

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE 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, 875/PEN/2020, 956/PEN/2020, 1033/PEN/2020 y N° 1/AJG/2020, 8/AJG/2020, 12/AJG/2020, 15/AJG/2020 y 17/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, DI-2020-4883-GCABA-DGDYPC, DI-2020-4926-GCABA-DGDYPC, DI-2020-5126-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 mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N°875/PEN/20 se estableció la medida de "distanciamiento social, preventivo y obligatorio" hasta el día 29 de noviembre de 2020 inclusive, incorporando a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre las localidades alcanzadas por dicha medida, siendo la misma prorrogada por los Decreto de Necesidad y Urgencia Nros. 956/PEN/2020 y 1033/PEN/2020 hasta el día 20 de diciembre de 2020 y 31 de enero de 2021, 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, 15/20 y 17/20, el Jefe de Gobierno declaró sucesivamente la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 31 de enero de 2021, 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, mediante la Disposición DI-2020-4883-GCABA-DGDYPC se dispuso la prórroga hasta el día 31 de diciembre de 2020, inclusive, del plazo previsto para que los administradores de consorcios que hayan ejercido la actividad en el período 2019, presenten las Declaraciones Juradas de los Consorcios administrados durante dicho período;

Que al respecto, diversos consorcios de la ciudad al verse impedidos de celebrar la asamblea de propietarios que considerara la aprobación de la rendición de cuentas de los administradores, no cumplimentaron con el requisito exigido en el inciso b) del artículo 12 de la Ley 941, en cuanto a la presentación de las Declaraciones Juradas de Consorcios, tal como se exige en el Manual de Procedimientos aprobado mediante la Disposición 2020-1780-GCABA-DGDYPC, para el periodo 2019;

Que de manera similar, por la Disposición DI-2020-5126-GCABA-DGDYPC se dispuso la prórroga excepcional hasta el 31 de diciembre de 2020, inclusive, de la duración del mandato conferido a los administradores de consorcios de propiedad horizontal de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya renovación de mandato y rendición de cuentas debía ser tratada mediante asamblea presencial;

Que las precitadas prórrogas, y sus precedentes, se resolvieron con motivo de las dificultades que trajo aparejada la pandemia por coronavirus junto con el aislamiento y distanciamiento preventivo y obligatorio dispuesto por el Gobierno Nacional para celebrar asambleas de propietarios presenciales en los consorcios de propiedad horizontal en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires;

Que sin perjuicio de ello, en el último tiempo las restricciones en torno al aislamiento se han ido flexibilizando progresivamente con la aplicación de recomendaciones que contemplan el cumplimiento de medidas de prevención, tendientes a reducir el riesgo de propagación del contagio del Coronavirus (COVID-19) en la población;

Que esta Dirección General, de conformidad con las facultades instrumentales e interpretativas otorgadas por el Decreto Reglamentario N° 551/10, entiende que deviene necesario continuar promoviendo la toma de decisiones en el ámbito de la vida consorcial y, de ese modo, establecer un plazo para que los consorcios de propiedad horizontal que no celebraron asambleas presenciales o en forma remota, y por lo tanto que no han podido considerar la renovación y/o finalización del mandato de los administradores, ni tampoco la aprobación de la rendición de cuentas de los mismos, prevista en el artículo 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación y el cumplimiento de la consecuente obligación establecida en el inciso b) del artículo 12 de la Ley 941 -en cuanto a la presentación de las Declaraciones Juradas de Consorcios-, comiencen a regularizar dicha situación;

Que por los motivos citados, y a fin de permitirles efectuar sin inconvenientes gestiones y trámites en las cuentas bancarias concernientes a los consorcios que administran, corresponde excepcionalmente prorrogar hasta el 31 de marzo de 2021, inclusive, la duración del mandato conferido a los administradores de consorcios de propiedad horizontal de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, otorgando este plazo de gracia para llevar a cabo en forma remota o presencial aquellas Asambleas que por la situación epidemiológica no pudieron realizarse;

