

Expte. n° 12.864/15 “Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad”

Buenos Aires, 16 de agosto de 2017

Vistos: los autos indicados en el epígrafe,

Resulta

1. La Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal AIPH —en adelante la Asociación—, promueve acción declarativa de inconstitucionalidad en los términos del art. 113 inc. 2º, CCBA y art. 17 y ss. de la ley n° 402, a fin de que se declare la invalidez y pérdida de vigencia de los artículos 3; 9 incisos k) e i) y 13 de la ley n° 941, por entender que resultan contrarios a los artículos 2065; 2067 inc. j) y 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación respectivamente, y en consecuencia, violatorios de los artículos 75 inc. 12 y 31 de la Constitución Nacional y del artículo 1 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires (fs. 1/10 vuelta).

Señala que la ley nacional n° 13.512 determinó pautas para la organización de los edificios de propiedad horizontal pero no estableció con precisión la gestión, labor y obligaciones de los administradores de consorcio. Mediante la ley n° 941 —luego modificada por su similar n° 3254— la Ciudad dictó normas para regular la actividad y posteriormente, el nuevo Código Civil y Comercial, incorporó disposiciones regulando el régimen de propiedad horizontal y, entre otras disposiciones, reguló la actividad y funcionamiento de los administradores de consorcios.

Sostiene que “en cuestiones de ejercicio profesional es aceptable la incumbencia local pero, en caso de contradicción, la norma preeminente es la disposición nacional” (fs. 5 vuelta) y cita en su apoyo la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación *in re* “Colegio de Profesionales de la Agronomía de Entre Ríos c/Consejo Profesional de Ingeniería Agronómica s/amparo” (CSJ 592/2011- 47-CI/CS1) y la sentencia dictada por este Tribunal en autos “Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios – Mutual c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad” (expte. n° 5520/07).

Plantea que los artículos de la ley n° 941 cuestionados entraron en colisión con el actual Código Civil y Comercial de la Nación, configurando un caso de inconstitucionalidad sobreviniente en el

contrapunto normativo *supra* expuesto, por resultar la regulación nacional contraria a la que había dispuesto la Legislatura local.

2. Por decisión del 5 de octubre de 2016, el Tribunal resuelve declarar formalmente admisible la acción declarativa de inconstitucionalidad únicamente respecto de los artículos 9 inciso k) y 13 de la ley n° 941 (fs. 58/63).

3. La Procuración General de la Ciudad solicita el rechazo de la acción intentada. Aduce, en sustancia, que la actora no articula un caso constitucional al no indicar los preceptos constitucionales que considera violentados. Añade que la ley n° 941, que regula el ejercicio profesional de los administradores de consorcios, fue dictada por la Legislatura local en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y que hay facultades concurrentes entre la Nación y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio del poder de policía cuando, como en el caso, no hay incompatibilidades insalvables entre las normas (fs. 68/81).

4. En su dictamen del 1 de febrero de 2017, el Fiscal General Adjunto propicia el rechazo de la acción respecto de la impugnación del artículo 9 inciso k de la ley n° 941 y la admisión parcial respecto de la inconstitucionalidad del artículo 13, en cuanto a la mayoría prevista en dicha norma. Postula que, en este último caso, se afecta la distribución de competencias establecida en el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional, toda vez que, en su criterio, se trata de una regulación de la asamblea de propietarios que constituye una materia propia del régimen de propiedad horizontal, es decir del derecho civil (fs. 89/92).

5. Con fecha 29 de marzo de 2017 se celebra la audiencia del art. 6° de la ley n° 402 en la que exponen sus argumentos la Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, la Procuración General de la Ciudad y el Fiscal General Adjunto (acta obrante a fs. 109).

Fundamentos:

La juez Inés M. Weinberg dijo:

1. La acción promovida por la Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal -AIPH- ha quedado circunscripta—en virtud de la admisibilidad parcial resuelta por el Tribunal el 5 de octubre de 2016— a la pretensión de obtener la

declaración de inconstitucionalidad de los artículos 9 inciso k) y 13 de la ley 941.

La actora plantea, en sustancia, que las normas impugnadas se han tornado inconstitucionales a partir de la entrada en vigencia —el 1 de agosto de 2015— del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994), toda vez que, en sus artículos 2067 inciso j) y 2060 regula de manera distinta las situaciones previstas en los artículos 9 inciso k) y 13 de la ley local. Aduce, entonces, que se trata de materia delegada al Gobierno Federal, de acuerdo con el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional y, en consecuencia, la Ciudad de Buenos Aires ha perdido la potestad para legislar en esa materia.

2. En cuanto al cuestionamiento del artículo 9 inciso k) de la ley 941 la accionante argumenta que, ante el mismo supuesto fáctico de cese o renuncia del administrador previsto en el art. 2067 inciso j) del CCyCN, se establecen plazos distintos para “*poner a disposición del consorcio los materiales que corresponden*”. Sin embargo, advierto que del cotejo de aquellas normas no se verifica una incompatibilidad, pues admiten una interpretación armónica que las concilia. Es por ello, y por los motivos que continuación se exponen, que considero que corresponde rechazar el planteo.

2.1. En primer término, es oportuno recordar aquí la inveterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación —refiriéndose al control difuso de constitucionalidad, aplicable *mutatis mutandis* al control concentrado previsto en el art. 113 inciso 2 CCBA— según la cual la declaración de inconstitucionalidad de una disposición legal es un acto de suma gravedad institucional y una de las más delicadas funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia y, por ello, debe ser considerada como *ultima ratio* del orden jurídico (*Fallos*: 288:325; 290:83; 292:190; 294:383; 298:511; 300:1087; 302:457, 484 y 1149; 311:394; 312:122 y 435, entre muchos otros). Sólo debe ejercerse cuando la repugnancia con la cláusula constitucional es manifiesta y la incompatibilidad inconciliable (*Fallos*: 247:121). Es decir, la declaración de inconstitucionalidad de una norma no resultará necesaria cuando la cuestión pueda encontrar adecuada solución mediante una interpretación posible de las normas en presunta contradicción.

