

Título: **La procedencia de las asambleas virtuales en el régimen de la propiedad horizontal**  
Autor: de Garay Lanús, Ignacio Juan  
País:  Argentina  
Publicación: El Derecho - Diario, Tomo 288  
Fecha: 26-06-2020 Cita Digital: ED-CMXX-417

## La procedencia de las asambleas virtuales en el régimen de la propiedad horizontal

por Ignacio Juan de Garay Lanús(\*)

### **Asamblea. Concepto**

La asamblea en el ámbito de la propiedad horizontal es un órgano que compone la persona jurídica consorcio (arg. art. 2044, CCyCN) -junto con el administrador y el Consejo de propietarios- conformado por todos los propietarios, quienes actúan en forma directa(1).

La doctrina ha sido pacífica al sostener que importa la reunión de los propietarios constituidos en cuerpo deliberante, convocada para un fin determinado(2).

Esta idea encuentra su apoyatura en el Código Civil y Comercial en la letra del artículo 2058 que refiere a la misma como la reunión de propietarios facultada para resolver, lo que permite asignarle un rol deliberativo a la misma.

Así, los copropietarios reunidos en asamblea tomarán decisiones sobre cuestiones previstas por el ordenamiento sustancial o el Reglamento de Copropiedad y Administración, sobre todo aquello que no sea de competencia del administrador o del consejo de propietarios, e incluso sobre decisiones adoptadas por estos órganos cuando los mismos o los copropietarios que representen más del 5 % así se lo requieran. Se sostiene entonces que la asamblea tiene una competencia específica, residual y de revisión(3).

### **Facultades de la asamblea**

El artículo 2058 del Código Civil y Comercial enumera las facultades que tiene la asamblea, en una norma que no encontraba su correlato en la Ley N° 13.512 y que viene, en principio, a echar luz sobre una cuestión siempre debatida.

Así, refiere en el primer inciso a las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. A guisa de ejemplo podemos referir a las previsiones de los artículos 2051 y 2052 sobre mejoras u obras en cosas o partes comunes, o las del artículo 2055 sobre demolición, las del artículo 2057 sobre modificación del reglamento o las del artículo 2064 sobre la designación de un consejo de propietarios. No debemos tampoco perder de vista que el artículo 2056, en su inciso l), prevé que el reglamento debe contener indicaciones acerca de las facultades especiales de las asambleas.

En segundo lugar, el inciso b) del artículo 2058 sostiene que la asamblea debe tratar las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto.

Con esta previsión se corre el riesgo de que se abuse de estas facultades y el administrador termine pidiendo autorización a la asamblea para realizar tareas que no admiten dilación y que son de su competencia(4).

Asimismo, se establece que quien representa por lo menos el 5 % de las partes proporcionales indivisas puede solicitar que estos temas propios de la competencia del administrador o del consejo de propietarios sean tratados por asamblea. Entendemos que una recta interpretación de la norma importará concluir que no necesariamente debe ser un copropietario quien alcance esa proporción, sino que apunta a lograr la misma incluso en caso de que se llegue mediante la voluntad de un conjunto de consorcistas(5).

En tercer lugar, señala el artículo que es competencia de la asamblea la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio. La norma ha traído consigo serios cuestionamientos, principalmente de índole práctica, en tanto se aparta de su antecedente receptado en el Proyecto de Unificación del año 1998 que establecía este acuerdo con la asamblea o con el consejo de propietarios.

Los problemas señalados han sido expuestos por la doctrina, reflejando la demora injustificada que esto puede importar frente a situaciones que muchas veces requerirán premura -nombramiento o remoción de personal- y en contraste con la solemnidad que conlleva el proceso asambleario(6).

Aun así, y frente a soluciones que se ha propiciado para sortear este obstáculo y que exceden el marco de este trabajo, es una norma que tiene sus bemoles.

Por último, el inciso d) del artículo 2058 refiere como facultades de la asamblea el tratamiento de cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.

### **Convocatoria y quórum**

El Código Civil y Comercial trae consigo en el artículo 2059 una de las normas que en materia de propiedad horizontal más interrogantes conlleva, partiendo de la titulación del mismo al referir a la convocatoria y quórum en materia de asambleas, pero sin hacer referencia a este último.

Comienza el artículo referenciado sosteniendo que los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma en que haya sido prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 2056, inciso m).

