



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
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Disposición

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Emergencia Sanitaria. COVID-19

VISTO: Los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/2020, 297/PEN/2020, 325/PEN/2020, 355/PEN/2020, 408/PEN/2020, 459/PEN/2020, 493/PEN/2020, 576/PEN/2020, 605/PEN/2020, 641/PEN/2020, 677/PEN/2020, 714/PEN/2020, 754/PEN/2020, 792/PEN/2020, 814/PEN/2020 y N° 1/AJG/2020, 8/AJG/2020, 12/AJG/2020 y 15/AJG/2020, recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, la Ley N° 941 y su Decreto Reglamentario N° 551/10, el Dictamen Jurídico IF-2020-24942442-GCABA-PGAAIYEP, las Disposiciones DI-2020-2592-GCABA-DGDYPC, DI-2020-2597-GCABA-DGDYPC, DI-2020-3534-GCABA-DGDYPC, DI-2020-3778-GCABA-DGDYPC, DI-2020-4184-GCABA-DGDYPC, DI- 2020-4416-GCABA-DGDYPC, DI-2020-4650-GCABA-DGDYPC, y

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/20, el Poder Ejecutivo de la Nación, amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por Ley N° 27.541, en virtud de la Pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en relación con el Coronavirus (COVID-19), por el plazo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de dicho decreto;

Que por los Decretos de Necesidad y Urgencia Nros. 297/PEN/20, 325/PEN/20, 355/PEN/20, 408/PEN/20, 459/PEN/20, 493/PEN/20, 520/PEN/20, 576/PEN/20, 605/PEN/20, 641/PEN/20, 677/PEN/20, 714/PEN/20, 754/PEN/20, 792/PEN/2020 y 814/PEN/2020, se establecieron medidas preventivas tendientes a enfrentar la situación epidemiológica y mitigar el impacto sanitario de COVID-19, determinando para ello el "aislamiento social, preventivo y obligatorio", el cual fue prorrogado sucesivamente hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive;

Que la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha declarado que el Coronavirus (COVID-19) se está propagando de persona a persona, aceleradamente a nivel mundial declarando al coronavirus como una pandemia;

Que por medio de los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 1/20, 8/20, 12/20 y 15/20, el Jefe de Gobierno declaró sucesivamente la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 30 de noviembre de 2020, a los fines de atender y adoptar las medidas necesarias para prevenir el riesgo de propagación del contagio en la población del Coronavirus (COVID-19);

Que la situación descripta trajo aparejada la necesidad de establecer nuevos mecanismos que posibiliten el devenir de los consorcios de propiedad horizontal, observando las disposiciones adoptadas tanto por el Poder Ejecutivo Nacional y Local, con el fin de evitar que se produzcan situaciones que puedan ocasionar un riesgo para la salud de los actores que participan en la vida consorcial;

Que en tal sentido, esta Dirección General estableció mediante la Disposición DI-2020-2592-GCABA-DGDYPC, una serie de medidas tendientes a prevenir y reducir el riesgo de propagación del contagio de la

enfermedad en la población consorcial hasta tanto subsista la emergencia sanitaria;

Que ante dicho contexto, y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9, inciso j) y concordantes de la Ley 941 - del cual esta Dirección General resulta Autoridad de Aplicación-, devino de difícil cumplimiento para los administradores de consorcios que desempeñan su actividad en el ámbito de esta Ciudad, la convocatoria a celebrar asambleas por el medio tradicional de reuniones presenciales de propietarios, circunstancia que se encuentra agravada si se tiene en cuenta la posible existencia de grupos de riesgos entre los integrantes de dichos consorcios;

Que de conformidad con las facultades instrumentales e interpretativas otorgadas a esta Dirección General por el Decreto Reglamentario N° 551/10, resultó indispensable brindar herramientas que permitiesen a los administradores de consorcios arbitrar los mecanismos necesarios tendientes al cumplimiento de las medidas restrictivas, limitando la circulación y aglomeración de personas en espacios comunes y reemplazar cualquier canal que pueda propiciar la propagación de la pandemia como sería el caso de las reuniones presenciales;

Que, asimismo, se hizo necesario contemplar la imposibilidad por parte de los administradores de efectuar gestiones y trámites en las cuentas bancarias concernientes a los consorcios que administran, al no poder renovar sus mandatos ante el escenario de aislamiento social por el que se está atravesando;

Que por tal motivo, y ante el supuesto que durante el lapso de tiempo que subsista la crisis sanitaria se hubieran previsto asambleas de consorcios que debían pronunciarse sobre la renovación y/o finalización del mandato de los administradores, junto con la rendición de cuentas prevista en el artículo 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación; mediante Disposición DI-2020-2597-GCABA-DGDYPC se dispuso prorrogar excepcionalmente dicho mandato por razones de caso fortuito y fuerza mayor, hasta el 31 de mayo de 2020 inclusive;

Que en miras de garantizar el respeto por la voluntad consorcial, los administradores de consorcios debían informar de manera digital a los propietarios, que se reputaba prorrogado su mandato así como las facultades inherentes al mismo, pudiendo los consorcistas ejercer el derecho de expedirse sobre tal decisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que así, y en caso que los consorcistas hubiesen considerado de naturaleza improrrogable la revocación y rendición de cuentas y optasen de todas formas por celebrar la asamblea tendiente a expedirse sobre dicha situación, éste debía arbitrar los medios necesarios para que las mismas fueran celebradas a distancia, utilizando a tal efecto medios electrónicos o digitales que posibilitasen su efectivización y evitaran la circulación y aglomeración de los habitantes del consorcio;

