



***Representación orgánica, mecanismos de imputación y su
proyección en el consorcio de propiedad horizontal***

Autores: Rodrigo Aguirre y Martín L. Russo

Emails: escribaniaraguirre@gmail.com - martin0russo@gmail.com

Tema 1: ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS EN TERCERAS PERSONAS

Coordinador: Rodolfo Vizcarra

Subcoordinador: Claudio F. Rosselli

Tema 2: SUBSANACIONES

Coordinador: Franco Di Castelnuovo

Subcoordinador: Juan Andrés Bravo

Categoría: Autores experimentados

“REPRESENTACION ORGANICA, MECANISMOS DE IMPUTACIÓN Y SU PROYECCIÓN EN EL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”

“Si el conocimiento puede crear problemas, no es con la ignorancia con lo que podremos resolverlo” Isaac Asimov

SUMARIO: INDICE GENERAL. PONENCIAS. PRIMERA PARTE: DIRECTRICES LA REPRESENTACIÓN ORGANICA Y SU INCIDENCIA RESPECTO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 1. Introducción. 2. Sistema de reenvío del CCyCN y derecho aplicable. El administrador del consorcio de propiedad horizontal. 3.1. Legitimación sustantiva del administrador. 3.2. Intervención notarial en las actas. Inscripción del administrador. 3.2.1. Supuestos de intervención notarial. 3.2.2. Inscripción del administrador. Efectos. 3.3. Representación por Consejo de Propietarios. 3.4. Administración en forma unipersonal, colegiada o conjunta. 4. Quiebra del consorcio, su incidencia en la representación. 5. Intervención del administrador en la modificación del reglamento- SEGUNDA PARTE. MECANISMOS DE IMPUTACIÓN Y EFICACIA DEL ACTO. 6. Contextualización de la Relación Objeto-Capacidad. 6.1. Alcances respecto a la titularidad de bienes del consorcio. 6.2. La necesidad de acta especial, el cómputo de mayorías y los mecanismos de subsanación. Casos de omisión. 6.2.1 La faz resolutoria y el mecanismo del art. 2060 del CCyCN. 6.2.2. Ineficacia de la asamblea y la confirmación como saneamiento. 6.2.3. El caso de la resistencia de las mayorías. 7. El defecto de representación y la incidencia de la buena fe en las transmisiones inmobiliarias. SECCION TERCERA: CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFIA

INDICE GENERAL

PONENCIAS	3
PRIMERA PARTE: DIRECTRICES LA REPRESENTACIÓN ORGANICA Y SU INCIDENCIA RESPECTO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	5
1. Introducción	5
2. Sistema de reenvío del CCyCN y derecho aplicable	6
3. El administrador del consorcio de propiedad horizontal	8
3.1. Legitimación sustantiva del administrador	9
3.2. Intervención notarial en las actas. Inscripción del administrador	11
3.2.1 Supuestos de intervención notarial	11
3.2.2. Inscripción del administrador. Efectos	11
3.3. Representación por Consejo de Propietarios	12
3.4. Administración en forma unipersonal, colegiada o conjunta	12
4. Quiebra del consorcio, su incidencia en la representación.	15
5. Intervención del administrador en la modificación del reglamento.	17
SEGUNDA PARTE. MECANISMOS DE IMPUTACIÓN Y EFICACIA DEL ACTO.	18
6. Contextualización de la Relación Objeto-Capacidad	18

6.1. Alcances respecto a la titularidad de bienes del consorcio.	20
6.2. La necesidad de acta especial, el cómputo de mayorías y los mecanismos de subsanación. Casos de omisión.	23
6.2.1 La faz resolutive y el mecanismo del art. 2060 del CCyCN.	24
6.2.2. Ineficacia de la asamblea y la confirmación como saneamiento.	25
6.2.3. El caso de la resistencia de las mayorías.	27
7. El defecto de representación y la incidencia de la buena fe en las transmisiones inmobiliarias.	27
SECCION TERCERA: CONCLUSIONES	28
BIBLIOGRAFIA	29

PONENCIAS

PONENCIAS TEMA 1

1.- Es admisible la instauración de una administración plural para el consorcio, incluso bajo la modalidad colegiada, resultando aplicables las reglas representación plural propias del contrato de mandato.

2.- En caso de quiebra del consorcio, la representación continúa de forma residual en cabeza del administrador, a los fines de garantizar la continuidad funcional del ente.

3.- Vencido el plazo de designación, el administrador continúa en funciones hasta tanto se designe su reemplazante, en virtud del principio de continuidad de los órganos de las personas jurídicas.

PONENCIAS TEMA 2

4.- Los actos otorgados fuera de la competencia del administrador pueden sanearse mediante la ratificación expresa de la asamblea de propietarios, la cual tiene efecto retroactivo a la fecha de su otorgamiento. A tal fin, resulta aplicable el mecanismo previsto por el artículo 2060 del CCyCN, en virtud del cual el silencio de los propietarios ausentes, debidamente notificados durante el plazo legal, importa conformidad y perfecciona la voluntad consorcial.

5.- La buena fe se presume, quien alega lo contrario debe probarlo. Constituye un estado de certeza íntimo del contratante, que no debe confundirse con el deber de diligencia propio del estudio de títulos. Esta distinción es relevante para la

configuración del justo título y la protección legal del subadquirente de buena fe y título oneroso (art. 392 CCyCN)

PRIMERA PARTE: DIRECTRICES LA REPRESENTACIÓN ORGANICA Y SU INCIDENCIA RESPECTO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Introducción

El concepto clásico de representación entiende a la persona jurídica como un ente distinto de los individuos que la componen. Sin embargo, esta postura fue criticada por quienes sostienen que la teoría del órgano no conlleva una verdadera representación, sino que la persona jurídica actúa por medio de un órgano cuya voluntad es la propia voluntad de la entidad.

Es así que la representación orgánica es la técnica de imputación que otorga realidad operativa a las personas jurídicas. Como correlato de su personificación, esta técnica equilibra la autonomía interna del ente con la protección de quienes contratan con él.

No siempre el órgano implica representación: la asamblea, por ejemplo, tiene funciones deliberativas y directivas de carácter predominantemente interno. Mientras que el representante obra en nombre ajeno, el órgano es el medio por el cual la persona jurídica obra directamente y en nombre propio.

El órgano se compone de un aspecto objetivo (las facultades que otorgan la ley y el reglamento) y otro subjetivo (sus integrantes, con sus derechos y obligaciones). Como los órganos no tienen capacidad propia, sino competencia, los actos realizados dentro de sus límites obligan a la entidad y no a las personas físicas que la integran. Esta atribución de competencia es insustituible y no puede desplazarse.

La administración comprende las tareas orientadas a cumplir el objeto y a conducir las relaciones internas. En el consorcio, estas funciones incluyen verificar el destino de las unidades, resguardar el edificio, mantener la convivencia y garantizar la veracidad de los libros de asistencia. La representación, en cambio, exterioriza la voluntad de la entidad frente a terceros¹.

Este esquema difiere sustancialmente del mandato, donde existen dos sujetos diferenciados (mandante y mandatario) con voluntades propias. Para evitar la confusión de asumir que existen dos personas distintas, parte de la doctrina prefiere usar el término «órgano de ejecución» o, como califica la doctrina española, «órgano de gestión».

¹ CNCom., sala B, "Carrano, Mario c. Catequil SA", Sentencia del 26/03/1991.

En conclusión, la representación orgánica comprende todo supuesto en el que una persona, inserta en la organización de la persona jurídica, está legitimada para exteriorizar la voluntad del ente y para cumplir actos jurídicos vinculados a este.

Por lo tanto, el eje de este estudio es analizar la figura del administrador como órgano y representante de la persona jurídica consorcio. Sin embargo, el análisis no termina allí, ya que su actuación genera importantes consecuencias, en especial respecto al régimen de imputación de sus actos frente a la invalidez y a los medios de saneamiento y subsanación que pueden instrumentarse en sede notarial, como la ratificación o la confirmación.

2. Sistema de reenvío del CCyCN y derecho aplicable

A los fines de determinar el derecho aplicable al consorcio en su calidad de persona jurídica, el artículo 150 del CCyCN establece un orden jerárquico mediante un sistema de reenvío. En primer lugar, rigen las disposiciones sobre propiedad horizontal. Para lo que no está regulado allí, se aplican las reglas generales de las personas jurídicas. Finalmente, se debe ir al reglamento de propiedad horizontal.

