



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

En la Provincia de Río Negro, ha incrementado en el último tiempo la cantidad de edificios de propiedad horizontal, con mayor énfasis principalmente en las ciudades de San Carlos de Bariloche, General Roca, Cipolletti y Viedma.

Es así como cada vez más familias habitan en departamentos cuyo régimen jurídico se encuentra comprendido en los términos de la ley nacional 13.512. Esta ley en su articulado, exige la presencia de un administrador como representante del consorcio de copropietarios.

Los habitantes de todo edificio tienen el derecho de contar con un administrador que realice las gestiones en nombre del consorcio, y que lo haga con eficiencia y eficacia.

No existen en nuestra provincia a la fecha normas que regulen la actividad de Administrador de Edificios en Propiedad Horizontal, tampoco hay requisitos y/o prohibiciones para desempeñar tal función.

Las diferentes iniciativas parlamentarias, tanto en el Congreso Nacional como en la Legislatura de la Ciudad autónoma de Buenos Aires han señalado la necesidad de reglamentar la actividad del Administrador de Edificios en Propiedad Horizontal, actividad que si bien tiene puntos en común a la de otras administraciones, también tienen tareas atípicas y propias del sector.

Este tema ha sido objeto de tratamiento en diferentes congresos, convenciones, foros, jornadas y seminarios, donde se ha buscado la forma de jerarquizar de la mejor manera posible la actividad del administrador, dándole mayor transparencia y seguridad a la actividad mediante la capacitación, con el propósito de resguardar el manejo de los intereses que tienen a cargo los administradores.

Entre los antecedentes parlamentarios más destacados se pueden señalar: 1987 proyecto de ley nacional para la creación del Colegio Público de Administradores, del Senador Nacional Dr. Edgardo Murguía; 1992 proyecto de ley nacional de nuevo régimen de la propiedad horizontal, del Diputado Nacional Dr. Rodolfo M. Parente; 1998 proyecto de ley sobre creación del Colegio Único de Martilleros, Corredores Inmobiliarios y Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Diputada de la ciudad de Buenos Aires Adriana Zaccardi.

En julio de 1996, las principales entidades relacionadas con el sector, suscribieron un acuerdo institucional, mediante el cual se propone la necesidad de jerarquizar el sector y el perfeccionamiento de la Administración de Inmuebles sometidos al régimen de propiedad



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

horizontal en todo el país.

En noviembre de 1998, en la Convención Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal de la República Argentina, se resolvieron diversas recomendaciones, entre las que se encuentran:

- La Creación de la figura legal del Administrador.
- La capacitación de los administradores.

Al no existir a la fecha legislación al respecto, como tampoco unicidad de criterios, hay disparidades notorias entre los valores que el copropietario está abonando por el servicio que recibe, no sólo en distintas localidades, sino en diferentes edificios.

Ante tales circunstancias, la iniciativa que hay se presenta tiene por objeto alcanzar un ordenamiento en la materia, al regular la actividad del Administrador de edificios en propiedad horizontal.

AUTOR: Daniel Agostino

FIRMANTE: Juan Accatino



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

TITULO I

DEL ADMINISTRADOR

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Alcance. El ejercicio de la actividad de la Administración de Propiedad Horizontal en la Provincia de Río Negro, se rige por las prescripciones de la presente ley.

Artículo 2°.- Régimen. El consorcio está conformado por todos los copropietarios en cada uno de los inmuebles sometidos al régimen de la ley nacional de la propiedad horizontal.

Artículo 3°.- Concepto. El administrador es el representante legal del consorcio de copropietarios. Tiene facultades para organizar, dirigir, coordinar, controlar y ejecutar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin.

Artículo 4°.- Sujetos. Puede ser administrador de propiedad horizontal toda aquella persona física o jurídica que reúna los requisitos exigidos por la presente ley.

