



**LA CONSTRUCCIÓN DE LA LEGITIMIDAD DEL ADMINISTRADOR EN  
EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN:**

**Instrumentación de la voluntad asamblearia**

**Tema 1:**

**Actos y Contratos con efecto en terceras personas**

Coordinador  
**Not. Rodolfo Vizcarra**

Subcoordinador  
**Not. Claudio F. Roselli**

Autor: Julia Alvarado

Mail: [alvarado-julia@hotmail.com](mailto:alvarado-julia@hotmail.com)

Categoría: Trabajo individual

# **LA CONSTRUCCIÓN DE LA LEGITIMIDAD DEL ADMINISTRADOR EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN:**

## **Instrumentación de la voluntad asamblearia**

### **ÍNDICE**

#### **Ponencias**

##### **Fundamento de las Ponencias:**

- 1. Introducción**
- 2. El administrador como órgano de representación del consorcio**
- 3. Formas de designación del administrador**
- 4. ¿El acta de asamblea es un acto de forma libre?**
- 5. Designación del administrador en el libro de actas de asamblea**
- 6. El libro de actas como instrumento de legitimación de la representación**
- 7. Designación del administrador por acta volante**
- 8. Validez y oponibilidad de la designación del administrador**
- 9. La forma como garantía de autenticidad y no como mero formalismo**
- 10. Consecuencias de la falta de formalidad y requisitos sustanciales del acta**
- 11. Excepciones específicas: la decisión unánime sin asamblea**
- 12. La asamblea como regla y la decisión sin deliberación como excepción**
- 13. Asamblea Autoconvocada**
- 14. Regularización de libros y conflictos en la designación del administrador**
- 15. Alternativas adoptadas por el Código Civil y Comercial de la Nación**
- 16. Representación del consorcio en consorcios con subconsorcios**
- 17. Del artículo 2068 CCCN a los hechos**
- 18. Prospectiva Estratégica**
- 19. Conclusión**
- 20. Bibliografía**

Libros

Artículos, Capítulos y Ponencias

Normativa y Documentación Institucional

## PONENCIAS

- La asamblea de propietarios constituye el ámbito natural y necesario de formación de la voluntad consorcial, garantizando deliberación, participación y control, por lo que debe ser considerada la regla en la toma de decisiones. Pero la decisión unánime del total de los propietarios, aún sin asamblea, constituye una excepción válida para la designación del administrador.
- La denominada asamblea autoconvocada no implica la dispensa de las formalidades esenciales, sino la posibilidad de prescindir de la convocatoria por parte del administrador, debiendo garantizarse la participación de todos los propietarios y el respeto de las mayorías agravadas.
- La validez de las decisiones consorciales no depende exclusivamente del soporte documental en que se instrumenten, sino del cumplimiento de los presupuestos sustanciales del proceso de formación de la voluntad.
- En los consorcios con subconsorcios, la representación frente a terceros se mantiene en cabeza del administrador del consorcio general, sin perjuicio de la organización interna de los sectores. La existencia de subadministradores no fragmenta la personalidad jurídica, pero deben establecerse mecanismos de representación acordes a la realidad imperante. Se sugiere como alternativa a lo normado por el artículo 2068 la administración plural, donde se designen administradores de los sectores independientes, pudiendo pactar cómo actuarán la pluralidad de administradores a los fines general, siendo indistinta en caso de ausencia, para garantizar la existencia de representante.
- La incorporación de herramientas tecnológicas a través de plataformas institucionales con almacenamiento redundante, como los Libros Digitales, permitirán fortalecer la seguridad, la autenticidad y la trazabilidad del desarrollo de la vida consorcial.

## **1. Introducción**

El régimen de propiedad horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado herramientas destinadas a dotar de mayor flexibilidad y dinamismo a la organización y funcionamiento de los consorcios. Sin embargo, la experiencia práctica revela que la complejidad de la vida consorcial, sumada a la diversidad de configuraciones edilicias y a las dinámicas propias de su gestión, genera situaciones que exceden o tensionan las previsiones normativas.

En este contexto, el presente trabajo se propone analizar el rol del administrador como órgano de representación del consorcio, los mecanismos de formación de la voluntad asamblearia y su adecuada instrumentación, así como las problemáticas derivadas de la falta de formalidad o de su inobservancia. Asimismo, se abordan las alternativas previstas por el ordenamiento jurídico para la toma de decisiones en escenarios de conflicto, junto con las particularidades que presenta la organización en subconsorcios y su impacto en la representación.

Desde una perspectiva eminentemente práctica, y a partir de la experiencia en el ámbito registral, se examinan las tensiones entre la norma y la realidad, poniendo especial énfasis en los procesos de legitimación de la representación y en la función de los libros consorciales como soporte de la vida institucional.

Finalmente, se propone una mirada prospectiva que incorpora herramientas tecnológicas orientadas a fortalecer la seguridad, la trazabilidad y la eficiencia del sistema, en un escenario de progresiva digitalización de la actividad.

## **2. El administrador como órgano de representación del consorcio**

Desde el punto de vista normativo, el Código Civil y Comercial de la Nación establece que el administrador es el representante legal del consorcio, actuando con el carácter de mandatario. Esta previsión lo habilita a intervenir en nombre del consorcio en los distintos ámbitos en los que este deba actuar, tanto en la gestión cotidiana como en el plano judicial. Asimismo, su función reviste carácter personal, lo que implica que, en principio, no puede ser delegada de manera general, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar autorizaciones específicas para determinados actos.