Sobre el particular, debemos tener en cuenta que las normas de la Ley General de Sociedades (LGS) no se aplican al consorcio por analogía. Ambas entidades tienen fines distintos: el consorcio no busca lucro (art. 1 LGS) y es una consecuencia accesoria, forzosa y esencial del estado de propiedad horizontal. De hecho, la propia LGS está subordinada al CCyCN en varios aspectos; por lo tanto, no es lógico que la LGS altere las reglas sobre personas jurídicas no societarias.

No obstante, aunque la LGS no se aplique directamente, el código incorporó conceptos del derecho societario para regular a todas las personas jurídicas. Entre ellos destacan el deber de lealtad y diligencia de los administradores y los mecanismos para impugnar asambleas. Estas ideas se aplican al consorcio de forma indirecta porque el código las adoptó como pautas generales.

Esta aplicación tiene límites específicos. Por ejemplo, el consorcio no puede inscribir bienes preventivamente mientras se constituye, ya que su formación no requiere inscripción registral (art. 154, segundo párrafo, CCyCN). Además, al tratarse de un derecho real, el principio de estructura refuerza la obligatoriedad de sus normas (arts. 1882 y 1884 CCyCN).

Se ha ponderado que el régimen del CCyCN es de mayor extensión y mejor técnica que el del CC velezano, en cuanto establece un sistema que abarca a todas

las personas jurídicas y que se expande a aquéllas otras regidas por leyes especiales (cooperativas, mutuales y sociedades).

No obstante, el código exhibe en algunos casos superposición normativa, por un lado; y serios vacíos por el otro, como sucede en el caso del régimen jurídico aplicable al consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica reconocida por nuestro ordenamiento.

Un código no solo está compuesto por normas, sino también conceptos y principios, que deben analizarse de un modo armonizante (art. 2 CCyCN). En primer lugar, el análisis debe centrarse en ver si el caso está contemplado por alguna norma, en caso contrario, buscar si alguna definición lo contiene y, de resultar negativo, recurrir a algún principio rector específico.

Veamos la situación con un caso bien patente en materia de representación. Las limitaciones o la extinción de las facultades de representación afectan a los terceros si ellos las conocen o pudieron conocerlas con la debida diligencia (art. 361 CCyCN). Por esta razón, los terceros tienen el deber de informarse y exigir que se les exhiba el documento original del poder (art. 374 CCyCN).

Los límites relevantes son aquellos que el tercero conoce o puede conocer, por lo tanto, la publicidad cartular no puede ser ignorada. En cambio, las limitaciones e instrucciones internas entre el representante y su representado no le son oponibles porque no trascienden al conocimiento del tercero (por ejemplo, las instrucciones propias del contrato de mandato).

Los terceros deben conocer las limitaciones a la representación que figuran en el estatuto de la persona jurídica. La falta de diligencia no los protege, ya que su ignorancia deriva de su propia inacción. Para evitar que se les opongan restricciones o la extinción de facultades, los terceros deben exigir siempre el documento original.

La primera regla de oponibilidad se aplica cuando los terceros conocen los actos no autorizados, las limitaciones o la extinción (por ejemplo, prohibiciones legales). Aunque el artículo 361 del CCyCN utiliza la palabra «poder», esta regla no se limita a la representación voluntaria. Las restricciones a la representación orgánica también resultan obligatorias para los terceros si surgen del estatuto, de sus modificaciones o de las decisiones de la entidad.

Como todo fenómeno, la persona jurídica, debe conocerse desde la visión tridimensional del derecho donde debe estar presente la dimensión sociológica en función de un conjunto de personas que interactúan de manera intersubjetiva; la

dimensión nomológica, desde la lógica de las normas que regulan la institución, y, por último, la dimensión axiológica, en cuanto los valores que otorgan sentido al conjunto.

3. El administrador del consorcio de propiedad horizontal.

Se advierte que el CCyCN es contradictorio al disponer que el administrador es el «representante legal» del consorcio con carácter de «mandatario» (art. 2065 CCyCN); y que debe representarlo en las gestiones administrativas y judiciales como «mandatario» exclusivo con todas las facultades propias de un «representante legal» (art. 2067, inc. m, CCyCN). Esta terminología es disonante con el artículo 358 del CCyCN y genera una ambivalencia técnica.

Como el representante legal y el mandatario son figuras que se excluyen entre sí, no se comprende a qué alude el Código con la expresión «representante legal con carácter de mandatario», ya que se trataría de un híbrido no desarrollado por el ordenamiento. Además, ambas normas usan los mismos términos con el orden invertido, entonces ¿cuál de ellas es la principal?

En concreto, la Ley 13.512 empleaba los términos «representante de los condóminos» (art. 10) y «representante de los propietarios», quien debía actuar como «mandatario legal y exclusivo de aquellos» (art. 11). Por su parte, el artículo 1870, inciso 2, del CC establecía que las reglas del mandato se aplicaban a las corporaciones.

La calificación del administrador como «mandatario» en el CCyCN proviene de posturas jurídicas anteriores a la adopción de la teoría del órgano. Aunque algunos autores consideran que se trata de una excepción a la regla general de representación orgánica, la doctrina señala la incongruencia de esta terminología.

El administrador es representante del consorcio y, en consecuencia, su naturaleza, actuación, facultades y deberes, estarán sometidos a la ley y al reglamento (estatuto de la persona jurídica consorcio).

En ejercicio de su función orgánica, el administrador gestiona los intereses comunes y actúa por cuenta de la entidad. Debe ejecutar los asuntos resueltos por la asamblea o aquellos de gestión ordinaria que no exijan una convocatoria inmediata².

El administrador es un órgano esencial del consorcio y forma parte de su estructura jurídica³. Sin embargo, las reglas del mandato rigen de forma supletoria en

² CNCIV, Sala G, 22/02/2011, AP, On Line 1/70068470-4.

³ SC Mendoza, Sala I, 18/12/91, "Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c. Consorcio de calle Rivadavia 38/42/46", ED, 146-280.

aspectos específicos. Estas incluyen los honorarios, las obligaciones (art.1324 CCyCN), conflictos de intereses (art.1325 CCyCN), la actuación conjunta (art. 1326 CCyCN) y la rendición de cuentas (art. 1334 CCyCN). También se aplican las normas propias del consorcio sobre remoción sin expresión de causa (art. 2066 CCyCN) y los derechos y obligaciones del administrador (art. 2067 CCyCN).

3.1. Legitimación sustantiva del administrador.

La legitimación sustantiva depende de la naturaleza del acto que se otorga. El escribano acredita la legitimación de quien actúa por el consorcio al constatar la existencia de la entidad, la vigencia del cargo y el modo de representación fijado en el reglamento. Sin embargo, no debe verificar la veracidad del contenido de las actas ni la autenticidad de la reunión.

La responsabilidad por la convocatoria, lo deliberado, lo resuelto, los asistentes y las firmas del libro corresponde a los órganos de administración o deliberativos. El representante que entrega la documentación asume la responsabilidad por su contenido. Si existe falsedad u omisión documental, el tercero que contrata de buena fe queda protegido.

El reglamento debe prever la designación del administrador (arts. 2056 inciso “r” y 2066 CCyCN). Esta obligación legal se refiere a las formalidades del nombramiento y no a la persona específica que ocupará el cargo.

El consorcio puede elegir al administrador en su primera asamblea y establecer el plazo de su función.

a) Designación originaria en el reglamento: Si el reglamento designa a un administrador, los propietarios pueden ratificarlo o nombrar uno nuevo en la primera asamblea (art. 2066 CCyCN).

b) Designaciones posteriores: La asamblea de propietarios tiene la competencia exclusiva para nombrar a los administradores sucesivos, sin que ello implique una modificación del reglamento. La decisión requiere mayoría absoluta, calculada sobre el total de propietarios según el número de unidades y su valor proporcional (art. 2060 CCyCN).

A diferencia del artículo 9 de la ley 13512, el código no exige que las designaciones sucesivas consten en escritura pública, para acreditarlas, basta con el acta de asamblea donde surja la designación.

c) Designación judicial La asamblea judicial tutela el derecho de los propietarios a decidir frente a la omisión de sus órganos (art. 2063 CCyCN). Se realiza

en presencia del juez para resolver cuestiones urgentes por mayoría simple de los presentes. Si no se logra una solución, el juez arbitrará las medidas necesarias.

Si la convocatoria judicial fracasa, el juez puede nombrar al administrador de oficio como medida cautelar para normalizar el funcionamiento del consorcio. La designación judicial del administrador debe acreditarse con el testimonio judicial o la relación de las partes pertinentes del expediente.

d) Administrador con mandato vencido: La legislación anterior no exigía fijar el plazo para el cargo de administrador, previsto actualmente en el artículo 2056 inciso "s", del CCyCN. Ello supone una diferencia con el mandato, donde las facultades de representación cesan con el vencimiento del plazo (art. 1329 inc. "a" CCyCN).

