



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
30 NOV 2018	
Incluida	12-
Nº	35925

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**LEY:**

**REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS  
INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- Objeto.** La presente ley tiene como objeto establecer un régimen jurídico de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios, en el marco de las competencias provinciales de regulación en la materia.

**ARTÍCULO 2.- Finalidades.** La presente ley tiene como finalidades el ordenamiento y contralor del ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, y la protección de los derechos e intereses de dichos consorcios.

**ARTÍCULO 3.- Definiciones.** A efectos de la implementación e interpretación de la presente ley, se adoptan las siguientes definiciones:

*CCCN:* Código Civil y Comercial de la Nación.

*Consortio:* Persona jurídica constituida por el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal o al régimen de conjuntos inmobiliarios (ver Arts. 2044, 2039, 2037, 2083, 2085, 2086 y concordantes del CCCN).



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*Administrador:* Órgano ejecutivo del consorcio, de quien es representante legal y mandatario. Puede ser administrador uno/a o más integrantes del consorcio o, en caso de terceras personas ajenas al consorcio, una o más personas, humanas o jurídicas (ver Arts. 2065 y 1326 del CCCN).

*Administrador ad honorem:* El administrador que ejerce su función de manera gratuita.

*Derecho del Consumidor y del Usuario:* El sistema jurídico protectorio de los/as consumidores/as y usuarios/as; integrado por las normas pertinentes de la Constitución Nacional (CN), la Ley Federal de Defensa del Consumidor N° 24.240 y sus normas modificatorias y complementarias (LDC), las normas pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación, las demás normas federales aplicables a las relaciones de consumo - conforme a la LDC, artículo 3º, párrafo segundo, parte primera -, y las normas provinciales que regulan la materia.

*Reglamento de propiedad horizontal:* El reglamento del régimen de propiedad horizontal y el reglamento del régimen de conjuntos inmobiliarios (ver Arts. 2075 párrafo segundo, 2076, 2078 y concordantes del CCCN).

## **CAPÍTULO II** **REGISTRO**

**ARTÍCULO 4.- Creación.** Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, en la órbita de la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 5.- Inscripción. Obligación.** Quienes pretenden ejercer la función de administrador, sea a título oneroso o gratuito, deben inscribirse previamente en el Registro creado por el Art. 4 de la presente ley.



**ARTÍCULO 6.- Inscripción. Requisitos.** Para cumplimentar la obligación del Art. 5 de la presente ley, quienes pretenden ejercer la función de administrador deben presentar la siguiente documentación y cumplir los siguientes requisitos ante la autoridad de aplicación:

- a) Nombre completo.
- b) En el caso de personas humanas, Documento Nacional de Identidad (D.N.I.).
- c) En el caso de personas jurídicas, copia del contrato social y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones. Asimismo, certificado de vigencia de inscripción en la Inspección General de Personas Jurídicas de la provincia de Santa Fe.
- d) Domicilio real.
- e) Residencia acreditada mínima y continua en la provincia de Santa Fe de dos (2) años.
- f) Constitución de domicilio especial en la provincia de Santa Fe.
- g) Constancias de inscripción en la Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.) y la Administración Provincial de Impuestos (A.P.I.).
- h) Certificados de libre deuda de tributos provinciales y municipales.
- i) Certificado de buena conducta expedido por la Policía de la Provincia de Santa Fe e informe expedido por el Registro Nacional de Reincidencia. En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación debe establecer qué representantes de las mismas deben cumplimentar este requisito.
- j) Informe expedido por el Registro de Procesos Universales.
- k) Certificado de libre inhabilitación.
- l) Cualquier otra documentación o requisito que determine la reglamentación o la autoridad de aplicación.

La documentación y requisitos exigidos en el presente artículo que hayan sufrido modificaciones deben ser actualizados anualmente mediante la presentación de su constancia respectiva.



