



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

REGULACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CAPÍTULO I

REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1°.- Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe, el que estará a cargo de la Secretaría de Comercio Interior y Servicios, o el organismo que en un futuro la reemplace.-

ARTÍCULO 2°.- Obligación de inscripción: La administración de consorcios de propiedad horizontal con destino exclusivo a vivienda y con destino mixto de vivienda y otro destino, en los términos que establece el Código Civil y Comercial de la Nación, no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito, sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe.-

ARTÍCULO 3°.- Exclusiones: Quedan excluidos de las disposiciones de la presente ley la administración de consorcios de propiedad horizontal con destino comercial o industrial exclusivo.-

ARTÍCULO 4°.- Administrador a título gratuito: Se denomina administrador a título gratuito a aquel titular del derecho real de dominio o condominio de una unidad funcional de propiedad horizontal, con destino exclusivo a vivienda, que ejerza la función de administrador de dicho consorcio sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.

ARTÍCULO 5°.- Requisitos para la inscripción: Para su inscripción, los administradores deben presentar la siguiente documentación:

a. Nombre y apellido o razón social y domicilio real;



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

- b. Documento Nacional de Identidad; para el caso de personas jurídicas copia del contrato social, modificaciones, última designación de autoridades y certificado de vigencia de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas;
- c. Constitución de domicilio especial en el ámbito territorial de la Provincia de Santa Fe;
- d. Número de CUIT;
- e. Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios, cuyo contenido será determinado por la Autoridad de Aplicación, o acreditar estudios vinculados con la temática expedidos por Universidades Nacionales o de gestión privada; y
- f. Nómina de empleados.

Quienes ejerzan las funciones de administrador a título gratuito, quedan eximidos de presentar lo indicado en los incisos c) y f), siempre que administren no más de un (1) consorcio. En cambio, deberán acompañar copia certificada del acta de asamblea en la que ha sido designado como administrador a título gratuito y aceptación del cargo.

Aquellas personas que acrediten la administración de al menos un consorcio, al momento de entrada en vigencia de la presente ley, quedan exceptuados de cumplir con el curso de capacitación establecido en el inciso e).

Todos los inscriptos en el registro deben actualizar anualmente la documentación que haya sufrido modificaciones.

**ARTÍCULO 6º.- Impedimentos:** No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

- a. Los inhabilitados para ejercer el comercio;
- b. Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva;
- c. Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.
- d. Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

**ARTÍCULO 7º.- Certificado de Acreditación y Registro:** La Autoridad de Aplicación emite el Certificado de Acreditación y Registro a los administradores una



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

vez cumplida la inscripción, determinando la cantidad máxima de consorcios que podrán administrar en simultáneo. En el certificado deben constar los datos requeridos al peticionante en el artículo 5°, inciso a), b), c), d) y e), así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años, teniendo una validez de 1 (uno) año.

La Autoridad de Aplicación fijará las pautas para determinar la cantidad máxima de consorcios a administrar, pudiendo tomar en cuenta la antigüedad en el rubro, la experiencia, cantidad de empleados, magnitud de los consorcios a administrar, entre otras pautas.

El administrador debe presentar ante el Consorcio el Certificado de Acreditación y Registro, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad.

ARTÍCULO 8°.- Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse gratuitamente respecto de todo inscripto, en cuanto a los datos e informes exigidos en la presente ley, así como de las sanciones que se le hubieren impuesto en los últimos dos (2) años. El Registro se encontrará disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Provincia de Santa Fe. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

## CAPÍTULO II

### OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 9°.- Obligaciones del Administrador: Las obligaciones del Administrador se rigen por lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal del inmueble que administre, las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y las relativas a la Defensa del Consumidor, sin perjuicio de las que se establecen en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 10°.- Declaración jurada: Los administradores inscriptos en el Registro creado por esta ley, deben presentar anualmente ante la Autoridad de Aplicación, un informe que tendrá carácter de declaración jurada con el siguiente contenido:

- a. Listado actualizado de los Consorcios que administra, consignando si lo hace a título gratuito u oneroso;
- b. Copia de las actas de Asambleas relativas a rendiciones de cuentas;



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

- c. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social y cualquier otro aporte de carácter obligatorio; seguro de riesgo de trabajo; cuota sindical si correspondiere;
- d. Nómina de juicios civiles, comerciales y laborales en los que haya sido demandado personalmente por daños y perjuicios o cualquier otra acción judicial, relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos. En el caso de personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué integrantes de las mismas deben cumplir con este requisito;
- e. Nómina de juicios civiles, comerciales y laborales en los que haya sido actor o demandado el Consorcio que administra; y
- f. En su caso, el detalle de los juicios por cobro de expensas, indicando carátula, capital reclamado y juzgado interviniente.