La jurisprudencia sobre este punto resolvió a favor de la continuidad basándose en la figura del mandato tácito⁴. Sin embargo, entendemos que el hecho que el cargo continúe luego de operado el vencimiento del plazo de designación, no responde a un mandato tácito, sino al principio de continuidad de los órganos de las personas jurídicas hasta tanto estos no sean reemplazados⁵. En consecuencia, las facultades de representación del administrador subsisten hasta tanto sea nombrado uno nuevo.

e) Otorgamiento de poderes: Es común confundir el apoderamiento, representación voluntaria, con la delegación funciones. Según el artículo 266 de la LGS, lo que está prohibido es la delegación del cargo, en razón de su carácter personal, mas no el otorgamiento de poderes⁶.

El administrador puede otorgar poderes sin que esto implique una delegación indebida de su cargo o sin una decisión previa de la asamblea. Esto es posible porque la persona jurídica es quien otorga el poder y no quien la administra. No obstante, es aconsejable contar con dicha autorización para resguardar su responsabilidad personal. Esta sugerencia no invalida la facultad del administrador para actuar de forma independiente.

El administrador mantiene la dirección y el control de la gestión en todo momento. El poder otorgado por éste subsiste hasta tanto opere alguna de las causales de revocación del mismo.

⁴ CNCiv., Sala G, 8/11/2021, "J., M.A. c/ C. de P. E. S. 5541/5543 y otros s/Daños y perjuicios derivados de la prop. horiz., RCJ 7318/25. CNCiv., sala I, 13-5-2024, "Ravazzini, Silvia María Gabriela c/Cons. Prop. Gascón 772 y otro s/Nulidad de asamblea", RC J 7351/25. CNCiv., sala J, 18-8-2021, "Mirochnick, Adrián Horacio y otro c/Cons. de Prop. Jorge Newbery 2560/62/64 s/Daños y perjuicios", RC J 7344/25
⁵ CNCIV, Sala L, 27/12/18, LL, 2019-A-360; LL, On Line AR/JUR/83252/2018.

⁶ El VII Congreso Nacional de Derecho Registral (Vicente López, Provincia de Buenos Aires, 2013) concluyó que otorgar poderes no viola el carácter personal e indelegable del cargo de director. Esto sucede porque la persona jurídica es quien otorga el poder, y no quien la administra o representa.

3.2. Intervención notarial en las actas. Inscripción del administrador

3.2.1 Supuestos de intervención notarial

El administrador debe llevar en debida forma los libros del consorcio, debiendo estar rubricados por la autoridad competente. Según el artículo 2062 del CCyCN, son obligatorios el Libro de Actas de Asamblea y el Libro de Registro de Firmas de los propietarios.

La rúbrica de los libros tiene por función evitar que las personas jurídicas lleven un doble juego de libros. En cada asamblea, el administrador redacta el acta en el libro correspondiente. Los asistentes la firman para dejar constancia de su participación y el administrador coteja estas firmas con las del registro de firmas.

Un primer supuesto de intervención puede darse por el requerimiento que se formule al notario al efecto que constate de las deliberaciones realizadas en la asamblea, con el objeto de constatar la celebración de la reunión y lo acontecido en ella.

Otra modalidad, de manera excepcional y circunstanciada, es que el escribano constate la asamblea y eleve lo resuelto a escritura pública, ello ante el extravío o ausencia transitoria de los respectivos libros. En este caso, es recomendable que el escribano verifique tanto el *quorum* y las mayorías necesarias para arribar a la resolución de los temas del orden del día, como la calidad de propietario o apoderado de quienes intervienen.

Por último, la protocolización del instrumento privado a requerimiento de quienes manifestaron sesionar en la misma o del administrador, con todos los recaudos mencionados anteriormente. No obstante, el acta como instrumento privado, no pierde tal carácter ni su valor probatorio por el hecho de estar firmada en un documento fuera del libro rubricado, siendo plenamente oponible para todos los firmantes.

Si bien el código permite tomar decisiones unánimes fuera de la asamblea (art. 2059), volcarlas posteriormente en los libros garantiza su publicidad y oponibilidad frente a terceros.

3.2.2. Inscripción del administrador. Efectos

En la provincia de Buenos Aires, la Ley 14.701 creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (RPAC). El artículo 2 obliga a inscribirse a quienes administran consorcios.

Existen dos categorías de administración: onerosa y gratuita. El administrador gratuito (*ad honorem*) es un propietario que ejerce el cargo sin cobrar. Para inscribirse,

debe acreditar su designación, pero no necesita el certificado de inscripción para ser nombrado o renovado por la asamblea (art. 6 Ley 14.701). Por su parte, el administrador oneroso debe cumplir requisitos adicionales, como realizar cursos de capacitación.

En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la ley 941 creó el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal, imponiendo la obligación de inscribirse en el mismo a las personas humanas o jurídicas que administren uno o más consorcios de propiedad horizontal de forma onerosa, obligación extendida por la ley 3254 a la administración gratuita.

La inscripción no es un requisito del CCyCN, sino una carga personal del administrador y el consorcio puede exigir al administrador que acredite su inscripción en cualquier momento. Si el administrador no cumple esta obligación, recibirá sanciones administrativas, sus actos seguirán siendo válidos y eficaces, ni obstaculiza la buena fe de los terceros con los que ha contratado.

3.3. Representación por Consejo de Propietarios

El consejo de propietarios es un órgano opcional que asiste a la administración y actúa como nexo con la asamblea. El reglamento define su creación, el número de integrantes, la duración del cargo y sus facultades especiales. La asamblea designa a sus miembros, aunque el reglamento puede incluir una designación inicial.

El consejo puede administrar el consorcio de forma transitoria si el administrador falta o el cargo está vacante (art. 2064, inc. d, CCyCN). En estos casos, debe convocar a una asamblea dentro de los treinta días posteriores a la vacancia.

Para evitar que el consorcio quede acéfalo, el reglamento puede prever mecanismos que tengan por finalidad reconducir la vida interna del consorcio ante la falta de convocatoria de asamblea. Por ejemplo, se puede permitir que un grupo de propietarios con determinado porcentaje de votos convoque a asamblea si las anteriores fracasaron.

Al acreditar su actuación, el consejo debe presentar los mismos documentos que el administrador. Además, debe adicionarse el instrumento que dé cuenta de la ausencia o vacancia del cargo.

3.4. Administración en forma unipersonal, colegiada o conjunta

El código señala que el administrador sea un propietario o un tercero, persona humana o jurídica (art. 2065 CCyCN). Aunque algunos autores cuestionan la

administración plural, la jurisprudencia la admite porque la ley no la prohíbe de forma expresa⁷.

El reglamento puede organizar la administración de forma colegiada, plural conjunta o indistinta⁸. Si el reglamento no prevé estas opciones, la asamblea puede decidirlo con una mayoría de dos tercios de los propietarios (art. 2057 CCyCN), con la consecuente modificación de reglamento.

La asamblea procederá a designarlos o removerlos y fijar la duración de su cargo, pudiendo establecer instrucciones para el desempeño de sus funciones, con la consecuente remuneración, si la designación no fuera *ad honorem*. Los designados permanecen en sus funciones hasta que sean removidos, renuncien o fallezcan.

Se puede establecer que la administración pase a ser unipersonal si uno de los integrantes cesa en su cargo hasta la finalización del plazo, si la asamblea no designa otro administrador.

El reglamento también puede autorizar que las futuras designaciones sean individuales o plurales según lo decida la asamblea. Esta elección no exige modificar el reglamento si la opción ya figura en la cláusula original.

Asimismo, puede estipularse reglamentariamente que cuando se extinga el cargo del último de los administradores designados, las administraciones sucesivas podrán ser unipersonales o plurales, a decisión de la asamblea que los designe, sin que la misma implique una modificación de reglamento.

La jurisprudencia ha dicho que si se nombran varios administradores sin aclarar cómo deben actuar, pueden hacerlo de forma alternativa (arts. 1920, 1922, y concs. del CC)⁹. Actualmente, por remisión a las reglas de representación, en ausencia de disposiciones específicas, se aplican las normas supletorias del código sobre actuación conjunta o indistinta (arts. 378 y 1326 CCyCN). Este esquema funcional sigue la lógica ya adoptada por la LGS (arts. 127, 128 y 157 2° párraf.).

