Administradores

Duración del mandato

En la Ciudad de Buenos Aires la Justicia derogó el art. 13 de la Ley 941, sobre la duración del mandato del administrador por un año.

Les informamos sobre el fallo publicado en el Diario Judicial del 28 de Agosto de 2017, concerniente al mandato del administrador.

El Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad declaró la inconstitucionalidad del artículo 13 de la Ley de Consorcios por estar en "contradicción" con el artículo 2.060 del nuevo Código Civil con respecto a la forma de computar las mayorías en la Asamblea de Propietarios, para la renovación del mandato del Administrador del Consorcio.

En el marco de una acción declarativa de inconstitucionalidad presentada por la Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, el Tribunal Superior de la Ciudad resolvió, por mayoría, la inconstitucionalidad del artículo 13 de la Ley 941, bajo el argumento de que "está en contradicción" con el artículo 2.060 del nuevo Código Civil.

Mediante la Ley 941 la Ciudad reguló el ejercicio profesional de los administradores de consorcios, pero luego el nuevo Código Civil y Comercial, incorporó disposiciones regulando el régimen de propiedad horizontal y, entre otras disposiciones, reguló la actividad y funcionamiento de los administradores de consorcios.

La actora planteó que las normas impugnadas se han tornado inconstitucionales a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación dado que “regula de manera distinta la forma de computar las mayorías" en la Asamblea de Propietarios para la renovación del mandato del Administrador del Consorcio.

Al respecto, el artículo 2.060 del nuevo Código Civil dispone que las decisiones de la Asamblea se toman por mayoría absoluta sobre la totalidad de

los propietarios -no solo de los presentes- y que esa mayoría se conforma con una doble exigencia: el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. Por su parte, el artículo 2066 establece que es facultad de la Asamblea la de nombrar y remover el administrador.

En tanto, la ley local en el artículo 13 establece un plazo de duración de 1 año para el ejercicio de la función por parte del administrador, renovable por una mayoría simple de votos de la Asamblea de propietarios presentes.

De este modo, el Tribunal porteño consideró que la normativa local "se aparta de manera inconciliable de las prescripciones del Código en tanto que, por un lado, dispone una forma de cómputo de mayorías sobre la base de los propietarios presentes, cuando la ley nacional específicamente establece que la mayoría debe computarse sobre la totalidad de los propietarios".

Los jueces, por mayoría, entendieron que "el artículo 13 no contempla la doble exigencia que establece el artículo 2060 CCyCN para la toma de decisiones por parte de la Asamblea" es decir considerando el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto.

A partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el artículo cuestionado devino en inconstitucional toda vez que regula en materia eminentemente civil (conformación de la voluntad del órgano de una persona jurídica) de manera distinta a la norma nacional y no es posible realizar una interpretación que armonice las normas en colisión", indicó el fallo.

Por lo tanto, el TSJ porteño concluyó que existe una "incompatibilidad inconciliable de los textos legales", por lo que declaró la inconstitucionalidad del artículo 13 de la Ley 941, de conformidad con la manda constitucional prevista en los artículos 31, 75 inciso 12 y 126.

La Legislatura de la Ciudad contará con tres meses para ratificar la norma que ha sido declarado inconstitucional; en caso contrario el artículo 13 de la ley 941 perderá vigencia a partir del momento de publicación de esta sentencia en el Boletín Oficial.