2.2. Desde la perspectiva expuesta y reconocida la competencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para reglamentar cuestiones relativas al ejercicio profesional (art. 80 inc. 2, d, de la Constitución local) —en este caso legislar en materia de ejercicio profesional de los

administradores de consorcios de propiedad horizontal—corresponde analizar las normas en aparente conflicto.

Aquellas disponen lo siguiente:

El art. 9 inciso k) establece: “[e]n caso de renuncia, cese o remoción, **debe poner a disposición** del consorcio, dentro de los diez (10) días, los libros y documentación relativos a su administración y al consorcio, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos” (el destacado ha sido añadido).

El artículo 2067 inciso j) dispone: “Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe: (...) inc. j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles **debe entregar** al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas; (...)” (el destacado ha sido añadido).

2.3. El análisis de los artículos transcritos admite una interpretación que concilia ambas disposiciones normativas.

Si bien las mismas establecen plazos distintos para el cumplimiento de una serie de obligaciones, lo cierto es que dichas normas refieren a actos distintos que no se contradicen sino que se complementan. En efecto, mientras que el artículo 9 inciso “k” de la ley local dispone un plazo de 10 días para cumplir con la obligación de “poner a disposición del consorcio” los libros y documentos, el artículo 2067 inciso j) del Código Civil y Comercial determina uno de 15 días para “entregar” dichos libros y documentos.

Es dable advertir que existe una evidente diferencia entre la acción de “poner a disposición” una cosa y la de “entregar” una cosa. La primera conducta supone que el objeto que es “puesto a disposición” de otro continúa estando dentro de la esfera de custodia del sujeto que realiza esa conducta pero también admite que otro acceda al mismo y tome contacto con aquello que fue puesto a su disposición (admite acceso concurrente). En cambio la acción de “entregar” una cosa implica que el objeto sale de la esfera de custodia y acceso por parte de quien realiza la conducta y queda a disposición exclusiva de quien lo recibe (acceso exclusivo). En ese sentido la Real Academia Española define “entregar” como “*poner algo o a alguien bajo la responsabilidad o autoridad de otro*”.

Además, interesa hacer notar que esta diferencia entre “poner a disposición” y “entregar” no ha pasado inadvertida por el legislador nacional puesto que se verifica, a lo largo de Código, que ha tenido en cuenta esta diferenciación al regular otras situaciones jurídicas y específicamente distingue entre la obligación de “poner a disposición” (artículos 1149, 910, 1137, 1305, entre otros) y la de “entregar” (artículos 131, 1149, 348, 747, entre otros).

Por lo expuesto, una interpretación armónica de los artículos bajo análisis conduce a concluir que en la Ciudad el administrador de consorcio, cuando cesa en sus funciones, deberá a los 10 días poner los libros y documentos a disposición del consorcio y a los 15 días hacer entrega de dichos libros y documentos, junto con los activos y la rendición de cuentas.

De esta manera se armonizan las normas en supuesta contradicción. Considero que se trata de una hermenéutica adecuada y permite una solución razonable que compatibiliza ambas normas.

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar la acción declarativa de inconstitucionalidad en relación al mencionado artículo 9 inc. k) de la ley 941 pues la contradicción que enuncia la accionante no es tal.

3. Distinta solución tendrá el cuestionamiento del artículo 13 de la referida ley local, que se impugna por su contradicción con las disposiciones del artículo 2060 Código Civil y Comercial en lo que se refiere a la forma de computar las mayorías en la Asamblea de Propietarios.

Las normas en cuestión establecen lo siguiente:

“Artículo 13.- Duración: El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento **o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum.** Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta Ley” (el destacado ha sido agregado).

“Artículo 2060.-Mayoría absoluta. **Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.**

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 éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente” (el destacado ha sido añadido).

3.1. Corresponde, en primer lugar, recordar que la Constitución Nacional establece que la atribución de dictar los códigos sustantivos

constituye una competencia delegada en el Congreso de la Nación y es exclusiva de éste —una vez que tal atribución ha sido efectivamente ejercida (arts. 75, inc. 12 y 126, CN)—.

Sobre el deslinde de competencias entre la Nación y las provincias la Corte Suprema de Justicia de la Nación, invariablemente, ha sostenido—en doctrina aplicable, *mutatis mutandis*, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires— que los actos de las legislaturas provinciales no pueden ser invalidados sino en los casos en que hay una absoluta y directa incompatibilidad en el ejercicio de ellos por estas últimas (*Fallos*: 325:428, 156:20; 320:619; 3:131; entre muchos otros). Además la Corte tiene dicho que es “atribución de las provincias reglamentar la práctica de las profesiones liberales en sus respectivas jurisdicciones, en la medida en que con dicha reglamentación no se alteren sustancialmente los requisitos que al efecto exige la norma nacional, pues dentro de lo razonable, las provincias pueden establecer los requisitos complementarios que, en el ejercicio del poder de policía, les corresponde” (conf. *Fallos*: 323:1374 y 320:89).

3.2. A la luz de las cláusulas constitucionales mencionadas, corresponde analizar las normas que la accionante afirma que se encuentran en contradicción —circunstancia en la que funda su inconstitucionalidad—.

