

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 14.701 · 2015

LEY 14.701

Boletín Oficial, 18 de marzo de 2015 · 23 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 14.701

Capítulo I 3
Capítulo II 4
Capítulo III 7
Capítulo IV 8
Capítulo V 9
Capítulo VI 9

Capítulo I

ARTÍCULO 1°. Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, el que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación que a ese efecto designe el Poder Ejecutivo, la que será competente en todo lo relativo a la presente ley.

ARTÍCULO 2°. Obligación de inscripción: La administración de Consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito, sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 3°. Administrador/a ad honorem: Se denomina administrador/a ad honorem o a título gratuito, a aquel propietario de una unidad funcional y que ejerza esta función sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.

ARTÍCULO 4°. Requisitos para la inscripción: Para su inscripción, los administradores de Consorcios deben presentar la siguiente documentación:

a. Nombre y apellido o razón social y domicilio real.

b. Para el caso de personas de existencia ideal, deberán presentar certificado de vigencia de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.

c. Constitución de domicilio especial.

d. Número de CUIT.

e. Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios, cuyo contenido será determinado por la Autoridad de Aplicación. Quienes ejerzan las funciones de administrador/a ad honorem quedan eximidos de presentar lo indicado en los incisos c), d) y e). En cambio, deberán acompañar copia certificada del acta de asamblea en el que ha sido designado como administrador/a ad honorem y aceptación del cargo. Cuando una misma persona se desempeñe como administrador/a ad honorem y administrador/a a título oneroso, no le será aplicable lo previsto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 5°. Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

a. Los inhabilitados para ejercer el comercio.

b. Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.

c. Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.

d. Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

ARTÍCULO 6°. Certificado de Acreditación: El administrador sólo puede acreditar ante los Consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su

pedido, cuya validez es de treinta (30) días. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Artículo 4 de la presente Ley, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años.

El administrador, salvo que se trate de una administración gratuita, debe presentar ante el Consorcio el certificado de acreditación, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación o continuidad.

ARTÍCULO 7°. Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse gratuitamente respecto de todo inscripto, en cuanto a los datos e informes exigidos en la presente Ley, así como de las sanciones que se le hubieren impuesto en los últimos dos (2) años. El Registro se encontrará disponible para su consulta en la página Web del organismo de contralor de la Provincia de Buenos Aires pertinente. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

Capítulo II

ARTÍCULO 8°. Obligaciones del Administrador: Los Administradores de los inmuebles sometidos al Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal, en el ejercicio de sus funciones deben, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas por otras Leyes:

a. Presentar una constancia del certificado de inscripción en el Registro, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice, a fin de considerar su designación o continuidad. Dicha constancia deberá ser presentada anualmente en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se realice en cada uno de los Consorcios que administra, junto con una copia de la presente ley.

b. Ejecutar fielmente las decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios.

c. Asegurar al inmueble contra incendio y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.

d. Llevar en debida forma los libros de administración, de actas de asambleas y de registro de firmas de los copropietarios.

e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que debe ser exhibido al comienzo de cada Asamblea, a fin de que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.

f. Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas, inquilinos a cuyo cargo se encuentre el pago de expensas o apoderados de los copropietarios. El administrador debe otorgar la vista de la documentación en un plazo no mayor de cinco (5) días de la fecha en que se formuló la solicitud.

g. Cuando los copropietarios, en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, lo dispongan por mayoría, se debe realizar una auditoría a través de un profesional contable. La negativa a realizarla u obstaculizar su avance es causal de remoción.

h. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los Reglamentos de Copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, orden del día y horario de comienzo. En la misma se adjuntará copia del acta de la última Asamblea realizada.

i. Denunciar ante el organismo competente de la Provincia de Buenos Aires, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el consorcio que administra, sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes.

j. Atender a la conservación de las partes comunes y resguardar la seguridad del edificio e integridad física de las personas, garantizando que el personal que realiza tareas en forma habitual en los edificios que él administra, se capacitan anualmente en materia de higiene, seguridad y medidas de prevención contra incendios.

k. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los cinco (5) días, los libros y documentación relativos a su administración, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos.

ARTÍCULO 9°. Seguridad e higiene: Los administradores/as de consorcios deberán arbitrar los medios para asegurar que los trabajadores habituales del consorcio asistan a cursos de capacitación sobre seguridad e higiene, al menos una vez por año, cuyo dictado estará a cargo de instituciones especializadas conformadas por representantes de todos los sectores de la actividad oficialmente reconocidos por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de La Nación. El curso deberá involucrar, como mínimo, los siguientes tópicos: prevención de accidentes; orden y limpieza; medidas de prevención de accidentes e incendios; normas de evacuación de edificios y primeros auxilios.