ARTÍCULO 11°.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente de la unidad funcional, total a pagar por cada unidad funcional, saldo anterior y actual al mes liquidado e intereses punitivos. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la Asamblea de Propietarios;
- b. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro);
- c. Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T.;
- d. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior;
- e. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde;
- f. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado;
- g. Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos;



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

h. Informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L, sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio;

i. Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, número de C.U.I.T o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona;

j. Detallar los pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro y número de la cuota que se abona;

k. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior;

l. Detalle de los movimientos mensuales del fondo de reserva, indicando el saldo al inicio, reposición del mes, gastos en los cuales se aplicó y saldo al finalizar el período; y

m. Discriminar entre expensas ordinarias habituales, expensas ordinarias no habituales y expensas extraordinarias conforme a las pautas establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, con detalle pormenorizado de gastos correspondientes a cada concepto.

A efectos de esta ley, y de conformidad con el Código Civil y Comercial de la Nación, se entiende por expensas extraordinarias a cualquier gasto o erogación que los propietarios en Asamblea decidan que sea liquidado de este modo. Por expensas ordinarias no habituales, se entiende cualquier acto de conservación de partes comunes que exceda el normal mantenimiento de las instalaciones, en tanto y en cuanto sea necesario para la conservación de los bienes comunes del edificio. Por expensas ordinarias habituales se entiende el mantenimiento para la conservación ordinaria y razonable de las instalaciones del edificio, por deterioros acaecidos por el uso y goce normal del inmueble.-

ARTÍCULO 12°.- De los recibos: Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:

a. Denominación y domicilio del consorcio;

b. Piso, departamento y/o unidad funcional;

c. Nombre y apellido del titular del derecho real de dominio o condominio, o



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

poseedor por cualquier título obligado al pago de las expensas en los términos del artículo 2050° del Código Civil y Comercial de la Nación;

d. Mes que se abona, período y/o concepto;

e. Vencimiento, con su interés respectivo;

f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro;

g. Lugar y formas de pago; y

h. Detalle de deuda a la fecha o la leyenda, si correspondiere, "Sin deuda a la fecha".

**ARTÍCULO 13°.- Requisitos para contratar:** Los administradores de consorcios para contratar y someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras, cuyo monto supere un salario mínimo, vital y móvil, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga;

b. Descripción detallada de precios, de los materiales, de la mano de obra e impuestos si corresponden, por separado;

c. El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio;

d. Si se otorga o no garantía y, en su caso, el alcance y duración de ésta; y

e. Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la asamblea de propietarios disponga uno mayor.-

En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores, el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo, limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.-



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

**CAPÍTULO III**

**RÉGIMEN DE SANCIONES**

**ARTÍCULO 14°.-** 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, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3° y 4°;
- b. El incumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente Ley;
- c. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código Civil y Comercial.

**ARTÍCULO 15°.-** Sanciones: Las infracciones a la presente ley se sancionan con:

- a. Multa, cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios mínimos vitales y móviles.
- b. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.
- c. Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso a) con las sanciones fijadas en los incisos b) o c). En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta para su graduación, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia. Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de similar especie, dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quedará firme. El producto de las multas son en beneficio del Consorcio y del Estado por parte iguales. Aquellas sumas que correspondan al Consorcio se depositarán en la cuenta bancaria de su titularidad. Las sumas que correspondan al Estado deberán ser destinadas a acciones de protección de consumidores y usuarios.

La falta de depósito dentro de los quince (15) días corridos de encontrarse firme, devengará un interés punitivo tomando como referencia la tasa pasiva del Nuevo Banco de Santa Fe.

**CAPÍTULO IV**

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**ARTÍCULO 16°.-** Procedimiento: La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento para la comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas en



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

la presente ley.

ARTÍCULO 17°.- Centro de Recepción de Denuncias: La Autoridad de Aplicación establecerá un Centro de Recepción de Denuncias vinculadas con las infracciones previstas en la presente ley.

ARTÍCULO 18°.- Sospecha de delito: Si del sumario surgiese la eventual comisión de un delito, se remitirán de inmediato las actuaciones al Juez competente.

ARTÍCULO 19°.- Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones.

### CAPÍTULO V

#### DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 20°.- Exclusiones. Los complejos habitacionales y barrios de viviendas populares de los Planes Federales y Provinciales de Viviendas cuyos factores poblacionales y/o sociales determinen la imposibilidad de cumplimiento de la presente normativa, quedarán excluidos mediante reglamentación del régimen previsto por esta ley.

ARTÍCULO 21°.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial. En dicha reglamentación se establecerán los mecanismos para regularizar la situación de aquellas personas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la ley, se encuentren administrando al menos un consorcio de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 22°.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.-



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

Señora Presidenta:

El espíritu de esta ley es reglamentar la actividad de los administradores de consorcios de propiedad horizontal de nuestra provincia. Para tales efectos es que se considera pertinente el proyecto de ley que regulará la actividad ya que, permitirá establecer pautas para las contrataciones que realiza el consorcio, garantizando las condiciones de seguridad y calidad de las prestaciones que reciben los copropietarios.

