



**Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**  
**Fiscalía General**

2016 "Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

**Expte. N° 13.145/16** "Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal -AIPH- c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad".

**TRIBUNAL SUPERIOR:**

**I.- Objeto**

Vienen las presentes actuaciones en virtud de la vista conferida a esta Fiscalía General para que se expida sobre la admisibilidad de la acción declarativa de inconstitucionalidad interpuesta por la Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (en adelante, AIPH), conforme lo dispuesto a fs. 66, punto III.

**II.- Antecedentes y delimitación de las cuestiones a analizar**

Surge de las constancias del expediente que a fs. 20/34 se presenta el Dr. Eduardo J. Galante, en su carácter de apoderado de la AIPH, incoando una acción declarativa –en los términos del art. 113, inc. 2, de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en lo que sigue CCABA– para que se declare la invalidez constitucional y la pérdida de vigencia del art. 9° de la Ley N° 5464 por ser contraria al art. 11 y 12 de la CCABA y los arts. 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional (en adelante, CN).

**III.- Admisibilidad formal de la acción**

Para determinar la admisibilidad de la acción corresponde analizar si los requisitos que la habilitan se encuentran reunidos. A tales efectos, y de conformidad con los arts. 113 inc. 2° de la CCABA y 19 de la Ley N°402, trataré las siguientes cuestiones:

- a) Identificación de la persona que demanda, domicilio real y especial fijado para el caso;
- b) Alcance general y vigencia de las normas cuestionadas
- c) Identificación precisa de las normas cuestionadas y los fundamentos que motivan la pretensión;

a) *Identificación de la persona que demanda, domicilio real y especial fijado para el caso.* La acción fue promovida por la AIPH, a través de su apoderado, el Dr. Galante, quien acreditó dicho carácter mediante el poder obrante a fs. 1/3, del cual surge el domicilio real de la actora y mantiene el domicilio especial constituido a fs. 20. En consecuencia, se encuentra reunido el requisito establecido en el art. 19, inc. a) de la Ley N°402.

Vale señalar, además, que a raíz de la intimación formulada por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ), el actor acompañó copia del acta de la asamblea de la asociación, de la que surge la voluntad de ésta de iniciar acciones legales como la aquí intentada (cfr. fs. 36 y 60).

b) *Alcance general y vigencia de las normas cuestionadas.* De la presentación del actor (cfr. fs. 20/34), surge que éste persigue la declaración de inconstitucionalidad –en abstracto– del art. 9 de la Ley N° 5464.

No obstante, tal disposición no constituye, pese a haber sido dictada como una ley formal, una “norma” en el sentido material del término, pues no regula conductas del modo que resulta propio de una norma jurídica: la prohibición, la prescripción o el permiso de comportamientos determinados (cfr. TSJ, Expte. N° 5869/08 “Banfi”, 30/06/08, de los votos de los Dres. Conde, Maier y Casás).



**Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**  
**Fiscalía General**

2016 "Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Asimismo, aun cuando no se comparta tal afirmación, considero que tampoco podría sostenerse que esa disposición posea el carácter general que reclama el art. 113 inc. 2° de la CCABA, que no está dirigida (es decir ordena, autoriza o prohíbe) a una pluralidad indeterminada de personas, sino a una persona específica, a saber el Consejo de la Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al definir su composición (cfr. TSJ, Expte. N° 3975/05 "Fundación Ambiente y Recursos naturales", 14/09/05, del voto de la Dra. Conde; Expte. N° 52/99 "Doy, Miguel", 20/04/01, del voto del Dr. Casás y Expte. N° 3570/04 "Cátedra, Ricardo", 02/03/05, del voto del Dr. Lozano, entre muchos otros).

Por último, vale señalar que aun cuando lo expuesto pudiera despertar un cierto grado de duda, el actor no desarrolla, en concreto, argumentos que permitan arribar a una interpretación contraria, circunstancia que sella la suerte de la presente acción.

c) *Identificación precisa de las normas cuestionadas y los fundamentos que motivan la pretensión.* A mayor abundamiento, lo cierto es que la pieza procesal en análisis no contiene una identificación precisa de la norma que se cuestiona.

