



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2018 – AÑO DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE LA JUVENTUD"

Proyecto de ley

Número: PDLEY-2018-15-AJG

Buenos Aires, Martes 15 de Mayo de 2018

Referencia: EE N°13636858-MGEYA-DGDYPC-2018 S/Modificación Ley 941

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Sustitúyase el artículo 4º -Requisitos para la inscripción - de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 4º - Requisitos para la inscripción - Para poder inscribirse, los administradores de consorcios deben presentar la siguiente documentación:

- a) *Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas jurídicas, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.*
- b) *Constitución de domicilio especial en la Ciudad.*
- c) *Número de C.U.I.T.*
- d) *Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué autoridades de las mismas deben cumplir con este requisito.*
- e) *Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.*
- f) *Certificado de aprobación de la capacitación dictada por el organismo que establezca la Autoridad de Aplicación. Dicha capacitación deberá contar con al menos una (1) carga horaria de ciento veinte (120) horas, la que deberá ser revalidada anualmente mediante un curso de actualización con una carga horaria de al menos treinta (30) horas.*
- g) *Certificado de libre deuda de impuestos expedido por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.*
- h) *Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as".*

Las personas jurídicas deben cumplir lo establecido en los incisos g) y h) de este artículo, respecto de sus



socios e integrantes de órganos de administración. La documentación que haya sufrido modificaciones debe ser actualizada en forma anual mediante la presentación de la documentación respectiva.

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

a).- Original y copia del Documento Nacional de Identidad.

b).- Copia certificada del acta de asamblea la cual deberá contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo y designación ad honorem como administrador. Asimismo, descripción de la unidad funcional de la cual es propietario con su número de matrícula del Registro de Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios."

Artículo 2º.- Incorpórase el inciso e) al artículo 5º - Impedimentos - de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), con el siguiente texto:

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

Artículo 3º.- Modificase el artículo 7º - Publicidad del Registro - de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 7º.- Publicidad del Registro** - El Registro es de acceso público, gratuito, y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos en el artículo 4º de la presente, así como también de las sanciones que se hubieren impuesto en los últimos dos (2) años.

Asimismo, la reglamentación establecerá las formas y condiciones en que se efectuarán las consultas."

Artículo 4º.- Modificanse los incisos b), h) y k) del artículo 9º - Obligaciones del Administrador- de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"b) Controlar y realizar todas las diligencias pertinentes a fin de procurar el cumplimiento de la normativa vigente con particular atención a la protección, mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas. Asimismo, promoverá el cuidado del agua potable conforme ordenamiento vigente."

h) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios. El Banco Ciudad de Buenos Aires garantizará como opción la gratuidad de dicha cuenta.

k) En caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador debe poner a disposición del consorcio, dentro de los quince (15) días hábiles, los libros y toda documentación relativa a su administración y al consorcio, incluyendo la acreditación del pago de los aportes y contribuciones del encargado y/o dependiente, en caso de que los hubiere, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos."

Artículo 5°.- Incorporáranse los incisos n), o), p), q), r) y s) al artículo 9° - Obligaciones del Administrador - de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), con el siguiente texto:

"n) Dar de alta al consorcio que administra en la plataforma web de la Aplicación Oficial y mantener actualizada la misma, con las especificaciones establecidas en el Capítulo VI de la Ley.

o) Comunicar a los propietarios e inquilinos del consorcio que administra el alta del mismo en la plataforma web de la Aplicación Oficial.

p) Notificar a todos los propietarios de modo inmediato, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos y/o sanciones administrativas o presentaciones judiciales que afecten al consorcio.

q) Responder con su patrimonio por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración y/o infracción a las normas que regulan la actividad, salvo disposición contraria de la asamblea de propietarios.

r) Al momento de su designación el administrador deberá informar al consorcio en forma cierta, veraz y detallada de todos aquellos servicios y /o trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, de aquellos cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración fijada por su actividad. A tales fines, deberá dejar constancia en el acta de designación el cumplimiento de esta obligación.

s) Someter a consideración de la Asamblea de Propietarios la posibilidad de establecer como medio de notificación fehaciente la comunicación realizada a través de la plataforma web de la Aplicación Oficial.

En caso que la decisión asamblearia optase por la utilización de otros medios de notificación, el Administrador deberá igualmente garantizar que cada uno de los propietarios y/o inquilinos que hayan requerido la posibilidad de ser notificados fehacientemente por intermedio de la Aplicación, puedan recibirla de este modo."