**ARTÍCULO 7.- Administrador *ad honorem*. Inscripción. Requisitos.**

**Solicitud.** Para cumplimentar la obligación del Art. 5 de la presente ley, quienes pretenden ejercer la función de administrador *ad honorem* deben presentar la siguiente documentación y cumplir los siguientes requisitos ante la autoridad de aplicación:

- a) Lo exigido por los incisos a), b), c) y d) del Art. 6 de la presente ley.
- b) Copia certificada del acta de asamblea en la que conste la designación como administrador *ad honorem* y la aceptación del cargo. El acta debe contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo, descripción de la unidad funcional de la/s que la/s persona/s designada/s es/son propietario/s con su número de matrícula del Registro General de la Propiedad Inmueble.

El administrador *ad honorem* sólo puede administrar un consorcio.

**ARTÍCULO 8.- Inscripción. Impedimentos.** No pueden inscribirse en el Registro del Art. 4 o, inscriptos/as, mantener la condición de activos/as:

- a) Los/as inhabilitados/as para contratar, de conformidad con el Art. 1001 y concordantes del CCCN.
- b) Quienes no pueden ejercer el comercio.
- c) Los concursados y fallidos hasta su rehabilitación.
- d) Los/as sancionados/as por la autoridad de aplicación de esta ley con pena de exclusión del Registro del Art. 4, durante cinco (5) años desde que la sanción quedó firme.
- e) Los inhabilitados por condena penal firme por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses y bienes ajenos, mientras dure la inhabilitación.

**ARTÍCULO 9.- Registro. Contenido.** En el Registro debe asentarse toda la información y documentación conducente a cumplir con el objeto y finalidades de la presente ley, conforme los Arts. 1 y 2 respectivamente. La autoridad de aplicación debe asentar:

- a) Lo requerido en los Arts. 6 y 7 de la presente ley.



- b) Las sanciones administrativas y judiciales impuestas a quienes ejercen o ejercieron la función de administrador.
- c) Los juicios civiles y comerciales y penales relacionados con la administración de intereses y bienes ajenos en los que hayan sido condenados quienes ejercen o ejercieron la función de administrador. En el caso de personas jurídicas, debe asentarse la información del presente inciso correspondiente a los representantes de las mismas que establezca la reglamentación.
- d) Cualquier otra información o documentación que determine la reglamentación o la autoridad de la aplicación.

**ARTÍCULO 10.- Certificado de habilitación. Contenido. Oportunidad de presentación ante los consorcios. Vigencia.** Quienes pretenden ejercer la función de administrador sólo pueden acreditar ante los consorcios su condición de inscriptos en el Registro del Art. 4 mediante un certificado de habilitación emitido por la autoridad de aplicación.

En el certificado de habilitación debe constar lo requerido en los Arts. 6 o 7 de la presente ley, según corresponda. En el caso de quienes ejercen o hayan ejercido la función de administrador, deben constar además las sanciones que se les hayan impuesto en los últimos dos (2) años, si corresponde.

Quienes pretenden ejercer la función de administrador, previamente a la consideración de su designación, deben presentar ante los consorcios el certificado de habilitación actualizado en oportunidad de una asamblea. Están eximidos de este deber quienes ejercen la función de administrador *ad honorem*, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7 inc. b) de la presente ley.

El certificado de habilitación tiene una validez de un (1) año.

**ARTÍCULO 11.- Solicitud de información a la autoridad de aplicación.** Los consorcios puede solicitar en cualquier momento a la autoridad de



aplicación informes sobre el administrador o quien pretende ejercer la función de administrador.

**ARTÍCULO 12.- Registro. Publicidad.** El Registro es de acceso público y gratuito.

Puede consultarse la totalidad de la información que debe asentarse en el Registro.

La información del Registro debe estar disponible para su consulta en el portal web del Gobierno de la Provincia de Santa Fe y en forma presencial.