En efecto, no es posible determinar si critica el art. 9 de la Ley N° 5464 *in totum* o bien, como parecería desprenderse de fs. 24 y vta., los incisos "b" y "c" que disponen la composición del Consejo en relación con los representantes de los consorcios y copropietarios y los trabajadores de edificios de renta y horizontal con mayor representatividad en el ámbito de actuación, respectivamente.

Además, la presentación tampoco establece una conexión entre la norma cuestionada y los principios constitucionales que considera afectados.

El actor expresa que el art. 9 de la Ley N° 5464 es manifiestamente contrario a los arts. 11 y 12 de la CCABA y 16,17 y 28 de la CN. En concreto, cuestiona la composición y representación de los miembros del Consejo de la Propiedad Horizontal. Fundamenta ello en tres (3) argumentos, a saber:

Primero: señala como irrazonable que los encargados de edificios cuenten con tres (3) representantes, mientras los propietarios tienen solo uno (1), pues si bien ambos tipos de actores son vitales, no se justifica que tengan poderes tan diferentes. Ello, sostiene, hace a que la solución de la Legislatura sea *arbitraria* y vulnere el *principio de razonabilidad* en tanto no existe una adecuada relación entre fines y medios (cfr. fs. 24 vta.).

Segundo: advierte que la disposición cuestionada limita injustificadamente el *derecho de propiedad*. En este sentido, remarca que el Estado terceriza en un órgano privado decisiones que pueden restringir el ámbito de influencia sobre la propiedad del inmueble y que delega decisiones sobre los inmuebles de propiedad horizontal en un órgano colegiado en el cual los propietarios tienen una ínfima porción en la decisión (cfr. fs. 30)

Tercero: manifiesta que el Consejo está integrado por actores que tienen intereses en conflicto con los administradores, sus empleados y los empleados del consorcio, situación que entiende vulnera el *derecho a la igualdad* (31/32 vta.)

No obstante, las argumentaciones señaladas evidencian afirmaciones dogmáticas que no logran conectar con precisión el precepto legal en cuestión con los principios –de razonabilidad y prohibición de arbitrariedad– y los derechos con que se encontrarían en colisión –derecho a la propiedad y a la igualdad–.



**Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**  
**Fiscalía General**

2016 "Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

En tal sentido, cabe recordar que la exigencia de exponer fundamentos en sostén de la acción declarativa de inconstitucionalidad debe ser observada por quien la insta con mayor intensidad que en aquellas presentaciones que involucran la competencia asignada al TSJ por el art. 113 inc. 3 de la CCABA.

Ello en tanto la parte actora, al escoger la primera de las vías de impugnación constitucional mencionadas, obra en interés de la ley, lo que implica que el vigor con que esta acción es esgrimida resulta vital para que un debate, organizado con formato judicial, rinda sus mejores frutos o, mejor aún, no arroje resultados no queridos, exigencia que no queda satisfecha si los argumentos sobre los que pretende apoyar la impugnación no se hacen cargo, al menos, de las objeciones que previsiblemente puedan aducirse para respaldar la compatibilidad o coherencia de las normas cuestionadas con los preceptos de la Constitución local y nacional que se aducen vulnerados (cfr. TSJ, Expte. N° 11563/14 "Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal", 15/4/2015, considerando 2, párrafo 2°, del voto del Dr. Lozano).

Por las razones expuestas, estimo debe rechazarse la acción declarativa de inconstitucionalidad interpuesta por la parte actora.

Se suscribe el presente de conformidad con la delegación establecida en el art. 6° de la Resolución FG N° 214/2015.

Fiscalía General, 22 de abril de 2016.

**DICTAMEN FG N° 285-ADI/16.**

  
Juan G. Corvalán  
Fiscal General Adjunto  
Competencias Administrativas y Tributarias

Seguidamente se remitieron las actuaciones al TSJ. Conste.

  
Maria Victoria Finn  
Secretaria de Fiscalia de Cámara  
de la Secretaria Judicial  
MPF - CABA