Que se aconseja preferentemente usar plataformas o canales digitales, los cuales deben facilitar 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. A tales efectos, se establecen por el presente distintas recomendaciones a seguir;

Que no obstante ello, y de preferirse la modalidad presencial, deberá estarse a lo dispuesto en las normativas vigentes, en especial a aquellas establecidas 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) y en particular al Protocolo de Asambleas de Personas Jurídicas, aprobado por el Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante RESOL-2020-335-GCABA-MDEPGC, e Informe IF-2020-27981918-GCABA-MDEPGC, y al Protocolo de Recomendaciones Relativo al Uso y Preservación de los Espacios Comunes de los Consorcios de Propiedad Horizontal, dispuesto por esta Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, mediante Disposiciones DI-2020-4725-GCABA-DGDYPC y DI-2020-4925-GCABA-DGDYPC e Informes IF-2020-24531024-GCABA-DGDYPC e IF-2020-26273458-GCABA-DGDYPC respectivamente;

Que finalmente, corresponde otorgar plazo hasta el 31 de marzo de 2021, inclusive, para que los administradores de consorcios que hayan ejercido la actividad en el período 2019, presenten ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, las Declaraciones Juradas de los Consorcios administrados durante dicho período.

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

LA DIRECTORA GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR

DISPONE

Artículo 1°.- Establécese un plazo excepcional para que los consorcios de propiedad horizontal que no celebraron asambleas presenciales o en forma remota, y por lo tanto que no han podido pronunciarse sobre la renovación y/o finalización del mandato de los administradores, ni tampoco sobre la aprobación de la rendición de cuentas prevista en el artículo 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación y el cumplimiento de la consecuente obligación establecida en el inciso b) del artículo 12 de la Ley 941 -en cuanto a la presentación de las Declaraciones Juradas de Consorcios Administrados-, regularicen dicha situación.

Artículo 2°.- Prorrógase excepcionalmente hasta el 31 de marzo de 2021, 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.

Artículo 3°.- Otórgase plazo hasta el 31 de marzo de 2021, inclusive, para que todos aquellos administradores que no cumplimentaron ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, el trámite de presentación de la Declaración Jurada de Consorcios administrados durante el año 2019, cumplan con dicha obligación.

Artículo 4°.- Instrúyase a los administradores de consorcios para que comuniquen de manera digital lo dispuesto en los artículos 1° y 2°, a los integrantes de los consorcios que administran.

Artículo 5°.- Establécese que las asambleas a realizar, deberán ser celebradas preferentemente bajo la modalidad a distancia o bien, en su caso, respetando los protocolos y normativas vigentes acordes a la situación epidemiológica actual. Los administradores procurarán el uso de plataformas o canales digitales que posibiliten 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. A tales efectos se aprueban las recomendaciones para celebrar asambleas virtuales, conforme se establece en el Anexo I que, como informe (IF-2020-31357872-GCABA-DGDYPC) forma parte integrante de la presente.

Artículo 6°.- 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 7°.- Establécese que en el caso de celebrarse asambleas bajo la modalidad presencial, deberá estarse a lo dispuesto en las normativas vigentes, en especial a aquellas establecidas 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) y en particular al Protocolo de Asambleas de Personas Jurídicas, aprobado por el Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante RESOL-2020-335-GCABA-MDEPGC e Informe IF-2020-27981918-GCABA-MDEPGC y al Protocolo de Recomendaciones Relativo al Uso y Preservación de los Espacios Comunes de los Consorcios de Propiedad Horizontal, dispuesto por esta Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, mediante

Disposiciones DI-2020-4725-GCABA-DGDYPC y DI-2020-4925-GCABA-DGDYPC e Informes IF-2020-24531024-GCABA-DGDYPC e IF-2020-26273458-GCABA-DGDYPC respectivamente.

Artículo 8°.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para su conocimiento y demás efectos, comuníquese al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Cumplido, archívese.