ARTÍCULO 10. Declaración jurada: Los/as administradores/as inscriptos/as en el Registro creado por esta ley, deben presentar anualmente ante la Autoridad de Aplicación, un informe que tendrá carácter de declaración jurada con el siguiente contenido:

a. Listado actualizado de los Consorcios que administra, consignando si lo hace a título gratuito u oneroso.

b. Copia de las actas de Asambleas relativas a rendiciones de cuentas.

c. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social y cualquier otro aporte de carácter obligatorio; seguro de riesgo de trabajo; cuota sindical si correspondiere; capacitación sobre seguridad e higiene, relativos a los trabajadores dependientes de cada uno de los Consorcios que administra, indicando fecha y entidad bancaria en la que se efectuó el depósito.

d. Nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido demandado personalmente por daños y perjuicios o cualquier otra acción judicial, relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos. En el caso de personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué otras autoridades deben cumplir con este requisito.

e. Nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido actor o demandado el Consorcio que administra.

f. En su caso, el detalle de los juicios por cobro de expensas, indicando carátula, capital reclamado y juzgado interviniente.

ARTÍCULO 11. De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

a. Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitorios. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales 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, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro).

c. Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T.

d. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.

e. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.

f. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.

g. Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos. Además, en el caso de los consorcios compuestos por menos de 100 unidades funcionales, también se deberá:

h. Informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L, sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.

i. Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona.

j. Detallar los pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.

k. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.

ARTÍCULO 12. De los recibos: Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:

a. Denominación y domicilio del consorcio.

b. Piso, departamento y/o unidad funcional.

c. Nombre y apellido del/a propietario/a.

d. Mes que se abona, período y/o concepto.

e. Vencimiento, con su interés respectivo.

f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.

g. Lugar y formas de pago.

h. Detalle de deuda a la fecha o la leyenda, si correspondiere, “Sin deuda a la fecha”.

ARTÍCULO 13. Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar, ni someter a la consideración del consorcio, los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

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

b. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.

c. El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.

d. Si se otorga o no garantía y, en su caso, el alcance y duración de ésta.

e. El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.

f. 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. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio. Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea de Copropietarios disponga uno mayor. En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores, el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo, limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

Capítulo III

ARTÍCULO 14. Duración: En todos los casos en que los Reglamentos de Copropiedad y Administración de cada consorcio, no estipulen el plazo por el cual se extiende el mandato o bien lo estipulen por tiempo indeterminado, se establece que el administrador tendrá un plazo de un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado en igual término la Asamblea, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento para su nombramiento. Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El plazo de un año previsto en este artículo se contará desde la fecha de la primera Asamblea ordinaria convocada luego de la publicación de esta ley.

ARTÍCULO 15. De los honorarios: Los honorarios del Administrador serán establecidos por la Asamblea de Propietarios y sólo podrán ser modificados con la aprobación de la Asamblea Ordinaria, o en su caso de la Extraordinaria convocada al efecto y por la mayoría dispuesta en el Reglamento de Copropiedad. A falta de disposición, se requerirá mayoría absoluta de presentes. En todos los casos, la fijación del monto de los honorarios del Administrador constituirá un punto especial del orden del día y deberá ser considerada aparte del presupuesto de expensas.

Capítulo IV

ARTÍCULO 16. Infracciones: Son infracciones a la presente Ley:

a. El ejercicio de la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3.

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 13.

c. El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4.

d. El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 8°, 9°, 10, 11 y 12, cuando obedecieran a razones atribuibles al administrador.

e. El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 6° in fine.

ARTÍCULO 17. Sanciones: Las infracciones a la presente ley se sancionan con:

a. Multa, cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.

b. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.

c. Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso a) con las sanciones fijadas en los incisos b) y c). En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia. Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de igual especie, dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quedara firme. Las multas son en beneficio del Consorcio, debiendo ser depositadas en la cuenta bancaria de su titularidad.

La falta de depósito dentro de los quince (15) días corridos de encontrarse firme, devengará un interés punitorio del 1,5% mensual.

Capítulo V

ARTÍCULO 18. Procedimiento: El procedimiento para la inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas por esta Ley, se ajustará a lo establecido en el Título VIII, Capítulo IV y en el Título IX de la Ley N° 13.133 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 19. Sospecha de delito: Si del sumario surgiese la eventual comisión de un delito, se remitirán de inmediato las actuaciones al Juez competente.

ARTÍCULO 20. Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones.

Capítulo VI

ARTÍCULO 21. Exclusiones. Los complejos habitacionales y barrios de viviendas populares de los Planes Federales y Provinciales de Viviendas cuyos factores poblacionales y/o sociales determinen en forma exclusiva la imposibilidad de cumplimiento de la presente normativa, quedarán excluidos mediante reglamentación del régimen previsto por esta ley.

ARTÍCULO 22. El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial. En dicha reglamentación se establecerán los mecanismos para regularizar la situación de aquellas personas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la ley, se encuentren administrando un consorcio.

ARTÍCULO 23. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil catorce.



VEREDICTA LEYES

Ley 14.701. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).