El Código Civil y Comercial de la Nación regula la propiedad horizontal como un derecho real en su título V, del Libro IV. Establece que uno de los órganos de la persona jurídica consorcio es la Asamblea (art. 2044) y en el capítulo 5 de dicho título reglamenta su funcionamiento.

Al respecto el artículo 2060 dispone que las decisiones de la Asamblea se toman por mayoría absoluta sobre la totalidad de los propietarios (no solo de los presentes) y que esa mayoría se conforma con una doble exigencia: el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. Por su parte el artículo 2066 establece que es facultad de la Asamblea la de nombrar y remover el administrador.

Sentado esto último y del cotejo con la norma local aquí cuestionada, es evidente la contradicción que ha sobrevenido—porque la ley 941 fue sancionada muchos años antes de la vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación—.

En efecto, el artículo 13 de la ley 941 dispone un plazo de duración de 1 año para el ejercicio de la función por parte del administrador, renovable por una mayoría simple de votos de la Asamblea de propietarios presentes.

La ley local se aparta de manera inconciliable de las prescripciones del Código en tanto que, por un lado, dispone una forma de cómputo de mayorías sobre la base de los propietarios *presentes*,

cuando la ley nacional específicamente establece que la mayoría debe computarse sobre la *totalidad* de los propietarios. Por otro lado, el artículo 13 no contempla la doble exigencia que establece el artículo 2060 CCyCN para la toma de decisiones por parte de la Asamblea, es decir, considerando el número de unidades y las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto.

Por lo expuesto cabe concluir que, a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el artículo cuestionado devino en inconstitucional toda vez que regula en materia eminentemente civil (conformación de la voluntad del órgano de una persona jurídica) de manera distinta a la norma nacional y no es posible realizar una interpretación que armonice las normas en colisión.

Determinar de qué manera uno de los órganos (la Asamblea) de una persona jurídica (el Consorcio) forma su voluntad y toma decisiones es materia de legislación común y, como tal, prerrogativa única del Congreso Nacional, por lo que no corresponde a las provincias ni a la Ciudad de Buenos Aires incursionar en ese ámbito (cnf. CSJN Fallos 325:428). Tal como tiene dicho la Corte Suprema *“no se concibe, además, que el Código Civil o el de Comercio, al organizar las instituciones privadas para toda la República, lo haya hecho subordinando su contenido al examen y revisión de los Gobiernos de Provincia, para declarar si tal como se encuentran legisladas comprometen o no sus poderes de policía”* (Fallos 156:20)

Por lo tanto, en virtud de esta incompatibilidad inconciliable de los textos legales bajo estudio corresponde declarar la inconstitucionalidad del artículo 13 de la ley 941, de conformidad con la manda constitucional prevista en los artículos 31, 75 inciso 12 y 126.

Toda vez que las distintas partes del artículo resultan inescindibles, pues derogar sólo la parte que refiere a las mayorías alteraría el sentido de la norma misma—y no es competencia de este tribunal hacer las veces de legislador positivo—, la declaración de inconstitucionalidad impacta sobre todo lo que aquel regula.

4. Por todo lo expuesto voto por rechazar la acción declarativa de inconstitucionalidad respecto del artículo 9 inciso “k” de la ley 941 y hacer lugar a la acción en relación al artículo 13 de la ley 941.

La jueza Alicia E. C. Ruiz dijo:

Coincido con los fundamentos y la solución que propone mi colega Inés Weinberg en su voto, al que adhiero.

La jueza Ana María Conde dijo:

1. Adhiero a los puntos 1 y 2 del voto de la Juez de trámite Dra. Inés Weinberg, por compartir sustancialmente los fundamentos que allí se expresan.

2. La Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (AIPH) impugna la validez constitucional de los arts. 9 inc. k) y 13 de la ley n° 941 CABA, por contrariar las disposiciones de los arts. 2060 y 2067 inc. j) del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), situación sobreviniente a la sanción de la ley local. La accionante plantea que, ante la diversidad de soluciones para una misma situación, deben prevalecer las normas del CCCN por tratarse de una legislación que resulta competencia del Congreso de la Nación, de acuerdo con el art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional. En consecuencia, entiende que las normas locales han devenido inconstitucionales por su incompatibilidad con lo dispuesto en el mencionado código de fondo.

3. Este Tribunal ha resuelto con anterioridad cuestiones en las que se invocaba la incompatibilidad entre normas locales y federales, y en ese contexto hemos establecido un marco jurídico —en voto con mi colega José Osvaldo Casás—, según el cual: *“La Constitución Nacional establece que la atribución de dictar los códigos sustantivos constituye una competencia delegada en el Congreso de la Nación y es exclusiva de éste —una vez que tal atribución ha sido efectivamente ejercida— (arts. 75, inc. 12 y 126, CN). No es menos cierto que las jurisdicciones locales no han conferido a la Nación la competencia para legislar respecto del denominado poder de policía de las profesiones liberales, aunque ello sea bajo la condición de no impedir o dificultar con tales regulaciones el cumplimiento de los propósitos receptados en la normativa federal, ni alterar el derecho común que rige para toda la República (arts. 121 y 126, CN).*

Al mismo tiempo, cabe recordar que el diseño del sistema federal de gobierno delineado en la Constitución Nacional tampoco permite a las autoridades nacionales asumir aquellos poderes de regulación puestos en cabeza del plano local de modo privativo, ni siquiera bajo el pretexto de reglamentar el derecho común. Por último, tampoco puede pasarse por alto que existen diversos supuestos en los que la Carta Magna ha establecido que el Gobierno federal y las jurisdicciones locales deben ejercer sus atribuciones reglamentarias de manera concurrente.