En esa convocatoria debe transcribirse el orden del día, es decir, los temas a tratar en la asamblea a convocarse. Resulta de vital importancia la delimitación clara y precisa de las cuestiones que se incluirán en el orden del día en tanto el mismo artículo fulmina -en principio- con la nulidad el tratamiento de aquellos que no se hallen incluidos.

La misma norma pareciera traer consigo un salvoconducto para estos casos, cual es la posibilidad de abordar estos temas no incluidos en el orden del día si todos los propietarios están presentes y acuerdan por unanimidad tratar el punto, aunque en la práctica es sabido que lograr esta presencia total es improbable.

Continuando con la convocatoria, el artículo prevé otro mecanismo distinto del referido, al que denomina autoconvocatoria. Establece que los propietarios pueden autoconvocarse a asamblea y las decisiones que allí se adopten serán válidas si la autoconvocatoria y el temario se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Por último, la norma prevé la posibilidad de adoptar decisiones fuera del acto asambleario siempre y cuando se alcancen con la unanimidad de los propietarios, dejando abierta la posibilidad de deliberar y decidir independientemente de la formalidad de la asamblea.

Observamos que el artículo 2059 no trae consigo ninguna referencia expresa relativa al quórum, entendida como la cantidad de miembros con los que debe contar la asamblea para poder sesionar.

La semejanza de esta norma con el antecedente inmediato que importa el artículo 2000 del Proyecto de Unificación del año 1998 se desvanece a poco que resaltemos que se ha omitido la parte final de aquel artículo proyectado que expresamente establecía que había quórum para deliberar -en principio y salvo disposición expresa- cualquiera sea el número de propietarios presentes.

Es innegable la mayor claridad que aportaba aquella norma proyectada en tanto, estemos o no de acuerdo con la solución adoptada, se establecía claramente cuál era el quórum necesario para sesionar.

No debemos perder de vista en este caso que en materia de condominio, el ordenamiento siguió un lineamiento similar al limitar la validez formal de la asamblea a la convocatoria por medio fehaciente de todos los condóminos, sin requerir un determinado número de participantes para alcanzar el quórum.

En los Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial se esboza que se sigue la directriz marcada por el Proyecto de Unificación del año 1998 por la que se pretendía facilitar las reuniones.

Puntualmente, en materia de propiedad horizontal, de los Fundamentos referidos se desprende: "... En cuanto a asambleas de propietarios, se simplifica la convocatoria y, especialmente, el quórum y mayorías pueden lograrse más fácilmente, por adhesión...".

Si tomásemos como guía esta afirmación, podríamos sostener que el ordenamiento ha pretendido despojarse de los problemas que aparejaba la determinación de un quórum para sesionar, con el fin de facilitar la deliberación, aunque no encontraríamos respuesta al porqué de la supresión de la referencia que traía consigo la última parte del artículo 2000 del citado Proyecto de Unificación.

Esta idea podría encontrar apoyo en las previsiones del artículo 2060 del Código Civil y Comercial, cuando sostiene que la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que estos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

Este proceso que ha sido denominado como adhesión tácita podría permitirnos sostener que la asamblea puede sesionar válidamente independientemente del número de asistentes e incluso proponer decisiones, pero para que las mismas surtan efecto deberán contar con la aprobación de la mayoría requerida para ello en el plazo fijado por ley.

Así, para el caso en que haya quórum pero no mayoría absoluta o ni siquiera se alcance el quórum en un número igual al de la mayoría necesaria, la mayoría de los presentes puede proponer decisiones y comunicarlas a los ausentes por medio fehaciente(7).

Como bien se ha sostenido, si el artículo 2060 tuvo el claro designio de facilitar la adopción de decisión por la asamblea y lo hizo con creatividad, no sería la mejor lectura concluir que la flexibilización para alcanzar las mayorías correspondientes hubiera quedado neutralizada y hasta destruida por un requerimiento de un quórum mayor o menor(8).

Esta idea de la adhesión tácita no ha venido desprovista de inconvenientes interpretativos en cuanto a su operatividad que han sido puestos de manifiesto por la doctrina(9).

## **Actas**

Señala el artículo 2062 del Código Civil y Comercial que resulta obligatorio llevar el Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de Firmas de los propietarios, sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, a saber el libro de Administración y el de Registro de Propietarios (arg. art. 2067, inc. i) y sin perjuicio de lo que establezcan las normativas locales.