⁷ CNA CIV, Sala G, "Consortio de Propietarios Avenida Belgrano 336 c/Pagano, Francisco R.", LL 1998-D-234.

⁸ Señala Calcaterra, que la administración será plural, si está a cargo de más de una persona. En este caso, puede organizarse de distintas maneras: a) plural indistinta, es decir que cada uno de los administradores tiene plenas facultades para obligar al consorcio individualmente; b) plural conjunta, cuando ninguno de los administradores puede obligar al consorcio sin la participación de los demás; y c) colegiada, caso en que la administración es plural y funciona de manera orgánica, es decir, que tiene por lo menos tres miembros y para que el órgano funcione debe haber *quorum* suficiente y las decisiones se adoptan por mayorías. En el caso de administración colegiada, la función de representación se separa de la de administración y ya no son todos los administradores quienes representan, sino solamente el presidente o el vicepresidente en caso de ausencia. (Calcaterra, Gabriela, "*Personas Jurídicas*", Astrea, 2018, p. 26).

⁹ CNA CIV, Sala G, "Consortio de Propietarios Avenida Belgrano 336 c/Pagano, Francisco R.", LL 1998-D-234.

El consorcio puede estructurar su organización interna con esquemas funcionales diferenciados (por ejemplo, dividir las competencias según la especialidad de cada administrador, como la gestión financiera o la representación legal). Esta división no afecta la imputación de los actos al consorcio.

También es posible crear subconsorcios con sus propios subadministradores para tareas de organización interna¹⁰. Sin embargo, estos subadministradores carecen de representación legal frente a terceros (art. 2068 CCyCN). La representación del ente se mantiene siempre bajo la responsabilidad del administrador principal.

Respecto la representación plural, en materia societaria, el artículo 58 de la LGS establece que la infracción a la representación plural y las restricciones internas son inoponibles a la sociedad. En el primer caso, si el estatuto exige la firma conjunta, la falta de una de ellas libera a la sociedad de sus obligaciones.

Esta regla tiene excepciones. La sociedad queda igualmente obligada, si se trata de obligaciones contraídas mediante títulos valores, contratos entre ausentes, de adhesión o concluidos mediante formularios, salvo que se demuestre que el tercero conocía tal infracción.

El tercero debe actuar con diligencia y verificar la personería de quien firma, no obstante, el artículo 58 no exige su buena fe y la sociedad para no quedar obligada debe demostrar que el tercero tenía conocimiento efectivo de la infracción a la representación plural.

A diferencia de las sociedades, no existe una norma similar para el consorcio. Esto genera una laguna legal sobre la validez de los actos firmados por un solo administrador cuando el reglamento exige una actuación conjunta.

Para el caso de la administración plural del consorcio, como hemos aclarado, no rige la normativa societaria; por lo tanto, corresponde determinar que reglas resultan aplicables al caso de la infracción de la representación plural.

En este ámbito, consideramos de aplicación las reglas del mandato a varias personas (art. 1326 CCyCN), por la expresa subsidiariedad del artículo 2065.

¹⁰ De esta manera se pronunció la Comisión 4: "*Derechos reales: Propiedad Horizontal*", en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNIVERSIDAD DEL NORTE SANTO TOMÁS DE AQUINO, 1993, al recomendar de lege ferenda que la conveniencia de "...prever la existencia de sub-consorcios que puedan ser objeto de una administración separada mediante la aplicación de un régimen de sub administración, sin perjuicio de la personalidad jurídica del consorcio. Este sistema supone la existencia de un régimen jurídico que permita la asignación de bienes comunes a solo algunas de las unidades. Frente a terceros responde únicamente el consorcio, sin tener en cuenta los sub-consorcios".

Ante la infracción a la actuación conjunta, entendemos que debe recurrirse a las reglas en materia de obligaciones, sentando el principio que la responsabilidad no es solidaria, salvo que se pacte en forma expresa (art. 828 CCyCN). No obstante, los administradores pueden ser solidarios frente a la producción de daños si actúan con dolo o culpa.

En estos casos, el acto sería de nulidad relativa, y por su estrecha vinculación con la representación, la ratificación constituye el mecanismo subsanatorio adecuado.

4. Quiebra del consorcio, su incidencia en la representación.

En vigencia del régimen anterior, la jurisprudencia entendía que la quiebra produce la extinción de la administración ejercida por la fallida de un consorcio sometido al régimen de la propiedad horizontal, ya que tal función se asimila a la de un representante, sea de los propietarios o del ente consorcio, ello en función de su asimilación al mandatario¹¹.

Recordemos sobre este punto que el artículo 147 de la LCQ establece expresamente que la quiebra extingue el mandato, siendo su antecedente inmediato el artículo 151 de la Ley 19.551, que incluía al mandato entre los contratos que cesan por quiebra, pero no distinguía entre la del mandante y la del mandatario. El CCyCN en su artículo 380, inciso g), claramente expresa que el poder se extingue por la declaración de quiebra del representante o el representado.

Los efectos jurídicos de la norma llevan a la extinción de la representación cuando la quiebra es del representante en el ámbito de la representación voluntaria, empero, no puede sugerirse solución análoga al consorcio como hacia la jurisprudencia anterior al CCyCN que consagra al consorcio como persona jurídica y no podemos omitir que el administrador es un representante orgánico.

La quiebra disuelve la persona jurídica desde que la sentencia queda firme (art. 163, inc. e, CCyCN). Consecuentemente, la declaración de quiebra produce la disolución de la persona jurídica y seguidamente el proceso de liquidación, que culmina con la extinción de la persona jurídica.

Al respecto, se ha concluido que, como cualquier persona jurídica y al no existir una excepción legal se le aplican al consorcio las normas de la LCQ¹².

¹¹ CNCCom., sala A, 24/9/1990, "Counsellor SA s/quiebra"

¹² Despacho unánime de la Comisión IV–Personas jurídicas de la 40 Jornada Notarial Bonaerense (Necochea, 2017).

En cuanto al consorcio, el efecto más relevante supone la extinción del derecho real de propiedad horizontal dado que a la luz del segundo párrafo del artículo 2044 sin consorcio no puede haber propiedad horizontal, lo que implicaría asimismo reconocer una causal de extinción del derecho real.

La disolución queda sin efecto en tres casos: si la quiebra concluye por avenimiento, si se convierte en concurso preventivo o si la ley especial prevé un régimen distinto (art. 163 CCyCN). Durante el proceso, el consorcio queda desapoderado y no puede administrar ni disponer de sus bienes hasta su levantamiento. El síndico asume la liquidación del patrimonio; así, los pagos o actos de disposición que realice la entidad son ineficaces (arts. 107 y 109 LCQ).

El consorcio tiene una personalidad distinta a la de sus miembros; por lo tanto, los propietarios no responden por las deudas de la entidad (art. 143 CCyCN). Al no existir excepciones legales, al consorcio se le aplican las normas de la LCQ.

Sin embargo, los administradores de las personas jurídicas mantienen facultades específicas pese al desapoderamiento. Solo ellos pueden proponer un avenimiento a los acreedores o solicitar la conversión en concurso preventivo (arts. 93 a 95 y 225 a 227 LCQ). Los órganos de la persona jurídica subsisten porque la entidad sobrevive para ser liquidada. No nace una persona nueva, sino que cambian los fines de la anterior. La doctrina denomina a este principio «teoría de la identidad».

El síndico liquida los bienes y sustituye procesalmente al consorcio respecto del patrimonio afectado. Sin embargo, no reemplaza a los órganos internos del mismo¹³. El último representante designado debe continuar en funciones para actuar en nombre del consorcio durante el proceso judicial, ya que le compete legalmente su representación¹⁴, sujeto a las limitaciones que establezca el ordenamiento.

El administrador mantiene la representación de forma residual para ejecutar decisiones administrativas, como recibir saldos remanentes. En efecto, si analizamos los incisos del artículo 2067 del CCyCN vemos que la gran mayoría son tareas a cargo del administrador. También queda a su cargo indemnizar los perjuicios derivados de los casos previstos por el artículo 173 de la LCQ.

¹³ Despacho por mayoría en la Comisión IV del VII CONGRESO ARGENTINO DE DERECHO CONCURSAL Y V CONGRESO IBEROAMERICANO SOBRE LA INSOLVENCIA “Nuevos desafíos de la insolvencia al derecho” (Mendoza, 2009). Despacho unánime en el Tema 3 de la 44 Convención Notarial (Ciudad de Buenos Aires, 2022).

¹⁴ Cámara Nacional Comercial, KRAFT Guillermo S.A., sentencia del 4-8-1977. LL 1978-A.