### **CAPÍTULO III**

#### **ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 13.- Obligaciones del administrador.** Sin perjuicio de las obligaciones impuestas por el Derecho del Consumidor y del Usuario, por los Arts. 2067, 2065, 372, 1324 y concordantes del CCCN, por el reglamento de propiedad horizontal, y por la asamblea; el administrador, en el ejercicio de sus funciones, debe:

- a) Informar a la asamblea o el consejo de propietarios, si así lo decide el consorcio y en cualquier momento, sobre cualquier aspecto relacionado a su gestión, de conformidad con el Art. 42 párrafo primero de la CN, el Art. 4º de la LDC, y los Arts. 2065, 372 inc. c), 1324 inc. h) y concordantes del CCCN.
- b) Conservar toda la documentación del consorcio, conforme el Art. 2067 inc. i) última parte y concordantes del CCCN.
- c) Sin perjuicio de la obligación de entrega prescripta por el Art. 2067 inc. j) del CCCN, debe poner a disposición de la asamblea o el consejo de propietarios, si así lo decide el consorcio y en cualquier momento, los libros y documentos del consorcio y los relativos a su



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

administración, de conformidad con los Arts. 2065, 1324 inc. i) y concordantes del CCCN.

- d) En el caso de la documentación relacionada a las expensas, el administrador debe ponerla a disposición de quienes sean poseedores/as por cualquier título, conforme el Art. 2050 del CCCN. El administrador debe poner a disposición la documentación dentro de los tres (3) días hábiles desde la fecha en que se realizó la solicitud.
- e) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre de éste, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad horizontal, del consejo de propietarios o de la asamblea.
- f) En caso de ingresos por causas ajenas al cobro de expensas, debe transferirlos al consorcio dentro del día hábil siguiente desde su recepción.
- g) Llevar actualizado el libro de registro de firmas de los propietarios exigido por el CCCN en sus Arts. 2062 y 2067 inc. i) y exhibirlo al comienzo de cada asamblea para que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten, entre otros fines.
- h) En oportunidad de convocar a asamblea, adjuntar copia del acta de la última asamblea realizada.
- i) Denunciar ante el organismo provincial o municipal competente toda situación antirreglamentaria en el inmueble del consorcio que administra, incluidas las obras edilicias.
- j) Permitir y facilitar, si así lo decide el consorcio, la realización de certificaciones de los balances anuales por un/a contador/a público nacional y de auditorias a su gestión.
- k) Presentar anualmente ante el consorcio el certificado de habilitación actualizado en oportunidad de una asamblea.

**ARTÍCULO 14.- Declaración jurada.** Quienes ejercen la función de administrador, o la ejercieron y pretender volver a hacerlo, y están



inscritos en el Registro del Art. 4, deben presentar anualmente ante la autoridad de aplicación un informe con carácter de declaración jurada que contenga la siguiente información:

- a) Listado actualizado de los consorcios que administran, consignando si lo hacen a título gratuito u oneroso, y cualquier otra información de dichos consorcios que determine la reglamentación.
- b) Detalles de los pagos de los aportes y contribuciones de la seguridad social y cualquier otro aporte obligatorio, y de los correspondientes al seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical, en caso de corresponder; relativos a los trabajadores en relación de dependencia de cada uno de los consorcios que administran.
- c) Detalles de los pagos en concepto de mantenimientos e inspecciones obligatorios.
- d) Declaración jurada patrimonial ante el consorcio y visada por éste, destinada a garantizar sus responsabilidades como administrador. Esta declaración jurada puede sustituirse por una constancia de constitución de un seguro de responsabilidad profesional en favor del consorcio que corresponda y a cargo del administrador.
- e) Lista de juicios civiles y comerciales en los que sean partes los consorcios que administra.
- f) Lista de juicios por cobro de expensas, detallando carátula, juzgado interviniente y monto reclamado.
- g) Cualquier otra información que determine la reglamentación.

**ARTÍCULO 15.- Requisitos para contratar.** Quienes ejercen la función de administrador, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad horizontal o de la asamblea, sólo pueden contratar y someter a consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que reúnen los siguientes requisitos:

- a) Título y/o matrícula del prestador o contratista, si la legislación así lo dispone.



- b) Nombre, domicilio, datos identificatorios y certificado de inscripción en la A.F.I.P. del prestador del servicio o contratista.
- c) Descripción detallada de precios, materiales y mano de obra.
- d) Plazo de realización de la obra o tiempo de prestación del servicio.
- e) Plazo para la aceptación del presupuesto.
- f) Si se otorga o no garantía. En caso afirmativo, su alcance y duración.
- g) Seguro de riesgos de trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos en que esa obligatorio; y seguro de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.
- h) Habilitación municipal, cuando corresponda.