Sin embargo, esta caracterización no agota la naturaleza de su función. El consorcio, como persona jurídica privada, requiere de órganos a través de los cuales

formar y exteriorizar su voluntad. En este marco, el administrador actúa como parte integrante de la estructura organizativa del consorcio.

Su designación y sus atribuciones encuentran fundamento en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que cumple una función equivalente a la de un estatuto. De este modo, la representación que ejerce no solo deriva de la ley, sino también de la propia organización interna del ente.

Esta perspectiva permite distinguir claramente su rol respecto de otros órganos. En particular, respecto del Consejo de Propietarios, que carece de facultades representativas, limitando su intervención a funciones de control y asistencia en la gestión. Sólo en situaciones excepcionales puede asumir transitoriamente tareas propias de la administración, sin que ello altere su función principal.

En definitiva, el administrador constituye el órgano de representación del consorcio, que cuando actúa dentro de sus facultades, es el propio consorcio el que está actuando frente a terceros. Su función presenta, una doble naturaleza: es legal, por su reconocimiento expreso en la normativa vigente, y es orgánica, por su inserción en la estructura interna de la persona jurídica.

### **3. Formas de designación del administrador**

La designación del administrador en el consorcio de propietarios puede producirse en distintos momentos y a través de diversas vías, conforme a lo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación. Estas modalidades responden a la propia dinámica del régimen de propiedad horizontal, que distingue entre una etapa inicial de constitución y las sucesivas instancias de organización y funcionamiento del consorcio.

En primer lugar, la designación del administrador tiene lugar en el propio Reglamento de Propiedad Horizontal. Al momento de constituirse el estado de propiedad horizontal, el titular del dominio o los condóminos deben otorgar dicho reglamento mediante escritura pública. Este instrumento no solo establece las reglas de funcionamiento del consorcio, sino que debe contener necesariamente la designación del administrador originario, junto con la determinación de sus facultades, sus obligaciones específicas y el plazo de duración en el cargo. De este modo, desde su nacimiento, el consorcio cuenta con un órgano encargado de su representación y administración.

Sin embargo, esta designación inicial no tiene carácter definitivo. El administrador designado en el reglamento ejerce sus funciones de manera provisoria y cesa en su cargo en la primera asamblea si no es ratificado. Esta primera asamblea debe celebrarse obligatoriamente cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos: en el transcurso de noventa días de cumplidos los dos años desde el otorgamiento del reglamento, o la ocupación de al menos el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que suceda primero. En este momento los propietarios pueden confirmar la continuidad del administrador o proceder a una nueva designación.

A partir de entonces, las designaciones sucesivas de administradores corresponden a la asamblea de propietarios, que se configura como el órgano competente para decidir sobre la representación del consorcio. En cuanto a las mayorías requeridas, debe estarse a lo que disponga el Reglamento de Propiedad Horizontal; en su defecto, resulta aplicable la mayoría absoluta, entendida como la doble mayoría de unidades y de valor proporcional, computada sobre la totalidad de los propietarios.

Finalmente, en lo que respecta a la forma del acto, el Código Civil y Comercial introduce una simplificación respecto del régimen anterior. A diferencia de lo que ocurría bajo la ley 13.512, no se exige que las designaciones sucesivas se formalicen mediante escritura pública. Basta con su instrumentación en el acta de asamblea correspondiente, asentada en el libro respectivo y suscripta por el presidente de la asamblea y dos propietarios, lo que refleja una mayor flexibilidad en la dinámica interna del consorcio.

#### **4. ¿El acta de asamblea es un acto de forma libre?**

La cuestión relativa a la forma del acta de asamblea en el ámbito consorcial requiere ser analizada a la luz de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y de la normativa complementaria aplicable en cada jurisdicción.

La normativa establece que el consorcio debe llevar determinados libros obligatorios - Actas de Asamblea, Administración, Registro de Firmas y Registro de Propietarios - y el artículo 2062 del Código Civil y Comercial de la Nación, dispone que debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, la cual debe ser suscripta por los presentes como constancia de su asistencia. De esta manera, si bien la norma no

regula en detalle las formalidades del acta, sí impone un requisito esencial: su instrumentación en un soporte específico y su suscripción por los asistentes.

En este sentido, puede afirmarse que el acta no constituye un acto de forma libre en sentido estricto. Si bien el Código no establece un conjunto rígido de solemnidades en cuanto a su redacción, sí exige una forma determinada en cuanto a su registración y documentación.

A ello se suma la normativa vigente en la Provincia de Buenos Aires, donde la ley 9473 dispone que los libros de los consorcios deben ser rubricados por un escribano público dentro de los límites de su competencia territorial. Dicha rúbrica implica la redacción de un acta notarial y su inscripción en el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal, procediéndose con el primer requerimiento a la matriculación del consorcio. Este sistema refuerza la formalidad del soporte en el que se asientan las decisiones consorciales, dotándolo de autenticidad y seguridad jurídica.

La exigencia de rúbrica encuentra sus antecedentes en el régimen instaurado a partir de la ley 13.512. En su reglamentación del año 1949 se establecía que tanto el libro de actas como el de administración debían ser rubricados por la autoridad que determinaran las jurisdicciones locales. En la Provincia de Buenos Aires, esta función fue inicialmente atribuida a los Juzgados de Paz mediante el decreto 16440/50, posteriormente modificado por el decreto 2489/63.

