

**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

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

aplicación, mientras la sociedad se adaptaba a esta nueva forma de propiedad.

En este sentido debemos reparar especialmente en el art. 19 de la ley de propiedad horizontal: "El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.". En ejercicio de sus propias competencias reglamentarias y de las especialmente delegadas en el artículo citado, deberíamos aclarar, en toda la extensión de su texto hasta la palabra etcétera, que el Poder Ejecutivo Nacional dictó el decreto 18734/49. A analizar esta última norma nos dirigimos.

## **2. UN VIEJO DESCONOCIDO**

El decreto 18734/49 nos aparece como una rareza institucional. En él coexisten normas reglamentarias de carácter nacional, de aplicación en todo el territorio nacional (arts. 1º a 6º), con normas reglamentarias de carácter local para Capital Federal y territorios nacionales (arts. 9º a 29), con instrucciones para la actuación del Banco Hipotecario Nacional en su actividad de fomento (arts. 7º y 8º).

Curiosamente, de este viejo desconocido quedan sólo hoy en vigor las "Disposiciones generales" de los arts. 1º a 6º. Es decir, el complemento reglamentario autorizado de la ley y diríamos pedido a gritos por el art. 19 de ésta, con vigencia en todo el territorio del país. Los transcribimos:

"1º: Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9º de la ley 13512 dicho reglamento podrá también ser redactado e inscrito en los registros públicos por toda persona, física o ideal que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad - conforme el régimen de la ley N° 13512 - un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento.

"2º: No se inscribirán en los registros públicos títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos cuando no se encontrare inscrito con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo.

"3º: El reglamento de copropiedad y administración deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva.
- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto.
- 3) Enumeración de las cosas comunes.
- 4) Usos de las cosas y servicios comunes.
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble.
- 6) Cargas comunes y contribuciones a las mismas.

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

7) Designación de representante o administrador, retribución y forma de remoción, facultades y obligaciones.

8) Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios: persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de los votos; representación.

9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5° y 6° del presente decreto.

10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.

11) Autorización que prescribe el artículo 27 ("Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que una vez otorgadas, no podrán revocarse").

"4°: Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad juntamente con el formulario N° 1 a que se refiere el artículo 29 y un plano del edificio extendido en tela, firmado por un profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta; se consignarán las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.

"5°: Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al art. 10 de la ley 13512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado en la Capital Federal y Territorios Nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por la persona que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas. Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

"6°: A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido".

Con el arma que acabamos de desenterrar enfrentamos el centro del problema que nos ocupa y llevó al pronunciamiento que comentamos de la Sala K de la Excma. Cámara Nacional Civil: la forma en que debe constar la designación del administrador del consorcio.

### **3. UN FALSO PROBLEMA**

Entre los silencios de la ley 13512 resuena la discusión doctrinaria y

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

jurisprudencial sobre la naturaleza del consorcio. Sus ecos enmarcan la figura del administrador del consorcio en un dilema. ¿Se trata de un representante de cada uno de los copropietarios o de un órgano del consorcio? Haciendo gala de nuestra vocación por reiterarnos, insistimos en sostener que la naturaleza y legislación supletoria aplicable al consorcio de propietarios de un edificio afectado al régimen de la ley de propiedad horizontal se encuentran cifradas en su nombre.

Lo define la Real Academia: "consorcio: (Del lat. consortium). m. Participación y comunicación de una misma suerte con uno o varios. 2. Unión o compañía de los que viven juntos. Se aplica principalmente a la sociedad conyugal..."(2)(465). Concepto que se desarrolla acabadamente en la definición de las palabras con que se designa a sus integrantes: "consorte: (Del lat. consors, ortis, de cum, con, y sors, sortis, suerte.) Persona que es partícipe y compañera con otra u otras de la misma suerte. 2. Marido respecto de la mujer y mujer respecto del marido. pl. For. Los que litigan unidos, formando una sola parte en el pleito. 4. For. Los que juntamente son responsables de un delito"(3)(466). Los que también respecto de la globalidad del sistema pueden ser designados como: "copropietario, ria: adj. Que tiene dominio de una cosa juntamente con otro u otros"(4)(467). Tales las palabras utilizadas por la ley 13512 en sus artículos 9º y 10º(5)(468).

