

DECRETO 1734/2022

LA PLATA, 19 de Noviembre de 2022

VISTO el expediente EX-2022-24596811-GDEBA-DPPJMJDHGP mediante el cual se propicia aprobar la reglamentación de la Ley N° 14.701 y designar como su Autoridad de Aplicación al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos por intermedio de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, la Ley N° 15.164 modificada por su similar N° 15.309, el Decreto N° 37/20, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la Provincia de Buenos Aires establece que el despacho de los negocios administrativos de la Provincia estará a cargo de dos o más Ministros/as Secretarios/as y una ley especial deslindará los ramos y las funciones adscriptas al despacho de cada uno de los Ministerios;

Que la Ley N° 15.164 modificada por la Ley N° 15.309 determina que el Poder Ejecutivo es asistido en sus funciones por los/las Ministros/as Secretarios/as, de acuerdo con las facultades y responsabilidades que ella les confiere;

Que por conducto del artículo 1° de la Ley N° 14.701 se creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, previéndose que su Autoridad de Aplicación sería designada por el Poder Ejecutivo;

Que, asimismo, conforme surge de su texto se previó la reglamentación de esa Ley por parte del Poder Ejecutivo;

Que, en otro orden y de conformidad con los Fundamentos de la citada norma, la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires sostuvo que el vínculo entre administradores y administrados se encuadra en una relación de consumo, de conformidad con el artículo 42 de la Constitución Nacional y con el artículo 1° de la Ley Nacional N° 24.240;

Que, a su vez, el artículo 38 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires consagra los derechos de consumidores y usuarios/as en la mencionada relación de consumo;

Que, mediante la Ley N° 13.133 se establecieron las bases legales para la defensa del consumidor y del usuario, conforme los términos de dicho artículo de la Constitución Provincial, determinando su objeto, las políticas públicas, medidas, disposiciones procedimentales y otros aspectos, para la efectiva implementación de tales derechos y su protección en el territorio de la Provincia;

Que, en tal entendimiento, mediante el artículo 18 de la mencionada Ley N° 14.701, se estableció que el procedimiento para la inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones allí previstas, se ajustarían a lo establecido en el Título VIII, Capítulo IV y en el Título IX de la Ley N° 13.133;

Que a través del Decreto N° 1.036/04 se designó al entonces Ministerio de Producción, a través de su Dirección Provincial de Comercio, como Autoridad de Aplicación de la citada Ley N° 13.133, disponiendo su actuación concurrente con los Municipios, en la vigilancia, control y juzgamiento en el marco de aplicación de la misma;

Que más recientemente, por conducto del apartado 12 del artículo 29 de la Ley N° 15.164 y su modificatoria, N° 15.309, se dispuso que le corresponde al actual Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica coordinar las acciones tendientes a la defensa del consumidor;

Que de conformidad con la estructura orgánico-funcional del mencionado Ministerio aprobada por el Decreto N° 54/20 y modificada por su similar N° 90/22 se asignaron a sus dependencias las pertinentes acciones de protección de derechos de consumidores y usuarios, atribuyendo a la Dirección de Defensa de las y los Consumidores y Usuarios, dependiente de la Dirección Provincial de Defensa de los Derechos de las y los Consumidores y Usuarios de la Subsecretaría de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones, la organización y control del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por la nombrada Ley N° 14.701;

Que, por otra parte, y según se desprende del apartado 7 del artículo 27 de la Ley de Ministerios, N° 15.164, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 15.309, le compete al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos coordinar las políticas relacionadas con las personas jurídicas, ejerciendo el control sobre las actividades de sociedades y asociaciones;

Que, a efectos de dar cumplimiento a las misiones encomendadas a ese Ministerio, a través del Decreto N° 37/20 y modificatorios, se aprobó su estructura orgánico-funcional y se atribuyó a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, dependiente de la Subsecretaría de Justicia, la acción de organizar el registro y matrícula de sociedades, asociaciones civiles, fundaciones, mutualidades y demás modalidades asociativas que la legislación vigente reconozca como personas jurídicas. Asimismo, organizar el registro de contratos de colaboración empresarial: uniones transitorias (UT) y agrupaciones de colaboración y fideicomisos;

