

Los conjuntos inmobiliarios (Barrios Privados y Countries) ante la pandemia del COVID-19.

Efectos de la normativa de emergencia en los Consorcios de Propietarios y Conjuntos Inmobiliarios. Medidas preventivas.

La extensión vertiginosa de la pandemia del denominado COVID-19 (coronavirus) que afecta, de un modo u otro, a gran parte de la humanidad, no ha dejado ajeno a nuestro país y a nuestra provincia, por lo que la *persona jurídica* nucleada en torno al conjunto inmobiliario como derecho real, debe tomar medidas en protección de sus integrantes, y de la comunidad toda, en atención al orden público que la emergencia sanitaria demanda.

Ante ello, y amparados en las normativas de emergencia dictadas hasta el día de la fecha, y las disposiciones y recomendaciones de los organismos de fiscalización y registro, es nuestro deber, como asesores, remitirles las recomendaciones que a continuación se detallan.

Aprovechamos para informarles que el Estudio, el mismo día que se dispuso la cuarentena total, elaboró un protocolo interno para no discontinuar el asesoramiento de nuestros clientes, asegurándoles, en estos tiempos de emergencia, el acompañamiento jurídico que nos confiaron. En este orden, queremos transmitirles la tranquilidad que las distintas áreas: societaria, empresaria, consorcial, tributaria, laboral, en familia y sucesiones, contractual y bancaria, están en permanente actualización y análisis de las normas de emergencias para su debido acatamiento; como así también estamos trabajando en el análisis y proyección de las opciones legales de solución de los eventuales problemas económicos, sociales y legales que se generen como consecuencia de la pandemia.

Aprovechamos para saludarlos, y remitirles las **RECOMENDACIONES PERTINENTES:**

01.- SUSPENSIÓN DE ASAMBLEAS:

En atención a que la mayoría de nuestros clientes de conjuntos inmobiliarios se conformaron previo a la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, como Sociedades Comerciales, Sociedades Civiles o Asociaciones civiles (simples o bajo la forma

estructural de una sociedad comercial), corresponde destacar:

Que las Asambleas para considerar y resolver los asuntos previstos en el art. 234 de la Ley General de Sociedades, como ser: 1 - Balance general, estado de los resultados, memoria y toda otra medida relativa a la gestión de la sociedad que le compete resolver conforme a la ley y el estatuto o que sometan a su decisión el directorio; que deben realizarse dentro de los cuatro (4) meses del cierre de ejercicio; 2 - Designación y remoción de directores y/o gerentes y/o administradores; 3 - Responsabilidad de los directores y/o gerentes y/o administradores; y 4 - Aumentos del capital conforme al artículo 188; tienen justificada el motivo de la demora por la cuarentena obligatoria dispuesta por el Presidente de la Nación como consecuencia de la pandemia mundial del COVID-19 (CORONAVIRUS).

Asimismo, tienen justificada la suspensión las Asambleas Extraordinarias convocadas en virtud del artículo 235 de la Ley General de Sociedades, para: 1.- El tratamiento y consideración de expensas extraordinarias. Por la excepcionalidad de la situación podrán ser establecidas por los directorios en los casos de ser necesarias, sin perjuicio de su eventual ratificación por asamblea de accionistas/asociados; 2.- La modificación del estatuto o reglamento; 3.- La adecuación de Conjunto en cumplimiento del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación; como así también de cualquier punto que deba ser tratado en Asamblea Extraordinaria.

No obstante ello, el **Estudio Jurídico De Rosa & Asociados** se encuentra disponible para el asesoramiento que requieran situaciones de resolución inmediata en el marco de la emergencia sanitaria. Los Sres. Directores, Gerentes y Administradores podrán consultar a nuestros referentes en la materia de forma inmediata a través de nuestra plataforma on line. <https://derosayasociados.com.ar/>

No obstante ello, y en relación a la realización de cada asamblea suspendida, avanzaremos en la preparación de la documentación

correspondiente a cada acto asambleario, para mantener en orden la vida organizativa interna del Conjunto.

