



N° 696

5 de Enero de 2021

Consortios en tiempo de pandemia

Bouza aprobó el protocolo que le presentó la CAPHyAI



[BPN-15/01/21] El pasado 30 de diciembre la directora general de **Defensa y Protección del Consumidor (DyPC)** de la CABA, **Vilma Bouza**, aprobó el protocolo para asambleas virtuales que le presentó la **Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI)** bajo el título "Recomendaciones para la realización de asambleas bajo la modalidad a Distancia".

Bouza le realizó a la propuesta de la CAPHyAI dieciocho modificaciones menores de tipo ortográfico, de redacción y en un sólo caso, ampliando un concepto. A modo de ejemplo, la redacción de **Pequeñas Noticias** consideró que el cambio más importante que efectuó fue el del título: pasó de llamarse "Protocolo para asambleas bajo modalidad a distancia" a "Recomendaciones para la realización de asambleas bajo la modalidad a Distancia".

Textualmente el artículo 5° de la Disposición 5313 (BO: 5/01/21) ordenó:

Establécese que las asambleas a realizar, deberán ser celebradas preferentemente bajo la modalidad a distancia o bien, en su caso, respetando los protocolos y normativas vigentes acordes a la situación epidemiológica actual. Los administradores procurarán el uso de plataformas o canales digitales que posibiliten 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. A tales efectos **se aprueban las recomendaciones para celebrar asambleas virtuales, conforme se establece en el Anexo I** que, como informe (IF-2020-31357872-GCABA-DGDYPC) forma parte integrante de la presente.

Como ya se señaló anteriormente, este protocolo recomienda que cuando se deba identificar al participante de una asamblea por primera vez se utilice un servicio de identificación externo como el que ofrece el **ReNaPer (Registro Nacional de las Personas)** ^[1]. Por otra parte, abre la posibilidad de que en asambleas posteriores puedan existir otros mecanismos como la identificación por sus vecinos o mediante una firma biométrica: huella digital, iris, reconocimiento facial u otros.

El protocolo está dividido en nueve títulos: Consentimiento del Art. 158° del CCyC, Registro de habilitados para participar, Notificación, Emisión de cartas poderes, Identificación, Deliberación, Votación, Actas y Desconexión.

Texto original

Recomendaciones para la realización de Asambleas bajo la modalidad a Distancia

Las presentes recomendaciones versan exclusivamente sobre las características y situaciones propias que se presentan en las asambleas a distancia, también llamadas virtuales.

En todos los demás aspectos se deberán seguir los lineamientos del reglamento, de las normativas vigentes, en especial de aquellas establecidas 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) y demás fuentes de derecho.

Consentimiento del artículo 158° del CCyCN

Si el reglamento prevé explícitamente las reuniones a distancia deberá estarse a lo previsto en dicho reglamento.

Si el reglamento nada dice, las asambleas virtuales se considerarán válidas con el mero consentimiento de los propietarios, quienes se podrán expresar de diferentes maneras:

- A.- Con la confirmación de recepción de la citación.
- B.- Con la participación en la asamblea.
- C.- Con la ausencia de oposición fundada expresada previamente.

Dicho consentimiento no será exigido mientras duren las restricciones a la circulación y a las reuniones dispuestas por el Decreto PEN 297/2020 y complementarias.

Registro de habilitados para participar

El administrador deberá mantener un registro electrónico de las personas habilitadas a participar en las asambleas de sus consorcios incluyendo la referencia a la o las unidades respectivas.

Este registro tendrá datos consistentes con los obrantes en el libro de propietarios y estará disponible para consulta de otros propietarios antes, durante o después de las asambleas.

En ningún caso el registro contendrá información que exceda lo previsto en el inc. 6 del artículo 5 de la Ley 25.326.

Notificación

La notificación deberá ser realizada en la forma prevista por el respectivo reglamento, a la que se sumará una notificación electrónica.

Características adicionales de la notificación:

- A.- Se incluirán todos los datos necesarios para ingresar a la reunión virtual (URL, ID de la reunión, contraseña, etc.).
- B.- La notificación electrónica deberá realizarse al correo electrónico del propietario registrado en la base de datos del administrador. En su defecto podrán utilizarse otros medios con idéntico fin (correo instantáneo, aplicación específica de notificación, etc.).
- C.- La notificación deberá incluir el nombre y número de documento de la o las personas habilitadas a participar respecto a la unidad notificada y su carácter (titular, representante legal o apoderado) según registros del administrador.
- D.- En la notificación deberá explicitarse un mecanismo para que el interesado solicite actualizar los datos en forma previa a la asamblea.
- E.- En la notificación deberá explicitarse un mecanismo para la emisión de cartas poderes.

Emisión de cartas poderes

A.- Serán válidas las cartas poderes en formato imagen con la firma ológrafa escaneada, siempre que el administrador tenga la firma del propietario registrada en el respectivo libro para una eventual revisión.

B.- También serán válidas las cartas poderes que se emitan de manera electrónica mediante cualquier mecanismo, en la medida en que como mínimo pueda validarse la identidad del emisor con la misma dirección electrónica utilizada para la notificación de la citación.

