

## IV

### PROPIEDAD HORIZONTAL

Designación del administrador del consorcio. Forma. Protocolización del acta de asamblea. Personería. INSTRUMENTOS PUBLICOS

DOCTRINA: 1) Con la designación del administrador no se trata sólo de reglar las relaciones entre las partes sino de darle al Consorcio: un representante frente a terceros. En consecuencia, el cumplimiento de las formalidades legales entre ellos, la escritura pública, es ineludible para la validez del acto, cuando se trata de la representación del consorcio en procesos promovidos contra terceros. Por lo tanto el requisito no puede suplirse con el acta protocolizada de la asamblea que lo designó.

2) Si el acto de designación de administrador del consorcio no cumple la exigencia del art. 9° inc.b) de la ley 13512 (Adla,VIII-254), el nombramiento padece una falla formal que puede ser denunciada por cualquier tercero (art. 1047, Cód Civil). El acta protocolizada de la asamblea que lo designó sólo es admisible cuando el juicio es entablado contra uno de los consorcistas que, verbigracia del consorcio, ni la realización de la asamblea, ni su asistencia a la misma, ni la designación efectuada.

3) la incorporación de un instrumento privado a un registro notarial no lo convierte en instrumento público, si la protocolización no ha sido ordenada judicialmente (arts. 984 y 1003, última parte. Cód. Civil).

Cámara Nacional Civil. Sala C.

“Consejo de Propietarios Salguero 1501/3/5 c/Carrizo de Sánchez. R.” (\*) 2°  
Instancia – Buenos Aires, setiembre 28 de 1995.

Considerando: I. La resolución de primera instancia rechazó las excepciones de falta de legitimación y de falta de personería. El planteamiento se fundó en que Feliza M. de Baggio no acreditó ser la administradora del consorcio, para cuya designación era necesaria la escritura pública y en que por lo tanto, el Dr. J. C. G. Carece de las facultades conferidas por la mencionada para estar en juicio. Apela la demandada.

II. El artículo 9° inc. B)de la ley 13512 es suficientemente claro en cuanto al prever que el reglamento de copropiedad y administración debe obligatoriamente determinar la forma de remoción del administrador, exige que el reemplazante sea nombrado por acto de escritura pública.

Así lo interpretan estrictamente la doctrina y la jurisprudencia cuando se trata de un litigio promovido contra un tercero. Se ha señalado que como con la designación del administrador no se trata sólo de arreglar las relaciones entre las partes, sino de darle al consorcio un representante frente a terceros el cumplimiento de las formalidades legales, entre ellas la escritura pública, son ineludibles para la validez del acto (conf. Borda, Tratado, Derechos Reales, T. 1 pág. 632, N° 789, v. También, Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, Vol. II, pág, 152; Laquis Siperman, la Propiedad Horizontal en el Derecho Argentino, Buenos Aires, 1966 pág. 102, Lage. La Propiedad Horizontal en la Legislación Argentina, 2° ed. N° 326 y sigtes. Págs. 150 y 159; Raccjatti, Propiedad por Pisos o Departamentos, pág. 150, N° 80)

Tratándose de procesos incoados en nombre del consorcio contra terceros, en la especie la anterior administración, la jurisprudencia mayoritaria ha hecho una aplicación estricta del requisito, sin admitir que se supla con el acta protocolizada de la asamblea que lo designó.

En este sentido se ha decidido que la incorporación de un instrumento privado a un registro notarial no la convierte en instrumento público, cuando la protocolización no ha sido ordenada judicialmente (arts. 984 y 1003, última parte del Cód. Civil, CN Civil, Sala 1° Cap. JA, 1950-IV-9). De modo que si el acto de designación de administrador no llena la exigencia del art. 9°, inc. b de la ley 13512 deja en el nombramiento una falla formal que puede ser denunciada por cualquier tercero (art.1047, Cód. cit., CNCiv. Sala A, ED 27-415, ídem, causa 128.087. 7/9/67, Sala D, R. 226.356, 14/2/78, ED 80-387 N° 2 -LA LEY 1978, C. 370-, Sala D, causa 85.312, 23/11/62, id. Sala C, L. 20085, 23/6/86).

Sólo es admisible el acta protocolizada, cuando el juicio es entablado contra uno de los consorcistas que v. gr. no desconoce la existencia del consorcio, ni la realización de la asamblea, ni su asistencia a la misma ni la designación efectada, etc. (conf. CNCiv, Sala A, ED, 42.669 -en donde se mantiene la doctrina respecto de terceros-; Id. ED. 43-244; id. ED, 39-330; id. ED, 4-413, Id. ED, 19-123, fallo de 1° Instancia del doctor Guillermo Quintana Terán, Sala B, ED, 17-504, Sala D. ED.5- 241, 19/6/69, Sala C, LA LEY 137-787, 22.989-S IV, id. ED, 28-522 -LA LEY, 125-370; 112-785-9597-S; 137-787, 22.989-S: Id. 19-123 Laje, op. cit.. págs. 138, y 139. Mariani de Vidal, op. cit. loc. citada).

En tales condiciones aún cuando no es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de designación del nuevo administrador (v. Laquis-Siperman. op. sit;. pág. 46. nota 3) debe progresar la excepción, sin necesidad de entrar a considerar los otros argumentos de la defensa ni sus réplicas.

Por lo expuesto, se resuelve: Revocar la resolución de fs. 143, y vta., haciendo lugar a la excepción de falta de personería. Con costas de ambas instancias a la actora José L. Galmarini. - Javier M. Ruda Bart. - Jorge H. Alterini.