5. Intervención del administrador en la modificación del reglamento.

El estatuto de las personas jurídicas puede ser modificado en la forma que el mismo o la ley establezcan (art. 157 CCyCN). El reglamento puede ser modificado en tanto concorra la voluntad de la cantidad de consorcistas que corresponda, de acuerdo a la especie de cláusula que se altere.

En tal sentido, la doctrina distingue uniformemente dos especies de cláusulas: las estatutarias y las reglamentarias. Las primeras se caracterizan por su contenido patrimonial, esto es, por impactar en el patrimonio del consorcista. Las segundas, en cambio, recaen sobre aspectos atinentes al ejercicio del derecho real de propiedad horizontal.

Dispone el artículo 2057 del CCyCN que el reglamento solo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Por supuesto, la mayoría de dos tercios no regirá cuando el propio reglamento exija, para la modificación de las cláusulas reglamentarias, una mayoría superior. Aunque la norma reproducida no lo aclara, debe entenderse que la mayoría señalada únicamente rige para el caso de modificación de cláusulas reglamentarias, puesto que para modificar una cláusula estatutaria (considerando que, con ella, se altera el contenido patrimonial del derecho, impactando de lleno en el patrimonio de los consorcistas) es requisito ineludible la unanimidad (art. 2061).

La reforma del reglamento no constituye un acto del consorcio como persona jurídica, aunque se requiera para ello una resolución de la asamblea. Representa el ejercicio de las facultades inherentes al derecho real de propiedad horizontal de cada propietario.

Teniendo en cuenta que, al modificar una cláusula estatutaria, se altera el patrimonio de todos los consorcistas, es indispensable que la totalidad de ellos preste su consentimiento para que el acto jurídico sea válido y eficaz.

Si la modificación abarca cláusulas reglamentarias, la duda se abre aquí respecto la vocación registral de esta modificación, teniendo en cuenta que durante la vigencia de la ley 13.512 toda modificación debía inscribirse.

Entendemos que en este caso no sería necesaria la inscripción, pero de optar por registrarla el vuelco debería practicarse en la matrícula de origen. Asimismo, para culminar el procedimiento de la publicidad cartular, debe colocarse la respectiva nota marginal en la matriz del reglamento para su correcta oponibilidad.

Cuando la modificación de reglamento involucra unidades privativas o partes comunes, la publicidad registral es un requisito de oponibilidad (art. 1893 CCyCN).

En ambos casos no resulta suficiente el acta de asamblea que autoriza al administrador a suscribir la escritura pública, en tanto este es un representante orgánico y no un mandatario de los propietarios. En consecuencia, deberá requerirse un poder otorgado a su favor, que puede surgir del mismo reglamento o de un apoderamiento especial para el acto.

De esta manera, el administrador comparece como apoderado y en representación de cada uno de los propietarios del inmueble, con los datos individualizantes de cada uno (art. 305 CCyCN y aquellos que disponga la normativa registral) en tanto estos son los que deben otorgar la modificación señalada.

No podemos confundir este supuesto con las reformas estatutarias societarias, caso en el cual nos encontramos frente al cumplimiento de las decisiones asamblearias (art. 233 LGS) y puede prescindirse de la escritura pública (aún para el caso de las sociedades anónimas, salvo que el estatuto social disponga lo contrario) admitiéndose la protocolización del acta de asamblea requerida por el representante.

De comparecer en carácter de administrador y no como apoderado de los propietarios, el acto podrá subsanarse por escritura complementaria ratificatoria por los propietarios.

SEGUNDA PARTE. MECANISMOS DE IMPUTACIÓN Y EFICACIA DEL ACTO.

6. Contextualización de la Relación Objeto-Capacidad

El código otorga a las personas jurídicas la aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación (art. 141 CCyCN). Al igual que en las personas humanas, la capacidad es la regla y la incapacidad es la excepción¹⁵. En este sentido, la norma confunde la capacidad del ente con la oponibilidad de sus actos¹⁶.

¹⁵ Por lo tanto, la prohibición de realizar determinados actos debe estar expresamente determinada en la ley, tales como: la imposibilidad de las sociedades anónimas de participar en sociedades que no sean por acciones o de responsabilidad limitada (art. 30 LGS); la prohibición de constituir derechos reales de usufructo o servidumbre personal por más de cincuenta años a favor de personas jurídicas (art. 2152 CCyCN); la prohibición de constituir derechos reales de uso y habitación a favor de personas jurídicas (arts. 2154 y 2158 CCyCN); la menor duración de los derechos de propiedad intelectual (art. 8 Ley 11.723).

¹⁶ Se ha señalado al respecto que *“Al igual que antes de la reforma producida por el Código Civil y Comercial, una sociedad puede celebrar operaciones notoriamente extrañas al objeto social, adquiriendo derechos y contrayendo obligaciones. Le corresponde al órgano de gobierno de la sociedad la adopción de resoluciones de dicha naturaleza, poniendo en marcha el mecanismo denominado*

El objeto de la persona jurídica debe ser preciso y determinado (art. 156 CCyCN). La precisión sirve para delimitar las actividades de la entidad. Por su parte, la determinación define las categorías de actividades necesarias para lograr su finalidad, sin que ello signifique el detalle acabado de cada uno de los actos que estas actividades comprende¹⁷.

Se ha señalado que la «notoriedad» califica la extraneidad del acto. Por lo tanto, si el acto es simple o meramente extraño, no impide la imputación y la persona jurídica queda efectivamente obligada. La discusión se dirime en determinar si estamos ante un caso de incapacidad del ente, lo que desembocaría para algunos en una eventual nulidad absoluta del acto o bien si se trata de un tema relativo a la incompetencia del representante, y consecuentemente una decisión del órgano competente termina obligando a la persona jurídica.

El representante siempre compromete a la persona jurídica cuando realiza actos vinculados a su objeto, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caberle si resultan perjudiciales para la entidad. Por el contrario, los actos notoriamente extraños al objeto no obligan a la persona jurídica. En estos casos, el representante asume una responsabilidad personal, pero de ninguna forma establece un límite a la capacidad.

El consorcio tiene capacidad para adquirir o enajenar bienes (por eso no hay nulidad absoluta), pero el administrador carece de competencia (representación) para obligarlo sin una ratificación expresa de la asamblea. En tal sentido, la especialidad del objeto no debe aplicarse con una estrictez absoluta. Realizar actos extraños al objeto no es un problema de capacidad, sino una cuestión de imputación de responsabilidad. La extraneidad implica actuar fuera de los límites de la representación, lo que afecta solo al régimen interno, en conclusión, el objeto no repercute sobre la capacidad sino sobre la representación.

imputación voluntaria de actos”. Dictamen del Esc. GUTIERREZ ZALDIVAR A., aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión de 10/03/2016 (publicado en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, no 928 abril - junio 2017).

¹⁷ CN Com. Sala B “Galplamei S.A. c/ Fajan S.A.” 20/06/95. Citado en BENSEÑOR, N. R. “*Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social*”, p. 27-66. Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, no 894, octubre-diciembre 2008

El órgano de gobierno puede ratificar los actos notoriamente extraños¹⁸. Esta ratificación vuelve el acto eficaz y oponible, con efecto retroactivo a la fecha de su otorgamiento (art. 369 CCyCN).

6.1. Alcances respecto a la titularidad de bienes del consorcio.

El código no regula el objeto ni las características del consorcio como persona jurídica, ni en forma general, ni al tratar el derecho real de propiedad horizontal. De hecho, el artículo 2056, que detalla el contenido del reglamento de propiedad horizontal, omite toda referencia al objeto. En tanto algunos autores consideran que el objeto se limita al mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes; otros sostienen que debe considerarse el interés general de todos los propietarios.

En la práctica, se acepta una interpretación amplia de sus facultades. Por ejemplo, un consorcio puede alquilar sectores de su terraza para instalar antenas sin exceder su finalidad comercial. Por lo tanto, la categoría de actos que puede realizar el consorcio debe evaluarse según las necesidades del tráfico jurídico.

El Código alude a los «bienes del consorcio» (arts. 2046, inc. e, 2048 y 2056, inc. i), o a «su patrimonio» (art. 2056, inc. e, CCyCN). En este sentido, el consorcio puede adquirir unidades funcionales o complementarias dentro del mismo edificio. Este mismo razonamiento se replica para quienes sostenemos que el consorcio puede adquirir no solo unidades dentro del mismo edificio, sino además de otro edificio o incluso inmuebles linderos o ubicados en otra demarcación diferente.