Artículo 6°.- Incorporase el inciso j) al artículo 10 - De las liquidaciones de expensas - de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666) con el siguiente texto:



"j) Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a *expensas ordinarias y extraordinarias.*"

Artículo 7°.- Sustitúyase el artículo 15° - Régimen de infracciones de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666) con el siguiente texto:

“Artículo 15- Infracciones- Son infracciones a la presente Ley:

- a. *El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente ley. Para el caso de los administradores a título voluntario/gratuito esta será la única infracción.*
- b. *La contratación de provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 11.*
- c. *El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4°.*
- d. *El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9° y 10, cuando obedecieran a razones atribuibles al administrador.*
- e. *El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6° in fine.*
- f. *El incumplimiento de la obligación impuesta por el Artículo 12. (Incorporado por el Art. 1° de la Ley N° 3.291, BOCBA N° 3336 del 08/01/2010)*
- g. *El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la Autoridad de Aplicación.*
- h. *La incomparecencia injustificada del denunciado, de conformidad con lo establecido en el inciso d) del artículo 9° de la Ley 757 (Texto Consolidado por Ley N° 5.666), sobre Procedimiento para la Defensa de Consumidores y Usuarios.*
- i. *Inclusión en la liquidación de expensas de todo servicio y/o trámite que no haya sido previsto por el administrador al momento de su designación, conforme lo dispuesto en el artículo 9° inciso r) de la presente Ley.”*

Artículo 8.- Modificase el Artículo 16 - Sanciones - de la Ley N° 941 (texto consolidado por ley N° 5.666) que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 16.- Sanciones: Las infracciones a la presente Ley se sancionan con:

- a) *Apercibimiento.*
- b) *Multa cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.*
- c) *Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.*
- d) *Exclusión del Registro.*

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso b) con las sanciones fijadas en los incisos c) y d).

En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia.



Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de la presente ley, dentro del periodo de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quedara firme”.

Artículo 9.- Modificase el Artículo 17 - Denuncia - de la Ley N° 941 (texto consolidado por ley N° 5.666), que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 17.- Denuncia. *La Autoridad de Aplicación recepcionará las denuncias de particulares afectados por alguna de las infracciones de la presente ley o actuar de oficio cuando tome conocimiento de las mismas.*

Las asociaciones de consumidores debidamente registradas, se encuentran facultadas a presentar denuncias. En tal caso podrán acreditar la representación conferida por el/los particular/es afectado/s mediante simple acta poder certificada por la Autoridad de Aplicación. La misma deberá contener, como mínimo, la identidad y domicilio del/los particular/es afectado/s y la designación, identidad, domicilio, firma de la asociación de consumidores.

También podrán hacerlo por medio del instrumento público correspondiente o con carta poder, con firma del otorgante certificada por autoridad policial, judicial o por escribano público.”

Artículo 10.- Incorpórase el artículo 17 bis - Instancia conciliatoria - a la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), con el siguiente texto:

“Artículo 17 bis.- Instancia conciliatoria.- *Recibida la denuncia, si resulta procedente de acuerdo con las circunstancias del caso, la Autoridad de Aplicación podrá promover la instancia conciliatoria, conforme lo establecido en el artículo 9° de Ley N° 757, sobre procedimiento para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”.*

Artículo 11.- Modificase el artículo 18 de la Ley N° 941, (texto consolidado por Ley N° 5.666), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 18.- Instrucción del sumario.- *Recibida la denuncia o finalizada la etapa conciliatoria, en caso de que se haya promovido, sin haber arribado a una amigable composición, y si la autoridad de aplicación encontrare mérito suficiente en la misma, ordenará la instrucción del correspondiente sumario e imputará al denunciado.*

La imputación debe contener inexcusablemente:

- a) Una relación circunstanciada y sucinta de los hechos en que se basa.*
- b) La cita precisa de la norma presuntamente infringida.*
- c) El plazo para formular el descargo correspondiente y proponer prueba”.*



Artículo 12.- Modificase el artículo 20 - Resolución - de la Ley N° 941, (texto consolidado por Ley N° 5.666), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 20.- Resolución: Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la autoridad de aplicación dictará resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles. La misma será publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para el caso de aplicarse sanciones, las mismas deben constar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta dos (2) años después de haber sido impuestas".

Artículo 13.- Incorpórase como Capítulo VI de la ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666), el siguiente:

"CAPITULO VI

APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL

Artículo 23.- *Plataforma web para uso del Consorcio- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires incorporará la Aplicación Oficial, para el uso obligatorio de toda persona humana o jurídica que administre un consorcio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".*

Artículo 24.- *Usuarios -La aplicación es de acceso exclusivo para los propietarios y administradores. Los inquilinos deben requerir una autorización previa por parte del propietario para la generación y alta de su usuario.*

Artículo 25.- *Gratuidad de la plataforma - La utilización de la Aplicación Oficial, no tiene costos para los usuarios del sistema.*

Artículo 26.- *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 en la Ley N° 1.845 (texto consolidado por Ley N° 5.666), la Ley Nacional N° 23.326, y demás normativa vigente aplicable.*

Artículo 27.- *Alta de la plataforma - Solo pueden darse de alta en la plataforma oficial los administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.*

Artículo 28.- *Capacitación - En relación a la prestación del Servicio de la plataforma oficial, los administradores deben realizar un curso presencial o virtual con el fin de conocer el alcance de la herramienta. El curso es obligatorio y condición necesaria para dar el alta de los consorcios en la plataforma.*