El administrador debe exigir los originales de los comprobantes de dichos requisitos y guardar copia de los mismos.

Cuando la necesidad de una obra de reparación sea urgente o para evitar un daño mayor; y siempre que el administrador ponga previamente en conocimiento de tal situación al consejo de propietarios y éste autorice a aquel para disponer, en caso de que exista, del fondo de reserva para dicha obra de reparación, conforme los Arts. 2067 inc. d), 2064 inc. c) y concordantes del CCCN; el administrador está eximido del cumplimiento de los requisitos previstos en el presente artículo sólo para las obras indispensables.

**ARTÍCULO 16.- Mandato. Duración.** Salvo disposición en contrario establecida en el reglamento de propiedad horizontal de conformidad con el Art. 2056 inc. s) del CCCN, o, en su defecto, decisión en contrario de la asamblea de conformidad con el Art. 2066 del CCCN, el administrador tiene un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función.

El administrador puede ser removido antes del vencimiento de su mandato y éste puede ser renovado por la asamblea, de conformidad con el Art. 2066 párrafo segundo.



**ARTÍCULO 17.- Honorarios.** Los honorarios del administrador deben acordarse entre éste y el consorcio en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con los Arts. 1328 inc. d), 1322 y concordantes del CCCN.

A falta de previsión en el reglamento, la asamblea es el órgano que debe decidir todo lo relativo a los honorarios del administrador, de conformidad con el Art. 2058 inc. d) y concordantes del CCCN.

#### **CAPÍTULO IV EXPENSAS**

**ARTÍCULO 18.- Liquidaciones.** La liquidación de expensas debe contener:

- a) Datos actualizados del titular o heredero declarado o poseedor/a por cualquier título de cada unidad funcional, porcentaje correspondiente de cada unidad funcional sobre el total del inmueble, total a pagar por cada unidad funcional, saldo anterior y actual al mes liquidado e intereses punitivos.

Si existen depósitos judiciales, se deben detallar los efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la asamblea.

- b) Datos del administrador: nombre completo, domicilio, teléfono, Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y número de inscripción en el Registro asignado por la autoridad de aplicación.
- c) Datos del consorcio: nombre, domicilio y C.U.I.T.
- d) Detalles de los ingresos y egresos del mes anterior.
- e) En caso de que existan juicios en trámite por cobro de expensas u otras causas en las que el consorcio sea parte, la liquidación mensual debe indicar todos sus datos: N°, carátula y estado del expediente; juzgado interviniente; pretensión; monto dinerario reclamado o, en su defecto, la consignación de la referencia "sin monto determinado".



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- f) Listado de las unidades funcionales en mora, con indicación de períodos adeudados y montos.
- g) Informe detallado del pago de haberes del personal del consorcio; especificando nombre, apellido, Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L), cargo, período al que corresponde el pago, sueldo básico, horas extras, descuentos y aportes por cargas sociales y sindicales, si corresponde.
- h) Detalle de los pagos por suministros y servicios a contratistas; especificando nombre, domicilio, C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de matrícula, elementos provistos, servicio prestado, importe total, y si corresponde, cantidad de cuotas, N° de la cuota que se abona y monto.
- i) Detalle de los pagos por seguros; especificando nombre de la aseguradora, N° de póliza, clase de seguro, bienes asegurados, fecha de vencimiento de la póliza, y N° de la cuota que se abona y monto.
- j) Resumen de movimientos de la cuenta bancaria a nombre del consorcio correspondiente al mes inmediato anterior.
- k) Detalle de los honorarios del administrador; especificando situación fiscal, importe total, y período al que corresponde el pago.

**ARTÍCULO 19.- Recibos.** Los recibos de pago de expensas deben estar numerados y contener la siguiente información:

- a) Nombre y domicilio del consorcio.
- b) Unidad funcional correspondiente.
- c) Nombre de la persona obligada al pago de expensas, de conformidad con el Art. 2050 y concordantes del CCCN.
- d) Período y concepto del pago.
- e) Fecha de vencimiento del plazo de pago, con el interés respectivo si corresponde.
- f) Datos del administrador, C.U.I.T., N° de inscripción en el Registro, y su firma y aclaración.
- g) Fecha y lugar de pago.



