



**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° 12864/15** "Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal c/GCBA s/acción declarativa de inconstitucionalidad".

**TRIBUNAL SUPERIOR:**

**I.- Objeto**

Vienen nuevamente las presentes actuaciones a esta Fiscalía General a efectos de contestar la vista conferida a fs. 51.

**II.- Contestación de la vista**

1.- Entre los antecedentes de interés corresponde señalar que a fs. 46 el TSJ decidió dejar sin efecto el llamado de autos para el acuerdo y correr vista a la actora para que ésta manifieste lo que corresponda en virtud de la sanción de la Ley N° 5464 publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad con fecha 12 de febrero de 2016.

Dicha vista es contestada a fs. 48/50 por la Asociación Civil de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal APIH (en adelante, APIH). Allí el actor expuso, básicamente, los siguientes tres (3) argumentos:

1. Que el artículo 18 de la Ley N° 5464 dispone que el ejercicio de la Administración de Consorcios se rige por las prescripciones de la presente ley y demás legislación nacional y local vinculada al régimen de propiedad horizontal (cfr. fs. 48);
2. Que las normas impugnadas en su acción declarativa, no se han visto modificadas, sino ratificadas pese a la sanción anterior de la reforma del Código Civil (cfr. fs. 48 vta.);

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized letter 'D' followed by a horizontal line.

3. Que en definitiva, la normativa (se refiere a la Ley 941) debe considerarse “vigente” como prevé el art. 18 de la Ley N° 5.464 (cfr. fs. 49 vta.).

En el contexto descrito el TSJ resolvió correr vista de lo manifestado por la actora a esta Fiscalía General.

2.-. Como surge de la contestación de vista efectuada por el actor este entiende que las normas contenidas en la Ley N° 5.464 *ratifican* las disposiciones contenidas en la Ley N° 941, normas que considera vigentes en virtud de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley N° 5.464 (cfr. fs. 49 vta.).

En concreto, sostiene que la Legislatura local no sólo omitió modificar su legislación en virtud del Código Civil, sino que expresamente dictó legislación que la ratifica y que se encuentra en franca violación con el texto normativo nacional (cfr. fs. 49 vta.). Es por ello que, solicita -en la vista conferida- que, además, sean declarados inconstitucionales los artículos 19, 29 y 34 4to párrafo de la Ley N° 5.464, en tanto, “mantienen” las disposiciones de la Ley N° 941 (cfr. fs. 50).

Sobre las afirmaciones del actor cabe realizar las siguientes observaciones:

**Primero.** No se entiende en qué sentido (jurídico) posible la emisión de una ley posterior -sobre el mismo tema de regulación- puede considerarse como un acto de ratificación de una norma general anterior.

La ratificación, en sentido estricto, en el ámbito local se encuentra regulada en el Decreto N° 1510/97 –de procedimiento administrativo– que en su art. 19 inc. a) lo regula como una forma de *sanear* un vicio en el acto administrativo, en virtud de haber sido dictado por órgano incompetente en razón del grado.



**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"

Más allá de esta definición estricta de ratificación, una definición amplia, presupone que quién ratifica es un órgano distinto al que dictó el acto y además, carece de la competencia para emitir el acto por regla (por ejemplo, este el caso previsto en el art. 103 de la CCABA).

En definitiva, entiendo que no resulta pausable entender a la emisión de una nueva ley con idéntico contenido normativo a lo dispuesto en una ley anterior, como un acto de "ratificación".

**Segundo.** A efectos de determinar si las normas que objeta el actor de la Ley N° 941, se encuentran o no vigentes, entiendo que resulta útil lo dispuesto por el art. 58 de la Ley N° 5.464.