Que, a partir de lo expuesto ha de advertirse que por medio de la Ley y el Decreto mencionados que otorgan y delimitan sus competencias, se atribuyeron potestades al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos que se encuentran estrechamente relacionadas con la administración y control del Registro Público creado por Ley N° 14.701;

Que, en efecto las misiones conferidas a dicho Ministerio y particularmente a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas dan cuenta de la especialidad de las acciones de esa dependencia en materia de la administración y análisis cotidiano de aquellos aspectos relativos al registro de diverso tipo de entidades y personas jurídicas;

Que lo antedicho, resulta cierto sin perjuicio de las atribuciones otorgadas al Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica para la coordinación del amparo a los derechos de consumidores y usuarios;

Que la tarea de coordinar otorgada a dicha jurisdicción, máxime en lo atinente a los mencionados derechos que involucran la actuación y atención concurrente del ámbito nacional, provincial y municipal, implica la puesta en orden de la articulación transversal e interjurisdiccional de las diversas dependencias de la Administración y del Estado involucradas en dicha materia;

Que el criterio esgrimido concuerda con lo dispuesto por la misma Ley N° 15.164 y su modificatoria, en tanto confiere al Ministerio de Transporte la potestad de intervenir en el establecimiento de programas de participación de las asociaciones de consumidores y usuarios en la proyección de políticas públicas destinadas al servicio de transporte;

Que, en idéntico sentido la mencionada Subsecretaría de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones, cuenta con la acción de diseñar, planificar e implementar políticas que contribuyan a difundir, mejorar y ampliar las políticas de Defensa de las y los consumidores y usuarios en coordinación con otros organismos competentes;

Que, en virtud de lo expuesto, en esta instancia corresponde aprobar la reglamentación de la Ley N° 14.701 y designar al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, a través de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, como Autoridad de Aplicación de la misma;

Que prestaron conformidad a la medida propiciada el Subsecretario de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones y el Ministro de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica;

Que se han expedido favorablemente la Dirección Provincial de Personal, la Dirección Provincial de Planificación y Gestión Estratégica y la Subsecretaría de Gestión y Empleo Público del Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros, la Dirección Provincial de Presupuesto Público, la Subsecretaría de Hacienda, la Dirección Provincial de Economía Laboral del Sector Público y la Subsecretaría de Coordinación Económica y Estadística, todas ellas dependientes del Ministerio de Hacienda y Finanzas, la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos;

Que han tomado intervención en atención a sus competencias respectivas Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 9°, 11 y 54 de la Ley N° 15.164, modificada por su similar N° 15.309, por el artículo 144 -proemio- e inciso 2 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°. - Aprobar la reglamentación de la Ley N° 14.701, que como Anexo I (IF-2022-31003646- GDEBA-SSTAYLMJYDHGP) forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 2°.- Designar como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.701 al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos por intermedio de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, o área que en el futuro la reemplace, la que podrá dictar las normas interpretativas, complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.

ARTÍCULO 3°.- Establecer que la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, o área que en el futuro la reemplace tendrá las siguientes facultades, en el marco de la reglamentación que se aprueba por el presente, sin perjuicio de las acciones atribuidas por el Decreto N° 37/20 y modificatorios:

- 1. Organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, creado por la Ley N° 14.701.
- 2. Llevar adelante los procedimientos de inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas por la Ley N° 14.701 y articular su actuación, cuando corresponda, con la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.133 y sus dependencias funcionales, en lo atinente al procedimiento administrativo, en todas aquellas cuestiones relativas a la defensa de los derechos de las y los consumidores, usuarios y usuarias.

ARTÍCULO 4°.- Crear la Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, dependiente de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y bajo la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la que estará a cargo de UN/A (1) Responsable Ejecutivo/a con rango y remuneración equivalente a Director/a, conforme los cargos vigentes que rigen en la Administración Pública Provincial; Ley N° 10.430 y su Decreto Reglamentario N° 4161/96 (T.O. Decreto N° 1869/96) cuyas misiones y funciones se encuentran establecidas en el Anexo II (IF-2022-24601760-GDEBA-DPPJMJDHGP) que forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 5°.- Dejar sin efecto la facultad de organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por la Ley N° 14.701 asignada a la Dirección de Defensa de las y los Consumidores y Usuarios, dependiente de la Dirección Provincial de Defensa de los Derechos de las y los Consumidores y Usuarios de la Subsecretaría de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica por medio del Decreto N° 54/20 y modificatorios.