Sin embargo, la reorganización de la Justicia de Paz en el año 1979 implicó un cambio sustancial en este esquema. Al excluirse la rúbrica de libros de consorcios de las competencias jurisdiccionales de dichos órganos, se generó la necesidad de reasignar esta función. En este contexto, se dictó la ley 9473, que trasladó la competencia al notariado, sobre la base de su organización territorial, su control institucional y su capacitación técnica.

Los fundamentos de dicha norma destacan, precisamente, la idoneidad del notariado para asumir esta función, en virtud de las atribuciones que le confiere la legislación vigente, así como su capacidad para garantizar un adecuado control y autenticidad en la rúbrica de los libros consorciales.

En definitiva, si bien el contenido del acta de asamblea no se encuentra sujeto a una estructura rígida predeterminada, su instrumentación sí responde a exigencias formales específicas. La necesidad de su registración en un libro rubricado, junto con la intervención notarial en dicho proceso, permite concluir que el acta no es un acto de forma libre.

## **5. Designación del administrador en el libro de actas de asamblea**

La designación del administrador encuentra su ámbito natural de instrumentación en el libro de actas de asamblea, en tanto este constituye el soporte formal de las decisiones adoptadas por el consorcio.

La normativa delimita con claridad que, una vez superada la etapa constitutiva, la designación del administrador pasa a ser una competencia propia del órgano deliberativo del consorcio. Asimismo, no introduce distinciones en cuanto al tipo de asamblea (ordinaria o autoconvocada), su origen (por cumplimiento del procedimiento establecido en el reglamento o judicial) o la modalidad de su instrumentación.

Como ya mencionamos, el artículo 2062 dispone que debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, lo que otorga a dicho instrumento un carácter esencial en la formalización de las decisiones consorciales. La registración en el libro de actas no solo cumple una función probatoria, sino que asegura la regularidad y trazabilidad de la vida institucional del consorcio.

En el plano técnico-registral, la Disposición Técnico Registral 1/2024 del Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal establece ciertos recaudos vinculados a la acreditación de la designación del administrador. En particular, su artículo tercero dispone que, cuando la designación surja de un acta de asamblea, el administrador deberá acreditarla mediante la presentación del libro de actas, el cual podrá encontrarse previamente rubricado o ser rubricado en ese mismo acto por el escribano interviniente. A su vez, el artículo cuarto prevé que si al momento del requerimiento de rúbrica el escribano advierte que los libros exhibidos no se encuentran inscriptos, deberá proceder a su rúbrica, aun cuando no se solicite en ese acto la inscripción de un libro posterior con igual destino.

Si bien estas disposiciones provienen de una norma de carácter reglamentario, y por lo tanto de jerarquía inferior al Código Civil y Comercial de la Nación, resultan concordantes con el régimen legal vigente, en tanto refuerzan la exigencia de que las decisiones assemblearias —entre ellas, la designación del administrador— queden debidamente asentadas en el libro de actas. De este modo, se consolida un sistema en el que la validez de la designación y su adecuada instrumentación formal convergen en un mismo soporte, garantizando mayor seguridad jurídica en la actuación del consorcio.

## **6. El libro de actas como instrumento de legitimación de la representación**

El libro de actas de asamblea no constituye únicamente un registro formal de lo acontecido en las reuniones de propietarios, sino que cumple una función central en la legitimación de la representación del consorcio. En él se documenta la voluntad del órgano deliberativo, de la cual deriva la designación del administrador y, en consecuencia, su aptitud para actuar frente a terceros.

En este sentido, la registración de las decisiones en el libro respectivo no se agota en una finalidad probatoria, sino que integra el proceso de formación y exteriorización de la voluntad del consorcio. La designación del administrador, en tanto acto jurídico emanado de la asamblea, adquiere plena eficacia cuando queda debidamente asentada en dicho soporte, permitiendo su verificación posterior en condiciones de seguridad y estabilidad. Situación que queda ratificada por la imposibilidad de anulación del acta de asamblea, salvo resolución judicial.

Desde esta perspectiva, el libro de actas opera como un instrumento de legitimación, en la medida en que permite vincular la actuación del administrador con una decisión válida del consorcio. No se trata solo de acreditar que una asamblea tuvo lugar, sino de demostrar que la designación se produjo conforme a las reglas legales y reglamentarias que rigen su funcionamiento.

Asimismo, el carácter rubricado del libro refuerza esta función, al asegurar la integridad, autenticidad y continuidad de los asientos. La intervención notarial en su rúbrica y eventual regularización contribuye a dotar de certeza al sistema, evitando la fragmentación o dispersión de la documentación consorcial.

## **7. Designación del administrador por acta volante**

La designación del administrador mediante acta volante constituye una práctica que, si bien presenta antecedentes en el ámbito del derecho comercial, resulta problemática en el régimen de propiedad horizontal cuando no se ajusta a los recaudos legales exigidos para la toma de decisiones asamblearias.

Se entiende por acta volante a un documento provisorio, generalmente una hoja o instrumento suelto, en el que se dejan asentadas decisiones o deliberaciones firmadas por algunos copropietarios. Su función es en principio, la de servir como constancia de lo actuado, pero por sí sólo no consigue sustituir el soporte formal exigido por la normativa aplicable.