Continúa refiriendo que debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Estas actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios y contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

Las actas resultan sin lugar a dudas fundamentales dentro del régimen elaborado por el ordenamiento, en tanto sirven como constancia de las decisiones a las que se arribaron en la asamblea.

## **La posibilidad de celebrar asambleas virtuales**

Los acontecimientos de público y notorio conocimiento que han llevado al dictado de medidas tendientes a paliar las consecuencias disvaliosas consecuencia de la pandemia, provocando el aislamiento social, preventivo y obligatorio de gran parte de la comunidad, trajeron consigo el acaecimiento de situaciones para las cuales nuestro ordenamiento sustancial no estaba preparado, con toda lógica.

En lo que nos ocupa, nos encontramos con la imposibilidad de celebrar las asambleas dentro del régimen de propiedad horizontal en tanto las mismas importan una conglomeración de gente en espacios reducidos, justamente aquello que pretende evitarse con las medidas antes referenciadas.

Y como estas medidas de aislamiento no cuentan por ahora con una fecha estimativa de culminación, y aun así entendiendo que transcurrirá un tiempo para que las reuniones masivas puedan darse nuevamente en espacios

cerrados, deviene necesaria una solución para evitar la paralización del consorcio, que se mueve al son de las decisiones asamblearias.

No sin desconocer, tampoco, que esta situación nos empuja a adoptar medidas aceleradas -pero no por eso menos pensadas- y que seguramente podrán modificar el paradigma que se vivía hasta antes de la aparición del referido virus.

Ello ha llevado a la doctrina a dividirse en torno a la viabilidad de las mismas, encontrándose como principales argumentos de debate la necesidad o no de la presencialidad del acto asambleario, la utilización de medios electrónicos y la imposibilidad de realización de las actas de asamblea previstas en el artículo 2062 del Código Civil y Comercial.

Partiremos de una primera base que importa considerar que el ordenamiento no se pensó previendo una situación tan particular como la que nos toca vivir, por lo que las respuestas no estarán exegéticamente expuestas en el mismo y habrá que lograr una interpretación armónica del mismo.

#### *a) La presencialidad en el acto asambleario*

El artículo 2058 del Código Civil y Comercial refiere a las asambleas como la reunión de los propietarios. En base a esa primera aproximación, algunos autores han considerado que teniendo en cuenta el concepto de reunión, entendida como una agrupación de personas en un momento y lugar con un fin determinado, la misma solo puede llevarse a cabo en forma presencial(10).

Si bien no compartimos que de aquella idea se desprenda la nota excluyente de la presencialidad, somos contestes en pensar que la ley solo tuvo en cuenta la “presencialidad” propiamente en el ámbito de la asamblea, o bien la unanimidad fuera de ella (en cuyo caso no es asamblea), y no se planteó otro supuesto(11).

Sin embargo, creemos que, aun en el ámbito de la asamblea, aquella reunión a la que refiere el artículo no necesariamente y bajo pena de nulidad debe de ser presencial, sin desconocer la mayor utilidad que podría revestir esta conformación.

No son pocos los autores que se han manifestado en contra de la posibilidad de celebrar las asambleas en el marco de la propiedad horizontal de forma remota, telemática, a través de medios electrónicos o como el lector prefiera llamarlas(12).

Pese a ello, creemos que existen argumentos suficientes para contrarrestar aquellas enjundiosas ideas plasmadas en los trabajos referenciados, partiendo de la base de aquella referencia que hemos hecho a la necesidad de la presencialidad del acto.

La referencia del ordenamiento al deber de fijación de un lugar determinado para la celebración del acto asambleario no es óbice para pretender quitar virtualidad a la asamblea remota, que si cumple con los recaudos legales en materia de convocatoria podrá fijar día y hora en que la misma se llevará a cabo.

Tampoco debemos olvidarnos de que el Código Civil y Comercial prevé mecanismos de deliberación y voto extraños a la asamblea, tal como hemos referido.

#### *b) La utilización de medios tecnológicos de alcance masivo*

Otro de los puntos sobre los que se ha hecho hincapié para pretender echar por tierra la realización de asamblea a través de medios tecnológicos es la imposibilidad de algunas personas de contar con medios que soporten las aplicaciones que suelen utilizarse para llevar a cabo las reuniones virtuales, generando una suerte de discriminación tecnológica.