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, invariablemente, ha sostenido que los actos de las legislaturas provinciales no pueden ser invalidados sino en los casos en que la Constitución Nacional concede al Congreso Nacional, en términos expresos, un poder exclusivo o en que el ejercicio de idénticos poderes ha sido expresamente prohibido a las provincias o cuando hay una absoluta y directa incompatibilidad en el ejercicio de ellos por estas últimas (Fallos: 3:131; 302:1181 y 320:619, entre muchos otros)./// (voto que suscribí junto con el juez Casás en la causa “Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios – Mutual c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad”, Expte. nº 5520/07, sentencia del 11 de noviembre de 2008).

4. Cabe destacar que no viene discutido en la demanda que el denominado *poder de policía de las profesiones* reside en el ámbito local (cf. fs. 5 vta.). Se afirma, en cambio, que “...en caso de contradicción la norma preeminente es la disposición nacional” por lo que las objeciones de la parte actora se encuentran orientadas a demostrar que las disposiciones de los arts. 9 y 13 de la ley nº 941 cuestionadas resultan *incompatibles* con determinadas normas que forman parte del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, la competencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para reglamentar cuestiones relativas al “*ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo*” en el ámbito de su jurisdicción (arts. 129, CN; 80, inc. 2º, ap. d), es una potestad constitucional en virtud de la cual la Legislatura ha dictado ya otras normas reglamentarias de actividades profesionales, como por ejemplo la ley reguladora de la función notarial (Ley 404).

La ley local nº 941, cuyos artículos se cuestionan, constituye un ordenamiento destinado a controlar la registración y matrícula de los administradores de consorcios de propiedad horizontal en la Ciudad de Buenos Aires (art. 1), disponiendo sobre el ejercicio de la función de administrador en general. Dentro de ese marco de competencia, resulta claro que la Legislatura dictó la ley para ordenar y normalizar el ejercicio de los administradores de consorcio, creando un registro y determinando obligaciones y deberes, en una forma que se estimó valiosa para los ciudadanos y que, en principio, no colisionaba con las disposiciones de la legislación entonces vigente, ley nº 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal).

Al entrar en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (agosto de 2015), que legisla sobre el derecho real de propiedad horizontal en toda su extensión, aparecieron discordancias que ahora es necesario interpretar en cuanto a su naturaleza, a fin de establecer cuál de ellas prevalece o si es posible compatibilizar ambos

ordenamientos, estableciendo en cada caso la existencia o no de una cuestión que ponga en colisión potestades locales y federales.

5. Nuestro país adoptó para su gobierno la forma federal — federalismo atenuado por la existencia de legislación común de fondo (art. 75 inc. 12 C.N) —, y este tipo de diseño es el que determina que, mientras la normativa de fondo compete al órgano legislativo nacional, la regulación de las materias que no han sido expresamente delegadas corresponda a las autoridades locales.

En este caso, las normas que se objetan regulan distintos aspectos del derecho real de propiedad horizontal —como lo son los relativos al cese del Administrador (órgano ejecutivo del Consorcio de Propietarios) y a la forma en que se toman las decisiones por parte de la Asamblea (órgano deliberativo). Es decir, no se vinculan con la registración y control de la actividad del profesional que se desempeña como Administrador, y por lo tanto su regulación es competencia del Congreso federal por tratarse de normas de derecho sustantivo, materia delegada por las provincias a la Nación. No obstante, las dos situaciones que se plantean por el cuestionamiento de la parte actora, no son similares y deben ser analizadas singularmente teniendo en cuenta los principios y reglas hermenéuticos enunciados en los puntos 1 y 2 del voto preopinante.

5.1 En cuanto a la situación contemplada en el art. 9 inc. k) de la ley n° 941, que regula la entrega de los libros y documentación en caso de cesar el administrador, coincido con mi colega, Dra. Weinberg, en que la norma local no expresa una auténtica oposición a lo dispuesto al respecto en el art. 2067 inc. j) CCCN, ya que existe la posibilidad de compatibilizar ambas normas.

En efecto, en el juego armónico de ambas normas, es correcto interpretar que el administrador saliente tiene la obligación de “poner a disposición” del Consorcio los libros y la documentación relacionados a la administración “dentro de los 10 días” desde el cese o renuncia. Es decir, dentro de ese plazo deberá permitir a los copropietarios el acceso a la totalidad de la documentación obrante en su poder, aun cuando la obligación de “entregarlos” desprendiéndose de ellos y traspasándolos al Consorcio junto con los activos y la rendición de cuentas pertinente recién se opera al vencer el plazo de “15 días hábiles” que dispone el art. 2067 inc. j) CCCN. Esta interpretación resulta razonable en tanto permite a los copropietarios apreciar la situación del Consorcio, mientras otorga al administrador un tiempo razonable para llevar adelante la entrega de los activos (traspaso de cuentas bancarias, claves de gestión, trámites de acceso electrónico, etc.) y realizar una detallada rendición de cuentas.

En consecuencia, aun cuando prevalece la norma del CCCN, no existe motivo para declarar la inconstitucionalidad respecto del art. 9 inc. k) de la ley nº 941, puesto que ambas disposiciones pueden complementarse.

5.2 Distinta es la solución con respecto a lo previsto en el art. 13 de la ley 941 y en el 2060 del CCCN, ya que en este caso la norma local y la nacional son claramente contradictorias en lo que establecen supletoriamente como mayoría necesaria para que la Asamblea adopte válidamente la decisión de renovar o remover al administrador del Consorcio.