En el ámbito societario, esta figura fue objeto de regulación específica, admitiéndola de manera excepcional, principalmente para la designación de autoridades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa vigente. Aun en estos casos, el acta volante no reemplaza el libro de actas, sino que debe ser posteriormente incorporada al registro formal correspondiente.

Sin embargo, la traslación de esta práctica al ámbito consorcial no resulta adecuada. En muchos supuestos, bajo la denominación de “acta volante” se encubren situaciones en las que no se han respetado los requisitos esenciales de la asamblea, tales como la convocatoria por medio fehaciente, la verificación del quórum o el cumplimiento de las mayorías exigidas. En este sentido, su utilización puede implicar un apartamiento de las reglas que garantizan la validez de las decisiones del consorcio.

En rigor, la designación del administrador debe constar en el libro de actas del consorcio, como expresión formal de la voluntad asamblearia. El acta volante, por sí sola, no satisface esta exigencia, ni puede sustituir el procedimiento previsto por la ley y el reglamento.

No obstante, cabe admitir su utilización en supuestos excepcionales, particularmente cuando existe una urgencia o imposibilidad material de acceder a los libros del consorcio. En tales casos, su validez como instrumento de designación dependerá del cumplimiento de los recaudos formales correspondientes a la

conformación válida de la asamblea, y la observancia de las mayorías necesarias para la toma de decisiones.

El acta volante no constituye un mecanismo ordinario ni autónomo de designación del administrador, sino un instrumento de carácter excepcional, cuya eficacia se encuentra condicionada al cumplimiento de los recaudos legales y a su posterior regularización dentro del sistema formal del consorcio.

#### **8. Validez y oponibilidad de la designación del administrador**

Desde la perspectiva de la validez, la designación requiere el cumplimiento de los recaudos propios de la asamblea: convocatoria conforme lo establecido en el reglamento, notificación fehaciente, transcripción completa y detallada del orden del día, quórum suficiente y obtención de las mayorías exigidas por la normativa o el Reglamento de Propiedad Horizontal. La ausencia de estos elementos puede comprometer la legitimidad de la decisión, aun cuando exista una manifestación de voluntad documentada.

Por su parte, la forma de instrumentación adquiere relevancia en términos de prueba y seguridad jurídica. La registración en el libro de actas del consorcio constituye el medio idóneo para documentar la decisión asamblearia, otorgándole estabilidad y certeza. En este marco, instrumentos como el acta volante solo pueden tener un valor complementario o transitorio, pero no sustituyen la exigencia de registración formal.

Consideramos que, en caso de su utilización, resulta de buena práctica, al momento de reunirse la siguiente asamblea formalmente constituida, la expresión sobre la existencia y contenido del acta volante, sobre todo cuando el orden del día lo constituyó la designación del administrador, pudiendo en ese momento ratificar lo resuelto por la misma.

En cuanto a la oponibilidad, la designación del administrador produce efectos frente a terceros en la medida en que pueda ser acreditada de manera fehaciente. La adecuada documentación de su nombramiento, así como el respeto de los procedimientos legales, resultan esenciales.

## **9. La forma como garantía de autenticidad y no como mero formalismo**

El cumplimiento de las formalidades no solo protege a los propietarios en su relación interna, sino también a los terceros que contratan o interactúan con el consorcio. La posibilidad de acceder a registros confiables permite acreditar la existencia de decisiones válidas, la designación de sus autoridades y el alcance de sus facultades, reduciendo así los márgenes de incertidumbre en el tráfico jurídico.

En este sentido, la forma deja de ser concebida como un obstáculo o una exigencia excesiva, para ser entendida como una garantía. Lejos de limitar la dinámica del consorcio, la ordena y la fortalece, al dotar de seguridad jurídica a su funcionamiento.

## **10. Consecuencias de la falta de formalidad y requisitos sustanciales del acta**

El incumplimiento de las formalidades exigidas en el régimen de propiedad horizontal no constituye una mera irregularidad, sino que puede proyectar efectos relevantes sobre la validez y eficacia de las decisiones adoptadas por el consorcio. En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en destacar que la inobservancia de tales recaudos compromete tanto la oponibilidad como la legitimidad de la voluntad asamblearia.

En primer lugar, la falta de cumplimiento de las formalidades legales y reglamentarias, sumada a la ausencia de adecuada publicidad, puede tornar inoponibles las decisiones adoptadas. Ello ocurre, por ejemplo, cuando se pretende sustituir el funcionamiento de la asamblea por mecanismos informales, como la recolección de adhesiones individuales, lo que implica desconocer el carácter deliberativo propio del órgano y vulnerar el derecho-deber de los propietarios de participar en la discusión colectiva.

En segundo término, dichas irregularidades pueden dar lugar a la nulidad de la decisión. La asamblea constituye el modo normal y necesario de formación de la voluntad del consorcio, por lo que su validez se encuentra condicionada al cumplimiento de presupuestos esenciales, tales como la convocatoria previa, la notificación fehaciente, la existencia de quórum suficiente y el tratamiento de los temas conforme al orden del día. En particular, la consideración de asuntos no incluidos en dicho orden se reputa inválida,

salvo en el supuesto excepcional de que se encuentren presentes la totalidad de los propietarios y medie acuerdo unánime.