El administrador en su carácter de representante del consorcio es quien otorgará la escritura, con la debida aprobación por asamblea de propietarios. Para un sector de la doctrina se requiere unanimidad; mientras que otros consideran suficiente la mayoría simple. Entendemos que, para el caso, la asamblea deberá resolver por mayoría de dos tercios con la doble exigencia de número de unidades y porcentuales respecto del conjunto (art. 2060 CCyCN), considerando que esta adquisición altera la composición del patrimonio del consorcio, en tanto el reglamento no disponga otra forma de cómputo u omita hacerlo.

En cuanto al análisis sobre qué es lo que motiva al consorcio a realizar el acto y si ello satisface el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación, entendemos

¹⁸ El Anteproyecto de ley de sociedades del año 2019, en su artículo 58 *in fine* establecía al respecto que: «El órgano de gobierno, sin modificar el contrato social o el estatuto pero con la mayoría necesaria para ello, podrá autorizar o convalidar actos o negocios notoriamente extraños al objeto social».

que ello queda librado al campo exclusivo de la interpretación ya que no existe norma alguna que impida la adquisición.

Del mismo modo, el consorcio podrá enajenar bienes de su patrimonio, si así lo decidiera la asamblea, decisión que es ejecutada por su órgano de representación, que es el administrador.

A los fines de disipar dudas, nos ocuparemos en analizar algunos de los modos de adquisición a través de los cuales el consorcio puede titularizar bienes y sus derivaciones patrimoniales:

a) Compraventa: El administrador, en representación del consorcio, puede adquirir bienes para este, con los recursos que integran su patrimonio diferenciado, debiendo contar con aprobación de la asamblea de propietarios¹⁹.

Esta decisión incluso puede originarse en un derecho de preferencia establecido en el reglamento. Aunque el código menciona este derecho para los conjuntos inmobiliarios (art. 2085 CCyCN), la norma también se aplica a la propiedad horizontal. Si el objetivo es transformar la unidad en una parte común, el consorcio deberá luego ratificar el plano y modificar el reglamento.

b) Adquisición por compensación en subasta: En un juicio ejecutivo por cobro de expensas se subasta un inmueble, el consorcio como acreedor puede resultar adjudicatario de la unidad por compensación de la deuda²⁰. El consorcio cobra su crédito (por falta de pago de expensas) al recibir el dinero de la subasta o al adjudicarse el inmueble ejecutado a título de compensación (art. 921 CCyCN).

El hecho de que el consorcio adquiera la unidad objeto de la subasta puede importar el ejercicio de un derecho en función de la propia conservación del patrimonio del consorcio, dado que la misma podría subastarse por un precio inferior al monto del crédito adeudado, y si bien el consorcio puede reclamar dicho saldo contra el

¹⁹ El Proyecto de Código Civil de 1998, contemplaba en su artículo 1980 tal posibilidad al establecer que el patrimonio del consorcio se integraba con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia. Varias décadas antes de la sanción del CCyCN, la tesis que niega la personalidad del consorcio de propietarios ha perdido fuerza, reconociendo la doctrina y la jurisprudencia mayoritarias esta personalidad de manera pacífica. Con este trasfondo, en el año 2010 el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires dictó la Disposición Técnico-Registral 14 (hoy derogada por la DTR 9/2025), que en su artículo 35, reconoce la personalidad jurídica aun para los actos de adquisición voluntarios, lo que representó un avance destacable. Así, resultó indiscutible que el consorcio puede inscribir la adquisición de una unidad funcional o complementaria de su propio edificio. Solo se admitía que el consorcio adquiera unidades del mismo edificio, pero exclusivamente por subasta judicial ante el incumplimiento en el pago de expensas (GURFINKEL de WENDY, Lilian L., *"La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512"*, Lexis Nexis, 2005, P. 108-109).

²⁰ Cám. 1ª Civ.Com. de Mar del Plata, Sala II, 20/5/2004, "Consortio Prop. Moreno 2244/66 c/ Kleiman, Moisés y otro", La Ley Buenos Aires, t. 2004, p. 872.

adquirente en subasta (arts. 1939 y 2049 CCyCN)²¹, ello podría representar una actividad litigiosa que derive en la ejecución contra el adquirente pero que demore de manera excesiva dicho cobro.

c) Dación en pago: Una obligación se extingue cuando el acreedor acepta voluntariamente un pago distinto al adeudado (art. 942 CCyCN). En tal sentido, el consorcio puede aceptar el pago de la suma debida por una prestación diversa a la especie adeudada. El consorcio puede aceptar una unidad funcional para cancelar una deuda de expensas o cualquier otro crédito de naturaleza judicial o extrajudicial.

Algunos autores rechazan esta opción porque la ley prohíbe al propietario liberarse de las expensas mediante el abandono de su unidad (art. 2049 CCyCN). Sin embargo, en la dación en pago no hay abandono, sino un cumplimiento efectivo de la deuda a través de la transmisión del inmueble. El deudor no está efectuando abandono alguno, sino que efectivamente está asumiendo su obligación y decide transmitir la unidad a título de dación en pago.

Esta solución beneficia al consorcio porque evita juicios de ejecución prolongados. También ahorra los gastos y demoras que implica intentar cobrar el crédito mediante una subasta judicial.

d) Adquisición por donación y legados: Para el caso en que adquiera por donación, si existe un cargo, este puede consistir en imponer un destino a la cosa donada bajo la modalidad de un cargo, que puede estipularse como condición resolutoria (art. 354 CCyCN). De esta manera, si el consorcio no lo cumple, el donante y sus herederos pueden revocar la donación por inejecución (art. 1562 CCyCN).

El consorcio de propietarios, como persona jurídica, puede adquirir un inmueble en virtud de un legado o ser instituido heredero. Al igual que las donaciones, los legados pueden ser con cargo y, de ser así, se regirán por las disposiciones relativas a las donaciones sujetas a esa modalidad (art. 2496 CCyCN).

e) Prescripción adquisitiva: La jurisprudencia ha admitido esta facultad en casos donde el consorcio ha poseído unidades privativas, con la intención de otorgarle el carácter de cosa de uso común, como la vivienda del encargado²². La unidad ingresa

²¹ La Justicia Nacional, admitía que el consorcio podía reclamar el saldo impago de la deuda que no fuera cubierta con los fondos resultantes de la subasta al adquirente del bien subastado. CNCIV, en pleno 18-2-1999, "SERVICIOS EFICIENTES S.A c. YABRA, ROBERTO y. / EJECUCION HIPOTECARIA", DJ, 1999-1-881; LL 1999-B-383.

²² *Cámara Nacional Civil, Sala E, mayo 26 de 2003. Autos: "Compañía General Inmobiliaria S. A. c. Consorcio de Prop. Av. Santa Fe 1954/74 y otro y Consorcio de Prop. Av. Santa Fe 1954/74 c. Compañía General Inmobiliaria S. A. Administración.*

al patrimonio del consorcio como privativa y no muta su naturaleza de forma automática, como hemos visto.

No obstante, la capacidad del consorcio de adquirir por prescripción adquisitiva no debe circunscribirse únicamente a ese supuesto. La misma conclusión, debe sostenerse en cuanto a la posibilidad de adquisición por dicha vía respecto otros inmuebles. Quedan excluidos de esta posibilidad las cosas y partes comunes, en tanto el rol del administrador es atender su conservación (art. 2067, inc. c, CCyCN).

6.2. La necesidad de acta especial, el cómputo de mayorías y los mecanismos de subsanación. Casos de omisión.

En materia societaria, se debate si es obligatorio presentar el acta del órgano que aprueba el negocio. No es necesario presentar este documento si el acto se relaciona de forma natural con el objeto social, ya que el representante está legitimado por ese hecho (art. 58 LGS). Si el acto es ajeno al objeto, se requiere una decisión expresa del órgano competente.

Si el representante no puede presentar el acta, debe explicar el motivo concreto y tal declaración puede quedar plasmada en la escritura. Esta declaración protege la buena fe de quien contrata con la sociedad (art. 961 CCyCN). Sin embargo, la eficacia de esta manifestación en la escritura queda sujeta a las reglas de valor probatorio del artículo 296, inciso b) del CCyCN.

Es común que una sociedad anónima autorice a un director a realizar un acto determinado mediante un acta de asamblea. Si el estatuto no prevé que este director actúe junto con el presidente (art. 268 LGS), la representación no es orgánica, sino voluntaria. Por lo tanto, si ese acto se tratara de la venta de un inmueble de la sociedad se debe otorgar un poder por escritura pública para realizar la transmisión (arts. 375 y 1017 CCyCN). Si este poder menciona el estatuto y la documentación habilitante, no hace falta detallarlos nuevamente.