En efecto, el art. 13 de la ley 941 dice: “*Duración* .El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta (1) un año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento o en su **defecto por los dos tercios de los/las propietarios presentes, con mínimo quorum**/// Puede ser removido antes del vencimiento del plazo del mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta ley”. (lo destacado es propio)

El art. 2060 CCCN, por su parte, establece: “**Las decisiones de la Asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto.** 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 treinta días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente” (lo destacado es propio).

En primer lugar corresponde, para dar mayor claridad al tema, tener presente dos cuestiones: 1) El derecho real de Propiedad Horizontal se encuentra reglado en forma sistémica en el Libro IV, Título V CCCN, por ello las disposiciones que abarcan su funcionamiento —el Consorcio de Copropietarios y sus órganos: el Consejo de Propietarios, el Administrador y la Asamblea (art. 2044 CCCN)—, se conectan y relacionan necesariamente, aspecto relevante para encarar el análisis del tema propuesto a decisión y 2) Las disposiciones sobre la mayoría necesaria para decidir en asamblea sobre la remoción o renovación del administrador, así como la forma de computarla a que se refieren los artículos transcriptos, son supletorias de la voluntad expresada en el Reglamento de Copropiedad y

Administración del Consorcio de que se trate (sobre el tema ver Alterini, Jorge Horacio, “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, Tomo IX, La Ley, comentario al artículo n° 2060, en especial p. 947). Se refiere al punto en forma expresa el art. 13 de la ley local n° 941, mientras que en el caso del CCCN, surge del juego armónico del art. 2060 —que no se refiere en particular a la duración del administrador y sus contingencias sino a todas las decisiones de Asamblea en general— con el precedente art. 2056 que al establecer el contenido del Reglamento de Copropiedad señala: **“El Reglamento de propiedad horizontal debe contener: ...ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones...; p) forma de computar las mayorías; ...r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador; s) plazo de ejercicio de la función del administrador...”**. (destacado propio)

En este contexto, debe incluirse necesariamente en el estudio comparativo el art. 2066 que dispone, en su segundo párrafo, que: **“Los administradores sucesivos [luego del primero] deben ser nombrados o removidos por la asamblea”** (destacado propio).

5.3 Sentado lo anterior, y efectuado el cotejo entre las normas que se han cuestionado, surge sin duda alguna que la norma del art. 13 de la ley n° 941 de la Ciudad resulta inconciliable y se opone al régimen establecido por el código de fondo para regular la remoción o renovación del administrador del Consorcio, estableciendo en forma supletoria a lo que pudiera fijar el Reglamento, un sistema de mayoría y de cómputo para su validez que difiere del señalado en la legislación civil y comercial vigente.

Por lo demás, y sólo a mayor abundamiento, debo advertir que la cuestión en debate se encontraba regulada, con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, en la ley 13.512 que integraba la legislación civil anterior (arts. 9 inc. d y 10), normas que tampoco coincidían totalmente con lo dispuesto en la ley local 941. Esta circunstancia convalida lo señalado en cuanto a la falta de competencia de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para abordar la reglamentación de aspectos sustanciales de la propiedad horizontal.

En suma, los artículos objetados exceden la potestad local de ejercer el ordenamiento y control, por vía del ejercicio profesional, de los administradores de consorcios en la Ciudad de Buenos Aires, disponiendo sobre aspectos que hacen al derecho de propiedad horizontal y sus órganos.

No obstante ello, en el caso de la norma del art. 9 inc. k de la ley n° 941 ambas normas admiten ser compatibilizadas en beneficio de los

copropietarios y sin perjuicio para los administradores, y, por tanto no existe mérito para declarar la inconstitucionalidad.

Por el contrario, en el caso del art. 13 de la ley, la disposición cuestionada vulnera lo establecido en el art. 75, inc. 12, CN, resultando contraria al principio de jerarquía normativa contenido en el art. 31 CN, y, en consecuencia, debe ser declarada inconstitucional.

Por las consideraciones expuestas corresponde hacer lugar parcialmente a la acción declarativa de inconstitucionalidad interpuesta, que prospera respecto del art. 13 de la ley nº 941 y se rechaza con relación al art. 9 inc. k). **Así lo voto.**

El juez José Osvaldo Casás dijo:

1. En lo que respecta al planteo de inconstitucionalidad del art. 9 inc. k) de la ley nº 941, discrepo con la solución a la que arriban mis colegas preopinantes.

1.1 La parte actora cuestiona la validez de la aludida norma local por ser contraria al art. 2067, inc. j), del Código Civil y Comercial de la Nación. Puntualmente alega que *“la contradicción es manifiesta pues ambas disposiciones se ocupan exactamente de la misma situación y lo hacen de manera diferente”* (fs. 7). A la par, señala que *“ambos se refieren exactamente a la misma situación (cuánto tiempo tienen los administradores que son hechos cesar o renunciados para poner a disposición del consorcio los materiales que le corresponden) pero ambos otorgan un tiempo diferente”* (fs. 7 vuelta).

1.2 En mi concepto, asiste razón a la parte actora pues, mientras la norma local establece un plazo de *diez días* para que el Administrador *ponga a disposición* del Consorcio los libros y la documentación relativos a su administración, en el art. 2067, inc. j), del Código Civil y Comercial de la Nación se fija un plazo de *quince días* para que el Administrador *entregue* al consejo de propietarios tales libros, activos y documentos del consorcio.

Según entiendo, de la propia lectura de las previsiones normativas en cuestión surge que —con distintas palabras y estableciendo una modalidad de tiempo diferente— ambas se dirigen a regular un mismo supuesto: un deber específico del Administrador, representante legal del Consorcio, una vez que el contrato que lo vincula con éste se extingue.