Asimismo, la ley reconoce a los propietarios mecanismos de tutela frente a decisiones irregulares. Tanto los ausentes como los disidentes o quienes se hubieran abstenido se encuentran legitimados para promover la impugnación judicial de la asamblea. Esta acción no solo puede dirigirse contra el contenido de la decisión adoptada, sino también contra los presupuestos que hacen a su formación, incluyendo las formalidades de convocatoria, deliberación y registración.

Para cumplir con su función, el acta debe reunir ciertos requisitos sustanciales. En particular, debe encontrarse suscripta por el presidente de la asamblea y por al menos dos propietarios, contener una síntesis clara de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas, y reflejar fielmente la participación de los asistentes. A su vez, el administrador tiene el deber de verificar la autenticidad de las firmas, cotejándolas con las registradas en el libro de registro de firmas del consorcio.

### **11. Excepciones específicas: la decisión unánime sin asamblea**

El régimen de propiedad horizontal admite una excepción relevante al principio de deliberación asamblearia. En efecto, el artículo 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación, en su parte final, establece que son igualmente válidas las decisiones adoptadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aun cuando no se reúnan en asamblea. Esta previsión introduce un mecanismo alternativo de formación de la voluntad consorcial, prescindiendo del ámbito deliberativo tradicional.

Sin embargo, la norma no regula de manera expresa las formalidades que deben observarse para la validez de este tipo de decisiones, lo que plantea interrogantes en torno a su adecuada instrumentación. En ausencia de pautas específicas, resulta razonable exigir ciertos recaudos que permitan dotar a estas decisiones de un nivel equivalente de seguridad jurídica al que brinda el acta de asamblea.

En este sentido, aun cuando la decisión unánime pueda exteriorizarse mediante instrumentos privados, resulta aconsejable que su contenido conste en el libro de actas de asamblea y esté suscrito por los propietarios, permitiendo así el cotejo de firmas con el libro de registro correspondiente. Esta práctica no constituye un requisito de validez en sentido estricto, pero sí un mecanismo para reforzar su autenticidad y facilitar su acreditación.

En caso de ser necesaria la utilización de documentos en hojas móviles, se aconseja la utilización de instrumentos con mayor grado de formalidad - como documentos con firmas certificadas o incluso escrituras públicas – para contribuir a garantizar la identidad de los otorgantes y la integridad del acto, asegurando su conservación y eventual reproducción en caso de extravío.

Ahora bien, esta excepción plantea una cuestión de particular relevancia en relación con la designación del administrador. Si el artículo 2066 dispone que los administradores sucesivos deben ser nombrados por asamblea, cabe preguntarse si una decisión adoptada por unanimidad, sin deliberación formal, resulta adecuada para cumplir con dicha exigencia.

Por un lado, la norma del artículo 2059 reconoce plena validez a la voluntad unánime como forma de decisión del consorcio, lo que permitiría sostener que dicha vía también es apta para la designación del administrador. Por otro lado, la exigencia de asamblea prevista en el artículo 2066 remite al modelo deliberativo en tanto asegura transparencia, participación y control en la toma de decisiones.

La admisibilidad de la designación por decisión unánime sin asamblea no puede ser descartada si consigue resguardar estos principios, pero debe ser analizada con criterio restrictivo. Su validez dependerá de que se encuentre debidamente acreditada la unanimidad de los propietarios y de que se adopten recaudos suficientes para garantizar la autenticidad y publicidad de la decisión. En particular, su posterior registración en el libro de actas aparece como un elemento clave para su adecuada inserción en el sistema formal del consorcio, asegurando la trazabilidad de la vida institucional del consorcio, evitando la fragmentación y dispersión documental.

## **12. La asamblea como regla y la decisión sin deliberación como excepción**

La previsión del artículo 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación introduce una excepción al admitir la validez de decisiones adoptadas por voluntad unánime, aun sin reunión asamblearia. Esta posibilidad responde a criterios de economía y simplificación, permitiendo prescindir de la formalidad de la convocatoria cuando la totalidad de los propietarios coincide en una misma decisión.

Sin embargo, esta excepción no puede ser interpretada de manera amplia ni descontextualizada. La unanimidad, en tanto presupuesto de validez, exige una acreditación rigurosa y una manifestación inequívoca de la voluntad de todos los propietarios. A diferencia de la asamblea, donde el procedimiento garantiza transparencia y publicidad, en las decisiones adoptadas sin deliberación formal dichos valores deben ser asegurados a través de otros mecanismos.

## **13. Asamblea Autoconvocada**

Otra de las innovaciones relevantes introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación es la incorporación de la asamblea autoconvocada, que constituye una herramienta destinada a facilitar la efectiva reunión de los consorcistas, sin depender de la convocatoria formal del administrador o del Consejo de Propietarios.

Esta figura reconoce la posibilidad de que los copropietarios conformen la asamblea por sí mismos, otorgando mayor autonomía y dinamismo al funcionamiento del consorcio, y evitando la necesidad de recurrir a la vía judicial en aquellos supuestos en que los órganos de administración omiten o dilatan injustificadamente su convocatoria.

Para que las decisiones adoptadas en una asamblea autoconvocada resulten válidas, el régimen legal exige el cumplimiento de mayorías calificadas, computadas sobre la totalidad de los propietarios. Tanto el quorum como la decisión adoptada, debe contar con una mayoría de dos tercios (2/3) del total.

Si bien el código no lo especifica, entendemos que el carácter “autoconvocado” no implica en modo alguno informalidad. Por el contrario, resulta indispensable la notificación fehaciente a todos los propietarios, con indicación precisa de los temas a tratar.

