IMPORTANTE

De interés para Administradores

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

Disposición

Número: DI-2020-2597-GCABA-DGDYPC

Buenos Aires, Viernes 3 de Abril de 2020

Referencia: Emergencia Sanitaria. COVID-19

VISTO: Los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/2020, 297/PEN/2020, 325/PEN/2020 y N° 1/AJG/20 y su modificatorio Nº 4/AJG/20, recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, la Ley N° 941, la Disposición DI-2020-2592-GCABA-DGDYPC, y

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/2020, 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 N° 297/PEN/2020 y 325/PEN/2020, el Poder Ejecutivo Nacional estableció medidas preventivas tendientes a enfrentar la situación epidemiológica y mitigar el impacto sanitario de COVID-19, estableciendo para ello el "aislamiento social, preventivo y obligatorio" durante el período originariamente comprendido entre el 20 y el 31 de marzo inclusive del corriente año, prorrogado hasta el 12 de abril del 2020;

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 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/20 y su modificatorio Nº 4/AJG/20, el Jefe de Gobierno declaró la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 15 de Junio 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 con similar criterio, la Inspección General de Justicia ha dictado la Resolución General N° 11/2020 estableciendo como mecanismo válido para la adopción de decisiones societarias las reuniones a distancia siempre que sea respetado el de participación con voz y voto de los socios, armonizando de tal manera el normal desenvolvimiento de las personas jurídicas con la observancia inalterable de las medidas preventivas

tendientes a combatir la propagación del virus;

Que en el marco descripto, 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-, deviene 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 así, y de conformidad con las facultades instrumentales e interpretativas otorgadas a esta Dirección General por el Decreto Reglamentario 551/10, resulta indispensable brindar herramientas que permitan 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 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 debieran 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; deberá considerarse prorrogado excepcionalmente dicho mandato por razones de caso fortuito y fuerza mayor, hasta el 31 de mayo de 2020 inclusive;

Que ahora bien, en miras de garantizar el respeto por la voluntad consorcial, los administradores de consorcios deberán informar de manera digital a los propietarios -de forma similar al establecido en la disposición DI-2020-2592-GCABA-DGDYPC para la entrega de liquidaciones de expensas-, que se reputará 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 en tal sentido, y en el caso que los consorcistas mediante la mayoría prevista en el CCyCN, optasen de todas formas por celebrar la asamblea tendiente a expedirse sobre la renovación y/o cese del mandato del administrador -conforme lo disponga el reglamento y/o la asamblea anterior-, este deberá arbitrar los medios necesarios para que las mismas sean celebradas a distancia, utilizando a tal efecto medios electrónicos o digitales que posibiliten su efectivización y eviten la circulación y aglomeración de los habitantes del consorcio;

Que a tal fin, deberán procurar el uso de plataformas o canales digitales que faciliten 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;

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

LA DIRECTORA GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

DISPONE

Artículo 1° Prorrógase excepcionalmente hasta el 31 de mayo 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 que, y mientras perduren las medidas de prevención tendientes a reducir el riesgo de propagación del contagio del Coronavirus (COVID-19) en la población, no podrá realizarse.

Artículo 2º.- Instrúyase a los administradores para que comuniquen de forma digital lo dispuesto en el Artículo 1° a los integrantes de los consorcios que administran -acorde a lo establecido en la disposición DI-2020-2592-GCABA-DGDYPC para la entrega de liquidaciones de expensas-, haciéndoles saber que les asiste la posibilidad de oponerse conforme lo dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3º.- Establézcase que de celebrarse asambleas de consorcios, sea por la decisión mayoritaria de los

consorcistas contemplada en el Artículo 2º, o ante cuestiones que resulten de naturaleza improrrogables; las mismas deberán realizarse por la modalidad a distancia, debiendo los administradores procurar 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 asambleas con todos los requisitos previstos en la normativa vigente, debiendo proceder a comunicar las decisiones adoptadas a los propietarios ausentes, a los fines de que ejerzan el derecho tutelado por el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 4º.- Exceptúase de la prórroga dispuesta en el Artículo 1º, a aquellos Consorcios que hayan implementado la asamblea virtual como forma de deliberación.

Articulo 5º. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para su conocimiento y demás efectos comuníquese a la Subsecretaria de Servicios al Ciudadano. Cumplido, archívese.