Luego, aun cuando también soy de la opinión que la invalidación de una norma constituye una medida de extrema gravedad institucional, *última ratio* del ordenamiento jurídico —máxime en el marco del control concentrado de constitucionalidad, en el que el acogimiento de una pretensión de esa naturaleza, una vez cumplido el procedimiento establecido en el art. 113, inc. 2, de la CCBA tiene efectos *erga omnes*— todo me lleva a concluir que corresponde declarar la inconstitucionalidad del art. 9 inc. k) de la ley nº 941 por resultar contrario al art. 31 de la Constitución Nacional, en la medida que el supuesto allí contemplado forma parte de la materia delegada en el Congreso de la Nación en virtud del art. 75, inc.12, de la CN y ha sido regulado expresamente en el art. artículo 2067 inc. j), del Código Civil y Comercial de la Nación.

1.3 Por lo demás, en caso de considerar que “poner a disposición” y “entregar” podrían ser consideradas como acciones distintas, que se suceden en el tiempo, una vez presentada la renuncia o dispuesta la remoción del Administrador del Consorcio —esto es, entendiendo que a los *diez días* el Administrador debería *poner a disposición* del Consorcio los libros y la documentación relativos a su administración; para luego, llegados los *quince días*, hacer entrega al consejo de propietarios tales libros, activos y documentos del consorcio— no encuentro razón de peso para que tal distinción pueda estar establecida en la legislación local de la jurisdicción.

Según el art. 2065 del Código Civil y Comercial de la Nación, el administrador es “*representante legal del Consorcio con carácter de mandatario*”. Por tal motivo, y sin perjuicio de los derechos y obligaciones establecidos en el Libro IV —Derechos reales—, Título V —Propiedad horizontal—, Capítulo 7 —Administrador— del Código Civil y Comercial de la Nación y de los deberes específicos que pudieran estar estipulados en los respectivos reglamentos de copropiedad, es posible afirmar sin lugar a hesitación que, ya sea en virtud de su condición de representante legal del Consorcio o por su carácter de mandatario, el Administrador tiene *siempre* un deber de rendir cuentas de la gestión encomendada y, en consecuencia, de dejar a disposición del Consorcio (o sus integrante) la documentación perteneciente a éste que respalde las acciones desplegadas durante su gestión (v. en este sentido, los arts. 372, incs. b) y c); art. 1324, incs. b), c), e), f), h) e i) y art. 1334). Puntualmente, conforme el aludido art. 1324 del CCyCN, durante la toda la ejecución del contrato el mandatario tiene obligación de “*h) informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del mandato*” y de “*i) exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada, y entregarle la que corresponde según las circunstancias*”.

Por ello, incluso en este supuesto estimo que el art. 9 inc. k) de la ley nº 941 tampoco podría estimarse válido, en tanto también desde este punto de vista la materia regulada es de aquella delegada en el Congreso de la Nación en virtud del art. 75, inc.12, de la CN.

1.4 Resta señalar que el criterio que aquí propicio intenta brindar la seguridad jurídica a las cuestiones planteadas *sub examine*, permitiendo una lectura facilitadora a todos los porteños que viven en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, que ha tenido en esta jurisdicción —a diferencia de las restantes— tan vasto desarrollo.

2. En otro orden de ideas, debo expedirme respecto del planteo de inconstitucionalidad del art. 13 de la ley nº 941 por resultar contrario a lo establecido en el art. 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.

2.1 Interesa recordar que al respecto la ley local establece: *“Duración: El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, **con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum.** Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta Ley”* (el destacado ha sido agregado).

Por su parte, el artículo 2060 del CCyCN dispone *“Mayoría absoluta. **Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.** / 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 éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente”* (el destacado ha sido añadido).

2.2 Con relación a este asunto, la parte actora sostuvo: *“la ley nº 941 establece que la renovación del ejercicio del administrador debe ser decidida con la mayoría estipulada en el Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los propietarios presentes, con mínimo quorum. / El Código Civil vino a dejar sin efecto esta disposición al*

definir un principio general en su artículo 2060... / La contradicción aquí es manifiesta y no amerita un análisis más detallado. El Código Civil estableció mayorías que deben configurarse para las decisiones de la asamblea y una ley local anterior tiene previsiones anteriores diferentes; por lo tanto, debe hacerse cesar los efectos de la ley local” (sic, fs. 8 vuelta/9).

2.3 Así expuesto el planteo jurídico sometido a decisión de este Tribunal, coincido con los fundamentos expuestos en el punto 3.2 del voto de la jueza de trámite, Inés M. Weinberg, en tanto exponen que la ley local se aparta de manera inconciliable del Código Civil y Comercial de la Nación en lo que respecta al modo de computar la mayoría necesaria para la Asamblea allí puntualizada.

Ahora bien, en mi concepto, la evidente la contradicción normativa que ha sobrevenido luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, se limita al segmento normativo del artículo 13 de la ley n° 941 que dice **“o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum”**.

Ello es así, por cuanto sólo en ese tramo de la norma local ésta se refiere a las asambleas y establece una forma de cómputo de mayorías sobre la base de los propietarios presentes sin tener en cuenta la pauta y la doble exigencia que prevé el primer párrafo del art. 2060 CCyCN ni tampoco la solución alternativa brindada por el segundo párrafo del citado artículo.

Esta decisión —que circunscribe la declaración de inconstitucionalidad sólo a ese tramo del art. 13 de la ley n° 941— se ve abonada por el hecho que la parte actora sólo planteó la invalidez de la norma con ese fundamento y no es dable extender los efectos de la declaración de inconstitucionalidad a otras previsiones normativas que permanecen incólumes ante la inexistencia de cuestionamientos concretos por esta vía.

