martín, DI POLLINA Eduardo, FAVARIO Carlos Alberto, RAVA de CARRERAS Nelly, VENESIA Juan Carlos, ESQUIVEL Mario César, CASTRO



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Daniel Rafael, GRANDE María Herminia, DELBIANCO Jorge, REBOLA Alejandro, firmantes del dictamen de mayoría, que tiene fecha 18 de noviembre de 1999.

El proyecto de ley persigue la creación de dos Colegios de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, uno con asiento en la ciudad de Santa Fe y otro con sede en la ciudad de Rosario, con capacidad para actuar como persona de derecho público no estatal. Como elementos característicos del mismo, debemos mencionar en primer término, que se exige para la matriculación poseer título habilitante, transformando lo que en tiempos anteriores era solamente un oficio de mandatario, en una actividad profesional. Y como una consecuencia directa de ello, se les exige, en resguardo de los integrantes de los consorcios, constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de la matrícula.

Respecto al derecho de retribución, se deja librado al acuerdo entre el consorcio y el administrador la posibilidad de pactar la cuantía de los honorarios, no pudiendo el mismo ser superior a lo establecido por el Colegio.

Desde el punto de vista institucional el Colegio se compone por los siguientes órganos de gobierno:

A. La asamblea ordinaria y extraordinaria de los matriculados: será atribución de la asamblea ordinaria decidir sobre la memoria y balance del ejercicio, monto de los derechos de inscripción y los montos de los aportes, multas y fianzas establecidas por esta Ley, correspondiendo a la asamblea extraordinaria las facultades de resolver sobre todo otro asunto que exceda a la asamblea ordinaria.

B. El directorio: entre sus facultades más importantes cabe mencionar la de:

1. Proyectar los estatutos, reglamentos, Código de Ética, régimen procesal para la tramitación de oposiciones a la inscripción en la matrícula y de los recursos por inscripción indebida, interpretar unos y otros y proponer reformas a los mismos.
2. Resolver el otorgamiento de poderes y sus revocatorias.
3. Decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción.
4. Designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

5. Elaborar el presupuesto anual de la institución.
6. Convocar a las asambleas y redactar la orden del día.
7. Llevar registro actualizado de todos los administradores inscriptos en su Jurisdicción.
8. Someter a consideración de la asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido.
9. Comparecer a juicio, perseguir el ejercicio ilegal o defectuoso de la actividad y percibir los recursos del Colegio.
10. Representar a los matriculados a solicitud de los mismos en defensa de sus derechos y garantías profesionales.

C. El Tribunal de Disciplina y Ética Profesional: Corresponde al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional reglamentar y aplicar las sanciones previstas por esta ley y demás legislación vigente aplicable a las funciones del administrador por incumplimiento de las obligaciones establecidas; conocerá y juzgará los casos de faltas cometidas por los administradores en ejercicio de su función, las de inconducta que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos en que se viole un principio de ética profesional.

El tribunal procederá de oficio o a petición de parte.

D. Comisión Revisora de Cuentas: tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y ampliación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto, debiendo emitir un dictamen anual, que se publicará con la memoria y los estados contables del Colegio.

Asimismo se legisla una solución concreta a los fines de regularizar a aquellos administradores que al momento de la sanción de la presente ley, estén ejerciendo en forma habitual y onerosa, la actividad de mandatorios de consorcios de propiedad horizontal y/o Conjuntos Inmobiliarios, de la siguiente forma: "Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean el título habilitante, pueden, por única vez, matricularse como administrador en el Colegio respectivo siempre que reúnan los siguientes requisitos:



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

4. Ser socio activo de las Asociaciones Civiles denominadas Cámaras de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe de las respectivas jurisdicciones o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la sanción de la presente ley, acreditándolo con ser administrador de al menos tres (3) consorcios de propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios con una antigüedad como tal no inferior a tres (3) años.
5. Poseer ciclo secundario aprobado;
6. cumplir con los demás requisitos establecidos en el artículo 7 de la presente ley -salvo su inc. 3-.

El derecho de inscripción que autoriza el presente artículo tendrá una vigencia improrrogable de tres (3) meses a partir de la creación del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

Quienes hayan obtenido la matrícula conforme a las disposiciones del presente artículo, no pueden, en caso de pérdida de la matrícula, volver a inscribirse sin poseer el título de Administrador de Propiedad Horizontal".

Por último, y a los fines de garantizar un proceso ordenado en la creación de los Colegios, se instituye que: "A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días se debe constituir dos Comisiones Organizadoras, una para el Colegio con sede en Santa Fe y otra para el Colegio con sede en Rosario, integrada cada una por 6 (seis) miembros, designados por las instituciones con personería jurídica que agrupen a los administradores en actividad, bajo la supervisión de un veedor designado por la Inspección General de Personas Jurídicas".

Teniendo en cuenta que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación incorpora la regulación de los Conjuntos Inmobiliarios es preciso que la constitución del Colegio que se prevé englobe la matriculación de los sujetos que ejercen la administración tanto para la propiedad horizontal como de estos conjuntos inmobiliarios, como consecuencia además de la sustancial similitud entre las dos esferas de actuación.



CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

De por si, toda actividad económica requiere de una regulación específica, como así también de un órgano que agrupe, regule y controle a los profesionales que la desarrollen; tal necesidad se acentúa cuando estamos en presencia de una actividad con un gran contenido de responsabilidad que, en el caso, se deriva del manejo de un capital que pertenece al consorcio y su eventual mala administración puede afectar a muchas personas y familias.

Es por todo lo expuesto que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.


ARIEL ESTÉVEZ
Diputado Provincial