

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 4º -Requisitos para la inscripción - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), el que queda 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./C.U.I.L.
- d) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.
- e) Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.
- f) Certificado de aprobación de la capacitación dictada por las entidades autorizadas que establezca la Autoridad de Aplicación. Dicha capacitación debe contar con al menos una (1) carga horaria de ciento veinte (120) horas, la que debe ser revalidada anualmente mediante un curso de actualización con una carga horaria mínima de diez (10) horas. Los contenidos básicos de ambas capacitaciones son fijados por la autoridad de aplicación.
- g) Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as. Las personas jurídicas deben cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo. La reglamentación debe establecer cuáles son los integrantes del órgano de administración que deben cumplir estos requisitos, así como la forma en que se debe actualizar la documentación correspondiente.

Los/las administradores/as voluntarios/as gratuitos/as deben presentar:

- 1).- Original y copia del Documento Nacional de Identidad.
- 2).- Copia certificada del acta de asamblea, la cual debe 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 la Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.
- 3).- Número de C.U.I.T./C.U.I.L.“

Artículo 2º.- Incorpórase el inciso e) al artículo 5º. - Impedimentos - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), con el siguiente texto:

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

Artículo 3º.- Modifícase el artículo 7º - Publicidad del Registro - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), el que queda 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 establece las formas y condiciones en que se efectúan las consultas.”

Artículo 4º.- Modifícase los incisos b), h), i) y k) del artículo 9º - Obligaciones del administrador- de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), los que quedan redactados de la siguiente manera:

“b) Atender a la conservación de las partes comunes y realizar las diligencias pertinentes para el cumplimiento de la normativa vigente resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendio, higiene y seguridad y control de plagas. Asimismo, proveer el cuidado del agua potable conforme al ordenamiento vigente.

h) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios. Para los consorcios que soliciten la apertura de la cuenta en el Banco Ciudad de Buenos Aires, éste garantiza como opción la gratuidad de dicha cuenta, la cual incluye el trámite de alta, mantenimiento mensual, emisión de chequeras, transferencias bancarias y/o cualquier otro cargo que corresponda a la ciudad.

i) La gestión del Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal debe, siempre que la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria lo disponga, ser auditada contablemente y acompañada de un informe de control de gestión realizado por Profesionales de Ciencias Económicas. De igual forma, la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria puede disponer la realización de una auditoría legal a cargo de un Profesional del Derecho.

También pueden hacerlo las Asociaciones de Consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, con idénticos requisitos profesionales, en forma gratuita.

Para lo dispuesto en los párrafos anteriores se deberá observar que los profesionales posean matrícula habilitante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su firma estar legalizada de acuerdo con la normativa correspondiente.

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 la retención de los mismos. La reglamentación determina la forma y los plazos en que debe hacer entrega de las claves correspondientes para poder acceder a la plataforma web de la Aplicación Oficial para uso del consorcio.”

Artículo 5°.- Incorpórase los incisos n), o), p), q), r), s) y t) al artículo 9° - Obligaciones del administrador - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), 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 de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos, sanciones administrativas y presentaciones judiciales que afecten al consorcio.

q) Responder con su patrimonio por toda erogación que provenga del ejercicio indebido de su administración.

r) Al momento de su designación, el administrador debe informar al consorcio en forma cierta y veraz, haciendo constar en acta detalladamente, todos aquellos servicios y trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, así como también aquellos cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración pactada por su actividad.

s) Someter a consideración de la Asamblea de Propietarios, dejando asentado en el acta correspondiente, la posibilidad de establecer como medio de notificación fehaciente la comunicación realizada a través de la plataforma web de la Aplicación Oficial, que es válida para todos aquellos que la hubiesen aceptado.

t) Brindar al consorcista (propietario o inquilino) condiciones de atención y trato digno, evitando actitudes vejatorias, vergonzantes o intimidatorias. Debe abstenerse de ejercer su cargo en un sentido abusivo, en ejercicio anormal o innecesario de sus facultades inherentes con presunta intención de perjudicarlo.

El Administrador debe garantizar a cada uno de los propietarios y/o inquilinos autorizados que hayan requerido la posibilidad de ser notificados fehacientemente por otro medio, que puedan recibirla por la vía acordada.”

Artículo 6°.- Incorpórase el inciso j) y k) al artículo 10 - De las liquidaciones de expensas - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666) con el siguiente texto:

- “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.”

Artículo 7°.- Modificase el artículo 14 - De los honorarios - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 14.- De los honorarios: los honorarios del administrador son acordados entre el administrador y la asamblea de propietarios, sin ninguna otra entidad o cámara que los regule y solo pueden ser modificados con la aprobación de la asamblea ordinaria, o en su caso la extraordinaria convocada al efecto. Estas decisiones deben figurar indefectiblemente en el acta respectiva.”

