



**G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S**  
2013. Año del 30 aniversario de la vuelta a la democracia

**Disposición**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** EXPENSAS CLARAS

---

**VISTO:** la Ley N° 941, modificada por las leyes N° 3.254 y N° 3.291 y el Decreto reglamentario N° 551/10, y

**CONSIDERANDO:**

Que con fecha 3 de diciembre de 2002 se sancionó la Ley N° 941 que crea y regula el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, así como las obligaciones del Administrador, el pertinente régimen sancionador y su procedimiento;

Que dicha Ley fue modificada mediante la Ley N° 3.254, sancionada con fecha 5 de noviembre de 2009;

Que con fecha 26 de noviembre de 2009 se sanciona la Ley 3291 que incluye el inciso g) al artículo 15 de la mencionada Ley 941;

Que con fecha 20 de julio de 2010 se publicó el Decreto 551/10 reglamentario de la ley 941;

Que el artículo 4° del decreto mencionado ut-supra designa a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como autoridad de aplicación de la Ley N° 941 –texto conforme Leyes N° 3.254 y 3.291–, quedando facultada para dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la mejor aplicación del citado régimen legal y la presente reglamentación,

Que, según su nueva redacción, en sus artículos 9° y 10° la Ley N° 941 establece las obligaciones de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ejercicio de sus funciones;

Que, en el artículo 15 de la mencionada ley, se establecen las infracciones, entre las cuales se encuentra el inciso d, que alude al incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9° y 10°, cuando obedezcan a razones atribuibles al administrador;

Que, en virtud de la experiencia desde la modificación de la Ley 941, el Registro Público de Administradores ha ido recabando información respecto de las faltas más usuales por parte de los administradores. De ése modo se ha corroborado que las denuncias por liquidación de expensas deficientes y liquidaciones en clara contraposición con lo estipulado por el artículo 10 de la Ley 941, son las infracciones mayormente atribuidas a los administradores;

Que, en menor porcentaje, pero no menos importante se corroboran incumplimientos en cuanto a los recibos de pagos de expensas conforme el artículo 9° de la Ley 941;

Que, de igual modo, los comprobantes de los gastos liquidados, en la mayoría de los casos denunciados, no se encuentran a disposición de los consorcistas;

Que, en idénticos términos se han acercado quejas respecto de la falta de información sobre la cantidad, el destino y la guarda de los fondos del consorcio. Llegándose a probar en algunos casos la malversación de dichos fondos por un imposibilitado control del dinero en efectivo aportado por y para el consorcio;

Que, en atención a la normativa vigente las liquidaciones de expensas y los recibos de cobro de las mismas deben poseer información obligatoria e ineludible, así como también los comprobantes deben encontrarse a disposición de los consorcistas;

Que, en virtud de ello se han elaborado modelos para la confección de las liquidaciones de expensas y recibos de expensas con la información detallada legalmente que deberán ser cumplidos por parte de los administradores que se encuentren ejerciendo la actividad;

Que, del mismo modo, y en un intento de desalentar el uso indiscriminado de papel, se establece como forma general de envío de las liquidaciones: el correo electrónico, salvo disposición en contrario de los copropietarios;

Que, conforme el artículo 9º inciso h de la Ley 941, se estipula que los ingresos y egresos del consorcio deberán realizarse en forma bancarizada a través de las cuentas que posea el consorcio, a excepción de los casos en que se haya optado por la no apertura de cuenta del consorcio y hasta tanto se modifique dicha decisión;

Que, en pos de superar los inconvenientes generados por el deficiente acceso de los copropietarios a la documental respaldatoria de los pagos, se establece el modo y la forma en que dicha información documentada deberá encontrarse disponible para los copropietarios;

Que, en atención a que se tratan de cuestiones que acarrear modificaciones sustanciales en la forma y modo de trabajo de los administradores, se determinará un rango de fechas a los fines de que todos los administradores y en la totalidad de sus consorcios administrados se acojan a la normativa de la presente;

Que, en busca de mayor alcance de la medida se pondrá a disposición de los administradores en la página del Registro ([www.buenosaires.gob.ar/consorcios](http://www.buenosaires.gob.ar/consorcios)) la información y los modelos detallados en la presente;

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas,

## **EL SEÑOR DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PORTECCIÓN DEL CONSUMIDOR**

### **DISPONE**

**Artículo 1º.** Los Administradores de Consorcios deberán realizar la rendición de expensas de los consorcios que administran según las pautas y el modelo establecidos en el **Anexo I a)** AD N° DI-2013-03555154-DGDYPC **Anexo I b)** AD N° IF-2013-03555079-DGDYPC que forman parte de la presente disposición y que conforman el “modelo único digital de liquidación de expensas”. El modelo podrá adecuarse a las condiciones de cada consorcio pero deberá respetar sin excepción la información obligatoria que establece el artículo 10º de la Ley 941.

**Artículo 2º.** Los Administradores de Consorcios deberán enviar a los copropietarios por correo electrónico las liquidaciones de expensas en formato digital. Los copropietarios individualmente o en conjunto podrán solicitar al administrador que sustituya el envío en formato digital por el de una versión impresa, solicitud que deberá constar por escrito o a través de un correo electrónico. La versión impresa deberá realizarse conforme lo estipulado en el **Anexo II** AD N° DI-2013-03555188-DGDYPC que forma parte de la presente Disposición.

**Artículo 3°.** Los Administradores de Consorcios deberán extender los recibos de pagos de expensas según las pautas establecidas en el **Anexo III** AD N° DI-2013-03555225-DGDYPC que forma parte de la presente.

**Artículo 4°.** Los ingresos y/o egresos del consorcio deberán efectuarse en forma bancarizada a través de las cuentas bancarias que posea el consorcio, salvo en los casos en que, de conformidad con el art. 9° inciso h de la Ley 941 y mediante decisión adoptada en asamblea se haya decidido no poseer cuenta bancaria. Dicha situación se mantendrá hasta tanto se modifique dicha decisión.

**Artículo 5°.** Los Administradores de Consorcios pondrán a disposición de los propietarios los comprobantes respaldatorios de los pagos en conformidad con lo previsto en el **Anexo IV** AD N° DI-2013-03555323-DGDYPC que forma parte de la presente.

**Artículo 6°.** Los plazos para cumplir con la presente disposición, contados a partir de la publicación, son los siguientes:

- Implementación de lo establecido en los artículos 1°, 2° y 3°: 120 días.
- Implementación de lo establecido en el artículo 4°: 180 días.
- Implementación de lo establecido en el artículo 5°: 365 días.

**Artículo 7°.** La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor pondrá a disposición en el sitio web oficial del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal ([www.buenosaires.gob.ar/consorcios](http://www.buenosaires.gob.ar/consorcios)) los modelos digitales indicados en los artículos precedentes.

**Artículo 8°.** Regístrese. Fecho, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, comuníquese a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana. Cumplido, archívese.