



2026: "Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes."

PROYECTO DE LEY
LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE LA PROVINCIA
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY

ARTÍCULO 1.- Sin perjuicio de la inscripción del derecho real que corresponda ante el Registro de la Propiedad Inmueble, el otorgamiento de personería jurídica para los Consorcios de Copropietarios y Conjuntos Inmobiliarios se rige por las disposiciones de la presente ley.

ARTÍCULO 2.- A los fines del artículo precedente será autoridad de aplicación de la presente ley la Dirección General de Personas Jurídicas y Registro Público del Ministerio de Gobierno o el organismo que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 3.- Los Consorcios de Propietarios y los Conjuntos Inmobiliarios al momento de otorgarse el reglamento de Copropiedad además de lo expresado por el artículo 2056 del CCCN deberán determinar expresamente:

- a) La denominación, que deberá incluir previamente la indicación "Consortio de Propietarios" o "Conjunto Inmobiliario" según corresponda.
- b) A los fines de la identificación del domicilio se deberá incorporar al del inmueble propiamente dicho, la Unidad Funcional respectiva como domicilio legal.
- c) Patrimonio inicial que no podrá ser inferior al 2% de la valuación fiscal del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 4.- Los Consorcios de Propietarios y los Conjuntos inmobiliarios tienen objeto único, limitado a administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 5.- Los Libros mencionados en el Art. 2062 y 2067 inciso i) deberán ser rubricados por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 6.- Créase en el ámbito de la Dirección General de Personas Jurídicas y Registro Público el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.



2026: "Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes."

ARTÍCULO 7.- Los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal deberán acreditar para su registro:

- a) Nombre de la persona física o jurídica.
- b) Domicilio legal.
- c) Matricula de comerciante o constitución de sociedad comercial.
- d) Constituir garantía segura de caución por el periodo que fuera elegido y hasta el cumplimiento de todas las obligaciones.

ARTÍCULO 8.- Las contiendas derivadas de las violaciones al régimen de propiedad horizontal o a su reglamento previsto en el Art. 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación, serán resueltas en instancia administrativa previa y obligatoria de resolución de conflictos la que será reglamentada por el Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 9.- Establécese que en el término de ciento veinte (120) días desde la vigencia de la presente ley, prorrogable por igual término por la autoridad de aplicación, los Consorcios de Copropietarios de Propiedad Horizontal ya existentes y las asociaciones de copropietarios de barrios cerrados existentes deberán adecuarse a las normas establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación vigente y a la presente ley.

ARTÍCULO 10.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

La presente ley pretende legislar sobre dos nuevos tipos de personas jurídicas que hasta antes del nuevo Código Civil y Comercial no existían: los Consorcios de Copropietarios de propiedad horizontal y los Conjuntos Inmobiliarios.

La reforma del Código Civil y Comercial de la Nación trajo como novedad la incorporación como persona jurídica de derecho privado al Consorcio de Propiedad Horizontal, legislado en el inciso h) del artículo 148 del cuerpo normativo.



2026: "Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes."

Además de su reconocimiento como persona jurídica privada, la propiedad horizontal se incorporó como Título V al Libro Cuarto del Código de fondo como un nuevo derecho real, y es allí donde el legislador ha regulado ambas caras del derecho: por un lado, el derecho real y, por el otro, la persona jurídica.

En cuanto a los Consorcios de Copropietarios, si bien por creación pretoriana se le reconoció capacidad para estar en juicio y legitimación activa por cobro de expensas, la representación estaba en cabeza del administrador, pero no el consorcio como persona jurídica. Es decir, la figura del administrador era utilizada para representar al consorcio como persona jurídica.

Otra dificultad que presenta la actual observancia de la ley es la falta de un registro que permita aglutinar a este tipo de persona jurídica. La bondad de los registros es que favorecen el conocimiento frente a terceros y otorgan publicidad a la existencia de actos jurídicos trascendentes.

Actualmente, sin perjuicio de que el consorcio de copropietarios se inscribe en la misma escritura donde se afecta el inmueble al régimen de propiedad horizontal, el conocimiento por parte de un tercero de la existencia de esta persona jurídica, su denominación, domicilio o patrimonio es de difícil acceso, puesto que debe indagar sobre la escritura del inmueble.

Los terceros con interés legítimo o derecho subjetivo ven malogrado el resguardo de sus intereses o derechos por la falta de información respecto a este tipo de persona jurídica. En muchos casos, trámites como por ejemplo la obtención de la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o la contratación con terceros se dificultan, puesto que los terceros consideran que, como toda persona jurídica, debe existir una autoridad de registro que valide su inscripción.

Por otra parte, en cuanto a los complejos inmobiliarios, hasta ahora muchos de ellos se han constituido como clubes, es decir, asociaciones civiles donde no está garantizado el derecho de propiedad de la porción privada, lo que desanima la inversión inmobiliaria en este tipo de complejos habitacionales.

Asimismo, consideramos necesario incorporar un registro de un sujeto de derecho importante como son los administradores de consorcios, puesto que su desempeño y responsabilidad son de vital importancia.

Por último, el incumplimiento del régimen de propiedad horizontal y su reglamento suelen ser acciones u omisiones que se producen a diario, generando un nivel de conflictividad muy alto cuya resolución por la vía judicial ordinaria no produce el



2026: "Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes."

resultado en el tiempo esperado y resulta onerosa por el patrocinio letrado, lo que desalienta su resolución definitiva enrareciendo la convivencia entre vecinos copropietarios. Creemos que establecer una instancia sumaria de resolución de conflictos en sede administrativa no solo otorga un mejor acceso a la resolución del conflicto, de forma más expeditiva, sino que también descomprime la presión de las causas al Poder Judicial.

La Provincia de Misiones está a tiempo de legislar y brindar las herramientas que generen la certeza jurídica necesaria para la inversión inmobiliaria en complejos habitacionales con espacios comunes compartidos. Es de público conocimiento que, en ciudades con mayor desarrollo de edificios y, ergo, de consorcios de copropietarios, se observa un altísimo nivel de conflictividad que muchas veces desborda en problemas más graves, como la afectación de la integridad física y de la salud.

La legislación que proponemos es única en el país ya que, en otras jurisdicciones provinciales, solo se ha legislado en la creación de un registro de administradores, pero no existe un registro de este tipo de persona jurídica, cuyos atributos deben ser conocidos por los propios involucrados y por terceros.

Por lo expuesto que antecede, solicito a mis pares el acompañamiento de este proyecto de Ley.