



LEY N° 3041

Publicada: 06-01-2017

Sancionada: 01-12-2016

Promulgada: 26-12-2016

CAPÍTULO I

REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD

HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Artículo 1º Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

Artículo 2º A los efectos de la presente Ley, se entiende por conjuntos inmobiliarios los clubes de campo y barrios privados.

Artículo 3º Las personas humanas y las jurídicas, para administrar consorcios a título gratuito u oneroso, deben inscribirse previamente en el Registro creado por esta Ley.

Artículo 4º Para inscribirse en el Registro, los administradores de Consorcios deben presentar la siguiente documentación:

- a) Documento Nacional de Identidad (DNI).
- b) 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.
- c) Denuncia del domicilio real, con residencia acreditada en el DNI o contrato social, mínima y continua en la Provincia, de dos (2) años.
- d) Constitución de domicilio especial en la Provincia.
- e) Constancia de inscripción en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y de Ingresos Brutos.
- f) Certificado de antecedentes expedido por la Policía de la Provincia del Neuquén y certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencia.
- g) Certificado de Libre Deuda de impuestos provinciales y municipales.

Las personas humanas copropietarias que ejercen la administración a título gratuito del inmueble donde residen o donde poseen la sede principal de sus negocios, están eximidas de cumplimentar los



incisos e), f) y g), siempre que administren no más de un (1) consorcio. Esta eximición debe ser solicitada por el consorcio y otorgada en relación a cada administrador.

Las personas jurídicas deben cumplir las condiciones establecidas en este artículo, respecto de sus socios e integrantes de órganos de administración.

Anualmente, se debe actualizar la documentación que haya sufrido modificaciones.

Artículo 5º No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activos:

- a) Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b) Los fallidos y concursados, hasta su rehabilitación definitiva.
- c) Los sancionados por la autoridad de aplicación de esta norma, con pena de exclusión, mientras dure la sanción.
- d) Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.
- e) Los inscriptos en el Registro Provincial de Deudores Alimentarios Morosos.

Artículo 6º El administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante certificado de habilitación emitido a su pedido por la autoridad de aplicación, cuya validez es de ciento ochenta (180) días hábiles. En dicha certificación, deben constar los datos requeridos en el artículo 4º de la presente Ley y las sanciones que se le hayan impuesto en los dos (2) últimos años.

El administrador debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice, a fin de considerar su designación.

Artículo 7º El Registro es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en el portal web oficial de la Provincia. La reglamentación debe establecer los lugares físicos de consulta.

CAPÍTULO II

ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Artículo 8º Los administradores de Consorcios sólo pueden contratar y someter a consideración del consorcio, los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que reúnan los siguientes requisitos:

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



- b) Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP del prestador del servicio o contratista.
- c) Descripción detallada de precios, de los materiales y mano de obra, por separado.
- d) Plazo de la obra o de la prestación del servicio.
- e) Plazo para la aceptación del presupuesto, manteniendo el precio.
- f) Si se otorga o no garantía. En caso afirmativo, su alcance y duración.
- g) 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.
- h) Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.
- i) Habilitación municipal, cuando corresponda.

Cuando la necesidad de reparación sea urgente o para evitar daños mayores, el administrador podrá omitir el cumplimiento de los requisitos enunciados en este artículo, poniendo previamente en conocimiento al Consejo de Propietarios, según las atribuciones establecidas en el artículo 2064 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que autorizará dicha reparación y, en caso de no ser posible, limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto precedentemente.

Artículo 9º Los administradores, en el ejercicio de sus funciones, deben:

- a) Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios, conforme lo previsto en las normas vigentes.
- b) Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio; asimismo, cumplir con las normas de seguridad y verificación impuestas por las reglamentaciones locales.
- c) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendios, responsabilidad civil y otros riesgos de práctica; además, asegurar otros riesgos que la Asamblea determine.
- d) Llevar los libros exigidos en los artículos 320 a 329 inclusive, del Código Civil y Comercial de la Nación.
- e) Llevar actualizado un Libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que debe ser exhibido al comienzo de cada asamblea, para que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se exhiban.
- f) Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a ella.



- g) Denunciar, ante la autoridad municipal o provincial que corresponda, toda situación antirreglamentaria y toda obra ejecutada en el edificio que administran, sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, conforme las normas vigentes.
- h) Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del consorcio de propietarios, salvo disposición contraria de la Asamblea de Propietarios.
- i) Convocar a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, conforme los reglamentos de copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, hora, día y temario. En ella, se debe adjuntar copia del acta de la última asamblea realizada.
- j) En caso de renuncia o remoción, entregar —dentro de los diez (10) días hábiles— al Consejo de Propietarios, los activos existentes, los libros, la documentación del consorcio y rendir cuentas documentadas.

