

# REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fernando Ariel Rodríguez<sup>1</sup>

## RESUMEN

El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires es una entidad creada por la Ley 14.701/2014, publicada el 18 de marzo de 2015, con el objetivo de crear un registro de administradores en el ámbito de la provincia de Buenos Aires. La implementación de este registro implica la normalización de derechos y obligaciones tanto para los administradores y su permanente capacitación, siendo la finalidad principal de esta reseña destacar sus aspectos mas importantes.

**Palabras Clave:** Administración Consorcios – Propiedad Horizontal – Registro Público

## 1. INTRODUCCIÓN

Luego de ocho años de dictada la ley, el 24 de noviembre de 2022, se reglamenta mediante el Decreto 1734/2022, y designa a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos como autoridad encargada de su aplicación y crea la unidad de coordinación del registro público de administradores de condominios en la provincia de Buenos Aires.

Este organismo es el encargado de organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, y de establecer los procedimientos de inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas en la ley y el decreto. Además, articula su actuación en lo atinente al

---

<sup>1</sup> Fernando Ariel Rodríguez. Contador Público. Ayudante A dedicación simple Departamento de Ciencias de la Administración, Universidad Nacional del Sur. Coordinador y docente de la Diplomatura en Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal (UNS). E-mail: arodriguez@estudiobrianti.com.ar

procedimiento administrativo, en todas aquellas cuestiones relativas a la defensa de los derechos de los consumidores.

La disposición DPPJ N° 27/23 aprueba las normas de funcionamiento del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y el inicio de cada una de las 13 etapas de implementación en los 135 Municipios de la provincia de Buenos Aires. Dispone la obligatoriedad a partir de agosto del 2023 en forma totalmente digital el registro de administradores de consorcios de propiedad horizontal.

## 2. DESARROLLO

A partir de la puesta en marcha del registro se establecen una serie de derechos y obligaciones tanto para los administradores, como para los consorcistas y propietarios de unidades funcionales de PH.

A continuación, mencionaremos algunas de ellas:

- El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal se identificará indistintamente por su denominación completa o por la sigla "RPAC".
- La obligación de inscripción alcanza a personas humanas y jurídicas que pretendan desarrollar la actividad de administración de Consorcios de Propiedad Horizontal, o que ya lo ejerzan como actividad remunerada o gratuita, cualquiera fuera el supuesto.
- Se establecen los requisitos necesarios para la inscripción de los administradores.
- Los administradores deberán acompañar un listado de los Consorcios y todo tipo de conjuntos inmobiliarios que administren, con su identificación tributaria, si la tuviera, o justificación de su no inscripción como tal, desde cuándo se encuentra designado y consignar los nombres y apellidos y correos electrónicos de los integrantes del Consejo de Propietarios, si existiera, o la declaración jurada de su inexistencia, en cada caso.
- Se publicará en la página web del RPAC la nómina completa de las personas humanas y jurídicas registradas.
- Los administradores estarán obligados a acreditar su inscripción en el registro en todas las dependencias públicas y privadas en que actúen en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. A su vez, estas entidades deberán

verificar la inscripción ante el RPAC de la persona humana o jurídica que pretenda vincular a un consorcio de propiedad horizontal, de conformidad al carácter obligatorio establecido en el artículo nº 2, de la Ley nº 14.701.

- El administrador tiene la obligación de presentar una declaración jurada anual informativa.
- El administrador tiene el deber de exhibición e información de la documentación necesaria para contratar a terceros establecidos en la reglamentación. La autoridad de aplicación podrá requerir, en cualquier momento, la documentación e información relacionada.
- Establece las infracciones y sanciones por incumplimiento a la normativa.
- Se establece la obligatoriedad de la notificación electrónica entre la administración y los propietarios y/o consorcistas, obligando a estos últimos a informar a la administración un correo electrónico.
- Se obliga a los trabajadores habituales del consorcio asistan a cursos de capacitación sobre seguridad e higiene, al menos una vez por año.

### 3. CONCLUSIONES

Establecido como requisito la inscripción de los administradores de propiedad horizontal, la disposición del certificado de aprobación de curso de capacitación brindados por entidades habilitadas por el RPAC, resulta excluyente a fin de llevar adelante la mencionada actividad. Las entidades capacitadoras debieron presentar un plan de estudio, dando cumplimiento a los contenidos mínimos establecidos por la autoridad de aplicación. Las capacitaciones se dividen en formativas y de actualización anual. La autoridad de aplicación estipulará los contenidos mínimos sobre aquellas materias en las que deben encontrarse capacitadas las personas que pretenden ejercer la administración de consorcios.

Los administradores en oportunidad de renovar la matrícula ante el RPAC, en forma anual, deberán acreditar el curso de actualización en administración de consorcios. En este sentido, el RPAC informará antes del 30 de noviembre de cada año, para los cursos de actualización, los temas de interés que considera necesarios se brinden en la capacitación del año siguiente. Adicionalmente las entidades podrán ofrecer cursos de integración o especialización que los administradores no habrían desarrollado en el curso de formación original.

En el caso de la localidad de Bahía Blanca, el Departamento de Ciencias de la Administración de la UNS, desde hace seis años dicta la Diplomatura en Admi-

nistración de Consorcios de Propiedad Horizontal. El objetivo es brindar a los participantes los conocimientos y habilidades necesarios para desempeñarse como administradores de consorcios de propiedad horizontal.

La capacitación está orientada a estudiantes, profesionales y público en general, y está dividida en módulos que abarcan las distintas temáticas de la propiedad horizontal, tales como aspectos legales, administración, contabilidad, impositivo, seguridad patrimonial y personal, recursos humanos, practica integradora y charlas de personal especializado.

El dictado esta a cargo de docentes de la universidad de los distintos departamentos, abogados, arquitectos, seguridad e higiene, contadores públicos y especialistas en impuestos y seguros.

El gobierno de la provincia de Buenos Aires, a través de la Unidad de Coordinación a cargo del RPAC aprobó la oferta académica brindada por la Universidad Nacional del Sur, en cumplimiento a lo dispuesto por la Disposición 27/2023.

De esta manera la resolución nº 2023-7362, designó a la Universidad Nacional del Sur como entidad capacitadora para brindar los cursos de capacitación para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en los términos del Artículo 4º inciso e) de la Ley nº 14.701.

Los alumnos que están cursando la Diplomatura en el segundo cuatrimestre del 2023, recibirán el certificado otorgado por la UNS, y que le permitirá cumplir con el requisito de capacitación exigido por la reglamentación. Adicionalmente, el Departamento de Ciencias de la Administración, comenzará a brindar, a partir del 2024, los cursos de actualización exigidos por la normativa a todos los administradores.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Ley 14.701/2014

Decreto 1734/2022

Disposición DPPJ N° 27/23