Artículo 5°.- Obligatoriedad. El consorcio de propietarios sólo puede ser administrado por uno de los propietarios o consorcista o por un administrador de propiedad horizontal conforme lo establecido en la presente ley. Cuando se tratare de consorcios de propietarios que superaren las diez (10) unidades funcionales sólo puede ser administrado por un administrador matriculado.

CAPITULO II

REQUISITOS E INHABILIDADES



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 6°.- Requisitos. Para ejercer la actividad de administrador de propiedad horizontal en la Provincia de Río Negro, se requiere:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Poseer título habilitante o análogo, expedido por las instituciones oficialmente reconocidas. Esta condición será obligatoria a partir de los 24 meses de sancionada la presente ley.
- c) Hallarse inscripto en la matrícula que lleva el Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal, o en el Registro habilitado al efecto por el Poder Ejecutivo, tal como lo prevé la presente ley.
- d) No encontrarse comprendido en alguna de las incompatibilidades establecidas en el artículo siguiente. Cuando se tratare de personas jurídicas uno de los miembros del órgano directivo o su representante legal como mínimo, deben cumplir con los requisitos exigidos en la presente.

Artículo 7°.- Inhabilidades. No pueden ejercer la actividad de administradores de propiedad horizontal:

- a) Quienes no pueden ejercer el comercio.
- b) Los que tuvieren condenas firmes en sede penal por alguno de los delitos del Libro Segundo, Título VI, XI y XII del Código Penal de la Nación hasta su efectivo cumplimiento.
- c) Los concursados o fallidos mientras dure su inhabilitación.
- d) Los inhabilitados judicialmente.

CAPITULO III

DEBERES Y DERECHOS

Artículo 8°.- Deberes. El administrador de propiedad horizontal debe:

- a) Comportarse con lealtad y buena fe en el desempeño de sus funciones.
- b) Administrar el consorcio, sujetándose a lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración, el reglamento interno del edificio, la ley nacional 13.512, su decreto reglamentario, las leyes o reglamentos vigentes en la Provincia de Río Negro, las ordenanzas municipales, como asimismo velar por su estricto cumplimiento.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Velar por los intereses del consorcio.
- d) Llevar en legal forma los libros de consorcio, según lo establece la ley de propiedad horizontal, las leyes laborales y el Código de Comercio.
- e) Convocar anualmente, como mínimo, a asamblea de copropietarios con el propósito de rendir cuenta documentada de su gestión y solicitar su aprobación.
- f) Contratar las pólizas de seguro obligatorias.
- g) Intimar a los consorcistas por las diversas infracciones.
- h) Expedir certificado de libre deuda y posibles pasivos sobre las unidades funcionales y sobre el consorcio a simple requerimiento de los interesados y/o del escribano interviniente en el acto traslativo de dominio.
- i) Acatar, en todo cuanto no se oponga a la presente y/o ley 13.512, Ley de Propiedad Horizontal, la normativa vigente dispuesta por el Instituto Argentino de Normalización (Normas IRAM).
- j) Certificar firma de poderes de representación a los efectos de las reuniones de consorcio. La certificación será válida por asamblea y una vez convocada ésta.

Artículo 9°.- Derechos. El administrador de propiedad horizontal tiene derecho a:

- a) Percibir los honorarios y aranceles que devengue la gestión realizada. La gestión del administrador nunca se presume gratuita.
- b) Ser único depositario y custodio de los dineros del consorcio.
- c) Dejar de cumplir cualquier resolución de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Propietarios, previa notificación a estos, que fuera contraria a la legislación vigente.
- d) Desconocer cualquier resolución de la Asamblea de Copropietarios que haya sido adoptada sin el quórum a las mayorías obligatorias.

TITULO II

DEL COLEGIO PUBLICO DE ADMINISTRADORES

CAPITULO I

CREACION - INSCRIPCION - OBJETO



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Artículo 10.- Creación. Crea en el ámbito de la Provincia de Río Negro el Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal, cuyo objeto es el control del ejercicio de la actividad de Administrador de Propiedad Horizontal y tiene a su cargo el Gobierno de la matrícula respectiva. Hasta tanto se conforme el Colegio Público, el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Gobierno habilitará un Registro de Administradores de Propiedad Horizontal, con el propósito de que se inscriban allí todas aquellas personas que desempeñen funciones de Administrador de Propiedad Horizontal.