Consideramos que la omisión de la citación a parte de los consorcistas puede comprometer la validez del acto, en tanto afecta el derecho de participación y el debido proceso de formación de la voluntad consorcial.

En la práctica, esta herramienta adquiere especial relevancia en contextos de conflicto con el administrador, por ejemplo, ante la retención indebida de los libros del consorcio con el objeto de impedir su remoción. En tales supuestos, previa intimación fehaciente a su restitución, ante el silencio o negativa los consorcista pueden recurrir a la autoconvocatoria como mecanismo legítimo de organización y decisión.

Cabe destacar que, bajo el régimen de la Ley 13.512, la formación de la voluntad del consorcio dependía casi exclusivamente de la convocatoria del administrador. Su omisión obligaba a los propietarios a recurrir a la asamblea judicial, un remedio excepcional que requería acreditar la urgencia, la gravedad de los asuntos y la imposibilidad de reunir válidamente a los consorcistas por las vías ordinarias.

#### **14. Regularización de libros y conflictos en la designación del administrador**

En la práctica consorcial, no son infrecuentes los supuestos en los que los libros obligatorios no han sido rubricados en tiempo oportuno o han sido llevados de manera irregular. En relación con los consorcios que, luego de un período prolongado, buscan normalizar su situación registral, la Disposición Técnico Registral 1/2023 del registro de Rúbricas de Libros de Consorcio de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, contempla la posibilidad de proceder a la rúbrica de los libros aun cuando estos no hubieran sido previamente inscriptos. De este modo, se habilita un proceso de regularización que permite reencauzar la vida institucional del consorcio dentro de los parámetros formales exigidos, sin desconocer la realidad de su funcionamiento previo.

Ahora bien, en escenarios de conflicto, particularmente cuando el administrador retiene los libros e impide su acceso, la cuestión central no radica en la forma concreta que adopte la exteriorización de la voluntad asamblearia, sino en la validez del proceso mediante el cual dicha voluntad se forma. En efecto, la decisión del consorcio puede plasmarse en distintos soportes —ya sea un libro aún no rubricado, un acta volante o incluso una escritura pública que documente lo ocurrido— sin que ello afecte, en principio, su validez intrínseca.

Lo determinante, en estos casos, es que la asamblea haya sido convocada conforme a las previsiones del Reglamento de Propiedad Horizontal o, en su defecto, a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, y que sus deliberaciones respeten los requisitos de quórum, mayorías y orden del día. Incluso en los supuestos de decisión sin deliberación o de asamblea autoconvocada, la validez dependerá del cumplimiento de los presupuestos legales propios de cada modalidad, más allá del instrumento en el que se documente la decisión.

El problema se presenta en la faz práctica, cuando se pretende legitimar la representación del administrador mediante instrumentos que no reflejan un proceso decisorio válido. Es frecuente la invocación de actas suscriptas por un número reducido de propietarios, sin respeto por el quórum ni por las mayorías requeridas, y sin que haya mediado una convocatoria conforme a derecho. En estos casos, la irregularidad no radica en el soporte documental, sino en la inexistencia de una verdadera decisión asamblearia.

### **15. Alternativas adoptadas por el Código Civil y Comercial de la Nación**

La Ley 26.994 ha superado la rígida dualidad que presentaba la Ley 13.512 en materia de deliberación consorcial -Asamblea de Copropietarios o Asamblea Judicial-, dotando al sistema de mecanismos alternativos y más flexibles respecto de las asambleas convocadas reglamentariamente, cuyas decisiones se adoptan conforme a las mayorías allí establecidas.

De este modo, frente a situaciones de irregularidad o conflicto, pueden identificarse distintas vías legítimas para la adopción de decisiones:

\* Decisiones adoptadas por mayoría absoluta de los propietarios, ya sea mediante reunión presencial o a través de propuestas cursadas a los ausentes, las que se tendrán por aprobadas a los quince días de su notificación, salvo oposición formulada por igual medio con mayoría suficiente.

\* Asamblea autoconvocada, con la presencia de dos tercios de los propietarios y con igual mayoría para la adopción de decisiones.

\* Decisión sin deliberación, adoptada por unanimidad.

\* Asamblea judicial, solicitada por al menos el diez por ciento de los propietarios, que resuelve por mayoría simple de los presentes o por decisión del juez, sin necesidad de acreditar urgencia, gravedad o imposibilidad de reunión por los medios ordinarios.

## **16. Representación del consorcio en consorcios con subconsorcios**

El sistema de representación de los subconsorcios en el derecho argentino, previsto en el artículo 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación, se estructura sobre una lógica dual que combina la descentralización funcional interna con la unidad de representación jurídica frente a terceros.

En el plano interno, el reglamento de propiedad horizontal puede organizar el consorcio en sectores dotados de cierta autonomía operativa, siempre que las cuestiones involucradas no afecten al conjunto. Esta descentralización se materializa, por un lado, mediante la posibilidad de constituir subasambleas, cuya organización, competencias y régimen de mayorías deben encontrarse específicamente regulados; y por otro, a través de la designación de subadministradores, encargados de la gestión cotidiana del sector, la ejecución de las decisiones adoptadas en su ámbito y la articulación con la administración central.

