



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2023 - Año de la democracia Argentina

Disposición

Número:

Referencia: Disposición reglamentaria - Ley N° 14701

Visto el expediente N° EX-2023-13087301- -GDEBA-DPPJMJDHGP, la Ley N° 14.701, su Decreto reglamentario N° 1.734/2022, y

CONSIDERANDO:

Que, por el ANEXO I del Decreto mencionado en el Visto, se designa a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.701, facultándola a dictar normas interpretativas, aclaratorias y complementarias necesarias para la aplicación de dicha ley;

Que, en el proceso de implementación y puesta en marcha del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, es necesario dar operatividad a los procedimientos que permitan llevar adelante los alcances de la ley y plexo normativo general aplicable, de manera armónica con la actividad regulada, las normas nacionales y provinciales vigentes y las finalidades pretendidas en su puesta en marcha;

Que, la norma busca registrar, informar y fiscalizar la actuación de todas aquellas personas que de manera individual o asociadas mediante alguna forma jurídica administren consorcios de propiedad horizontal; por lo que se podrán registrar de oficio ante la existencia de alguna denuncia, a quienes desarrollen la administración de Consorcios de Propiedad Horizontal;

Que, resulta necesario realizar una distinción entre administradores profesionales o rentados, y aquellos que realizan sus tareas en virtud de integrar el consorcio como copropietarios, y aquellos que lo hacen por necesidades surgidas de relaciones familiares siendo designados en la división jurídica de un establecimiento o parcela con destino de viviendas de integrantes de esa familia -

hermanos ante el fallecimiento de los progenitores o donaciones en vida, descendientes o parientes cercanos-, supuesto este último en el que además de no existir una actividad profesional, la actuación amerita habilitar un régimen de registro simplificado en sus condiciones, mientras se mantenga esa situación de causa familiar, sin perjuicio de su obligatoria adecuación, si la misma se modificara;

Que, el legislador había ampliado la legitimación para actuar de los demás poseedores, por un título que debe acreditar. En esta materia el legislador provincial se adelantó a lo que luego el Artículo 2050 del Código Civil y Comercial dispusiera respecto de la obligación de expensas comunes, que ya no quedan sólo a cargo del propietario sino a quienes posean el inmueble bajo cualquier título. Las relaciones presentadas poseen diversidades y matices, que si bien habilitarán el acceso de una denuncia o reclamo, tendrán la verificación previa de: a) que el denunciante conozca expresamente los alcances y consecuencias de una falsa denuncia realizada ante un Registro Público; b) que no se trate de un relación de consumo, y c) que la temática en cuestión no sea de aquellas que deben resolverse en el ámbito de la comunidad; Pero aun así, los inquilinos son meros tenedores y no poseedores del inmueble;

Que, en materia de capacitación de los Administradores como condición excluyente para su inscripción inicial, se considerarán la experiencia acreditada del ejercicio de la actividad, y se tomarán como necesarios los cursos de actualización en cada una de las renovaciones anuales de la matrícula prevista en la ley;

Que, aquellas personas que puedan acreditar al momento de su inscripción el ejercicio de la actividad de administración por un plazo que permita presumir su idoneidad en la materia, el cual se ha estimado prudentemente en CINCO (5), años, estarán eximidos de acreditar la aprobación del curso de capacitación, sin perjuicio de la obligación subsistente en materia de actualización;

Que, en el caso de las personas jurídicas, y utilizando un instrumento que consagran otras leyes especiales, se utilizará la figura del Responsable Técnico, debiendo acreditarse la designación de uno en relación a una cantidad de consorcios razonable, siendo estos quienes deberán acreditar los cursos de capacitación y/o actualización para desarrollar su actividad;

Que, respecto de los cursos de actualización para la prevención de incendios y seguridad e higiene para los trabajadores habituales de los consorcios, la Ley N° 14.701 establece que deberán ser prestados por aquellas instituciones especializadas conformadas por representantes de todos los sectores de la actividad oficialmente reconocidos por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, ante lo cual se invitará a esas personas a registrarse como tal y acreditar la vigencia de ese organismo nacional;

Que, al momento del dictado de la presente, se ha solicitado el reconocimiento del Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores Empleados de Renta y Horizontal (SERACARH) como la entidad que cumple con los extremos previstos en la norma, a partir de su

conformación multisectorial y las previsiones del Artículo 28 del Convenio Colectivo de Trabajo N° 589/10 que fuera homologado por ese ministerio nacional mediante la Resolución N° 705 del 16 de junio de 2010;

Que debiendo procurarse la armonización entre la importancia que tienen los libros obligatorios para los consorcios y la necesidad de que su rúbrica se instrumente mediante un acto fehaciente en relación a su contenido, con la disponibilidad para todos los consorcios en un ámbito próximo a su ubicación, se establece que las rúbricas de libros se debe petitionar mediante un Acta Notarial;

Que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires ha puesto a disposición su estructura y experticia en la materia, ofreciéndose como canal de comunicación simplificado con los profesionales que nuclea;

Que, en la implementación del Registro se utilizará la infraestructura informática ya existente en esta Dirección Provincial, adecuado a las nuevas necesidades de registración, tendrá un grado incremental por partidos de la Provincia de Buenos Aires, que aseguren un accionar eficaz y adecuado, buscando habilitar en el mismo curso del ejercicio anual a los 135 municipios. Se procurará que el mismo sea habilitado en su totalidad por medios electrónicos, recurriendo al procedimiento de tramitación digital aprobado por la Disposición N° 44/21 de esta Dirección Provincial;