Estamos convencidos de que se plantea un falso dilema en este caso, al pretender sostener que no toda la población está preparada para utilizar estas aplicaciones, o bien que no todos tienen acceso a ello. Y sostenemos que se trata de un falso dilema por dos motivos: el primero, que el derecho debe ser dinámico e ir aggiornándose a los tiempos que transcurren; el segundo, que aplicaciones de mensajería rápida (como whatsapp) o que han sido furor en estos días en nuestra comunidad (Zoom, Google meet, entre otras) que permiten reuniones masivas, pueden ser descargadas en cualquier teléfono móvil sin mayores requerimientos técnicos y de forma gratuita.

La situación es totalmente inversa a lo planteado. La doctrina es conteste en sostener que las asambleas no despiertan interés en los vecinos, y que muchas veces cuentan con pocos copropietarios que concurren a las mismas, sumado a que muchos de ellos no habitan el bien. Esto permitiría que cualquier propietario - independientemente de su ubicación- pueda asistir a la asamblea y exponer su parecer o al menos interiorizarse de los asuntos que le competen tal su carácter.

Así, pese a que asambleas de este tipo pueden verse frustradas por problemas de conexión, interferencias, señales débiles u otros problemas aún sin solución para quienes utilizamos a diario estos medios tecnológicos, no creemos que eso sea un argumento suficiente para echar por tierra estos métodos(13).

Frente a ello podemos argumentar que las reuniones presenciales también pueden verse frustradas por problemas eléctricos. La nota de presencialidad conllevará asimismo que propietarios que no viven en el edificio, o que temporalmente se encuentran fuera de él, o que padezcan impedimentos físicos para desplazarse puedan participar activamente, situación que podría salvarse a partir de la utilización de medios tecnológicos.

Por tanto, nada obsta a que pueda darse, por ejemplo, la asamblea virtual con la participación de aquellos que cuenten con medios tecnológicos para hacerlo, incluso pudiendo representar a quienes no cuenten con ellos, y notificar a los restantes consorcistas de las propuestas vertidas mediante notificación fehaciente a fin de que puedan hacer uso de su derecho a oponerse(14).

### *c) Las actas de asamblea*

Otro de los reparos que se han esbozado en torno a la viabilidad de las asambleas virtuales tiene que ver con las actas previstas en el artículo 2062 del Código Civil y Comercial.

Señala la norma que luego de cada asamblea debe labrarse un acta firmada por los presentes con el fin de dejar constancia de su asistencia a la misma y que deberá ser volcada en el libro de actas de asamblea, siendo este uno de los que debe llevar el administrador.

Establece el artículo una serie de previsiones que deben contener estas actas en relación al orden del día y las decisiones adoptadas, así como también la constancia de las notificaciones enviadas a los ausentes, las oposiciones recibidas y las conformidades expresas en caso de existir.

Compartimos con quienes sostienen que no resulta obstáculo para la asistencia remota a las asambleas la mentada disposición legal, que establece el deber de los participantes de firmar en el libro de actas de asamblea como constancia de su asistencia, ya que la facción del acta no se impone siguiendo el principio de "unidad de acto" -simultaneidad- en la celebración, redacción y firma del instrumento, reservada por nuestro codificador solo para el instrumento escritura pública, donde hay entrega de dinero, valores y/o cosas en presencia del notario(15).

### Las asambleas virtuales en las personas jurídicas privadas

Sin lugar a dudas una de las normas que debemos tener en cuenta a fin de poder dar una respuesta acabada al interrogante acerca de la legitimidad o no de las asambleas virtuales es la contenida en el artículo 158 del Código Civil y Comercial, en relación a las personas jurídicas privadas.

Señala el inciso a) del mentado artículo que "... si todos los que deben participar del acto lo consienten, pueden participar en una asamblea o reunión del órgano de gobierno, utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos. El acta debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, indicándose la modalidad adoptada, debiendo guardarse las constancias, de acuerdo al medio utilizado para comunicarse...".

Tal como surge de la norma referida, se consagra -en defecto de una estipulación expresa- la posibilidad de celebrar asambleas o reuniones del órgano de gobierno en forma remota, siempre y cuando se garantice a todos los participantes la posibilidad de comunicarse simultáneamente entre ellos, dejando de lado la nota de la presencialidad(16).

No debemos olvidar que, conforme las previsiones del artículo 148 inciso h) del Código Civil y Comercial, el consorcio es una persona jurídica privada, por lo que las reglas generales previstas para aquellas se aplican al

consorcio en particular.