- h) Detalle de la deuda a la fecha de emisión, o la leyenda "Sin deuda a la fecha", según corresponda.

## **CAPÍTULO V**

### **AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 20.- Autoridad de Aplicación.** Es autoridad de aplicación de la presente ley la máxima autoridad del Gobierno de la Provincia en materia de defensa de los/as consumidores/as y usuarios/as.

**ARTÍCULO 21.- Municipios y comunas. Delegación.** La autoridad de aplicación, mediante los convenios pertinentes, puede delegar en los municipios y comunas de la provincia cualquiera de sus facultades. En caso de delegación, los municipios y comunas deben actuar como autoridades locales de aplicación de la presente ley respecto de las presuntas infracciones cometidas en sus respectivas jurisdicciones territoriales.

**ARTÍCULO 22.- Municipios y comunas. Delegación. Facultades concurrentes.** En caso de delegación de facultades en los municipios y comunas y sin perjuicio de ellas, la autoridad de aplicación puede actuar en forma concurrente con aquellos con la finalidad de velar por el adecuado cumplimiento de las facultades delegadas y la efectiva implementación de la presente ley, para lo cual tiene la facultad de ordenar toda medida que considere necesaria.

## **CAPÍTULO VI**

### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y PROCESO JUDICIAL**

**ARTÍCULO 23.- Procedimiento administrativo y proceso judicial.** El procedimiento administrativo para la verificación, juzgamiento y sanción de



las infracciones referidas en la presente ley, y el proceso judicial, se rigen por las normas que regulan el procedimiento administrativo y el proceso judicial en materia de consumidores/as y usuarios/as en el ámbito de competencia de la provincia de Santa Fe.

**ARTÍCULO 24.- Infracciones.** Constituyen infracciones a la presente ley:

- a) El ejercicio de la función de administrador sin la inscripción obligatoria, conforme los Art. 5 de la presente ley.
- b) El falseamiento de lo requerido por los Arts. 6 y 7 de la presente ley.
- c) El incumplimiento por parte de quienes ejercen o pretenden ejercer la función de administrador, de forma onerosa o gratuita, de cualquiera de las obligaciones referidas en la presente ley.

**ARTÍCULO 25.- Sanciones.** Sin perjuicio de las sanciones previstas por el Derecho del Consumidor y del Usuario, las infracciones a la presente ley deben sancionarse con:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa. Su monto puede fijarse entre diez (10) a cien (100) Unidades JUS, de conformidad con el Art. 32 de la Ley Provincial N° 12.851.
- c) Suspensión de hasta doce (12) meses en el (del) Registro.
- d) Exclusión del Registro.

**ARTÍCULO 26.- Sanciones. Aplicación.** En la aplicación de las sanciones previstas en el Art. 25 de la presente ley, se deben considerar como agravantes:

- a) El perjuicio causado al consorcio o sus integrantes.
- b) La reincidencia. Se considera reincidente al administrador sancionado debido a una infracción en los términos de la presente ley que incurre en otra infracción dentro del período de dos (2) años desde que la sanción quedó firme.



**ARTÍCULO 27.- Sanciones. Multas. Destino.** El cincuenta por ciento (50%) del monto percibido en concepto de multas debe destinarse al consorcio o sus integrantes afectados.

El cincuenta por ciento (50%) restante debe destinarse al financiamiento de políticas públicas relacionadas a la finalidad de la presente ley.

El monto en concepto de multa en beneficio de los/as afectados/as debe ser depositado en la cuenta bancaria de su titularidad dentro de los quince (15) días corridos desde que la sanción quedó firme. Excedido ese plazo, corresponde un interés punitivo mensual del 1,5 % sobre el total del monto.

## **CAPÍTULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTÍCULO 28.- Ejercicio de la función de administrador previo a la entrada en vigencia de la presente ley. Inscripción en el Registro.** Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley estén ejerciendo la función de administrador, deben inscribirse en el Registro creado por el Art. 4 dentro de los noventa (90) días corridos desde la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley.