El estatuto puede establecer que el consejo de vigilancia apruebe el acto (art. 281, inc. c, LGS); en tal caso, debe relacionarse y agregarse el acta de ese órgano. Si el consejo se negó a aprobar la contratación, debe agregarse la decisión posterior de la asamblea.

En cuanto a lo específico para el consorcio, desde el otorgamiento del reglamento el consorcio tiene legitimación para celebrar actos jurídicos, pudiendo el administrador realizar todos los actos enumerados en el artículo 2067 del CCyCN, aunque algunos requieran previa autorización de la asamblea.

Sin embargo, para adquirir o enajenar bienes, el administrador debe contar con un acta de asamblea que lo autorice con las mayorías legales computados por el mecanismo previsto por el artículo 2060. Podrá optarse por la resolución sin asamblea en caso de ser unánime (art. 2059 CCyCN), con la reunión de todos los titulares de las unidades al otorgarse la escritura. Incluso, de realizarse el negocio omitiendo este requisito, tal omisión se subsana por la ratificación posterior resuelta por la asamblea.

6.2.1 La faz resolutive y el mecanismo del art. 2060 del CCyCN.

La regla general prevista en el artículo 2060 del CCyCN puede ser dejada de lado en el caso en que el reglamento determine mayorías especiales. Habiendo dos normas de igual jerarquía (arts. 2056 y 2060), sus textos deben compatibilizarse. En consecuencia, la exigencia de la doble mayoría es subsidiaria para todos los casos en que no se exija una mayoría especial por el reglamento o por la propia ley (art. 150 del CCyCN).

Puede darse el caso que un tema no pueda resolverse por falta de mayoría legal o reglamentaria, mientras con otros asuntos planteados en el orden del día no presenten este inconveniente.

El artículo 2060 del CCyCN, en su última parte, se erige como un mecanismo subsanatorio procedimental para la formación de la voluntad consorcial ante la falta de mayorías en la asamblea, permitiendo que las decisiones tomadas por la mayoría de los presentes se comuniquen a los ausentes, de modo que el silencio por quince días sin oposición fehaciente perfecciona y sana la formación de la voluntad de la persona jurídica consorcio, supliendo la falta de quórum o mayoría original.

Es decir, el silencio, es legitimante y ello es consecuencia lógica además por el hecho que estamos en el campo de los intereses particulares de los propietarios. En consecuencia, si nadie impugna la decisión tomada por asamblea, directamente adquiere la fuerza de una decisión firme.

El reglamento del consorcio puede establecer mayorías especiales que reemplacen la regla general del artículo 2060 del CCyCN. Respecto a su aplicación a los reglamentos anteriores a la entrada en vigencia del CCyCN debe diferenciarse dos situaciones: a) respecto al cómputo del voto, no se aplica la primera parte de la norma por cuanto supone una situación jurídica agotada; y b) para el caso de la reunión de votos, se aplica la norma actual (art. 7 CCyCN) ya que la asamblea se celebra en vigencia del CCyCN.

En consecuencia, la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, votando el punto propuesto en el orden del día, y luego de su aprobación por los presentes, deberá ser notificada por medio fehaciente a los ausentes. Incluso en la misma resolución puede decidirse que el administrador y alguno de los propietarios lleven a cabo la notificación detallando lo resuelto.

El código con este procedimiento busca poner fin al problema que supone la inasistencia a la asamblea, de este modo, la acción de nulidad instada por alguno de los consorcistas ausentes o por alguno de los que votó de manera negativa a lo resuelto, queda limitada al plazo que determina el último párrafo del artículo 2060.

Si los ausentes no se oponen fehacientemente dentro de los quince días, su silencio legitima y válida la decisión (art. 263, *in fine*, CCyCN), por ende, suple la falta de quorum o mayoría requeridas, salvo que se requiera conformidad expresa conforme lo determina el artículo 2061 del CCyCN para el caso de supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano.

Finalmente, si nadie cuestiona la resolución, esta adquiere fuerza obligatoria y firmeza. Al efecto, esta situación podrá acreditarse mediante acta notarial de constatación, requerida por el administrador donde exhiba las constancias de las notificaciones cursadas y su declaración jurada de no haber recibido oposición alguna al domicilio del consorcio.

6.2.2. Ineficacia de la asamblea y la confirmación como saneamiento.

La confirmación es un mecanismo que permite sanear actos jurídicos, cuando quien estaba legitimado para instar la acción de nulidad renuncia a ese derecho y el acto viciado se vuelve válido (art. 393 CCyCN). Este efecto es retroactivo a la fecha en que se otorgó el acto defectuoso (art. 395 CCyCN).

Solo se pueden confirmar los actos con nulidad relativa. Para confirmar un acto, el vicio que causa la nulidad debe haber cesado. La causal de invalidez relativa puede provenir de cualquier vicio del acto. La confirmación puede ser expresa, mediante una declaración escrita, o tácita.

La confirmación expresa de un acto exige requisitos específicos (art. 394 CCyCN). Los interesados deben manifestar su voluntad de sanear los defectos del acto original o título primitivo²³. La confirmación tácita, en cambio, opera cuando una

²³ SCBA, 1/4/52, JA 1952-II-345.

persona cumple total o parcialmente el acto, sabiendo que existe el vicio que puede ocasionar la nulidad (art. 394 CCyCN).

En efecto, el valor meramente probatorio de las actas admite el saneamiento de los vicios por otros hechos que permitan determinar la existencia de la expresión de voluntad del órgano.

Sin embargo, no toda conducta implica una confirmación. Por ejemplo, si se plantea la validez de la asamblea que elige administrador y quien alega la invalidez paga las expensas, dicho acto, no puede entenderse como una confirmación parcial ya que el pago de expensas es una obligación legal del propietario. En cambio, realizar reclamos o pedidos de reparación al administrador designado sí puede interpretarse como un reconocimiento de su cargo y, por lo tanto, como un acto confirmatorio.

Las asambleas pueden tener vicios de nulidad absoluta o relativa. Por ejemplo, es posible confirmar la designación de un administrador que no alcanzó la mayoría legal. Pero si el voto se obtuvo con violencia, hacen pasible que la asamblea sea impugnada por nulidad absoluta y no admite saneamiento.

La derivación práctica de esta situación viene de la mano de los efectos entre la celebración de la asamblea viciada y la nueva. Solo podrán confirmarse en consecuencia asambleas de nulidad relativa, por lo tanto, la asamblea que se realiza para confirmar lo resuelto de forma irregular, supone válida la decisión tomada en primera instancia.

El acto de confirmación debe cumplir las mismas formalidades que el acto que se sana. Finalmente, renunciar a la impugnación de la asamblea también se considera una forma de confirmación.

Asimismo, la prescripción extintiva de la acción de nulidad relativa sana el acto de forma indirecta. El derecho a pedir la nulidad o la revisión de los actos jurídicos vence a los dos años (art. 2562, inc. a, CCyCN).

Al redactar el acta, no basta indicar que el asunto se aprobó por mayoría. Es conveniente detallar el voto de cada propietario. De esta forma, se impide que quienes votaron a favor cuestionen luego la decisión asamblearia impugnando lo resuelto.

Es fundamental distinguir entre confirmar una resolución y revocarla. La revocación no se produce necesariamente como consecuencia de una asamblea viciada, sino de causas ajenas al acto. Por ejemplo, los propietarios pueden dejar sin efecto un tema resuelto debido a una nueva medida del gobierno. A diferencia de la confirmación, la revocación no es retroactiva y solo rige para el futuro.

La revocación también puede provenir de una decisión judicial tal como surge de la situación prevista por el artículo 2051 del CCyCN. En este sentido, pueden plantearse dos situaciones: a) el consorcio autoriza por asamblea una obra nueva y luego a requerimiento de alguno de los propietarios la misma es dejada sin efecto por resolución judicial o b) la obra no es autorizada por el consorcio y la justicia autoriza llevarla adelante.

6.2.3. El caso de la resistencia de las mayorías.

La asamblea, es un acto plurisubjetivo, en consecuencia, si debe tomar una decisión y supera la mayoría necesaria, pero luego se determina que uno de los votos afirmativos estaba viciado (por ejemplo, por no resultar propietario o carecer de poder para el acto), el acto resiste la ineficacia; ya que en este tipo de actos las voluntades se suman. Si descontamos el voto impugnado la mayoría resiste, esa resolución será válida. Caso contrario, es ineficaz.

7. El defecto de representación y la incidencia de la buena fe en las transmisiones inmobiliarias.

En función de las ideas vertidas anteriormente, afirmamos que el acto no es nulo de forma absoluta, como sostiene un sector de la doctrina, sino que, en caso de declararse su nulidad, esta es relativa.