Artículo 11.- Carácter. El Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Río Negro funcionará con carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público.

Artículo 12.- Obligatoriedad. Las personas que se desempeñen como Administradores o que se encuentren en condiciones de ejercer dicha función, deberán matricularse en forma obligatoria ante el Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal. La matriculación será obligatoria a partir del segundo año de funcionamiento del mencionado Colegio.

Artículo 13.- Requisitos. Los requisitos para inscribirse en la matrícula respectiva son:

- a) Acreditar identidad personal.
- b) Ser mayor de edad.
- c) Presentar título habilitante o análogo.
- d) Acreditar no encontrarse comprometido en las inhabilidades comprendidas en el artículo 7°.
- e) Prestar juramento de desempeñar fielmente su labor.
- f) Abonar las sumas que establezca la reglamentación.

Artículo 14.- Alcances. La matriculación en el Colegio implica el ejercicio del poder disciplinario sobre el inscripto y el acatamiento por éste al cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados en la presente.

Artículo 15.- Objeto. El Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal tiene los siguientes deberes y atribuciones:

- a) El Gobierno de la matrícula de los administradores que ejerzan su actividad en la Provincia de Río Negro, sea habitual o esporádicamente.
- b) El ejercicio del poder disciplinario sobre los matriculados.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Defender a los miembros del Colegio para asegurarle el libre ejercicio de la profesión conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio.
- d) Evacuar las consultas y asesorar en todo lo referente al desarrollo de las tareas propias de la administración del consorcio y las derivaciones jurídicas que ésta pueda tener.
- e) El dictado de las normas de ética profesional y la aplicación de las sanciones que aseguren su cumplimiento.
- f) Vigilar y controlar que la administración de propiedad horizontal no sea ejercida por personas carentes de título habilitante, o que no se encuentren matriculados.
- g) Administrar sus bienes y recursos de conformidad a la presente ley y a su reglamento interno.
- h) Dictar, por iniciativa del Consejo Directivo y aprobación de la Asamblea de Delegados, el Reglamento Interno del Colegio y sus modificaciones.
- i) Tutelar la inviolabilidad del ejercicio de la actividad en todos sus ordenes, estando investida a esos efectos de legitimación procesal para ejercitar la acción pública.
- j) Recibir denuncias de las personas físicas o jurídicas que se consideren afectadas en modo alguno por los actos, acciones u omisiones que realizaren tanto las personas físicas como jurídicas que llevaren adelante la administración de propiedad horizontal. La denuncia no está sujeta a formalidad alguna pudiendo realizarse verbalmente o por escrito. Recibida la denuncia se debe dar inmediata intervención al Tribunal de disciplina quién resolverá la cuestión. La denuncia realizada ante el Colegio Público de Administradores es gratuita para el interesado y no requiere patrocinio letrado. En todos los casos se debe acusar recibo del hecho, queja o denuncia recibida. Quien realice una denuncia puede solicitar que su reclamo sea confidencial o su identidad reservada.
- k) Realizar verificaciones contables a las administraciones cuando considere que existen motivos suficientes o así lo requieren, mediante denuncia escrita, más la de la mitad, como mínimo, de los copropietarios de un consorcio.
- l) Realizar inspecciones a oficinas, archivos y registros de las personas físicas o jurídicas bajo su control.
- m) Nombrar y remover a sus empleados.
- n) Informar y asesorar a los copropietarios sobre sus derechos, asegurándoles trato equitativo y acceso a la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

información.

- o) Organizar e informatizar el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal.
- p) Celebrar convenios con establecimientos, delegaciones, instituciones y/o personas físicas o jurídicas, sean públicas o privadas.
- q) Realizar toda otra acción conducente para el cumplimiento de su objeto.