Que a los fines de identificar los consorcios en los que un administrador se encuentra designado debe recurrirse a datos fehacientes, de existencia obligatoria y no susceptibles de duplicidad entre las entidades, por lo que se utilizará como referencia el número de plano con el cual se aprobó el reglamento de propiedad horizontal que resultara inscripto ante la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, el cual resulta único e irrepetible;

Que, respecto del registro de propietarios, el detalle y actualización permanente de los correos electrónicos donde se dialoga y realizan comunicaciones simples y trascendentes, busca dotar de transparencia y legitimidad al circuito de comunicaciones, procurando que quien deba recibir la comunicación sea el destinatario final y quien realice el pedido, se encuentre legitimado, en especial para disminuir a su mínima expresión las situaciones de conflicto. Y esta modalidad que introduce el domicilio electrónico que corresponde a una actualización normativa del año 2020, a través de la Ley N° 15.230 refleja una realidad y seguridad para todos los actores de la comunicación;

Que, respecto de las expensas y su liquidación, el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal se limitará a verificar las obligaciones del administrador impuestas por los artículos 11 y 12 de la Ley N° 14.701 y las establecidas en normas especiales;

Que, en materia de acciones que debe realizar quien se encuentre a cargo de la Administración, claramente se busca dotar de alternativas de rectificación o corrección en forma previa a la

aplicación de una sanción. La reiteración de estas situaciones en forma anual por Administrador/a puede ser considerada como una agravante en el margen de aplicación de sanciones;

Que, las infracciones previstas deberán atenderse de acuerdo a lo indicado en el plexo de la Ley N°14.701; ello ha sido la voluntad legislativa en establecer ese escalar y no uno que inicie de sanciones menores como lo ha previsto en otros supuestos, incluso de esta misma Dirección Provincial de Personas Jurídicas. Sin perjuicio de ello, y siendo el espíritu de la puesta en marcha del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal el de ordenar el sistema, avanzar en la mejor capacitación, en el cumplimiento de la protección de los trabajadores con cursos preventivos y dotar a la comunidad de mayores instrumentos de transparencia y resolución de conflictos, se ha previsto un sistema de reparación inmediata ante el primer requerimiento de la Autoridad de Aplicación. Esa modalidad, de carácter preventivo, disuasivo y correctivo no puede sostenerse en el tiempo sin lograr la reacción positiva del destinatario, de modo que la existencia de un antecedente en el mismo Consorcio durante el último año, desaconseja su aplicación. En cada caso se ponderarán la totalidad de circunstancias, al momento de evaluar si procede o no la sanción, y en esa instancia se analizarán todos los antecedentes del Administrador/a;

Que, la remisión al procedimiento de fiscalización, juzgamiento y sanciones de la Ley N° 13.133, necesariamente merece la puntualización de cuáles de esas normas son aplicables respecto de la Ley N° 14.701, ordenando el procedimiento a cuestiones propias del régimen del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y sus objetivos previstos por el legislador. Que a tales fines debe recordarse que en la relación jurídica entablada entre el Administrador/a y el Consorcio y los consorcistas no existe oferta pública, no hay mercadería que decomisar, no resulta pertinente publicitar la sanción en medios de prensa, por cuanto la publicidad de la misma quedará cubierta con su asiento en el registro y en la información emanada de este. Lo propio ocurre con la intervención primaria de los municipios. De tal manera, aun cuando haya resultado necesario reiterar el alcance de disposiciones legales, su explicitación resulta conducente para despejar cualquier duda o circunstancia que pudiera generar confusión;

Que, en el proceso de revisión judicial de las resoluciones, adoptadas por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, en esta materia específica y por tal delegación normativa, corresponde la intervención de los juzgados en lo contencioso administrativo de la provincia;

Que, en cuanto a la intervención de los Municipios prevista en la Ley N° 13.133, los mismos continuarán con todas las acciones derivadas de las cuestiones de consumo, y en lo referente a las obligaciones de los Administradores, remitirán copia de todos los antecedentes al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal cuando así lo entiendan pertinente. No obstante, en cada acción informativa que se genere, se cursará invitación a los municipios involucrados y se generarán mecanismos de comunicación dinámicos, en especial en el entrecruzamiento y chequeo de datos, registros y antecedentes. Se solicitará que el control de inscripción obligatoria del Artículo 2 no solo se realice en los ámbitos del tratamiento de las

cuestiones del consumidor, sino en todas aquellas acciones, trámites e instancias donde actué una persona que invoque el carácter de Administrador/a , donde deba acreditar su personería y también su inscripción vigente en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal;

Que, la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los Artículos 3.6.1 del Decreto - Ley N° 8671/76 (T.O. por Decreto N° 8.525/86), sus normas complementarias y modificatorias, y en los Artículos 2º y 3º del Decreto N° 1734/22;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DISPONE

ARTÍCULO 1º. – Aprobar las normas de funcionamiento del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, que como Anexo I (IF-2023-13299111-GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2º.- Aprobar las Etapas de Implementación del Registro, que como Anexo II (IF-2023-13301168-GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) forman parte de la presente, y autorizar al Responsable Ejecutivo del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a realizar modificaciones en tales etapas, si la dinámica y circunstancias así lo exigieran.

ARTÍCULO 3º.- Aprobar los contenidos mínimos relativos a los cursos de capacitación para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, que como Anexo III (IF-2023-13305339 - GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) forman parte de la presente.

ARTÍCULO 4º.- Aprobar la nómina de entidades reconocidas para el dictado de los cursos de seguridad e higiene previstos en el Artículo 9º de la Ley N° 14.701 que se informan en Anexo IV (IF-2023- 13313100-GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) y que se publicarán en la página web.

ARTÍCULO 5º. - Aprobar los formularios de actuación ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, que como Anexo V (IF-2023-13315165-GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) forman parte de la presente.

ARTÍCULO 6º. -Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