Ahora bien, como señala la norma, para que aquella reunión virtual pueda llevarse a cabo, todos los que deban participar deben consentirlo. Se exige el consentimiento unánime para poder celebrar el acto asambleario, aunque sin necesidad de modificar el Reglamento de Copropiedad, para que la reunión no presencial sea válida.

El acta que se labre debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, y debiendo guardarse las constancias de acuerdo al medio utilizado para comunicarse, lo que puede lograrse fácilmente con las aplicaciones que fueran referidas, que permiten la grabación de la reunión in totum.

Siguiendo estos lineamientos, recientemente la Inspección General de Justicia resolvió modificar el artículo 84 de la Resolución General N° 7/2015 mediante la Resolución General IGJ N° 11/2020 de fecha 26 de marzo del corriente, haciendo factibles las reuniones del órgano de gobierno o de directorio a distancia, por medios que permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos(17) .

De los considerandos de aquella resolución se desprende que la Ley General de Sociedades prevé mecanismos a través de los cuales los socios pueden adoptar resoluciones sociales, incluso estableciendo que no resulta conditio sine qua non la presencia de los socios en actos asamblearios -pudiendo ser representados mediante un mandato- ni prohibiendo expresamente la utilización de medios telemáticos.

Asimismo, y con el fin de sortear el escollo que representaría volcar el acta en el libro respectivo, considera que la documentación de la participación de los socios (accionistas) y el consecuente quórum del acto asambleario puede, asimismo, documentarse de modo razonablemente confiable por medios electrónicos o digitales, como por ejemplo mediante la grabación en soporte digital, y dejando expresa constancia en el acta de la reunión, que luego se transcribirá en el libro de actas rubricado, de quiénes fueron aquellos que efectivamente participaron.

Nada obsta a que pueda utilizarse un sistema similar en materia de asambleas en el régimen de la propiedad horizontal, garantizando así el fin perseguido por la norma al establecer la necesidad de contar con actas de asamblea que cumplan con los recaudos legales previstos por el artículo 2062 del Código Civil y Comercial. Con ello, entonces, podrá documentarse por medio de las grabaciones la asistencia de cada uno de los copropietarios, que deberán identificarse fehacientemente, y luego aquella información será volcada por el administrador en el libro de actas.

### **Las Disposiciones N° 2597/20 y 3534/20 de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor**

Con fecha 8 de abril del corriente se publicó en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires la Disposición N° 2597/DGDYPC/20(18) por medio de la cual se prorroga la duración del mandato conferido a los administradores de consorcios de propiedad horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 31 de mayo inclusive, 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 de coronavirus (COVID-19) en la población, no podrá realizarse (artículo 1°).

En lo que nos atañe, el artículo 3° expresa: “... Establézcase que de celebrarse asambleas de consorcios, sea por la decisión mayoritaria de los consorcistas contemplada en el Artículo 2°, 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”.

La redacción del artículo dista de ser clara. En efecto, comienza haciendo una referencia al artículo 2° que sostiene: “... 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”.

La norma transcrita también comienza con una remisión, esta vez al artículo primero, que establece la renovación automática y temporal del mandato de los administradores de consorcio cuya renovación y

rendición de cuentas debía ser tratada en asamblea presencial. Así, los administradores debían notificar a los copropietarios de aquello por medios digitales, conforme lo establecido en la disposición referenciada y que atañe a la invitación a remitir las liquidaciones de expensas por formatos digitales.

La última parte del artículo primero establece que los propietarios pueden hacer uso del derecho de oposición previsto en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial, aunque sin aclarar a qué es lo que se pueden oponer los copropietarios. Así, creemos que hace referencia a la renovación automática y temporal del mandato.

Volviendo al artículo tercero, que es el que nos interesa, y luego de una remisión extraña al mentado artículo 2º, se contempla la posibilidad de celebrar asambleas en forma remota.

Afirma que las mismas deberán celebrarse respetando los recaudos básicos para su convocatoria y permitiendo la participación y voto de cada uno de los consorcistas, debiendo asentarse en formato digital la misma y volcándose luego aquello en el libro de actas.

A su vez, establece que deben comunicarse las decisiones adoptadas a los ausentes a fin de que puedan ejercer el derecho a oposición previsto en el ordenamiento sustancial vigente.

Pese a la oscuridad de la norma, no cabía duda de que la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor había querido establecer una línea directriz en la materia, permitiendo las asambleas remotas y dotándolas de virtualidad en tanto las mismas cumplan con las previsiones legales vigentes al efecto.