**ARTÍCULO 29.- Ejercicio de la función de administrador previo a la entrada en vigencia de la presente ley. Acreditación de la inscripción en el Registro.** Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley estén ejerciendo la función de administrador, deben acreditar su condición de inscriptos en el Registro creado por el Art. 4 en oportunidad de la primera asamblea que se realice luego de que la autoridad de aplicación les expida el certificado de habilitación, en cada uno de los consorcios que administran.



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 30.- Administrador. Duración de su mandato.** El plazo de un (1) año previsto en el Art. 16 rige y se computa desde la entrada en vigencia de la presente ley.

**CAPÍTULO VIII**  
**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 31.- Exclusión.** La reglamentación de la presente ley puede excluir de su aplicación a los complejos habitacionales de viviendas sociales originados en planes federales o provinciales de viviendas afectados al régimen de propiedad horizontal que el Poder Ejecutivo considere, siempre que éstos presenten determinadas características que impliquen la imposibilidad de dar cumplimiento a lo prescripto por el presente régimen.

**ARTÍCULO 32.- Reglamentación.** El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los ciento veinte (120) días corridos desde su publicación.

**ARTÍCULO 33.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



JULIO FRANCISCO GARIBALDI  
Diputado Provincial



## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de ley tiene por **objeto** establecer un régimen jurídico provincial en relación a la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios, figura prevista en el CCCN, respecto de las materias de competencia provincial.

En relación a la **competencia** de la Provincia de Santa Fe para establecer una regulación sobre dicha actividad, consideramos necesario hacer referencia a lo siguiente.

En primer lugar, el ejercicio del poder de policía<sup>1</sup> está distribuido entre la Nación y las provincias, conforme las materias que éstas delegaron a aquel y las que se reservaron. En algunos supuestos, tanto la Nación como las provincias lo ejercitan en forma exclusiva y excluyente, mientras que en otros casos lo hacen en forma concurrente, según la materia de cuya regulación se trate.

En relación al presente proyecto, la Provincia de Santa Fe detenta tanto potestades reservadas como concurrentes, según la materia regulada a lo largo del articulado.

En segundo lugar, las provincias retienen el poder de policía local, conforme surge de diversas normas de la CN, fundamentalmente los Arts. 1, 14, 28, 75 incs. 12 y 30, y 121. En ese sentido, la Constitución de la Nación Argentina prescribe que "... (t)odos los habitantes de la Nación gozan de [sus] derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio ..." (Art. 14).

---

<sup>1</sup> Puede considerarse al poder de policía como la potestad estatal reglamentaria genérica de ordenación y regulación, que habilita restricciones a los derechos de las personas.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

A su vez, la Constitución de la Provincia de Santa Fe contiene también normas que fundamentan la competencia mencionada, al hacer referencia al poder de policía provincial. En su Art. 14, dispone que *"... (t)odos tienen derecho a ejercer [...] una actividad o profesión [...], en las condiciones que establezca la ley."* En su Art. 20, dedicado a la actividad laboral, establece que *"... (l)a Provincia [...] (r)eglamenta las condiciones en que el trabajo se realiza ..."*. Por último, en su Art. 55 inc. 18, establece que *"... (c)orresponde a la Legislatura [...] (l)egislar sobre materias de policía provincial ..."*.

En relación a la materia de la presente ley, y con respecto a las competencias reservadas por las provincias - y también las concurrentes - en materia de poder de policía, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), en un reciente fallo<sup>2</sup> en cuyo caso originario la pretensión de la parte actora consistió en obtener la declaración parcial de inconstitucionalidad de la Ley N° 7629/10 de la provincia de Salta - que establece el régimen legal de las actividades de martilleros y corredores públicos, y de corredores inmobiliarios en dicha provincia -, estableció que el dictado de la mencionada ley provincial es una *"... facultad que se encuentra incluida dentro de las reservadas por el art. 121 de la Constitución Nacional, que establece que las provincias conservan todo el poder no delegado al gobierno federal, lo cual comprende la reglamentación del ejercicio de los derechos asegurados a los habitantes por la propia Constitución, sin otra limitación que la razonabilidad, que es requisito de todo acto legítimo, en la medida en que la reglamentación sea sólo eso y no la negación del derecho reglamentado ni de otro garantizado por la Carta Fundamental"*.

