camara@caphai.com.ar Perú 570, Cdad. Autónoma de Buenos Aires

CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Circular N° 171 | Septiembre de 2020

COVID – 19

Protocolo de asambleas virtuales

Habiendo efectuado un análisis del protocolo circularizado por una institución del sector respecto a las asambleas virtuales, la Dra. Diana C. Sevitz, asesora Legal de la Cámara, nos hace llegar el siguiente informe:

Considerando que, desde un principio de esta pandemia, no se encuentran dadas las condiciones, ni fácticas ni jurídicas, para avalar el desarrollo de asambleas virtuales, **cualquier protocolo deviene irresponsable y confunde a toda la comunidad consorcial, creando mucha conflictiva.**

La regulación del Código Civil y Comercial no ha previsto otra forma de reunión de propietarios que no sea en forma presencial. Podrán ser "reuniones remotas", "consultas no vinculantes" o "reuniones de consorcistas", que nunca pueden confundirse con una asamblea.

Algunas apreciaciones a partir de la Resolución General 11/2020

Con fecha (26/03/2020), la Inspección General de Justicia, emitió una resolución que colateralmente podría tener repercusión en la propiedad horizontal. Si bien remito a su texto completo, el art 1° que modifica el art. 84 de la Resolución General 7/2015, reza:

"Reuniones a distancia del órgano de administración o de gobierno.

Artículo 84.- El estatuto de las sociedades sujetas a inscripción ante el Registro Público a cargo de este organismo podrá prever mecanismos para la realización de las reuniones del órgano de administración o de gobierno a distancia utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos, siempre que la regulación estatutaria garantice:

1. La libre accesibilidad de todos los participantes a las reuniones.
2. La posibilidad de participar de la reunión a distancia mediante plataformas que permitan la transmisión en simultáneo de audio y video.
3. La participación con voz y voto de todos los miembros y del órgano de fiscalización, en su caso.
4. Que la reunión celebrada de este modo sea grabada en soporte digital.
5. Que el representante conserve una copia en soporte digital de la reunión por el término de 5 años, la que debe estar a disposición de cualquier socio que la solicite.
6. Que la reunión celebrada sea transcripta en el correspondiente libro social, dejándose expresa constancia de las personas que participaron y estar suscriptas por el representante social.
7. Que en la convocatoria y en su comunicación por la vía legal y estatutaria correspondiente, se informe de manera clara y sencilla cuál es el

medio de comunicación elegido y cuál es el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación".

Por su parte, el artículo 3° dispone que "durante todo el período en que por disposición del Poder Ejecutivo de la Nación se prohíba, limite o restringa la libre circulación de las personas en general como consecuencia del estado de emergencia sanitaria declarada por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020 y sus eventuales prorrogas, se admitirán las reuniones del órgano de administración o de gobierno de sociedades, asociaciones civiles o fundaciones celebradas a distancia mediante la utilización de medios o plataformas informáticas o digitales, cuando sean celebrados con todos los recaudos previstos, según corresponda, en los artículos 1° o 2° de la presente resolución, aun en los supuestos en que el estatuto social no las hubieran previsto.

Transcurrido este período, únicamente se aceptarán la celebración de las reuniones del órgano de administración o de gobierno celebradas a distancia mediante la utilización de medios o plataformas informáticas o digitales, cuando los estatutos sociales expresamente lo prevean en términos de los artículos 84 o 360 de la Resolución General 7/2015".

Sobre el particular, tampoco encuentro un argumento de peso para aplicar, en este caso, la analogía de la ley de sociedad sobre el sistema orgánico de la propiedad horizontal.

Aluden en los considerandos, que la Ley N° 19.550 establece diversos mecanismos legales mediante los cuales los socios pueden adoptar resoluciones sociales, que impone como principio, la plena libertad de formas en el diseño de las cláusulas estatutarias para la adopción de decisiones sociales por parte del órgano de gobierno en los diversos tipos, que no prohíbe de forma expresa la participación del accionista por medios de comunicación a distancia.

Asimismo, indica que la protección del accionista no debe interpretarse de modo tal que se restrinjan sus derechos al extremo de convertirse en un obstáculo a su participación de forma virtual o a distancia y que se debe alentar la posibilidad de que los accionistas participen de las asambleas toda vez que esa es su finalidad, entre otras cuestiones.