Conforme a lo normado, esta fragmentación funcional no se proyecta al plano jurídico externo. Los subconsorcios carecen de personalidad jurídica propia, por lo que la unidad del consorcio se mantiene incólume. En este sentido, el administrador del consorcio principal conserva en forma exclusiva la representación legal frente a terceros, siendo el único legitimado para obligar al ente o actuar en juicio. Los subadministradores, se presentan como órganos de gestión interna sin facultades representativas externas. Correlativamente, la responsabilidad frente a terceros recae sobre el consorcio en su totalidad, con prescindencia de la organización sectorial que internamente se hubiere adoptado.

## **17. Del artículo 2068 CCCN a los hechos**

Este sistema planteado por el único artículo del Código Civil y Comercial de la Nación, destinado a tan compleja realidad como son los Subconsorcios, en la práctica no resulta ser tal.

La casuística imperante —que en muchos casos se remonta a etapas anteriores a la incorporación de esta escueta regulación— revela configuraciones profundamente disímiles. Se presentan consorcios en los cuales los subconsorcios funcionan con absoluta independencia, careciendo incluso de una administración central o de un libro de actas de asamblea general. En otros supuestos, sólo algunos sectores se encuentran inscriptos registralmente como subconsorcios, mientras que otros, pese a su autonomía operativa, permanecen al margen de la formalidad. También se verifican situaciones inversas, en las que subconsorcios formalmente constituidos carecen de autonomía real, encontrándose bajo la órbita de un único administrador.

A ello se suman configuraciones de hecho no previstas en el reglamento de propiedad horizontal, pero consolidadas por la propia dinámica funcional del inmueble. En tales casos, la organización por sectores responde a la estructura física del edificio y a prácticas sostenidas durante décadas, imponiendo al registro de rúbricas de consorcio, la necesidad de convalidar una realidad preexistente, aun en tensión con el marco normativo vigente.

En este contexto, los trámites que ingresan al registro evidencian problemáticas particulares que exigen soluciones casuísticas, muchas veces en un delicado equilibrio entre la legalidad formal y la eficacia práctica.

Un aspecto especialmente conflictivo lo constituye la figura del denominado “subadministrador”. Si el administrador del consorcio reviste el carácter de mandatario de designación personal, con facultades para delegar funciones específicas, resulta jurídicamente cuestionable la legitimación de un “subadministrador” designado por una “subasamblea” (cómo se materializa en la vida consorcial). Desde una interpretación estricta, dicha designación debería emanar del administrador general, y no de un órgano sectorial carente de reconocimiento expreso en el esquema legal.

Sin embargo, la práctica nuevamente se impone: en numerosos casos, cada subconsorcio cuenta con un administrador propio, vinculado incluso de manera independiente en el plano tributario, lo que refuerza su operatividad como unidad de gestión diferenciada.

Frente a este escenario, cabe preguntarse si resulta jurídicamente razonable desconocer la legitimidad de estos administradores sectoriales, desatendiendo una realidad fáctica consolidada y restringiendo sus facultades de actuación.

Así, en aquellos casos en que exista una necesaria articulación entre los sectores (que resultan ser excepcionales), podría configurarse el esquema establecido por el código, con un administrador general que actúe como figura central. Por el contrario, en la mayoría de las situaciones en donde los sectores no poseen vinculación alguna, más que su plano de Propiedad Horizontal, debería asimilarse a una gerencia plural, dónde se designen representantes por sector de manera separada, pudiendo pactar cómo actuarán la pluralidad de los administradores a los fines generales, siendo indistinta en caso de silencio.

De este modo, se reconoce la primacía de la realidad sobre la forma, evitando soluciones que, desconozcan estructuras organizativas plenamente operativas.

## **18. Prospectiva Estratégica**

El trabajo presentado por el Equipo de Registros Especiales, en el Tema Tres de la presentes Jornadas, correspondiente a la Actuación Notarial en la Era Digital, bajo el título: “Hacia un Ecosistema Registral Inteligente, IA, QR y Libros Digitales”, propone que, a través de la Plataforma Institucional del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en el micrositio “Consortios Web”, la generación de un sistema integral de gestión de consorcios. Se plantea una transformación integral en la actividad del administrador, desplazando su gestión desde el manejo de libros físicos hacia un Modelo Digital de Custodia Institucional basado en herramientas de Inteligencia Artificial y registros digitales.

El sistema propone un ciclo digital completo para las asambleas:

- Convocatoria: El administrador realiza la convocatoria formal a través de la plataforma, detallando el orden del día.
- Notificaciones: El sistema envía notificaciones automáticas a los domicilios registrados de los consorcistas en el Libro de Registro de Propietarios.

- Validación de Identidad: El administrador cuenta con un Registro de Firmas Digital para validar la identidad de los participantes mediante claves seguras y autenticación de doble factor.
- Actas: Al finalizar la asamblea, el administrador confecciona, firma y carga el acta digital al sistema, la cual adquiere inalterabilidad inmediata mediante herramientas criptográficas.

La propuesta busca dotar de seguridad, integridad y trazabilidad la actividad consorcial, y solucionar problemas detectados en la práctica actual, como la negligencia en el manejo de libros, su extravío o la retención indebida de los mismos por parte de los administradores, ya que la custodia de la documentación pasa a ser institucional y redundante en servidores del Registro.