Dicho artículo dispone que el Gobierno de la Ciudad, una vez integrado el Comité Ejecutivo del C.A.P.H.C.A.B.A., debe transferirle el Registro de Administradores de Consorcios de la Propiedad Horizontal a fin de que este proceda a su adaptación en los términos de esta ley y que cumplido ello, el registro creado por la Ley N° 941 queda sin efecto y dicha norma derogada. Es decir, que ésta disposición supedita la derogación de la Ley N° 941 al traspaso efectivo del registro.

Además, de sostenerse que el sistema normativo previsto en la Ley N° 941 deja de existir en el supuesto previsto del art. 58 de la Ley N° 5.464, nos llevaría a concluir que la Ley N° 5.464 no se encontraría vigente, porque su entrada en vigor dependería del efectivo traspaso del Registro creado por la Ley N° 941.

Por último, en lo que aquí respecta debe advertirse que se encuentra en trámite ante el TSJ –Expte. N°13.145/16, en el que me pronuncié a través del Dictamen FG N° 285–ADI–16– donde el aquí actor cuestiona el art. 9 de la Ley N° 5.464, con lo que entiendo que el mismo reconoce que dicha norma se encuentra vigente y por tanto, le genera obligaciones actuales.

**Tercero.** No obstante lo señalado en el apartado anterior, en el caso de

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized letter 'J' followed by a horizontal stroke and a vertical stroke.

dictarse leyes sucesivas sobre la misma materia y teniendo en consideración que, además, la última de las normas emitidas se encuentra vigente –pues al no indicar fecha de entrada en vigencia entró a regir al ser publicada–, el conflicto normativo planteado podría resolverse por aplicación del principio: *ley posterior deroga anterior*.

Máxime, cuando el título III dedicado al Régimen General de la Actividad de Administración de Propiedad Horizontal se encuentra vigente (cfr. 18 de la Ley N° 5.464) y viene a reemplazar disposiciones del mismo tenor previstas en la Ley N° 941. Así, entiendo que si el legislador decidió reiterar el contenido normativo previsto en la Ley N° 941 en un enunciado normativo nuevo, es porque entendió que el enunciado anterior fue excluido del sistema jurídico en cuestión. De otro modo, no hubiera tenido sentido reiterarlo, ya que nunca hubiera perdido su vigencia original.

Debe recordarse, que de entender el TSJ que las normas han sido derogadas, el planteo del actor se tornaría inadmisibles pues la derogación acarrea la pérdida de vigencia de las normas, siendo este un requisito para la procedencia de la acción (cfr. TSJ, Expte. N° 32/99 SAO “Ortiz Basualdo y acumulados”, 04/06/1999).

**Cuarto.** Con respecto a la ampliación de la acción solicitada por el actor a fs. 50, entiendo que la misma no cumple con ninguno de los requisitos formales que habilitan a la procedencia formal de la acción.

Ello en virtud de que no fundamenta el carácter general de las normas invocadas ni tampoco enuncia los derechos constitucionales supuestamente afectados, siendo estos requisitos ineludibles de admisibilidad de la acción. En concreto, el actor se limita a señalar que este procedimiento permite adaptarse a las situaciones acontecidas con posterioridad a la presentación de la acción

(Expte. 12.864/2015)



**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"

(cfr. fs. 50).

Dicha omisión afecta la admisibilidad de la ampliación de la pretensión, por cuanto le corresponde al actor la carga de demostrar que se encuentran cumplidos los presupuestos constitucionales y legales que ameritan el conocimiento del Tribunal de esta acción originaria (cfr., TSJ, Expte. N° 8824/12 "Banco de la Provincia de Buenos Aires", 24/08/2012, considerando 2 del voto de la Dra. Alicia Ruiz al que adhieren los Dres. Casás, Conde y Lozano)

En virtud de las consideraciones anteriores, solicito se tenga por contestada la vista conferida.

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

Fiscalía General, 23 de junio de 2016.

DICTAMEN FG N° 466-ADI/16



**Juan G. Corvalán**  
Fiscal General Adjunto  
Contencioso Administrativo y Tributario

Seguidamente se remitieron las actuaciones al TSJ. Conste.

