



**RIOS
TURALE**
CONSORCIOS

GUÍA PRÁCTICA · CABA

Cómo cambiar de administrador de consorcio

Señales de alerta, qué dice la ley en simple, el paso a paso del cambio y modelos listos para usar. Para consejos y propietarios.

¿Hace falta cambiar de administración?

La mayoría de los problemas en un consorcio no vienen de la mala intención, sino de la falta de método, información y seguimiento. Estas señales ayudan a distinguir un mal mes de un problema de gestión.

- | | |
|--|---|
| ☐ La liquidación de expensas no se entiende o no trae los comprobantes. | ☐ Las obras se deciden sin comparar presupuestos ni consultar. |
| ☐ No se informan pólizas de seguro ni números de factura. | ☐ La deuda de expensas crece y nadie la informa. |
| ☐ Hace más de un año que no se convoca a asamblea. | ☐ Los honorarios suben sin aprobación de la asamblea. |
| ☐ No hay rendición de cuentas clara. | ☐ Cuesta muchísimo comunicarse con la administración. |
| ☐ Los reclamos se pierden y nadie avisa cuándo se resuelven. | ☐ Las mismas urgencias se repiten mes a mes. |

Si marcaste tres o más, vale la pena actuar

Antes de proponer un cambio, conviene pedir por escrito a la administración actual la información que falta: rendición de cuentas, comprobantes, pólizas, contratos vigentes y estado de deuda. Dejar constancia del pedido ordena la discusión y, si no hay respuesta, fortalece la propuesta de cambio ante los demás propietarios.

Un consejo para quien impulsa el cambio

No lo hagas solo. Sumá a dos o tres vecinos o al consejo de propietarios, reúnan la información en una carpeta y lleguen a la asamblea con una propuesta concreta. Una decisión compartida es más fácil de aprobar y de sostener.

Lo que conviene saber

- 1 Decide la asamblea.** La asamblea puede remover al administrador y designar uno nuevo, sin necesidad de expresar una causa. Código Civil y Comercial, art. 2066.
- 2 La mayoría.** Como regla, las decisiones se toman por mayoría absoluta de los propietarios, contada por unidades y por porcentajes. Revisá tu reglamento: puede prever reglas propias. CCyC, art. 2060.
- 3 Quién convoca.** Normalmente el administrador. Si no lo hace, puede convocar el consejo de propietarios; y si nadie convoca, se puede pedir una asamblea judicial. CCyC, arts. 2063 y 2064.
- 4 La entrega.** Al dejar el cargo, el administrador debe entregar al consejo los fondos, libros y documentos del consorcio y rendir cuentas documentadas. CCyC, art. 2067.
- 5 Matrícula.** En CABA, quien administra debe estar inscripto en el Registro Público de Administradores. Verificalo antes de designar a alguien en el [registro oficial de la Ciudad](#). Ley 941 de CABA.

El paso a paso

1 Reunir información y aliados
Última liquidación, reglamento, actas y los pedidos sin respuesta. Sumá al consejo.

2 Pedir propuestas
Al menos dos, por escrito, con alcance, honorarios, exclusiones y forma de ajuste.

3 Pedir la asamblea
Con un orden del día claro que incluya la remoción y la designación (ver modelo de nota).

4 Votar en asamblea
Remoción, designación y autorización al consejo para recibir la documentación.

5 Transición documentada
Recepción de fondos, libros y documentación con acta. Registrar lo que falte.

6 Primeros 90 días
Diagnóstico, regularización y plan anual. Pedí reportes desde el primer mes.

CHECKLISTS

Qué tiene que entregar la administración saliente

Usalo el día de la entrega. Lo que no se reciba, que quede anotado en el acta.

- | | |
|--|---|
| ☐ Fondos del consorcio y extractos bancarios. | ☐ Pólizas de seguro y comprobantes de pago. |
| ☐ Fondo de reserva y su detalle. | ☐ Legajo y obligaciones del personal del edificio. |
| ☐ Rendición de cuentas documentada. | ☐ Listado de unidades, propietarios y deudas. |
| ☐ Libros del consorcio (actas, administración, firmas). | ☐ Juicios, reclamos y trámites en curso. |
| ☐ Reglamento de copropiedad y modificaciones. | ☐ Certificados técnicos y vencimientos (ascensor, matafuegos, etc.). |
| ☐ Contratos vigentes con proveedores. | ☐ Llaves, controles e inventario de espacios comunes. |

10 preguntas para evaluar a un administrador

- 01 ¿Está inscripto en el [Registro Público de Administradores de CABA](#)? ¿Con qué número?
- 02 ¿Cómo se calculan sus honorarios y cómo se ajustan?
- 03 ¿Qué servicios cobra aparte? ¿Lo deja por escrito antes de la designación?
- 04 ¿Cómo puedo ver los comprobantes de cada gasto?
- 05 ¿Cómo se registran los reclamos y en qué plazo se responden?
- 06 ¿Qué canal hay para urgencias fuera de horario?
- 07 ¿Cuántos presupuestos compara antes de una obra?
- 08 ¿Qué informe recibe el consejo y con qué frecuencia?
- 09 ¿Cómo gestiona la morosidad?
- 10 ¿Quién va a atender mi edificio, en persona?

Nota para pedir la asamblea

Adaptala a tu edificio y a lo que diga tu reglamento. Conservá una copia firmada o la constancia de envío.

Ciudad de Buenos Aires, _____

Sr./Sra. Administrador/a del Consorcio de Propietarios _____

Los propietarios abajo firmantes solicitamos que se convoque a asamblea extraordinaria dentro del plazo previsto en el reglamento, con el siguiente orden del día:

1. Designación de dos propietarios para firmar el acta.
2. Consideración de la gestión y de la rendición de cuentas de la administración.
3. Remoción de la actual administración y designación de una nueva.
4. Autorización al consejo de propietarios para recibir fondos, libros y documentación.

Asimismo, solicitamos que se ponga a disposición la rendición de cuentas y la documentación respaldatoria del último período.

Firmas, unidad funcional y aclaración: _____

¿Querés que te acompañemos en el cambio?

Hacemos un diagnóstico sin cargo de tu edificio, te damos una propuesta por escrito y coordinamos la transición con acta.

Pedí tu diagnóstico sin cargo →

WhatsApp: [11 3323 0093](https://wa.me/1133230093)

Email: riosturale@gmail.com

[Luciana Ríos en LinkedIn](#)

[Edgardo Turale en LinkedIn](#)

[Ríos Turale Consorcios](#)



Esta guía es informativa y general. No reemplaza el asesoramiento profesional sobre el caso concreto: cada edificio tiene su reglamento y su situación. Referencias normativas vigentes a octubre de 2026.