Las dudas que dejaba la metada disposición fueron aclarándose con el dictado de la Disposición N° 3534/DGDYPC/20 del 1 de junio del corriente(19). La referida normativa dispone la prórroga automática del mandato conferido a los administradores de consorcio hasta el 30 de junio inclusive cuya renovación y rendición de cuentas debiera ser tratada en asamblea presencial, en mérito a la extensión de las medidas de aislamiento dispuestas por el Gobierno Nacional.

La norma aclara que aquello debe ser informado por el administrador a los respectivos consorcistas, quienes cuentan con el derecho de oposición en caso de considerar impostergable la revocación y rendición de cuentas.

En caso de presentarse este escenario, la norma invita a las partes a celebrar la asamblea de forma excepcional y mediante medios remotos o bien en forma presencial, mas respetando los diversos protocolos sanitarios dispuestos a nivel nacional y local con el objeto de reducir el riesgo de contagio que importa una reunión masiva.

Se mantiene la obligación de grabar las asambleas y de volcar, finalizada la misma, las resoluciones a las que se arrije en el correspondiente libro de actas.

La disposición aludida resulta mucho más clara que su antecesora y deja en claro nuevamente que pueden celebrarse asambleas por medios telemáticos, al menos provisionalmente y sin necesidad de que ello importe modificar el reglamento de copropiedad y administración, sin perjuicio del deber de respeto de la normativa legal vigente en materia de asambleas contenida en el ordenamiento de fondo.

## Conclusiones

Lo expuesto ut supra nos permite arribar a algunas conclusiones respecto a la posibilidad de celebrar asambleas remotas, a saber:

- La asamblea importa la reunión de los copropietarios con el fin de deliberar sobre las cuestiones que le son asignadas y aquellas que residualmente le competen, sin necesidad de que las mismas deban llevarse a cabo, bajo pena de nulidad, en forma presencial.
- El ordenamiento sustancial establece que los copropietarios pueden tomar decisiones incluso sin encontrarse dentro del ámbito de la asamblea.
- La irrupción abrupta de los medios tecnológicos frente a la situación de aislamiento que se vive en nuestro país permite que la asamblea pueda sesionar válidamente sin paralizar la vida consorcial.

- Estos medios tecnológicos, de fácil acceso y manejo, pueden permitir a copropietarios, que por limitaciones físicas o por no vivir en el inmueble no lo hagan, puedan participar activamente de las decisiones a tomarse, permitiendo una mayor participación frente a la falta de interés cada vez más acentuada de los consorcistas del acto asambleario presencial.

- Se han dictado diversas disposiciones y resoluciones que tomando por base previsiones del ordenamiento sustancial flexibilizan el acto asambleario y permiten su realización remota a través de diversos medios telemáticos.

- Estas medidas bregan por el avance y el desarrollo de la propiedad horizontal, que en gran parte se mueve al compás de lo que los copropietarios deciden.

**VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DERECHOS REALES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - PERSONA JURÍDICA - SALUD PÚBLICA - EMERGENCIA ECONÓMICA - TECNOLOGÍA - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - CONTRATOS - OBLIGACIONES**

## Notas

(1) Nota de Redacción: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en El Derecho: La violación del reglamento de copropiedad por la celebración de locaciones temporarias con fines de turismo, por Guillermo Cash, ED, 238-158; Ruidos molestos en la propiedad horizontal, por Marco A. Rufino, ED, 244-456; Derechos reales: propiedad horizontal. Crédito por expensas comunes: algunas reflexiones sobre las particularidades que reviste el proceso ejecutivo hoy, por H. Domingo C. Cura Grassi, ED, 252-871; Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal, por Marco A. Rufino, ED, 254-155; La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial, por Héctor Pérez Bourbon, ED, 256-832; Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994), por Marcela Adriana Penna y Miriam Smayevsky, ED, 262-768; Propiedad horizontal, por H. Domingo C. Cura Grassi, ED, 263-778; Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?, por H. Domingo C. Cura Grassi, ED, 267-953; Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial, por H. Domingo C. Cura Grassi, ED, 270-603; Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801, por H. Domingo C. Cura Grassi, ED, 272-791; Un cambio necesario en el régimen de la propiedad horizontal, por Eduardo Augusto Rossen, ED, 276-488; La subjetividad de la persona jurídica consorcio, por Luis Alberto Valente, ED, 275-641; La propiedad horizontal especial en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, por Juan José Guardiola y Marcelo Eduardo Urbaneja, ED, 275-630; Un cambio necesario en el régimen de la propiedad horizontal, por Eduardo Augusto Rossen, ED, 276-488; La pandemia del coronavirus y el cumplimiento de obligaciones, por Alejandro P. Monteleone Lanfranco, ED, diario n° 14.845 del 8-5-2020; Garantías judiciales en estados de emergencia. A propósito del COVID-19, por Esteban Vergara (n.), ED, diario n° 14.846 del 11-5-2020; Reuniones a distancia. Emergencia y permanencia, por Dante Cracogna, ED, diario n° 14.849 del 14-5-2020; Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras, por Marcelo Oscar Vuotto, ED, diario n° ... del 6-2020.