En el mismo pronunciamiento, la CSJN sostuvo que, *"... en materia de profesiones liberales, no es dudoso que las provincias tienen la atribución de reglamentar su ejercicio en sus respectivas jurisdicciones (Fallos: 308:403 y 315:1013), pero con la limitación natural que establece*

---

<sup>2</sup> "CAVALLO ÁLVAREZ, SANDRA ELISABETH c/ COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROV. DE SALTA s/ ACCIÓN MERAMENTE DECLARATIVA DE DERECHO (14/11/2017). Del dictamen de la Procuración General de Nación al que la Corte remite.



*el art. 28 de la Constitución (Fallos: 304:1588 y 315:1013), pues dentro de lo razonable, las provincias pueden establecer los requisitos complementarios que, en el ejercicio del poder de policía, les corresponde (Fallos: 323:1374 y 325:1663) ..."; y que "[e]n relación a la materia particular bajo estudio, el Tribunal ha dicho que la organización y gobierno de la matrícula de martillero, así como la verificación de la capacidad y aptitud para desempeñarse en el medio local, es materia que cae dentro de las atribuciones reservadas de las provincias (hoy art. 121 de la Constitución Nacional, ver doctrina de Fallos: 283:386; 288:240 y 304:462)."*

Esta decisión de la CSJN confirma su reiterada doctrina, establecida en sus precedentes sobre la materia, sobre la competencia de las provincias para regular las profesiones liberales reglamentado su ejercicio en sus respectivas jurisdicciones.

En tercer lugar, con respecto a las facultades concurrentes entre las provincias y la Nación para el ejercicio del poder de policía, la confluencia de potestades reglamentarias puede ocasionar conflictos de competencia.

Al respecto, la CSJN sostuvo reiteradamente que "*[e]l poder de policía que ejerce la Nación ocasionalmente puede entrar en colisión con el que se hayan reservado las provincias, lo cual no obsta al principio de la concurrencia entre ambos poderes. El ejercicio por las autoridades locales de las facultades de poder de policía sólo puede considerarse incompatible con las ejercidas por las autoridades nacionales cuando, entre ambas, medie una repugnancia efectiva, de modo que el conflicto devenga inconciliable (Fallos 315:1013, entre otros)*"<sup>3</sup>.

En cuarto lugar, el CCCN en su Art. 2067 primer párrafo establece que "*[e]l administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios*", por lo cual puede razonablemente sostenerse que, con respecto a la primera

---

<sup>3</sup> EMPRESA DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA (EDENOR SA) c/ MUNICIPALIDAD DE PILAR s/ ACCIÓN DECLARATIVA (18/10/2011).



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

fuelle mencionada, la existencia de una regulación dispuesta por una ley local que establezca más obligaciones resulta habilitada. Más aún cuando éstas no resultan irrazonables.

Conforme lo dicho, por no presentarse entre la regulación provincial propuesta mediante el presente proyecto y la normativa federal en la materia esa nota de repugnancia o incompatibilidad inconciliable, consideramos que la Provincia de Santa Fe cuenta con competencia constitucional para regular sobre la materia. Y no sólo no se advierte contradicción, sino que ambos regímenes resultan complementarios y admiten ser compatibilizados en beneficio de los consorcios y sin perjuicio para los administradores, por lo cual la norma local propuesta resulta razonable.

En cuanto a la **necesidad de la existencia de una normativa provincial que regule la función de administrador de consorcios de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios**, y por consiguiente la motivación del presente proyecto, consideramos necesario mencionar lo siguiente.