02.- OTRAS MEDIDAS:

Por otro lado, y en relación a la vida cotidiana del Conjunto, recomendamos como acciones inmediatas las siguientes:

a.- La suspensión total de **actividades** en los Salones de Usos Múltiples (SUM), sectores de juegos, piscinas, parrillas, auditorios, etc., sin que ello traiga de por sí, ante la emergencia pública decretada, un menoscabo en el derecho de propiedad y copropiedad que ejercen los vecinos respecto de los espacios comunes (cfr. art. 2037, CCyCN).

b.- La suspensión presencial de **reuniones de Comisión Directiva, Directorio, Consejo de Propietarios entre sí y/o con el administrador y/o gerente general**. Recomendamos que todas las decisiones, e incluso disidencias, sean acordadas y asentadas por la vía informática que en la primera reunión de estilo así lo resuelvan (Ej. Grupo de WS creado al efecto o vía Email). En la primera reunión debe asentarse el compromiso de transcribir textualmente en el libro rubricado correspondiente todas las decisiones y disidencias asentadas por la vía excepcional; para evitar la discontinuidad de la organización y vida institucional del Conjunto. Nuestros asesores legales están a disposición permanente para la redacción formal de los instrumentos que asienten las decisiones adoptadas por los miembros.

c.- **Suspensión de reuniones** o fiestas de cumpleaños o aniversarios en las unidades funcionales que excedan el número de los ocupantes habituales de cada unidad.

d.- Aconsejar que las personas que se desplazan juntas en ascensores, en caso de edificios, guarden una prudencial distancia entre sí.

- e.- Concientizar sobre higiene y limpieza. Intensificar los procedimientos de aseo y desinfección del mobiliario y los equipamientos afectados a las actividades necesarias y garantizar la provisión de suministros y las medidas de salud y seguridad protocolizadas, a los efectos de procurar adecuadas condiciones de trabajo protegidas para los trabajadores y los habitantes de los mismos.
- f.- Remover al menos dos veces al día la basura domiciliaria de los palieres en caso de Edificios, y reforzar la recolección de basura en caso de los Barrios Privados o Countries.
- g.- Concientizar sobre las nuevas formas de saludarse evitando el contacto físico y la distancia recomendada.
- h.- Promover el cobro de expensas y el pago proveedores por medios electrónicos de pago (transferencias bancarias, mercado pago, etc.).
- i.- Requerir de cada ocupante de unidad funcional actualice sus emails y/o celular y/o teléfono de línea para facilitar la comunicación indicando la cantidad de ocupantes permanentes en el departamento.
- j.- Recurrir a las plataformas tecnológicas para *visualizar daños* en sectores comunes y propios de las unidades y no enviar personal si no se lo juzga imprescindible luego de ver las imágenes enviadas por estos medios.
- K.- Requerir por parte del administrador a los encargados, trabajadores de edificios y Barrios Privados y del personal de seguridad informen toda versión y/o sospecha sobre personas que hayan arribado desde el exterior (cualquiera sea su procedencia y permanencia en el extranjero) y presencia de ambulancias y/o médicos a domicilio.
- l.- Disponer - en lo posible - de envases de alcohol en gel en puertas de accesos y egresos de la portería.

II.- Informar al personal y a los ocupantes de las unidades funcionales sobre las *líneas telefónicas de emergencias sanitarias y los protocolos de salubridad* que se deben adoptar, y toda otra información que surja de fuentes públicas, nacionales, provinciales y/o municipales. Colocar cartelería alusiva en lugares destacados de los edificios y conjuntos inmobiliarios.

Finalmente, advertimos que no se descarta la implementación extraordinaria de un protocolo de sanción económica, en caso de ser necesario y ante la falta de concientización de los vecinos titulares y/o tenedores legítimos de unidades funcionales y la reincidencia en la conducta; protocolo que será reglamentado técnica e inmediatamente por nuestros asesores legales ante vuestro requerimiento; con las consecuencias ordinarias que la falta de cumplimiento de una sanción implica.

Así, cumplimos en informar nuestra plena disposición.

Saludamos a Uds. Atte.

Francisco De Rosa, Alvaro Eugenio Contreras, Horacio José Saleme y asociados.