Actualmente los edificios de departamentos, sometidos al régimen de propiedad horizontal, han tenido un crecimiento exponencial en todo nuestro país y, en especial, en las grandes ciudades. Progresivamente los núcleos urbanos han cambiando su fisonomía habitual de casas bajas por edificios en alturas, permitiendo una mayor cantidad de viviendas y locales dentro de un mismo terreno. Este fenómeno acontece debido a las necesidades de la vida actual de lograr una mayor cercanía, reducir la movilidad como así también debido al aumento del costo de la tierra, la escasez de terrenos libres para edificar y una mayor densidad poblacional.

Como ejemplo de lo relatado, de acuerdo a los datos del Precenso de Viviendas llevado adelante por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Indec) durante el 2022, el 50,3% de la población de la ciudad de Rosario vive en departamentos, siendo alrededor del 68% edificios en altura.

Casi la totalidad de los inmuebles destinados a vivienda en altura, y similares, se encuentran regidos bajo el régimen de propiedad horizontal. El mismo es definido en el Código Civil y Comercial de la Nación como "el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica sobre partes privativas y comunes de un edificio". De tal forma, este régimen establece las normas que regulan la vida en los edificios de departamentos por pisos, consignando los usos de las partes privadas y comunes, modalidad de desarrollo de asambleas, funciones del administrador del consorcio, contribuciones, entre otras cuestiones.

Lejos de ser pasiva, la convivencia en edificios de departamentos conlleva numerosos desafíos y conflictos que deben resolver a partir de la interpretación del régimen mencionado y del reglamento de propiedad de cada inmueble. En este escenario juega un rol fundamental el administrador del consorcio, persona encargada de llevar adelante la gestión del edificio, siendo el representante legal del consorcio con carácter de mandatario.



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

La función del administrador se encuentra regulada parcialmente en el Código Civil y Comercial, artículos 2065° y 2066° y concordantes, existiendo numerosas cuestiones que han quedado sin ser reflejadas en el código de fondo de la Nación. Debido a esta situación, distintas provincias han dictado normas específicas para una mejor desenvolvimiento de la actividad brindando luz y previsibilidad tanto a administradores como propietarios. A modo de ejemplo encontramos la Ley N° 14.701 de la Provincia de Buenos Aires, la Ley N° 941 y modificatorias de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Ley N° 3041 de Neuquén y la Ley N° 5584 de Chaco.

En nuestra provincia, la ciudad de Rosario buscó mediante Ordenanza N° 9008 establecer una regulación sobre los administradores de consorcios a través de la creación del Registro Público de Administradores de Consorcios, norma que fue cuestionada judicialmente. La Sala II de la Cámara en lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Rosario dictó a mediados del año 2018 la inconstitucional de la norma referida. Entre los argumentos vertidos por la justicia encontramos que la regulación llevada a cabo por la Municipalidad de Rosario incursionaba en "ámbitos propios del poder de policía de las profesiones y de las actividades, reservado, en principio, a las Provincias y que han menester de ley formal demanda de legislatura provincial" (Cámara de la Propiedad Horizontal C/ Municipalidad de Rosario S/ RCA, sentencia de fecha 10 de mayo de 2018).

Vemos que de acuerdo a la experiencia recabada en Santa Fe corresponde a la Legislatura Provincial dictar normas en la materia, debido a estar vinculada al poder de policía de las profesiones y las actividades. Cabe destacar que con este proyecto, no se pretende invadir la esfera de competencias propias del Congreso de la Nación, toda vez que la regulación no contradice aquellas normas contenidas en el Código Civil y Comercial. Al contrario, se regula en aspectos allí no delimitados y de forma razonable.

El presente proyecto de Ley promueve la creación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe, el que estará a cargo de la Secretaría de Comercio Interior y Servicios, con la finalidad de sistematizar quienes se encuentran desempeñando la actividad. Deberán inscribirse, para ejercer la actividad, aquellos administradores de inmuebles sujetos a propiedad horizontal con destino exclusivo a vivienda y con destino mixto de vivienda y otro destino, excluyéndose expresamente los consorcios con destino comercial o industrial.

La ley establece una regulación específica para clarificar las expensas, los



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

---

recibos que debe emitir el administrador como así también los criterios para contratar obras y servicios destinados al consorcio, sanciones para el caso de actos irregulares, entre otras cuestiones.

En definitiva, mediante el presente proyecto de ley se busca regular la actividad de los administradores de consorcio con el saludable propósito de tutelar los derechos e intereses de los consorcistas y, a la par, jerarquizar la labor de los administradores lo que se inscribe en una clara orientación hacia la profesionalización de estos trabajadores. De esta manera, se promueve y se protege el derecho de los copropietarios y se ofrecen nuevas herramientas de solución de conflictos, en casos de que las condiciones de seguridad y calidad de las prestaciones no se encuentren garantizadas por los administradores.

Por todo lo expuesto es que solicito a mis pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.