En el campo científico nos aclara Ferrara en su obra clásica: "Los caracteres salientes que distinguen al consorcio son éstos:

1) La cualidad de miembro del consorcio es determinada por una relación real de propiedad o posesión de determinados inmuebles. Así que en un cierto sentido prius es el fundo, y sólo en razón del fundo y por ventaja del fundo los propietarios vienen voluntaria o forzosamente a formar parte del consorcio, tanto que alguien ha dicho que el consorcio es una asociación de fundos. Esta es una metáfora, una figuración plástica de la relación; pero es verdad que el consorcio se caracteriza como una asociación de propietarios o poseedores. El que adquiere la propiedad o la posesión de fundos situados dentro del perímetro consorcial es ipso iure consorcista, pero el que enajena aquel fundo por esto mismo se sustrae a la relación en que otro se subroga.

Nada importa que los propietarios sean particulares o entidades públicas, porque también los entes públicos son miembros en su calidad de propietarios.

2) El fin que se propone el consorcio es una ventaja que interesa a los fundos, no individualmente a las personas de los consorcistas. El interés que domina, dice Chironi, y los fines del consorcio trascienden la simple consideración personal del propietario y se fijan en el fundo, como el provecho que el propietario recibe no proviene de que su persona sea parte directa en la relación, sino en calidad de propietario. El consorcio, pues, satisface un interés del fundo, y por esto se constituye. Es más, a veces este interés es tan fuerte que se impone a la voluntad de los propietarios o de propietarios singulares, y tenemos la categoría de consorcios forzosos.

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

3) Las obligaciones de los consorcistas de contribuir proporcionalmente a los gastos de la obra gravan como carga real sobre los fundos mismos. Como el consorcio se crea para satisfacer una necesidad y una utilidad de determinados fundos, así sobre estos fundos se grava realmente la obligación de la contribución de los propietarios consorcistas. fondos se grava realmente la obligación de la contribución de los propietarios consorcistas.

Así que los consorcios se pueden definir como asociaciones voluntarias o forzosas de propietarios y poseedores para realizar a gastos comunes una obra que interese a los fundos.

Podemos distinguir tres clases. I. Consorcios de derecho civil. II. Consorcios privados de interés público. III. Consorcios públicos.

En los consorcios de derecho civil la constitución puede ser voluntaria por la adhesión de todos los interesados o forzosa, por medio de la autoridad judicial, a demanda de la mayoría de los interesados. Tales consorcios no son personas jurídicas. Son sociedades, o por lo menos tienen figura análoga a las sociedades, porque los comuneros no tratan de repartir ganancias, aunque persigan una utilidad económica. A estas sociedades o cuasisociedades corresponde o puede corresponder una comunidad, así en los consorcios de defensa de los diques y de otras obras"(6)(469).

Ya en el antiguo derecho español las Leyes de partidas(7)(470) y en el antiguo derecho francés Pothier también aplicaban al caso supletoriamente las reglas del contrato de sociedad.

"La comunidad en la que se encuentran dos o más personas, respecto de una universalidad de bienes o respecto de cosas individuales sin que se hubiera celebrado entre ellas contrato de sociedad alguno, les genera grosso modo las mismas obligaciones que el contrato de sociedad produce entre los asociados"(8)(471).

Solución que aparece reforzada modo las mismas obligaciones que el contrato de por el sistema del Código Civil, más allá del otorgamiento generalizado de personalidad jurídica, provocado por la ley 17711, con la actual redacción del art. 33 del Cód. Civil.

El administrador es un órgano necesario del consorcio y sus relaciones con él se rigen por las reglas del mandato según el art. 1870, incs. 1º y 3º del Código Civil. Es así como el primer administrador del consorcio será elegido por quien redacte el reglamento de copropiedad y administración y su designación constará en la escritura pública correspondiente. Ello surge del inc. a) del art. 9º de la ley de propiedad horizontal. Es presupuesto del sistema la existencia de un administrador desde sus inicios. A ello apunta la propia denominación del estatuto del sistema: "Reglamento de copropiedad y administración".

Sus sucesores serán designados en asamblea de copropietarios por mayoría de votos establecida en el reglamento que nunca podrá ser inferior a la "mayoría simple". Tal el criterio que surge del art. 10 de la ley 13512: "Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán

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

resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver el tema en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda para escucharlos".

