

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**II. PROPIEDAD HORIZONTAL. DESIGNACIÓN DE ADMINISTRADOR.  
PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA**

DOCTRINA: Si bien el art. 9º inc. b) de la ley 13512 (Adla, VIII, 254) dispone que la designación de administrador de un consorcio debe efectuarse "por acto de escritura pública", requisito formal e ineludible para que la designación tenga efecto frente a terceros, el supuesto de protocolización postulada por todas las partes que otorgaron el acto jurídico importa elevar el instrumento al grado de público, en cuanto ello significa un reconocimiento asimilable en definitiva al instrumento privado en que se pactó la obligación de elevarlo a escritura pública.

Cámara Nacional Civil, Sala K.

Autos: "Consortio de Propietarios Av. Córdoba 3555/57 c/Godil SRL" (\*) (462)

2ª Instancia. - Buenos Aires, marzo 30 de 1993.

Considerando:

I. Contra la resolución de fs. 85/86 que rechaza las excepciones de falta de legitimación y falta de personería que interpusiera se alza la demandada, expresando agravios a fs. 90/92 los que son contestados a fs. 93/94.

II. El art. 9º, inc. b) de la ley 13512 dispone que la designación de administrador de un consorcio debe efectuarse "por acto de escritura pública", requisito formal e ineludible para que la designación tenga efecto frente a terceros (conf. Raciatti, Propiedad por pisos o departamentos, p. 156, N° 80).

No obstante que ello resulta así, en principio, se ha sostenido que en el supuesto de protocolización postulada por todas las partes que otorgaron el acto jurídico, importa elevar el instrumento al grado de público, en cuanto ello significa un reconocimiento asimilable en definitiva al instrumento privado en que se pactó la obligación de elevarlo a escritura pública (conf. Neri, Tratado de Derecho Notarial, t. II, p. 144).

Así, esta Sala sostuvo en fallo citado por el propio excepcionante, que cuando la protocolización proviene de la asamblea del consorcio, sujeto de derecho distinto de cada uno de los copropietarios, la escritura correspondiente sirve sin duda alguna para transformar el instrumento privado que es la referida acta, en un instrumento público puesto que este supuesto equivale a la protocolización pedida por todos los interesados en el acto plurisubjetivo que supone la decisión final de la asamblea (conf. expte. N° 63.616, 5/8/80).

En el caso, no obstante que no surge del acta que la protocolización se haya solicitado por todos quienes participaron del acto asambleario, es dable puntualizar que existe una circunstancia que bien puede obrar para considerar tácitamente efectuada tal solicitud, cual es la previsión contenida en el art. 27 del reglamento de copropiedad y administración que, al par que faculta al administrador y representante legal del consorcio para actuar por sí o por apoderado en su representación en todos los asuntos judiciales y/o

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

administrativos que tenga pendiente o se le susciten en adelante de cualquier fuero y jurisdicción, lo cual avienta la posibilidad de la falta de legitimación que también se interpuso, asimismo lo autoriza a solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de asamblea cuando así corresponda por disposición de la ley o por decisión de los propietarios. En este caso la disposición que regla la propiedad horizontal, lo que pudo razonablemente hacer presumir que resultaba innecesaria toda otra autorización o pedido expreso cuando el administrador estaba suficientemente facultado para actuar por el propio reglamento al cual debe ajustarse la vida del consorcio.

Esa autorización tácita en el caso juzgamos que suple adecuadamente, como en el supuesto del pedido de todos los participantes, la formalidad legal exigida pues otorga al acto de protocolización notarial caracteres de transformación que lo convierten de privado en público, según lo ya explicitado precedentemente.

No obsta para ello las observaciones que formula la quejosa a las constancias del acta pues las posibles deficiencias del acta asamblearia no pueden ser opuestas por terceros ajenos al mismo, bastando al efecto que el acta de protocolización reúna los requisitos exigidos por el art. 1003 del Cód. Civil, al cual se ajusta la que es objeto de análisis.

Por lo antedicho, el tribunal resuelve: confirmar la resolución recurrida, con costas a la apelante (art. 69, Cód. Procesal). - Teresa M. Estévez Brasa. - Carlos R. Degiorgis. - Julio R. Moreno Hueyo.

**EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR Y SU FORMA**

EMILIO PATRICIO NAVAS Y RAÚL FRANCISCO NAVAS (h.)(\*)(463)

**SUMARIO**

1. Una ley escueta. 2. Un viejo desconocido. 3. Un falso problema. 4. Conclusión.

**1. UNA LEY ESCUETA**

No nos cansamos de repetir lo mismo siempre que nos enfrentamos a la ley 13512.

Qué parco ha sido el legislador! La regulación de una materia tan compleja no pasa de 20 artículos. El legislador ha sido, casi diríamos, tímido. Sus hondos silencios han sido puestos de manifiesto por una doctrina más verborrágica y su voz fue intuida por la jurisprudencia y traducida por la reglamentación administrativa. Tal vez el anatema que Vélez dirigió a la institución en el art. 2617 y su nota justifiquen esta actitud. O tal vez sean las características típicas que asume la legislación en tiempos de cambios.

Siguiendo el consejo de Pomponio en el Digesto (1)(464): "Conviene que las leyes se establezcan... sobre lo que muy frecuentemente sucede, no sobre lo inopinado", la ley 13512 se limitó a esbozar un pequeño perfil de la institución, y dejó que los restantes poderes del Estado, el juez y el Poder Ejecutivo, en su medida y armoniosamente, resolvieran los problemas de