Si bien el CCCN contiene disposiciones que regulan la figura del administrador consorcios, tanto del régimen de propiedad horizontal como del régimen de conjuntos inmobiliarios, dicha normativa no resulta suficiente para solucionar las problemáticas que en la realidad cotidiana de la vida consorcial surgen el relación a la actividad de administración de consorcios. Dicha normativa no tiene en cuenta los necesarios controles, exigencias y sanciones en relación al ejercicio de la actividad, en un marco social actual de la provincia signado, entre otros aspectos, por el constante aumento de la existencia de inmuebles afectados a los regímenes de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios, y, por consiguiente, la considerable proporción de la población santafesina - también creciente - que viven en dichos inmuebles; por la creciente complejidad que presenta la actividad de administración de consorcios; y por un contexto institucional que permite y facilita administraciones contrarias a los intereses del consorcio.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

A su vez, resulta necesario considerar los problemas que pueden derivarse para un consorcio como consecuencia de una administración deficiente o contraria a los intereses del consorcio, pudiendo afectar negativamente la situación económica de muchas personas y familias.

Resulta necesario entonces, a partir de un régimen jurídico específico, un diseño institucional que permita el contralor de la actividad de administrador, de forma tal que incentive a que la misma sea ejercida de modo adecuado y ajustado a derecho, y que proporcione a los integrantes de los consorcios mayores herramientas de control sobre el accionar de quienes ejercer la función de administrador, con el fin primordial de resguardar los intereses y recursos de los consorcistas.

En relación al **Derecho del Consumidor y del Usuario**, el vínculo contractual entre quien ejerce la función de administrador y un consorcio, en tanto implica la adquisición de un servicio, se rige, adicionalmente a lo prescripto por el CCCN en relación a la figura del administrador, por aquel plexo normativo, siempre que exista una relación de consumo conforme lo prescripto por los Arts. 1º, 2º y 3º de la Ley Federal N° 24.240 y sus normas modificatorias y complementarias. Como consecuencia, en caso de corresponder, en ese marco se debe interpretar e implementar la normativa propuesta en el presente proyecto de ley.

A su vez, en diferentes jurisdicciones de la Argentina se advierte una **tendencia a regular la actividad** de quienes ejercen y pretender ejercer la función de administrador de consorcios.

En este sentido, tenemos conocimiento de leyes similares a la propuesta mediante el presente proyecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 941), en la Provincia de Buenos Aires (Ley 14.701), en la Provincia de Neuquén (Ley 3.041) y en la Provincia de Chaco (Ley 5.584).

Si bien es una norma resultante de un nivel de gobierno municipal, resulta necesario destacar el régimen vigente en la materia en la ciudad de Rosario (Ordenanza 9.008), por la magnitud del desarrollo de la



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

actividad de administración de consorcios y por pertenecer la ciudad a la jurisdicción de la Provincia de Santa Fe.

Sobre el articulado propuesto, sólo consideramos necesario hacer referencia a los siguiente.

En relación a los **Arts. 6 y 7**, sobre los requisitos para la inscripción en el Registro, el diferente y más exigente tratamiento dispensado a quienes ejercen la función de administrador a título oneroso se justifica por estar más comprometidos los intereses económicos del consorcio que en los casos de administración gratuita, por lo cual resulta razonable.

En relación al **Art. 8**, cabe similar consideración. En el marco del poder de policía local, en virtud de estar comprometidos los intereses económicos del consorcio, resulta razonable la limitación del derecho a inscribirse en el Registro, teniendo en miras el interés colectivo y con la finalidad de resguardar el orden público.

Para finalizar, consideramos que la Provincia de Santa Fe, a través de su legislatura, tiene competencia para - y debe - establecer una regulación provincial en materia de administración de consorcios con fundamento en su poder de policía; teniendo en miras el interés colectivo o interés público (aquel que satisface derechos, individuales, sociales y colectivos), es decir, procurando equilibrar el marco o contexto de vinculación entre las partes involucradas (consorcios y administradores) como vía para que éstas gocen efectivamente de sus derechos de forma coordinada; y siempre que dicho poder de policía se ejerza en el marco constitucional, ésto es, esencialmente, que la reglamentación de los derechos sea razonable, es decir, que no altere su contenido (Art. 28 CN) y que respete el principio de autonomía individual (Art. 19 CN).

Por las razones expuestas, solicitamos a nuestro pares la aprobación del presente proyecto.

JULIO FRANCISCO GARIBALDI  
Diputado Provincial