(\*) Abogado. Magíster en Derecho Civil Patrimonial (Universidad Católica Argentina). Profesor adjunto de Derechos Reales de la Universidad Católica Argentina. Socio de GBG Abogados.

Villanustre, Cecilia A., "Las facultades de la asamblea de propietarios en propiedad horizontal", La Ley 11/10/2018, 1 - La Ley 2018-E, 1060 - AR/DOC/2066/2018.

(2) Highton, Elena I., Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 633.

(3) Urbaneja, Marcelo E., Propiedad Horizontal, 2ª edición especial, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, El Derecho, 2018, pág. 191.

(4) Cossari, Nelson G. A., en Alterini, Jorge H., Código civil y comercial: tratado exegético, 3ª ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2019, Tomo IX, comentario al artículo 2058.

(5) Kiper, Claudio, Tratado de Derecho Civil, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, Tº I, p. 661; Iturbide, Gabriela A., "Las asambleas en el régimen de propiedad horizontal según el Código Civil y Comercial", La Ley, 2018-B, 763.

(6) Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana, Derechos reales en el Código Civil y Comercial, 1ª ed, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Zavalía, 2016, T. I, pág. 291.



- (7) Kiper, Claudio, Manual de Derechos Reales, 1ª ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016, pág. 358.
- (8) Alterini, Jorge H. - Alterini, Ignacio E. - Alterini, María E., Tratado de los derechos reales, 1ª ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2018, T. II, comentario al artículo 2059.
- (9) Urbaneja, Marcelo E., Propiedad Horizontal, 2ª edición especial, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, El Derecho, 2018, págs. 196/197.
- (10) Sevitz, Diana, “Asambleas de consorcio virtuales en tiempo de coronavirus”, elDial.com - DC29D3. Publicado el 30/3/2020.
- (11) Cossari, Leandro R. N. - Cossari, Nelson G. A., “Propiedad horizontal: algunas cuestiones en épocas de coronavirus y cuarentena”, La Ley 8/4/2020, 4 - RCCyC 2020 (mayo), 191 - AR/DOC/989/2020.
- (12) Sevitz, Diana, “Asambleas de consorcio virtuales en tiempo de coronavirus”, elDial.com - DC29D3 30/3/2020; en igual sentido, Chiesa, Federico, “COVID-19 ¿Es posible la realización de asamblea de consorcios a distancia? Nueva reglamentación y problemática”, [https://www.hammurabi.com.ar/chiesa-covid\\_19/](https://www.hammurabi.com.ar/chiesa-covid_19/).
- (13) Chiesa, Federico, “COVID-19, ¿Es posible la realización de asamblea de consorcios a distancia? Nueva reglamentación y problemática”, <https://www.hammurabi.com.ar/chiesa-covid19/>.
- (14) Sabene, Sebastián E., “La propiedad horizontal en tiempos de pandemia. Primeras reflexiones”, La Ley 8/4/2020, 15 - AR/DOC/992/2020.
- (15) Lukaszewicz, Sonia, “El impacto del coronavirus en los derechos reales de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios”, La Ley 8/4/2020, 12 - AR/DOC/983/2020.
- (16) Crovi, Luis D., en Código Civil y Comercial de la Nación comentado, dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2014, Tº I, p. 616.
- (17) Lukaszewicz, Sonia, “El impacto del coronavirus en los derechos reales de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios”, La Ley 8/4/2020, 12 - AR/DOC/983/2020.
- (18) Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, N° 5845, 8/4/2020.
- (19) Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, N° 5884, 4/6/2020.