GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

Disposición

Número: DISPO-2024-36-GDEBA-DPPJMJYDHGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Lunes 22 de Abril de 2024

Referencia: Certificado de Deuda y Créditos del Consorcio de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires

---

VISTO, el Expediente N° EX-2023-13087301-GDEBA-DPPJMJYDHGP, la Ley Nº 14.701, su Decreto reglamentario Nº 1.734/2022, la Disposición N°27/23, y

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 14.701 crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, imponiendo la obligatoriedad de inscripción como condición para el ejercicio de la administración de consorcios (art 2°), como así también diversas obligaciones para los administradores en el ejercicio de sus funciones (art 8°, 9°, 10°, 11°, 12° y 13°) , estableciéndose al mismo tiempo un régimen de sanciones por incumplimientos (art 16° y 17°) ;

Que, es obligación del Administrador conforme lo previsto por el artículo 2067 inciso L) del Código Civil y Comercial expedir el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto, con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;

Que, se ha detectado que los administradores en el mencionado certificado sólo mencionan las expensas y no otras deudas o créditos que el consorcio posee, lo cual genera una sorpresa e imprevisibilidad para los adquirentes de una Unidad Funcional o Complementaria luego de adquirida, particularmente en la primera asamblea posterior a la adquisición;

Que, a fin de asegurar el normal y efectivo cumplimiento de las funciones asignadas y a los fines

de brindar una eficaz protección a los propietarios de consorcios de propiedad horizontal y como integrantes del Ministerio de Justicia de Derechos Humanos siendo uno de los ejes elementales de la Gestión colaborar en la conformación de mayor seguridad jurídica, se ha elaborado el modelo de Certificado de Deuda y Créditos del Consorcio de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires y exigir su utilización a todos los administradores matriculados;

Que, esta Dirección Provincial de Personas Jurídicas tiene como base de acción para el Sector, la de realizar todos los esfuerzos para fortalecerlo, impulsando más y mejores derechos en la Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires que alcancen los mejores índices de equidad posible hacia todos los actores, disminuyendo los niveles de conflicto a partir de información, prevención y transparencia;

Que, en tal sentido, tomando consideración el informe elevado por la Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires y de las reuniones que esta dependencia ha mantenido con los equipos técnicos del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, esta Dirección ratifica la acción ordenatoria del Sector dando cumplimiento con la misión y función establecida por el Decreto N° 1734/22;

Que, receptando las inquietudes de los distintos actores de la Propiedad Horizontal se invitará al Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires a incorporar este certificado de deudas y de créditos del consorcio, en los procesos judiciales de remates en donde allí concurren adquirentes por pago o compensación de créditos que también luego resultan sorprendidos, y resulta imprescindible el Certificado previo emitido por un administrador matriculado;

Que, al mismo tiempo es necesario contar con una amplia difusión y particular colaboración del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, a quienes se los invitará a realizar de modo presencial y virtual, charlas informativas sobre la materia;

Que, la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los Artículos 3.6.1 del Decreto - Ley Nº 8671/76 (T.O. por Decreto N° 8.525/86), sus normas complementarias y modificatorias, y en el Artículo 2 del Decreto N° 1.734/22;

Por ello,

LA DIRECTORA PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DISPONE

ARTÍCULO 1°. – Aprobar el Certificado de Deuda y Créditos del Consorcio de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, que como Anexo (IF-2024-09868142-GDEBA-UCRPACPHMJYDHGP) forma parte de la presente, disponiendo su utilización obligatoria para todas las administraciones matriculadas en el RPAC a partir del 1° de junio de 2024, sin perjuicio de su inmediata publicidad y habilitación en la página web. -

ARTÍCULO 2°. – Encomendar a la Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires la realización de todas las actividades necesarias para su difusión, comunicaciones a las entidades capacitadoras, medios de prensa especializados, Cámaras de Administradores, colegios profesionales y cuantos demás actos de difusión, capacitación y concientización estimen necesarios para el inicio adecuado de su utilización , fiscalizando la misma.

ARTÍCULO 3°. - Registrar, comunicar al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y al Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, a este último a través de los canales ministeriales correspondientes. Publicar con alcance general en el Boletín Oficial. Cumplido, archivar.

Digitally signed by GARCIA Silvia Andrea
Date: 2024.04.22 14:10:56 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Silvia Andrea Garcia
Directora Provincial
Dirección Provincial de Personas Jurídicas
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE GOBIERNO BS.AS., ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715124234
Date: 2024.04.22 14:10:40 -03'00'