

RENOVACIÓN DE MANDATO Y FALTA DE QUORUM:

Qué pasa si, en la Asamblea, para tratar la renovación del mandato del administrador, no hay quorum suficiente?

Recientemente fue noticia una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, que declaró inconstitucional una norma emitida por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor. Concretamente se trata de la Disposición 1000/DGDYPC/2012 que establecía la renovación automática de la Administración de un Consorcio de propietarios en caso de no existir quorum en la Asamblea convocada a los efectos de la renovación de su mandato.

¿Cómo queda entonces el Consorcio, cuando falta quorum en la Asamblea donde se trata la renovación del mandato de su administrador? Éste queda automáticamente desplazado de su cargo, o se mantiene como administrador?

Antes de referirnos a los términos de la sentencia del Supremo Tribunal, quiero adelantar nuestra conclusión: En ese caso, la administración deberá continuar al frente del Consorcio normalmente, hasta que una nueva Asamblea trate el tema y decida expresamente su remoción.

Examen de los puntos relevantes del Fallo

Los actores requieren se declare la inconstitucionalidad de la Disposición 1000/12 DGDYPC (renovación tácita del mandato del administrador si no hay quorum)

Si bien los miembros del Tribunal se expiden en el sentido de considerar inconstitucional la norma, es interesante el voto en disidencia del Dr. Lozano, quien, a diferencia del resto, opina que la norma impugnada es constitucional y la misma se encuentra dentro de las facultades de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.

El argumento central del actor sostiene que la renovación tácita prevista en la Disposición 1000 constituye un exceso reglamentario porque "impone a los consorcistas un nuevo año de administrador que no estaba previsto en la ley" y "además de un exceso reglamentario, resulta contrario al espíritu de la ley, que fue evitar la perpetuación del administrador".

Por su parte, los argumentos de los Jueces que deciden a favor de la inconstitucionalidad de la norma, pueden resumirse en que "la ley nº 941 establece que el mandato del administrador tiene un límite temporal (que puede surgir del reglamento de copropiedad o de la ley en caso de silencio de éste), que una vez cumplido el plazo aquél concluye y que aunque puede ser renovado, la decisión debe ser tomada por la asamblea de copropietarios. No surge, de la ley ni de su reglamentación, que la renovación pueda ser ficta o tácita".

Por su parte, el voto en disidencia se sustenta en una interpretación global del régimen de la Propiedad Horizontal, indicando que "ni la ley 941 ni el decreto reglamentario dan una solución expresa acerca de qué corresponde si, convocada asamblea para resolver acerca de la renovación del mandato del administrador, no se llegare a reunir las mayorías correspondientes", agregando que la ley 13.512 impone "que los consorcios cuenten con un representante legal [...], mientras que si prosperase la inconstitucionalidad planteada, y se derogase la disposición [1000], se supondría posible un escenario regulado por la ley local inconsistente con las previsiones que [...] dictó el legislador nacional. En efecto, en un escenario en que existen la ley 941 y su decreto reglamentario, la renovación tácita del mandato permite que, al menos, si no se reuniese la mayoría suficiente para decidir la renovación, remoción o designación de un administrador, el consorcio [...] no quede desprovisto de alguno [...]".

Entonces, cómo queda el tema de la falta de quorum?

La Disposición 1000, que ha sido declarada inconstitucional, establecía una extensión automática por un año en caso que no se consiguiera quorum en la Asamblea convocada a los fines de la renovación del mandato del administrador.

Lo que excedía las facultades de Defensa del Consumidor era la determinación de un nuevo plazo, so pretexto de aclarar la situación ante la inexistencia de quorum en la Asamblea.

Qué ocurre entonces en un Consorcio donde se convoca a Asamblea para tratar la renovación del mandato y no se consigue el quorum necesario para poder sesionar? Pongamos un ejemplo extremo: nadie concurre a la Asamblea.

En ese caso, la administración continúa al frente del Consorcio, liquidando expensas, pagando sueldos y contestando eventuales demandas o planteos judiciales contra el Consorcio hasta que una nueva Asamblea trate el tema y decida expresamente.

En otras palabras: mientras pase el tiempo y no se vuelva a tratar el tema de la renovación del mandato en una Asamblea (convocada a tal efecto por el Administrador o por los mismos

propietarios), el Administrador seguirá ejerciendo su calidad de tal al frente del edificio, con todas las responsabilidades que ello conlleva.

Autora: Dra. Victoria Loisi. Disponible en <http://www.ligadelconsorcista.org/renovacion-mandato-y-falta-de-quorum>

(Noviembre de 2014)