Artículo 10º Los administradores inscriptos en el Registro deben presentar, anualmente, ante la autoridad de aplicación, un informe con carácter de Declaración Jurada, que contenga los siguientes datos:

- a) Listado actualizado de los consorcios que administran, consignando si lo hacen a título gratuito u oneroso.
- b) Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social, y cualquier otro aporte obligatorio, seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical, si corresponde, relativos a los trabajadores de edificios dependientes de cada uno de los consorcios que administran.
- c) Declaración Jurada Patrimonial ante el consorcio, destinada a garantizar sus responsabilidades como administradores.

Artículo 11 El mandato de administrador dura un (1) año y puede ser renovado por Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, con la mayoría estipulada en el Reglamento de Propiedad Horizontal o, en su defecto, por los dos tercios (2/3) de los propietarios presentes, con mínimo cuórum. El administrador puede ser removido antes del vencimiento del plazo de su mandato con la mayoría prevista, a tal efecto, en el Reglamento referido.

El plazo de un (1) año rige a partir de la promulgación de la presente Ley.

Artículo 12 Los honorarios del administrador se acuerdan entre este y la Asamblea de Propietarios, sin ninguna otra entidad o cámara que los regule, y sólo pueden modificarse con la aprobación de la Asamblea Ordinaria o, en su caso, la Extraordinaria convocada al efecto y por la mayoría dispuesta en el Reglamento de Copropiedad. A falta de disposición, se requiere mayoría absoluta.

CAPÍTULO III



EXPENSAS

Artículo 13 La liquidación de expensas debe contener:

- a) Datos actualizados del titular o heredero declarado de cada unidad funcional, porcentaje correspondiente, total a pagar por cada unidad, 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 de Copropietarios.
- b) Datos del administrador: nombre y apellido, domicilio, teléfono, Código Único de Identificación Tributaria (CUIT) y número de inscripción en el Registro, expedido por la autoridad de aplicación.
- c) Datos del consorcio, con número de CUIT.
- d) Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.
- e) En caso de que existan juicios por cobro de expensas o por otras causas en las que el consorcio sea parte, se deben indicar, en la liquidación mensual, todos sus datos: juzgado interviniente, carátula, número de expediente, objeto y capital reclamado o, en su defecto, consignar: "Sin monto determinado".
- f) Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos.
- g) Informe de pago de haberes u honorarios del personal del consorcio, especificando nombre, apellido y cargo de cada empleado. Asimismo, detalle del período de pago, descuentos y aportes por cargas sociales y sindicales, si corresponde.
- h) Detalle de pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, con nombre de la empresa, domicilio, número de CUIT, número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, número de cuotas y montos.
- i) Detalle de los pagos de seguros, indicando la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fecha de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.
- j) Resumen de movimientos de la cuenta bancaria del consorcio correspondiente al mes anterior.



Artículo 14 Los recibos de pagos de expensas deben estar numerados y contener los siguientes datos:

- a) Denominación y domicilio del consorcio.
- b) Piso, departamento o unidad funcional.
- c) Nombre y apellido del propietario.
- d) Mes que se abona o periodo y concepto.
- e) Vencimiento, con el interés respectivo.
- f) Datos del administrador, CUIT, número de inscripción en el Registro, y firma y aclaración.
- g) Lugar y fecha de pago.
- h) Detalle de la deuda a la fecha o la leyenda: “Sin deuda a la fecha”, si corresponde.

CAPÍTULO IV

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 15 Son infracciones a la presente Ley:

- a) El ejercicio de la actividad de administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley.
- b) La contratación de provisión de bienes o servicios, o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 8º de esta Ley.
- c) El falseamiento o incumplimiento de los datos a que se refiere el artículo 4º de esta norma, la falta de comunicación de las modificaciones que se les hayan producido y el incumplimiento de las presentaciones anuales.

Artículo 16 Las infracciones a la presente Ley se sancionan con:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa, cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios mínimos, correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.
- c) Suspensión de seis (6) meses, como máximo, del Registro.
- d) Exclusión del Registro.



En la aplicación de las sanciones, se debe considerar como agravante el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia.

Se considera reincidente al sancionado que incurre en otra infracción, cualquiera sea su especie.

Artículo 17 Las acciones y sanciones establecidas en la presente Ley prescriben a los tres (3) años.

Artículo 18 El proceso para sustanciar la verificación de las infracciones enunciadas, se ajusta a lo establecido en la Ley 2268, en lo que respecta al procedimiento y proceso judicial.

CAPÍTULO V

AUTORIDAD DE APLICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN

Artículo 19 La autoridad de aplicación de la presente Ley es el Ministerio de Ciudadanía o el organismo que lo remplace, en materia de Derechos del Consumidor.

Artículo 20 El Poder Ejecutivo provincial debe reglamentar la presente Ley dentro de los ciento ochenta (180) días hábiles, a partir de su publicación.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 21 Los complejos habitacionales de planes federales o inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, construidos oportunamente por el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo del Neuquén (IPVU), deben, en el plazo de dos (2) años, constituir sus respectivos consorcios de propietarios y designar administradores, quienes deben cumplir con lo establecido en esta Ley.

Artículo 22 Comuníquese al Poder Ejecutivo.