



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

DISPOSICIÓN N.º 4184/DGDYPC/20

Buenos Aires, 3 de agosto de 2020

VISTO: Los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/2020, 297/PEN/2020, 325/PEN/2020, 493/PEN/2020, 576/PEN/2020, 605/PEN/2020, 641/PEN/2020 y N° 1/AJG/2020 y su modificatorios, recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, la Ley N° 941 y Decreto Reglamentario 551/10, las Disposiciones DI-2020-2592- GCABA-DGDYPC, DI-2020-2597-GCABA-DGDYPC, DI-2020-3534-GCABA-DGDYPC, DI-2020-3778-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 sus modificatorios, el Jefe de Gobierno declaró la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 31 de agosto 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 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-, 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



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

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, 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, este 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 mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia 493/PEN/2020, el Poder Ejecutivo de la Nación prorrogó la vigencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio hasta el 7 de junio de 2020 inclusive;

Que por consiguiente, resultó imprescindible ampliar mediante Disposición DI-2020-3534-GCABA-DGDYPC la prórroga de duración del mandato conferido a los administradores de consorcios, hasta el 30 de junio de 2020 inclusive, a fin de mantener la reducción del contagio del virus en el ámbito consorcial;

Que con posterioridad, el Decreto de Necesidad y Urgencia 576/PEN/2020, prorrogó hasta el 17 de julio de 2020 inclusive, la vigencia del Decreto N° 297/20, que establece el aislamiento social, preventivo y obligatorio para las personas que residan o se encuentren en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires;



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Que por tal motivo, mediante la Disposición DI-2020-3778-GCABA-DGDYPC se prorrogó hasta el 31 de julio de 2020 inclusive, la duración del mandato conferido a los administradores de consorcios;

Que ahora bien, mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 605/PEN/2020 y N° 641/PEN/2020 se prorrogó respectivamente, hasta el 02 de agosto y hasta el 16 de agosto 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 en consecuencia, deviene necesario prorrogar hasta el 31 de agosto de 2020 inclusive, lo dispuesto en la Disposición DI-2020-3778-GCABA-DGDYPC. 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 31 de agosto 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, afín de que puedan ejercer el derecho tutelado en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

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

Artículo 6°.- 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. **Bouza**