ARTÍCULO 6°.- Establecer que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos propondrá al Ministerio de Hacienda y Finanzas las adecuaciones presupuestarias necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto por el presente decreto, las que deberán ajustarse a las previsiones contenidas en el Presupuesto General del ejercicio vigente.

ARTÍCULO 7°.- El presente Decreto será refrendado por los/as Ministros/as Secretarios/as en los Departamentos de Justicia y Derechos Humanos, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica, de Hacienda y Finanzas y de Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTÍCULO 8°.- Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

Julio César Alak, Ministro; Augusto Eduardo Costa, Ministro; Pablo Julio López, Ministro; Martín Insaurrealde, Ministro; AXEL KICILLOF, Gobernador.

ANEXO I.

Reglamentación de la Ley N° 14.701.

ARTÍCULO 1°. Se designa a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, dependiente de la Subsecretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.701. La Autoridad de Aplicación podrá dictar las normas interpretativas, aclaratorias y complementarias necesarias para la aplicación de la ley.

ARTÍCULO 2°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 3°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 4°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 5°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 6°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 7°. Sitio web de información del Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires: https://www.gba.gob.ar/dppj/administradores_consortcios. Direcciones para consulta presencial de la mencionada información del Registro creado por Ley N° 14.701: Calle 48 número 547, Ciudad y Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires. Se deja establecido que ambas vías de acceso a la información del referido Registro Público podrán ser modificadas por la Autoridad de Aplicación, dando a dichas medidas la difusión y comunicación correspondientes.

ARTÍCULO 8°. Los administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación la rúbrica de los libros previstos en los incisos d) y e) de la Ley N° 14.701

ARTÍCULO 9°. La Autoridad de Aplicación difundirá el listado de cursos de capacitación disponibles y su descripción, a los fines dispuestos por el artículo 9° de la Ley, tanto en la página web institucional, como en el domicilio para consultas presenciales.

ARTÍCULO 10. La Autoridad de Aplicación definirá las fechas y las formas de presentación de los informes anuales.

ARTÍCULO 11. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 12. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 13. Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 16, inciso b), el artículo 18 y siguientes de la Ley N° 14.701, los administrados y/o la Autoridad de Aplicación podrán requerir, en cualquier momento, la documentación e información enumerada por el artículo 13 de la mencionada Ley a los administradores de consorcios de propiedad horizontal abarcados por esa norma. Dicha solicitud deberá ser satisfecha en un plazo razonable, a ser determinado por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 14. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 15. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 16. La Autoridad de Aplicación deberá establecer un mecanismo de anotación de las personas humanas o jurídicas que ejerzan la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en infracción a la Ley N° 14.701, a fin de ejercer las facultades de fiscalización y, en su caso, aplicar el régimen de sanciones previsto en dicha norma.

ARTÍCULO 17. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 18. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 19. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 20. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 21. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 22. Dentro de los SESENTA (60) días de la entrada en vigencia de la presente reglamentación, la Autoridad de Aplicación deberá iniciar un empadronamiento de las personas que desarrollan tareas de Administración de Consorcios en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Santiago Matias Avila
Subsecretario

Subsecretaría Técnica, Administrativa
y Legal Ministerio de Justicia y
Derechos Humanos

Anexo II

Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires

Misiones y funciones

1. Asistir a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en la implementación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
2. Realizar los análisis y estudio de la documentación presentada e informar sobre la legitimidad del pedido y/o mantenimiento de la inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
3. Asistir a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en la elaboración de anteproyectos normativos y reglamentarios relativos a la implementación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
4. Verificar el debido cumplimiento de la normativa legal y reglamentaria aplicable al ejercicio de la función de Administrador de Consorcio de Propiedad Horizontal en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.
5. Proponer la implementación de medios alternativos de solución de conflictos, ante el supuesto de recepción de denuncias de los administrados en la dirección.
6. Coordinar con los municipios el ejercicio de las facultades conferidas por la ley N° 14.701.

Ariel Federico Gimenez

Director Provincial

Dirección Provincial de Personas Jurídicas Ministerio de Justicia y Derechos Humanos