Artículo 8°.- Sustitúyese el artículo 15- Régimen de infracciones de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666) con el siguiente texto:

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

- a). El ejercicio de la actividad de administración 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 es la única infracción.
- b). La contratación de provisión de bienes y/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 obedezcan 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 3291, 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 5666), 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.
- j). El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 29.”

Artículo 9°.- Modificase el artículo 16 - Sanciones - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666) que queda 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 trescientas (300) unidades fijas y veinte mil (20.000) unidades fijas conforme lo determine anualmente la Ley Tarifaria.
 - 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 período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quede firme.”

Artículo 10.- Modificase el artículo 17- Denuncia - de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 17.- Denuncia. La Autoridad de Aplicación recepciona las denuncias de particulares afectados por alguna de las infracciones de la presente Ley y puede actuar de oficio cuando tome conocimiento de las mismas. Así mismo, puede realizar inspecciones a las oficinas de los administradores para verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

Las asociaciones de consumidores, debidamente inscriptas en el Registro de Asociaciones de Consumidores de la Ciudad de Buenos Aires, se encuentran facultadas a presentar denuncias. En tal caso, pueden acreditar la representación conferida por el/los particular/es afectado/s mediante simple acta poder certificada por la Autoridad de Aplicación. La misma debe contener, como mínimo, la identidad, domicilio del/los particular/es afectado/s, la designación, identidad, domicilio y firma de la asociación de consumidores.

También pueden 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 11.- Incorpórase el artículo 17 bis - Instancia conciliatoria - a la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), 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 puede promover la instancia conciliatoria conforme lo establecido en el artículo 9° de Ley 757, sobre procedimiento para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.”

Artículo 12.- Modificase el artículo 18 de la Ley 941, (texto consolidado por Ley 5666), el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 18.- Instrucción de 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 encuentra mérito suficiente en la misma, ordena la instrucción del correspondiente sumario e imputa 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 13.- Modificase el artículo 20 - Resolución - de la Ley 941, (texto consolidado Ley 5666), el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 20.- Resolución: Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la autoridad de aplicación dicta resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles. La misma debe ser 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 14.- Incorporase como Capítulo VI de la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666), el siguiente:

“CAPITULO VI

APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL”

Art. 23.- Plataforma web para uso del Consorcio - El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires incorpora la Aplicación Oficial, para el uso obligatorio de toda persona humana o jurídica que administre un consorcio a título oneroso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la gestión administrativa del Consorcio.

Dicha aplicación es optativa para los consorcistas, quienes pueden decidir sobre el uso y consulta de la misma.

Dicha información está 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.

Art. 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.

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

Art. 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 1845 (texto consolidado por Ley 5666), la Ley Nacional N° 23.326. y demás normativa vigente aplicable.

El Consorcio puede contar en la aplicación con la opción de servidores privados para un guardado único de la documentación aportada por medio electrónico referida a las expensas. En ese caso es con clave de acceso en al menos dos copropietarios. El Gobierno debe desarrollar la integración de ese acceso de empresas proveedoras de servicios a través de la aplicación.

Sin el consentimiento del Consorcio no pueden requerirse actas de asamblea al Administrador para esta aplicación, con la excepción de la de su designación, renovación o rendición de cuentas, y aquellas otras que expresamente exija esta Ley.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 31.- Propuesta de decisión - La plataforma dentro de sus funcionalidades debe 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, así como la posibilidad de manifestar su voluntad para el rechazo de dicha propuesta.

En los supuestos previstos en los artículos 2056 inciso m), 2057 y 2058 inciso c) la comunicación a través de la plataforma es meramente informativa no teniendo el carácter de notificación fehaciente.

La plataforma debe contar con la certificación de emisor y comunicación al receptor sin alteraciones con el correspondiente acuse de recibo.”

Artículo 15.- Incorporáse el artículo 32° -Convenios- a la Ley 941 (texto consolidado por Ley 5666) con el siguiente texto:

“Artículo 32.- Convenios - A los fines del objeto de la presente, la Autoridad de Aplicación puede suscribir convenios con empresas prestadoras de sistemas de servicios de liquidación de expensas para consorcios, a efectos de su integración con el sistema establecido en la presente ley, asegurando la interoperabilidad para la carga automatizada.”

Clausula Transitoria Única

Las normas incorporadas en el “CAPITULO VI APLICACIÓN DE LA PLATAFORMA WEB OFICIAL” entran en vigencia una vez vencido el plazo establecido en su reglamentación.

Artículo 16.- Comuníquese, etc.