Identificación

El fin de la identificación es acreditar que la persona que está ingresando a la reunión en representación de determinada unidad, sea la que figura en los registros del consorcio como propietario o representante legal de aquella.

Los datos de aquellos registros estarán disponibles durante la asamblea para consulta de los presentes.

La identificación de los participantes deberá hacerse a través de un servicio de identificación externo al consorcio con el servicio ofrecido por el ReNaPer u otro con similares prestaciones.

Una vez que la persona fuera identificada por el proveedor externo podrán establecerse, para asambleas posteriores, otros mecanismos de identificación tales como:

A.- Identificación inter pares, es decir, que otros dos o más participantes aseguren conocer a la persona.

B.- Identificación biométrica aplicada por la misma plataforma según información obtenida en una identificación externa anterior.

El consorcio podrá sustituir el mecanismo de validación a través de un servicio externo en la medida en que se cumpla lo siguiente:

- Que los propietarios se identifiquen en forma sucesiva indicando verbalmente o por escrito su nombre y exhibiendo su documento de identidad.

- Que en el inicio de la asamblea haya una instancia donde las identificaciones puedan objetarse y votarse. En caso de rechazarse por mayoría una identificación esa persona será excluida de la reunión.

Durante la identificación y durante las votaciones, la cámara del dispositivo deberá permanecer encendida transmitiendo la imagen en vivo del rostro de la persona.

Deliberación

Deberá procurarse que el medio o la plataforma utilizada pueda llevarse delante de forma tal de asegurar:

- Un método equitativo de asignación de la palabra teniendo en cuenta: el tiempo previsto de deliberación para ese tema; la cantidad de interesados en hablar; la prioridad de quien no habló todavía respecto a otro que sí lo hizo; el derecho a responder cuando un participante hace alusión expresa a otro participante.

- Transmisión en simultáneo de audio y video de quien esté en uso de la palabra.

- Posibilidad de todos los participantes de incorporar mensajes o información en cualquier momento del debate aún sin estar en uso de la palabra.

- Posibilidad de todos los participantes de volver a escuchar cualquier exposición previo al momento de la votación.

- La administración del uso de la palabra podrá realizarse en forma automática mediante reglas conocidas por los asistentes.

- También podrán realizarla las autoridades de la asamblea o en su defecto el administrador del consorcio.

Votación

La votación de las mociones presentadas deberá realizarse teniendo en cuenta lo siguiente:

o Las mociones a votarse serán expresadas en forma verbal y escrita por las autoridades de la asamblea y su texto estará fijo en pantalla hasta que termine la votación.

- Se podrá votar a través de un mecanismo de conteo automático cuando el mismo pueda asegurar:

- La nominalidad o individualización del voto por cada unidad funcional.
- Que se otorgue un tiempo prudencial para emitir el voto.
- Que quien votó pueda cambiar su voto hasta el momento de cierre de la votación.
- Que las mociones votadas vayan mostrando en pantalla sus votos unitarios, por porcentaje sobre los presentes y por porcentaje sobre el total así como también las unidades que correspondan a esos votos.

- De no utilizarse un mecanismo automático, las autoridades de la asamblea irán otorgando uso de micrófono en forma sucesiva a todos los presentes, quienes manifestarán su elección a viva voz indicando la o las unidades a las que representen.

- Finalizada la votación se plasmará en pantalla la moción aprobada.

Si la asamblea hiciera propuestas de decisiones que incluyeran a los ausentes en los términos del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación, la notificación de estas propuestas se hará por el mismo medio que la notificación de la citación a la asamblea que se hiciera oportunamente y los resultados de esa votación se recibirán por idéntico medio.

Una vez cerrado el período para la votación de las propuestas de decisiones, el administrador añadirá un archivo anexo a los registros electrónicos de la asamblea dejando constancia de los votos recibidos y del resultado final.

El resumen de esa información se volcará al pie del acta transcripta al libro y será suscripto por los mismos firmantes del acta original.

Actas

Deberá guardarse registro electrónico completo de la asamblea virtual de forma tal que asegure su libre acceso por parte de los propietarios y administradores en ejercicio durante al menos cinco años.

El resumen de lo actuado se transcribirá al libro de actas del consorcio y será firmada por las personas designadas.

En dicha transcripción constará:

A.- Que la asamblea se realizó en forma virtual y la forma en que fueron notificados los participantes.

B.- El día, hora y duración de la asamblea.

C.- Que los firmantes fueron elegidos durante la celebración del acto.

D.- El resumen de las exposiciones, las mociones aprobadas y las constancias que los participantes hayan solicitado en forma expresa.

E.- El link de acceso a los registros electrónicos completos de la asamblea y la clave de acceso si correspondiera.

Desconexión

Si por cualquier motivo durante el transcurso de la asamblea ocurriera un episodio de desconexión que afecte al administrador, se abrirá un período de media hora previsto para resolver el inconveniente.

Superado ese lapso, se producirá un cuarto intermedio y dentro de los ocho días corridos el administrador deberá citar a la reanudación de la asamblea. Para ello recurrirá a los mismos medios utilizados en la citación original.

Si la desconexión afectase a otros participantes se considerará, a todos los efectos, que aquellos se ausentaron durante el curso de la asamblea.