Reconocemos, por supuesto, el sistema de prelación normativo conforme el art. 150 ss y cc del CCCN, y hasta podemos ver la motivación en la promoción del tráfico y funcionamiento societario, pero las figuras distan en grado sumo de parecer semejantes, siquiera. A punto tal que (y utilizando los conceptos de la autoridad) el consorcio de propiedad horizontal es un régimen privado jurídico-convivencial y no un vehículo generador de riqueza y desarrollo económico.

No vemos la razón de aplicar dichas reglas a una persona jurídica tan opuesta y que casi no tiene grado de identificación con las sociedades.

A simple modo ejemplificativo, en la propiedad horizontal además de bienes comunes, hay bienes privativos, el propósito de lucro no se advierte como su finalidad y sin lugar a dudas, falta el elemento de affectio societatis, pilar elemental de toda sociedad.

Reiterando conceptos, aun pecando por exceso, al día de hoy no vemos en el convenio participativo o asamblea virtual, las garantías que brinda (o debiera brindar) la asamblea clásica, principalmente en que todos los vecinos efectivamente dispongan de la libre accesibilidad de los medios y herramientas para la pertinente deliberación y votación de cuestiones que atañen al beneficio colectivo. Y es justamente la necesidad que TODOS

los consorcistas tengan el derecho de participar, lo que torna plural y democrático al sistema.[1]

De modo tal que la circulación del protocolo al que se hace referencia no es de aplicación para ningún tipo de reunión aplicable a la P.H.

Observaciones

Legajo de cada propietario: Lo propone para acreditar la identidad del propietario. Previo a la asamblea.

Actividad del administrador: Requerir a cada propietario el llenado de un formulario de certificación de identidad (scaneado) o en soporte papel, con los siguientes datos: copia e DNI copia de la escritura, denunciar un domicilio legal, a todos los efectos de las notificaciones consorciales, correo electrónico o número de Wahtsapp.

Encuentro las siguientes dificultades: Que los propietarios no las envíen en tiempo y forma, sabemos que los propietarios se resisten a entregar copias de sus escrituras, lo hemos notado para llenar tanto los libros de registros de firmas como de propietarios.

Cuál es el motivo de tener que denunciar un nuevo domicilio, legal, cuando es el de la unidad funcional. (art 2046 inc f).

Denunciar un correo electrónico: No es obligatorio contar con uno, o sea que no se puede obligar a nadie contar con uno, máxime que aún en época de pandemia las liquidaciones de expensas que deben enviarse vía mail, los propietarios pueden indicar el envío en soporte papel.

Si un propietario no posee un mail ¿Dónde va a ser notificado para la convocatoria? ¿Por soporte papel? El administrador debe garantizar que todos los propietarios sean convocados fehacientemente.

Participación. Derecho a voto. El administrador debe garantizar el derecho a voto de todos los propietarios en las mismas condiciones de igualdad y equidad, para la asistencia a la asamblea. En estas reuniones virtuales, se necesitan los conocimientos informáticos, accesos a internet, tener una PC, o un smart phone.

No solo los adultos mayores, en algunos casos carecen de los conocimientos para usar las plataformas virtuales. Hay una franja bastante amplia de otros grupos etarios que van desde los 30 a los 50 años que no se encuentran familiarizados con las nuevas redes sociales, y no por que no cuenten con las mismas, sino que no están interesados en adquirir esos conocimientos y solo manejan correo electrónico o llamada de Whatsapp. Todos estos propietarios quedarían sin poder votar.

No es una solución que para que puedan votar, en caso de optar por una reunión virtual, éstos le deban otorgar una carta poder a otro propietario, que sí accede a la tecnología, para que lo represente.

Problema grave: La acreditación en la reunión, y la acreditación de los apoderados que el protocolo dice que tiene que ser enviada con anterioridad. Son dificultosas las acreditaciones de los propietarios en asambleas presenciales, las veo más dificultosas en la virtualidad.

Con respecto a la validez o no de las llamadas “asambleas virtuales” la última palabra la tendrán los jueces cuando en sus fallos se expidan al respecto, porque son los únicos que pueden declarar la nulidad de una asamblea.

---

[1] ¿Asambleas virtuales en tiempos de coronavirus? Dr. Federico Chiesa
Dra. Diana Sevitz Especialistas en Derecho de la Propiedad Horizontal