Artículo 29.- *Denuncia - Los propietarios de unidades funcionales pueden denunciar ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a los administradores que no pongan a disposición los datos de la plataforma oficial a fin de darse de alta como usuario, dentro de los diez (10) días de efectuada la comunicación fehaciente del propietario al Administrador.*

Artículo 30.- *Reemplazo del usuario administrador - En el caso de renuncia, cese o remoción del administrador, la plataforma queda disponible para el nuevo administrador con toda la información histórica del consorcio.*

Artículo 31.- *Notificación fehaciente - La plataforma dentro de sus funcionalidades deberá incluir la opción de notificar a los propietarios ausentes las "propuestas de decisiones" adoptadas en asamblea, en los términos del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación, y éstos tomarlas como notificación fehaciente si así lo resolviesen en asamblea, y del mismo modo y con el mismo tenor tendrán la posibilidad de manifestar la voluntad para el rechazo de dicha propuesta."*

Artículo 14.- Incorporarse el artículo 32 -Convenios- a la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 5.666) con el siguiente texto:

"Artículo 32.- *Convenios - A los fines del objeto de la presente, la Autoridad de Aplicación podrá suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en la presente ley".*

Artículo 15.- Comuníquese, etc.

Digitally signed by Felipe Miguel
Date: 2018.05.15 16:52:06 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel
Jefe de Gabinete de Ministros
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodríguez Larreta
Date: 2018.05.15 18:32:52 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodríguez Larreta
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO
JEFATURA DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2018.05.15 18:29:48 -03'00'



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2018 – AÑO DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE LA JUVENTUD"

Mensaje

Número: MEN-2018-81-AJG

Buenos Aires, Martes 15 de Mayo de 2018

Referencia: EE N° 13636858-MGEYA-DGDYPC-2018 S/Modificación Ley 941

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., y por su intermedio al Cuerpo Legislativo que preside, a efectos de poner a consideración de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un proyecto de ley que tiene como objetivo modificar a la Ley N° 941 (Texto consolidado por Ley N° 5.666).

Cabe mencionar que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un alto porcentaje de la población vive en edificios afectados al régimen de propiedad horizontal, lo que genera una dinámica propia en las relaciones de consumo que se desarrollan entre los habitantes de esos edificios, administradores, empleados y demás organismos e instituciones vinculados al marco que establece el régimen.

En este sentido, la modificación propuesta tiene como fin transparentar la actividad que llevan a cabo los administradores de consorcio y garantizar el acceso a la información a los ciudadanos, a través de una herramienta digital de fácil acceso que fomente el diálogo en la vida consorcial, el acceso a la información relativa al consorcio del edificio que habita y a verificar el cumplimiento de las obligaciones que recaen sobre los administradores.

Asimismo, a fin de crear oportunidades para acercar a las partes (administradores y vecinos consorcistas) en la solución de sus conflictos, deviene necesaria la implementación de una instancia conciliatoria toda vez que la Ley N° 941 (Texto consolidado por Ley N° 5.666) no prevé en su actual redacción la realización de una audiencia conciliatoria.

Es sabido que la instancia conciliatoria es una instancia que propicia el diálogo y la búsqueda de fórmulas de acuerdos entre las partes, permitiendo que los participantes expongan sus conflictos y sus intereses en un proceso coordinado por una tercera persona que genere un ámbito de negociación tendiente a lograr una justa composición de los intereses contrapuestos.

Frente a dicha coyuntura resulta imprescindible modificar la Ley N° 941 con el fin de que se permita el desarrollo de herramientas legales e institucionales que resguarden los intereses de los habitantes a través del contralor del ejercicio de la actividad de administración de consorcios, toda vez que es obligación de la Ciudad garantizar la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten, además del deber de proteger la salud, la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios, asegurándoles trato equitativo, libertad de elección y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna.

Para finalizar, cabe señalar que la Ley N° 941 (Texto consolidado por Ley N° 5.666) entró en vigencia antes de la sanción de la Ley Nacional N° 26.994, que aprueba el nuevo Código Civil y Comercial de la



Nación, y ante la incompatibilidad inconciliable de ambos marcos legales, se debe armonizar la interpretación de las mencionadas normas y readecuar los plazos que se establecen.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, solicito por su intermedio al Cuerpo Legislativo la consideración y aprobación del Proyecto de Ley que se acompaña.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente

SEÑOR PRESIDENTE
DE LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD
AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
CDOR. DIEGO SANTILLI

S _____ / _____ D

Digitally signed by Felipe Miguel
Date: 2018.05.15 16:52:28 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel
Jefe de Gabinete de Ministros
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodríguez Larreta
Date: 2018.05.15 18:30:18 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodríguez Larreta
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO
JEFATURA DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2018.05.15 18:27:04 -03'00'