Sin perjuicio que la declaración de nulidad busca privar al acto de sus efectos propios, tal circunstancia genera efectos ulteriores como es el caso de la protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso (art. 392 CCyCN).

La buena fe objetiva obliga a los contratantes a actuar con cuidado y previsión. Esta pauta exige cumplir no solo lo pactado, sino también las consecuencias razonables del negocio (art. 961 CCyCN).

Por otro lado, la buena fe subjetiva es la convicción personal de actuar conforme a derecho y si bien para formar esta convicción se requiere examinar previamente la documentación y las constancias registrales (art. 1902 CCyCN), no menos cierto es que ella se configura y existe cuando el sujeto no conoce, ni puede conocer, que carece de un derecho por un error de hecho esencial y excusable (art. 1918 CCyCN).

La ley presume la buena fe; por lo tanto, quien alega lo contrario debe probarlo (art. 1919 CCyCN). El estudio de títulos que realiza el escribano no es un deber

funcional²⁴. La buena fe constituye estado de certeza íntimo del contratante, que no debe confundirse con el acto propio del estudio de títulos.

Esta distinción es fundamental para los efectos del justo título y la prescripción adquisitiva breve como medio de subsanación indirecto, y respecto los subadquirentes, para crear una situación de apariencia que provoque razonablemente el error, de modo que su adquisición de buena fe y a título oneroso resulte válida (art. 392 CCyCN).

Estos criterios, que han tenido abundante desarrollo en la doctrina societaria, se aplican también a las personas jurídicas no societarias y consecuentemente a los actos del consorcio.

SECCION TERCERA: CONCLUSIONES

El administrador del consorcio es un representante orgánico, figura que difiere sustancialmente del contrato de mandato; su actuación compromete a la entidad, y las limitaciones a sus facultades solo son oponibles a los terceros si surgen del reglamento o si estos las conocían al momento de contratar.

En cuanto a su capacidad, el consorcio puede adquirir y enajenar bienes a través de múltiples modos. Si el administrador ejecuta actos notoriamente extraños al objeto del consorcio, no nos encontramos ante una falta de capacidad del ente, sino ante un problema de imputación y representación.

Por consiguiente, los actos otorgados fuera de la competencia del administrador adolecen de nulidad relativa; y pueden sanearse mediante la ratificación expresa de la asamblea de propietarios, la cual tiene efecto retroactivo a la fecha de su otorgamiento. Para alcanzar la mayoría necesaria en estos casos, resulta fundamental el mecanismo procedimental del artículo 2060 del CCyCN: el silencio de los propietarios ausentes, notificados fehacientemente durante quince días, legitima y perfecciona la voluntad consorcial.

Si un acto otorgado por el consorcio llegara a anularse por vicios en la representación, la ley protege siempre al subadquirente de buena fe y a título oneroso.

²⁴ La 34 JNB (San Nicolas, 2005), al respecto ha concluido que «...5. La diligencia del estudio de títulos no es un deber funcional del Notario ni hace a la buena fe del adquirente. No obstante, para fortalecer la seguridad jurídica, se recomienda verificar la matricidad de la documentación habilitante y del título antecedente, base del documento a otorgar.».

BIBLIOGRAFIA

- ALTERINI, Ignacio E., “*Órgano de ejecución de la voluntad societaria. Exorbitancia del objeto social*”, La Ley 2012-E, 993
- ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., y ALTERINI, María E., “*Tratado de los derechos reales*”, Tomo II, La Ley, Buenos Aires, 2018.
- ALTERINI, Jorge H.; “*Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*”. Tomo IX, Segunda edición, La Ley, Buenos Aires, 2016.
- ALTERINI, Jorge Horacio y Vázquez, Gabriela A., “*Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes*”, artículo de doctrina publicado en La Ley, 23/5/2007.
- ALTERINI, María Eugenia y ALTERINI, Francisco J., Sección V, Capítulo XXVI, “*La propiedad horizontal ante las situaciones jurídicas de consumo*”, en Libro “*Derecho de consumo inmobiliario*”, ALTERINI, Ignacio Ezequiel y AICEGA, María Valentina (directores), Thomson Reuters, La Ley, Buenos Aires, Tomo II, 2021.
- BALBIN, Sebastián; “*Manual de derecho societario*”, 3a. ed., Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2018.
- BENSEÑOR Norberto. R; “*Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social*”, en AA. VV., LV Seminario teórico práctico Laureano A. Moreira, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, junio 2008 (publicado en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, no 894, octubre-diciembre 2008).
- BENSEÑOR, Norberto R., “*Representación convencional y orgánica*”, Revista del Notariado n° 934, octubre-diciembre, 2018.
- BENSEÑOR, Norberto Rafael y DUBOIS, Eduardo M. (h); “*LA REPRESENTACION ORGANICA EN LAS SOCIEDADES ANONIMAS (ART. 58 DE LA LEY 19550) Y EL CONTENIDO DE LA CALIFICACION NOTARIAL*”, Revista Notarial Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba n°48, 1984.
- BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Parte general*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, t. II, 1999.
- CALCATERRA, Gabriela, “*Personas Jurídicas*”, Astrea, 2018.
- CAUSSE, Federico; PETTIS, Christian R., “*Los conflictos en la Propiedad Horizontal. Las acciones legales sistematizadas*”, Hammurabi, Buenos Aires, 2019.
- COSSARI, Nelson G. A. y COSSARI, Leandro R. N., “*Derechos reales*”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2017.

- COSTANTINO-RODRÍGUEZ Arauco, *“Factibilidad de la adquisición por el consorcio de propietarios de unidades en subasta judicial (hacia un enfoque dinámico y realista del “objeto” consorcial)”*, en “Revista de Derecho Procesal”, n° 2006-1, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe.
- DEGANO, German Augusto; *“Capítulo XIII. Acción de Usucapión de sectores comunes en la propiedad horizontal”*, en Colección: *“Los conflictos en la propiedad horizontal. Las acciones legales sistematizadas”*. Hammurabi, Buenos Aires, Volumen 1, 2024.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *“Escrituras y actas notariales. Examen exegético de una escritura tipo”*, Sexta Edición, Astrea, Buenos Aires, 2016.
- GARRONE, Índex C.; *“La ratificación y la confirmación en la terminología jurídico-notarial”*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, Revista Notarial 1984, 1 N° 47.
- GURFINKEL de WENDY, Lilian L., *“La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512”*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005.
- GURFINKEL de WENDY, Lilian, *“La propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación”*, SJA 2014/10/29-3, JA 2014-IV.
- HIGHTON, Elena I., *“Propiedad horizontal y prehorizontalidad”*, Hammurabi, Buenos Aires, 2000.
- HIGHTON, Elena, *“El administrador en la propiedad horizontal”*, en Rev. Der. Priv. y Com., Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2002-2.
- KIPER, Claudio; *“Tratado de Derechos Reales”*, Tomo I, Tercera edición actualizada, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2021.
- LAMBER, Nestor D., Cuadernos de Apuntes Notariales (CAN), número 218 y 219, 2023.
- LLAMBIAS, Jorge J., *“Tratado de derecho civil. Parte general”*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, t. II, 2001.
- MARIANI DE VIDAL, Marina, y ABELLA, Adriana N., *“Derechos Reales en el Código Civil y Comercial”*, Zavalía, Buenos Aires, Tomo I, 2016.
- NISSEN Ricardo A.; *“Ley de Sociedades Comerciales Comentada”*. Tomo II, arts. 74 a 206, La Ley, Buenos Aires, 2017.
- OTAEGUI, Julio C.; *“Administración societaria”*, Abaco, Buenos Aires, 1979. Vol. 486.
- SOLARI COSTA, Osvaldo; *“Nulidad de asamblea, de la venta de un inmueble y de la escritura”*, Revista del Notariado de Colegio de Escribanos de Capital Federal n°913.

- TRANCHINI, Marcela H., “*Adquisición de inmuebles por el Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal*”, en LXXV Seminario Teórico-Práctico Laureano Moreira, 2018.
- TRANCHINI, Marcela H., “*Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado. Concordado*”, CLUSELLAS. Eduardo G. (director), Tomo 5, Astrea-FEN, Buenos Aires, 2015
- URBANEJA, Marcelo E., “*Propiedad Horizontal*”, 1a. ed., El Derecho, Buenos Aires, 2016.
- VITOLLO, Daniel R., en “*Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado*”, Tomo 3, ERREIS, Buenos Aires, 2016.