



[Administración y Tecnología](#) | [Consortio de Propiedad Horizontal](#)



2022-09-27 | [Preguntas frecuentes](#)

<https://trivia.consejo.org.ar/static/images/icono8.png>

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS. Aspectos relevantes

1. Denuncias al Registro de Administradores de Consorcios

Las denuncias de los administradores al Registro deben ser referidas al incumplimiento de las Leyes Nº 941, 3254 y 3291. Pueden efectuarlas en forma gratuita, propietarios e inquilinos acreditando su condición de tal.

2. Procedimiento para cambio de administrador (renuncia-remoción)

El cambio de administración normalmente se efectúa en oportunidad de celebrarse la asamblea anual obligatoria, donde uno de los puntos es precisamente la renovación o no del mandato por un nuevo período. En caso que los propietarios decidan no esperar dicho lapso, solicitan asamblea para tratar el tema. Si el administrador no realiza la citación, los propietarios se pueden autoconvocar y decidir. La votación se efectúa por "mayoría absoluta", según estipula el Art. Nº 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación. Es importante tener en cuenta que el Reglamento de Propiedad Horizontal no indique otro plazo.

3. Libros obligatorios en los Consorcios

Los consorcios, según se desprende de las Leyes Nº 941 y 3254 y del Código Civil y Comercial de la Nación, están obligados a llevar los siguientes libros:

- Actas;
- Administración;
- Remuneraciones;
- Ordenes;
- Horas extraordinarias;

Conocé más sobre nuestro servicio, accede a los instructivos de los distintos contenidos que te ofrece Trivia by Consejo [haciendo clic aquí](#).

Atención:

-  Lunes a viernes de 9 a 18 hs.
-  5382-9590/9556
-  trivia@consejocaba.org.ar

Seguinos en:

-    Consejo CABA
-  cpcecaba
-  consejocaba

- Registro de firmas y
- Registro de propietarios.

4. Solicitud de asambleas

Cuando un grupo de propietarios crea conveniente realizar una asamblea debe solicitarlo al administrador mediante nota fehaciente firmada por un porcentaje mínimo que generalmente indica el Reglamento de Propiedad Horizontal. Asimismo, en oportunidad de celebrarse la asamblea anual se puede pedir, por el mismo medio, el agregado de otro tema.

5. Gastos comunes o particulares

Toda reparación o cambio que se efectúe en las partes comunes, su costo corre por cuenta y orden del Consorcio. El Código Civil y Comercial fija, en sus Artículos N° 2040 al 2043, las cosas y partes comunes y propias. También debe completarse con el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a las características de cada edificio.

6. Expensas. Distribución de gastos

Los gastos comunes que se originan en un Consorcio deben ser prorrateados entre todos los propietarios mediante la confección de expensas. Las mismas, por Disposición N° 1494/14 GCABA, deben efectuarse de acuerdo al "Modelo único de liquidación de expensas" y "Modelo único de recibo de pago" y su contenido de acuerdo a las Leyes N° 941 y 3254 (Art. 10°).

7. Personal del consorcio. Convenio, categorías, etc.

El personal de los Consorcios pertenece al Convenio de Encargados de edificios de Propiedad Horizontal, cuyo gremio es el SUTERH (Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal). Allí se establecen las distintas categorías de edificios y la clasificación de los trabajadores de acuerdo a sus funciones. Aparte de la Ley de Contrato de Trabajo, se rigen por la Ley N° 12.981 propia de esta actividad.

8. Rendiciones de cuentas. Auditorías e Informes de gestión

Conocé más sobre nuestro servicio, accede a los instructivos de los distintos contenidos que te ofrece Trivia by Consejo [haciendo clic aquí](#).

Atención:

-  Lunes a viernes de 9 a 18 hs.
-  5382-9590/9556
-  trivia@consejocaba.org.ar

Seguinos en:

-    Consejo CABA
-  cpcecaba
-  consejocaba

Las administraciones deben rendir cuentas de su gestión en forma anual de acuerdo a la fecha de cierre del ejercicio que figura en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En esa asamblea obligatoriamente se deben tratar, aparte de los puntos formales, los siguientes:

- Rendición de cuentas;
- Mandato del administrador;
- Fijar honorarios para el próximo ejercicio;
- Consejo de Propietarios.

Por Leyes N° 941 y 3254 (Art. 10°), únicamente la asamblea puede nombrar a un profesional para efectuar auditorías/informe de control de gestión, para el caso de revisión de las cuentas e informes presentados.

9. Trámites: Registro de Administradores, AFIP, Registro Propiedad Inmueble, Secr. Trabajo

La administración deberá cumplimentar todos los requisitos exigidos por el "Registro de administradores" para la obtención de su matrícula. Deberá tramitar/registrar/informar/vincular, todos los Consorcios que administra en AFIP y GCABA, denunciando a todos los trabajadores que prestan servicio en los edificios.

Cualquier información referente al consorcio deberá recabarla del "Registro de la Propiedad Inmueble".

10. Procedimiento para deudores morosos. Tasas

En el tratamiento de los deudores morosos no existe un procedimiento fijo. Generalmente una vez vencido el segundo mes de expensas, el administrador confecciona un "Único aviso" donde detalla la deuda e intereses y otorga un plazo para poner los pagos al día, caso contrario, se pasará a legales. No obteniendo respuesta alguna, se pasa a la intimación formal mediante el envío de una carta documento. No abonando el deudor, se da intervención al abogado, para iniciar la demanda correspondiente. A partir de este momento, el deudor moroso deberá acordar con el profesional actuante, forma de pago, plazos, etc., debiendo agregar todos los gastos originados en el procedimiento.

Conocé más sobre nuestro servicio, accede a los instructivos de los distintos contenidos que te ofrece Trivia by Consejo [haciendo clic aquí](#).

Atención:

-  Lunes a viernes de 9 a 18 hs.
-  5382-9590/9556
-  trivia@consejocaba.org.ar

Seguinos en:

-    Consejo CABA
-  cpcecab
-  consejocaba