Nada hay tan normal al desenvolvimiento del consorcio como nombrar o remover al administrador y pocos asuntos hacen tanto al interés común. La circunstancia de constar el nombre concreto de un administrador determinado en el reglamento de copropiedad y administración no hace a la estructura del órgano y por ello su remplazo no implica reforma de reglamento a los efectos de exigir una mayoría de dos tercios para la designación en los términos del artículo 9º de la 13512.

En cuanto a la forma en que debe constar la designación, el art. 9º, inc. b) de la ley 13512 exige "acto de escritura pública". Nos estamos apartando de las reglas generales tanto para la sociedad como para el mandato. Por ello el requisito debe ser interpretado restrictivamente, nunca como forma solemne.

La solución práctica de la exigencia legal pasa por dos caminos y una distinción. O celebramos la asamblea por ante un escribano público o protocolizamos el acta de asamblea para probar la designación de administrador ante terceros. Entre copropietarios alcanza con el acta de asamblea volcada en el libro respectivo. Es aquí donde el decreto 18734/49 destruye un falso problema.

Volvemos sobre su art. 5º: "Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al art. 10 de la ley 13512 se harán constar en actas que firmarán todos los presentes...".

"... Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por la persona que éstos designen...".

"... Las actas podrán ser protocolizadas...".

Será el reglamento de copropiedad y administración el que determine quién estará facultado para solicitar la protocolización. A falta de designación expresa, y tal como surge de la norma citada, será el administrador el legitimado a tales efectos.

La facultad implícita del administrador para solicitar la protocolización del acta de asamblea que lo designa como tal se ve reforzada por el texto del art. 11 de la ley de propiedad horizontal y, como señala el fallo que glosamos, por las facultades de representación expresamente asignadas en los prolijos detalles de sus facultades que constituyen verdaderas "cláusulas de estilo" en las escrituras de reglamentos de copropiedad y administración.

De más está decir que la propia naturaleza de la institución tal como la

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

acabamos de describir apuntala aún más la solución del fallo que comentamos.

#### **4. CONCLUSIÓN**

El sistema normativo de la ley 13512 se integra con las previsiones de los arts. 1º a 6º de su decreto reglamentario 18734/49.

La regulación supletoria de los asuntos vinculados con el consorcio de propietarios se encuentra en las previsiones del contrato de sociedad y éste, a su vez, remite a las reglas del mandato.

Una adecuada redacción de un reglamento de copropiedad y administración debe tener estos aspectos en cuenta además de las características propias de cada edificio.

Es de buena técnica notarial incluir entre las facultades del administrador la de protocolizar actas de asamblea.

### **III SOCIEDAD CONYUGAL. LIQUIDACIÓN. AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE**

DOCTRINA: Deben acreditarse justas causas para obtener autorización judicial supletoria para la venta de un inmueble en el período de liquidación poscomunitaria. Además, deben tenerse a la vista los elementos económicos que rodean al bien cuya enajenación se pretende y la situación personal de los cónyuges. Ello, toda vez que el sistema de liquidación y partición de la sociedad conyugal está destinado a partir en especie los bienes existentes al momento de la disolución de la mencionada sociedad, en tanto ello resulte posible.

Cámara Nacional Civil, Sala F.

Autos: "Y., J. R. c/L., C.R." (\*) (472)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 16 de 1993.

Considerando:

La naturaleza de las relaciones patrimoniales entre cónyuges en el período que sucede al momento en que quedará disuelta la sociedad conyugal, tras el dictado de la sentencia de divorcio, es materia controvertida en el ámbito de la doctrina; pero aun adoptando la posibilidad de disponer del inmueble con el asentimiento del cónyuge o, en su reemplazo, con la autorización judicial supletoria (Zannoni, Derecho de familia, t. I, p. 631, 2ª ed.) por considerar que se trata no de un condominio, como desde otra perspectiva se ha sostenido, sino de una comunidad de bienes que ha entrado en estado de liquidación, igualmente debe ser confirmada la resolución de la primera instancia.

El demandante no ha acreditado las justas causas que podrían justificar la autorización judicial supletoria, máxime teniendo en cuenta que el examen de las causas que se invoquen en este período de liquidación poscomunitaria han de tener a la vista no sólo los elementos económicos