TITULO III

ORGANO DEL COLEGIO

Artículo 16.- Composición. El Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Río Negro se compone los siguientes órganos:

- a) Asamblea de Delegados.
- b) El Consejo Directivo.
- c) El Tribunal de Disciplina.

Artículo 17.- Integración. La Asamblea de Delegados se integra con los administradores matriculados que elijan sus pares un número equivalente a uno por cada diez (10) o fracción superior a cinco (5). La elección de los delegados se efectúa por voto directo, secreto y obligatorio de los matriculados. El reglamento interno determinará las condiciones que deberán cumplir los postulantes y establecerá el procedimiento a seguir para la adjudicación de cargos.

Artículo 18.- Duración. Los delegados duran dos (2) años en sus funciones y pueden ser reelectos.

Artículo 19.- Competencia. Es competencia de la Asamblea de Delegados:

- a) Reunirse en Asamblea Ordinaria por lo menos una vez al año, en la fecha y forma que establezca la reglamentación, a los fines de tratar el siguiente temario: memoria, balance y presupuesto de gastos y cálculos de recursos; informes anuales del Consejo Directivo y del Tribunal de Disciplina, si los hubiere; elegir sus propias autoridades un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente, un Secretario General y un (1) Secretario de Actas) y fijar el monto de la cuota anual que deben pagar los matriculados y sus modificaciones.
- b) Sancionar un Código de Etica y en su caso las modificaciones propicias.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

- c) Sancionar un Reglamento Interno del Colegio a iniciativa del Consejo Directivo y en su caso las modificaciones propicias.
- d) Sancionar el Régimen Electoral del Colegio a iniciativa del Consejo Directivo y en su caso las modificaciones propicias.
- e) Reunirse en Asambleas Extraordinarias cuando lo disponga el Consejo Directivo por el voto de la mitad más uno de sus miembros como mínimo, o lo solicite un número no inferior al veinticinco por ciento (25%) de los Delegados. En dichas asambleas sólo podrá tratarse el temario objeto de la convocatoria.
- f) Tratar de resolver los asuntos que, por otras disposiciones de esta ley, le competan.
- g) Reglamentar el procedimiento a que se ajusta el Tribunal de Disciplina, como también su modo de actuación.

Artículo 20.- Convocatoria. La convocatoria a asamblea ordinaria debe ser notificada a los delegados con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de su celebración. La convocatoria a asamblea extraordinaria requiere diez (10) días de anticipación. Las convocatorias se notifican a los delegados en el domicilio real mediante comunicación postal. Las asambleas se constituyen válidamente en el horario señalado en su convocatoria con la presencia de más de la mitad del total de sus miembros. Transcurrida una hora desde la que se hubiera fijado para su iniciación, se tendrá por constituida válidamente con su tercio del total de sus miembros. Las decisiones de la Asamblea de Delegados deben ser adoptadas por mayoría absoluta de votos presentes, salvo los casos determinados por esta ley o por reglamentación en los que se exija un número mayor. En caso de producirse empate en la votación, corresponde desempatar al Presidente con su voto.

CAPITULO II

DEL CONSEJO DIRECTIVO

Artículo 21.- Composición. El Consejo Directivo estará compuesto por un Presidente, un Secretario, un Tesorero, cuatro (4) vocales titulares y siete (7) vocales suplentes. La elección se efectúa por voto directo, secreto y obligatorio de los matriculados. El Reglamento Interno determinará las condiciones requeridas para acceder al cargo y el procedimiento a seguir para la adjudicación de cargos.