2.4 Por lo demás, no puede dejar de advertirse que en las versiones taquigráficas de las sesiones legislativas en las que se dio tratamiento a la ley n° 941 y, en lo que aquí interesa, a su ley modificatoria n° 3254 (que incorporó el artículo 13 en cuestión), se hizo hincapié en que, con el avance de los derechos de los consumidores y usuarios, se advertía la necesidad por parte del Estado de intervenir en determinadas relaciones contractuales a los fines de reestablecer o reequilibrar, en sus justos términos, las situaciones que afectaban diariamente a los miembros del consorcio.

En la sesión 5 de noviembre de 2009, al presentar uno de los despachos, se sostuvo que *“entendemos que la relación entre administradores y administrados es una relación de consumo, encuadrada en lo estipulado por el Artículo 1° de la Ley Nacional 24240*

de Defensa del Consumidor. Es el caso específico de consumo de un servicio que conlleva todos los derechos y obligaciones propios de este tipo de relación, siendo merecedora, por ende, de la protección establecida en la Constitución Nacional. / Que la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por su parte, en su Artículo 46, “garantiza la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados. [...]” y protege “la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios, asegurándoles trato equitativo, libertad de elección y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna [...]”. Las distorsiones son claras cuando exista ausencia en la regulación de las obligaciones de los administradores, falta de información al consorcista, entre otras... / Que hoy considerada insuficiente, dicha Ley requiere modificaciones que la complementen y actualicen. La regulación de esta actividad es tanto más importante cuanto más frágil es la posición de los consorcistas. En un contexto económico de creciente inflación, que repercute directamente sobre el bolsillo de millones de trabajadores y jefes de hogar, algunos con importantes problemas laborales (desempleo, subempleo, empleo en negro, etcétera, quienes viven en consorcios de propiedad horizontal necesitan contar con herramientas que les permitan defender sus recursos” (v. 22ª sesión ordinaria del 5 de noviembre del año 2009, versión taquigráfica nº 28, páginas 137 y ss).

Así pues, para poder invalidar el primer segmento del art. 13 de la ley nº 941 era menester, en primer lugar, que la parte actora impugnara concretamente el contenido de aquella norma mediante argumentos sólidos y serios y, en segundo lugar, que en el marco de esa fundamentación —que en la presente acción es inexistente— se efectuaran consideraciones para cuestionar por qué la Legislatura local no podría, en el marco de las potestades vinculadas a la policía del consumo, establecer algún tipo de regulación para exigir la ratificación periódica de la voluntad de los propietarios respecto de la continuidad o no de los Administradores de Consorcios, a los fines resguardar sus derechos en tanto consumidores de la jurisdicción local.

Lo expuesto no importa adelantar alguna opinión respecto de la validez o invalidez constitucional del primer segmento normativo contenido en el art. 13 de la ley nº 941, sino ejercer con suma prudencia la delicada facultad conferida por el art. 113, inc. 2, de la CCBA, circunscribiéndola a los planteos efectivamente sometidos a consideración de este Estrado, sin extenderla *ultra petita*, para no desbordar el armónico equilibrio republicano de los poderes.

3. Finalmente, resta señalar que la decisión adoptada no puede interpretarse como un reproche a la Legislatura de la Ciudad por

cuanto la ley n° 941 fue sancionada en el año 2002 y modificada en el año 2009, mientras que el Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el 1° de enero de 2016 (v. art. 7 de la ley n° 26.994).

Por los motivos expuestos, voto por declarar la inconstitucionalidad del art. 9 inc. k) de la ley n° 941, como así también del segmento normativo del artículo 13 de la ley 941 que dice “*o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum*”. Costas en el orden causado (art. 25 de la ley n° 402).

Así lo voto.

El juez Luis Francisco Lozano dijo:

1. Como se verá, corresponde rechazar la demanda de inconstitucionalidad promovida por la Asociación Civil Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a fs. 1/11.

2. La demanda fue declarada admisible en cuanto cuestiona la constitucionalidad, con apoyo en el art. 75 inciso 12 CN, de: (i) el art. 9 inciso k de la ley n° 941, por opuesto al art. 2067 inciso j del Código Civil y Comercial (en adelante, “CCC”); y (ii) el art. 13 de la ley n° 941, por opuesto al art. 2060 CCC.

3. Ambos cuestionamientos asumen que las normas locales impugnadas coliden con el CCC sancionado en consecuencia de lo que dispone el art. 75 inc. 12 CN, lo que obliga a los jueces provinciales a observar el art. 31 de la CN apartándose de ellas.

Así, postula que la regulación local (art. 9 inc. k de la ley n° 941) ha acortado el plazo que acuerda el CCC (art. 2067 inc. j) al administrador para entregar al Consorcio los libros y documentos de la administración y el consorcio, frente a los supuestos de renuncia o remoción; y que impone (cf. art. 13 de la ley n° 941) una mayoría distinta a la regulada por el CCC (art. 2060) para el supuesto de renovación del administrador.

No está aquí cuestionada la validez de las normas locales sobre la base de la competencia local para regular la actividad involucrada, sino, exclusivamente, en función de la invocada incompatibilidad entre las reglas contenidas en el CCC y en la ley local, a raíz de lo cual, se postula, debería darse preeminencia a la legislación nacional, por tratarse de una materia delegada (cf. art. 75 inc. 12 CN).