Que a tal fin, debían procurar el uso de plataformas o canales digitales que facilitaran el derecho de participación y voto de los integrantes del consorcio, la grabación y conservación en soporte digital de la asamblea y la transcripción en el libro de actas de asambleas, con todos los requisitos previstos en la normativa vigente, debiendo proceder a comunicar las decisiones adoptadas a los propietarios ausentes a fin de que éstos puedan ejercer el derecho tutelado por el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que en sentido similar se pronunció la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires mediante Dictamen Jurídico IF-2020-24942442-GCABA-PGAAIYEP, al entender que de conformidad con las pautas de interpretación establecidas en el artículo 2 del C.C.C.N. "... se observa que, ante casos excepcionales de trascendencia relevante para la vida consorcial, que requieran la adopción de decisiones impostergables por parte de su órgano de gobierno, la privación absoluta a los copropietarios de la posibilidad de ejercer sus legítimos derechos de participación y decisión, así como la disyuntiva en que pueda encontrarse el administrador ante el cumplimiento de la obligación que le impone el art. 9 inc. j de la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 6.017) y la prohibición de celebrar reuniones presenciales, impuesta, por razones de interés público, por las Autoridades, deben conjugarse los intereses en juego, armonizando las distintas normas, mediante un análisis integral de las mismas, priorizando el interés superior.

En consonancia con el análisis precedente, ante la situación excepcional en virtud de la cual, por razones sanitarias, subsisten las medidas de confinamiento y restricción de la libertad de circulación, y en tanto y en cuanto éstas persistan, puede concluirse que no cabe efectuar reparos de orden jurídico con relación a la

celebración virtual de asambleas, tendientes al tratamiento de aquellas cuestiones que revistan trascendencia o urgencia para el desenvolvimiento de la comunidad consorcial.

Ello, en la medida en que se encuentre debidamente garantizado el efectivo ejercicio del derecho de participación y voto de cada copropietario. A tal fin los administradores de consorcio deberán extremar los recaudos idóneos para respetar la voluntad de todos los integrantes de las distintas comunidades a las que representan, arbitrando, y poniendo a disposición de los mismos, los medios idóneos tendientes al uso de plataformas o canales digitales, la transmisión, en simultáneo de audio y video, de las asambleas, su conservación en soporte digital, así como la transcripción, en el libro de actas, de las resoluciones adoptadas en las mismas, cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente. Así como también deberán comunicar las decisiones adoptadas a los copropietarios ausentes, en resguardo del ejercicio del derecho amparado por el art. 2.060 del C.C.C.N.”;

Que mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 493/PEN/2020, 576/PEN/2020, 605/PEN/2020, 641/PEN/2020, 677/PEN/2020, 714/PEN/2020 y 754/PEN/2020, el Poder Ejecutivo de la Nación prorrogó sucesivamente la vigencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio hasta el 11 de octubre de 2020 inclusive;

Que por consiguiente resultó imprescindible ampliar mediante las Disposiciones DI-2020-3534-GCABA-DGDYPC, DI-2020-3778-GCABA-DGDYPC, DI-2020-4184-GCABA-DGDYPC, DI-2020-4416-GCABA-DGDYPC y DI-2020-4650-GCABA-DGDYPC, la prórroga de duración del mandato conferido a los administradores de consorcios, hasta el 31 de octubre de 2020 inclusive, a fin de mantener la reducción del contagio del virus en el ámbito consorcial;

Que ahora bien, mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 792/PEN/2020 y 814/PEN/2020, se prorrogó respectivamente hasta el 25 de octubre y hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive, el aislamiento social, preventivo y obligatorio para las personas que residan o se encuentren en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que por tal motivo, devine necesario prorrogar hasta el 30 de noviembre de 2020 inclusive, lo establecido en la Disposición DI-2020-4650-GCABA-DGDYP.

Por lo expuesto, y en ejercicio de las facultades que le son propias,

LA DIRECTORA GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

DISPONE

Artículo 1°.- Prorrógase excepcionalmente hasta el 30 de noviembre de 2020 inclusive, la duración del mandato conferido a los administradores de consorcios de propiedad horizontal de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya renovación y rendición de cuentas debía ser tratada mediante asamblea presencial, la cual no podrá realizarse mientras perduren las medidas de prevención tendientes a reducir el riesgo de propagación del contagio del Coronavirus (COVID-19) en la población.

Artículo 2°.- Instrúyase a los administradores para que comuniquen de manera digital lo dispuesto en el Artículo 1° a los integrantes de los consorcios que administran, haciéndoles saber asimismo, que de considerar de naturaleza urgente e impostergable la revocación y rendición de cuentas, les asiste la posibilidad de oponerse a la prórroga dispuesta y solicitar la celebración de una asamblea, conforme los plazos y mayorías establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3°.- Establézcase que la celebración de dichas asambleas deberán tener carácter excepcional, optándose preferentemente por la modalidad a distancia o bien respetando los protocolos y normativas vigentes acordes a la situación epidemiológica actual. El administrador procurará el uso de plataformas o cualquier canal digital que posibilite el derecho de participación y voto de los integrantes del Consorcio, la conservación en soporte digital de la asamblea y la transcripción en el libro de actas de las resoluciones arribadas.

Artículo 4°.- Las decisiones adoptadas en las mismas, deberán ser comunicadas a los propietarios ausentes, a

fin de que puedan ejercer el derecho tutelado en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 5º.- Exceptúase de la prórroga dispuesta en el Artículo 1º, a aquellos Consorcios que hayan implementado la asamblea virtual como forma de deliberación.

Artículo 6º.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para su conocimiento y demás efectos comuníquese a la Subsecretaría de Servicios al Ciudadano. Cumplido, archívese.