## **19. Conclusión**

El análisis del régimen de representación, designación y funcionamiento del administrador en el consorcio de propiedad horizontal permite advertir que no se trata de una mera cuestión operativa, sino de un sistema jurídico complejo, en el que convergen normas de fondo, exigencias formales y prácticas institucionales que buscan garantizar la validez, eficacia y transparencia de la actuación consorcial.

La asamblea de propietarios constituye el eje estructural de formación de la voluntad del consorcio, en tanto ámbito natural de deliberación, decisión y control. La designación del administrador, como órgano de representación, encuentra allí su fuente de legitimación principal, complementada por un sistema de registración que asegura su adecuada documentación y publicidad.

En este contexto, las formalidades —particularmente la instrumentación de las decisiones en libros rubricados— no pueden ser entendidas como meros requisitos rituales, sino como garantías esenciales de autenticidad, integridad y trazabilidad. La forma, lejos de ser un obstáculo, se presenta como una condición necesaria para dotar de seguridad jurídica tanto a las relaciones internas del consorcio como a su vinculación con terceros.

Asimismo, el régimen admite ciertas flexibilizaciones, como la decisión unánime sin asamblea o la asamblea autoconvocada, que responden a necesidades prácticas del funcionamiento consorcial. Sin embargo, estas excepciones deben ser interpretadas con criterio restrictivo y acompañadas de recaudos suficientes, a fin de no desnaturalizar los principios que rigen la formación de la voluntad colectiva.

Por otra parte, la realidad práctica evidencia situaciones de irregularidad —como la falta de rúbrica de libros o la retención indebida de documentación— que ponen en tensión el sistema formal. Frente a ello, se advierte que la validez de las decisiones no depende exclusivamente del soporte en que se documenten, sino del respeto a los presupuestos sustanciales del proceso decisorio. No obstante, su adecuada instrumentación resulta indispensable para su eficacia y oponibilidad.

En definitiva, la evolución del régimen consorcial exige compatibilizar los principios clásicos de forma, representación y deliberación con las herramientas tecnológicas disponibles, en un equilibrio que preserve las garantías jurídicas y, al mismo tiempo, optimice la eficiencia del sistema. El desafío no radica en sustituir las estructuras existentes, sino en integrarlas en un modelo más transparente, accesible y acorde a las exigencias contemporáneas.

## **Bibliografía**

- **Acquarone, María T. (Directora); Rocca, Ricardo L. (Coordinador). *Poderes, representación y mandato*. 1ª edición revisada. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Di Lalla Ediciones, 2020.**
- **Clusellas, Eduardo Gabriel (Director). *Manual para concursos notariales 6: Sociedades*. Autores del tomo: Acquarone, M.; Borca, N.; Bovati, J.; Cesaretti, O. y M.; Curá, J. M.; Lalanne, M. L. A.; Salvochea, C. R. 1ª edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea; Universidad Notarial Argentina; Fundación Editorial Notarial, 2024.**
- **Corzo, Liliana M. y Sevitz, Diana C. *Consortios de Propiedad horizontal: Práctica para el debido ejercicio de la administración*. 1ª edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Hammurabi, 2021.**
- **Quadri, Gabriel Hernán. *Aspectos procesales del Código Civil y Comercial*. Tomo 1. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2017.**
- **Zavala, Gastón Augusto (Director). *La función notarial: Enfoque constitucional, civil, documental, nuevas tecnologías y contratos inteligentes*. Homenaje a Eleonora R. Casabé. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley.**
- **Clusellas, Gabriel (Coordinador), Tranchini, Marcela H. )con la colaboración de Vactor Barraza, Roberto Boqué, diego de Rosa y Marcelo Pepe) *Código Civil y Comercial. Comentado, Anotado y Concordado* . 1ª edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea, 2015.**

### **Artículos, Capítulos y Ponencias**

- **Curá, José M. “Representación Societaria”. Capítulo XXXVIII en *Manual para concursos notariales 6: Sociedades* (Clusellas, Dir.), 2024.**
- **Descalzi, José Pablo. “Capítulo V - Legitimación y personería. Formas de actuación de las partes en el proceso. Representación legal, orgánica y voluntaria”. En *Aspectos procesales del Código Civil y Comercial* (Quadri, G. H.), 2017.**
- **Estudio Jurídico Ramirez Scarfiello. “El Libro de Actas de Asamblea en los Consortios de Propietarios”. Artículo web, 2013-2024.**
- **Jure Ramos, Solange. “La representación en las relaciones societarias y asociativas”. En *La función notarial* (Zavala, G. A., Dir.), La Ley.**
- **Pérez Lozano, Carina. “Consortio de Propiedad Horizontal”. Ponencia (Accésit compartido) en la *40 Jornada Notarial Bonaerense*, 2017.**

### **Normativa y Documentación Institucional**

- **Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.**
  - **Circular N° 4/2025 (SOIN):** Disposición Técnico-Registral N° 1/2025 sobre expedición de certificados e inscripción.
  - **Circular N° 5/2023 (SOIN):** Disposición Técnico-Registral N° 1/2023 sobre adaptación al sistema del Registro Público de Administradores de Consorcios (RPAC).
  - **Circular N° 7/2024 (SOIN):** Disposición Técnico-Registral N° 1/2024 sobre legitimación del administrador.
  - **Circular N° 12/2023 (SOIN):** Disposición Técnico-Registral N° 2/2023 sobre migración de matrículas y adecuación de denominación de libros.
- **Reglamento del Registro de Consorcios de Propietarios Decreto-Ley 9473/79.**