4. Así, cabe señalar que la ley n° 941, parcialmente objetada, fue aprobada por la legislatura local el 3 diciembre de 2002 (y reformada

en 2009 y 2010), es decir, mucho antes de que fuera aprobado, y a que entrara en vigencia, el nuevo Código Civil y Comercial, cosa que ocurrió recién el 1 de octubre de 2014, y el 1 de agosto de 2015, respectivamente. Al tiempo de la aprobación de la ley nº 941 se encontraba vigente, en cambio, la ley nacional nº 13.512 —incorporada al Código Civil— que regulaba diversos aspectos del régimen de propiedad horizontal.

En aquel contexto, la ley local creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires y lo puso a cargo de "...la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios" (cf. art. 1). Asimismo, reguló algunos aspectos de la actividad, como los requisitos para la inscripción, impedimentos, obligaciones del administrador, y se fijó un régimen de infracciones.

La circunstancia de que la ley nacional de propiedad horizontal haya sido derogada, y reemplazada por las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación, no tornan, *per se*, inválidas las normas locales. Ello ocurriría si la regulación local de la actividad se contrapusiera de algún modo a una regulación emitida con arreglo a la delegación que las jurisdicciones locales hicieron a la Nación, a través del art. 75 inc. 12 CN (y su correlato en el art. 126 CN). Entonces, eso es lo que corresponde establecer.

5. Comenzaré por la impugnación del art. 9 inc. k de la ley nº 941. Esa norma dispone que:

"Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben:

k. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los diez (10) días, los libros y documentación relativos a su administración y al consorcio, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos."

A su turno, el art. 2067 inc. j CCC, con el que la actora propone confrontar la norma local, dispone:

"Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas".

En relación a este planteo, la actora afirma que la regulación local ha acortado el plazo con que contaba el Administrador para entregar al Consorcio la documentación involucrada, frente a los

supuestos de renuncia o remoción. La interpretación así propuesta, sin embargo, omite considerar varias cuestiones.

La primera de ellas es que el enunciado que precede a los incisos del que el “j”, en comentario, forma parte, comienza por establecer que los derechos y obligaciones del administrador pueden tener tres fuentes: (i) la ley; (ii) el reglamento; y, (iii) la asamblea de propietarios. De ahí que la enumeración contenida en el art. 2067 no pueda suponerse taxativa. Hasta aquí, consecuentemente, la presencia de una regulación ajena al CCC aparece habilitada.

Además, la entrega de los libros y documentos en las condiciones establecidas por el CCC no está formulada en términos de derecho a favor del administrador, sino en términos de derecho a favor del consorcio. En otras palabras, el Código lo impone, expresamente, como un deber del administrador frente al consorcio.

La formulación del enunciado (que establece que “[e]l administrador [... e]n especial, debe...”) sugiere, asimismo, que ese deber es de orden público, no renunciable en abstracto. En este escenario, dado que la enumeración no es taxativa, nada impide que el deber sea profundizado por otra fuente.

En estas condiciones, la actora no muestra la incompatibilidad entre los dos enunciados, pues el local se limita a poner, sobre el administrador, una carga mayor que el nacional, temperamento que no sólo no aparece vedado por la norma, sino que está específicamente admitido por ella; sin que, por lo demás, la carga haya sido tachada de irrazonable.

6. El art. 13 de la ley n° 941 establece:

“Duración: El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as presentes, con mínimo quórum.// Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta Ley”.

Asimismo, el art. 2060 CCC, con el que la actora propone medir la norma citada, dice:

“Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del

número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.// 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 notificadas, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. // El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea”.

La actora postula que la norma local impone una mayoría distinta a la regulada por el CCC para el supuesto de renovación del administrador.

A este respecto, cabe señalar que la ley nº 941 supedita, primeramente, a lo que disponga el reglamento, la exigencia de mayoría para la renovación. Ello no se muestra, *per se*, incompatible con el art. 2060 CCC que, frente a la ausencia de un mínimo de tematización del asunto por la actora, no hay razones para no tomar como norma supletoria (en el mismo sentido, V. Lorenzetti, Ricardo Luis —Director—, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. IX, Rubinzal – Culzoni Editores, Buenos Aires, 2015, p. 527). Sentado ello, tampoco la exigencia de dos tercios de los presentes, con mínimo quorum, sería necesariamente algo distinto de la mayoría absoluta de la totalidad de los propietarios, según la doble exigencia del art. 2060.

7. En suma, por lo dicho, corresponde rechazar la demanda de fs. 1/11.

Por ello, oído lo dictaminado por el Fiscal General Adjunto, por mayoría,

**el Tribunal Superior de Justicia
resuelve:**

1. Hacer lugar parcialmente a la acción deducida y declarar la inconstitucionalidad del artículo 13 de la ley nº 941.

2. Imponer las costas del proceso en el orden causado (art. 25 de la ley nº 402).

3. Hacer saber lo resuelto a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4. Ordenar que el Boletín Oficial de la Ciudad publique, dentro de los tres (3) días posteriores a su recepción, la parte dispositiva de esta sentencia con la constancia de que el texto completo se encuentra publicado en el sitio web del Tribunal Superior de Justicia www.tsjbaires.gov.ar (Jurisprudencia).

5. Dejar establecido que la norma declarada inconstitucional en el punto 1° perderá vigencia a partir de la fecha de publicación de la parte dispositiva de esta sentencia en el Boletín Oficial, si dentro de los tres meses de notificada a la Legislatura, ésta no la ratifica con la mayoría de dos tercios de los miembros presentes (art. 113, inc. 2° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires).

6. Ordenar que se registre, se notifique, se cumpla con lo dispuesto en los puntos 3 y 4 y, oportunamente, se archive.

Firmado: Lozano, Conde, Ruiz, Casás y Weinberg.