Artículo 22.- Duración. Los miembros del Consejo Directivo duran dos (2) años en sus funciones y pueden ser reelectos por una única vez. En lo sucesivo sólo podrán ser electos con un intervalo mínimo de dos (2) años.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 23.- Competencia. Es competencia del Consejo Directivo:

- a) Llevar la matrícula de los administradores, resolver sobre los pedidos de inscripción, resolver todo lo atinente a las matriculaciones y tomar juramento previsto por el artículo 13, inciso f)
- b) Convocar a la Asamblea de Delegados a sesiones ordinarias fijando su temario.
- c) Convocar a Asamblea de Delegados a sesiones extraordinarias conforme lo previsto en el artículo 19, inciso e).
- d) Cumplimentar las decisiones y resoluciones de la Asamblea de Delegados.
- e) Presentar anualmente a la Asamblea Ordinaria de Delegados la memoria, balance general e inventario del ejercicio anterior, así como el presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el siguiente ejercicio.
- f) Remitir al Tribunal de Disciplina los antecedentes relativos a las faltas previstas en la presente ley.
- g) Nombrar, remover y ejercer el poder disciplinario sobre el personal designado y/o contratado del Colegio.
- h) Proponer, para su aprobación por la Asamblea, el régimen electoral del Colegio.
- i) Ejercer todas las facultades y atribuciones emanadas de la presente ley que no hayan sido conferidas específicamente a otros órganos.

Artículo 24.- Representación. La representación legal del Colegio es ejercida por el Presidente del Consejo Directivo, su reemplazante o el miembro del Consejo Directivo que dicho órgano designe.

Artículo 25.- Quórum. El Consejo Directivo se reúne como mínimo una vez por mes y cada vez que sea convocado por el Presidente o lo solicite la mayoría de sus miembros. Sesiona válidamente con la presencia de más de la mitad de sus miembros y sus resoluciones se adoptan por la simple mayoría de los votos presente. El presidente sólo tiene voto en caso de empate. El Consejo Directivo decide en sus reuniones toda cuestión que le sea sometida por los matriculados, por los otros órganos del Colegio, o por esta ley o el reglamento interno del Colegio. También resuelve sobre toda cuestión urgente que sea materia de la Asamblea de Delegados, sujeta a la aprobación de la misma. Dichas resoluciones deben adoptarse por el voto de los dos tercios de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

los miembros presente.

CAPITULO III

DEL TRIBUNAL DE DISCIPLINA

Artículo 26.- Composición. El Tribunal de Disciplina está compuesto por cinco (5) miembros titulares y cinco (5) miembros suplentes. La elección se efectúa por voto directo, secreto y obligatorio de los matriculados. El Reglamento Interno determina las condiciones requeridas para ser integrante del Tribunal de Disciplina y el procedimiento a seguir para la adjudicación de cargos.

Artículo 27.- Duración. Los miembros del Tribunal de Disciplina durarán dos (2) años en sus funciones y pueden ser reelectos.

Artículo 28.- Competencia: Es competencia del Tribunal de Disciplina:

- a) Sustanciar los sumarios por violación a las normas éticas.
- b) Aplicar sanciones para las que esté facultado.
- c) Dictaminar, opinar e informar cuando así lo requiera.
- d) Llevar un registro de penalidades de los matriculados.
- e) Elaborar un informe anual de las causas sustanciadas y sus respectivos resultados. El mismo debe ser presentado ante la Asamblea Ordinaria de Delegados a través del Consejo Directivo en igual tiempo y forma.

CAPITULO IV

DE LOS RECURSOS

Artículo 29.- Recursos. Los fondos del Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Río Negro se forman con los siguientes recursos:

- a) Cuota de inscripción y anual que deben pagar los administradores inscriptos y en ejercicio de la profesión. El valor de estas cuotas es fijado anualmente por la Asamblea de Delegados.
- b) Donaciones, herencias, legados y subsidios.
- c) Multas y recargos establecidos por esta ley.
- d) Con los intereses y frutos civiles de los bienes del Colegio.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- e) Con los aranceles que perciba el Colegio por los servicios que preste.
- f) Todo otro ingreso proveniente de actividades realizadas en cumplimiento de esta ley.

Artículo 30.- Destino. Los fondos que ingresan al Colegio Público de Administradores de Propiedad Horizontal, deberán ser depositados en una cuenta habilitada al efecto.

Artículo 31.- De forma.