



2026

***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

Telefono: 4249-7500 – 3981-2893

Tema 1: Representación:

Coordinadores: Esc. Rocío Ibáñez y Esc. Sebastián Szabo

PONENCIAS

Tema 1: Representación.

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

Autores: Rodrigo Aguirre y Martín L. Russo.

- 1.- Es admisible la posibilidad de instaurar una administración plural para el consorcio, que puede funcionar incluso de forma colegiada.
- 2.- Frente a la quiebra del consorcio, la representación continua de forma residual en cabeza del administrador. La quiebra no extingue el derecho real de propiedad horizontal.
- 3.- Ante al vencimiento del plazo, el administrador continúa en funciones hasta tanto se designe uno nuevo.
- 4.- Cada subconsorcio puede designar subadministrador, quien podrá rubricar libros para su subconsorcio; careciendo de representación legal frente a terceros, la que se mantiene siempre en cabeza del administrador principal.
- 5.- La inscripción del administrador no es un requisito del CCyCN, sino una carga personal de este. Su omisión, no obstaculiza la buena fe de los terceros con los que ha contratado.
- 6.- La modificación de 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.
- 7.- En la contratación con terceros, 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. Para alcanzar la mayoría necesaria en estos casos, resulta fundamental el mecanismo procedimental del artículo 2060 del CCyCN.
- 8.- El consorcio tiene capacidad para adquirir o enajenar bienes de distinta naturaleza. De tratarse de inmuebles, pueden ser unidades que se ubiquen dentro del mismo edificio, como inmuebles linderos e incluso de otra demarcación.

SUMARIO: PONENCIAS. PRIMERA PARTE: DIRECTRICES LA REPRESENTACIÓN ORGANICA Y SU INCIDENCIA RESPECTO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 1. Introducción. 2. Sistema de envío del artículo 150 del CCyCN y derecho aplicable. 3 Representación del consorcio. 3.1 El administrador del consorcio de propiedad horizontal. 3.1.1. Legitimación sustantiva del administrador. 3.1.2. Administración en forma unipersonal, colegiada o conjunta. 3.2. Representación por apoderado. 3.3. Representación por Consejo de Propietarios. 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 resolutive 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. SECCION TERCERA: CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFIA

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

1. Introducción

La persona jurídica actúa por medio de un órgano que manifiesta su propia voluntad, esquema que difiere del mandato, donde hay dos sujetos con voluntades propias.

El órgano se compone de un aspecto objetivo, en observancia de las facultades que otorgan la ley y el estatuto; y otro subjetivo, referente a los derechos y obligaciones de sus integrantes. Por ejemplo, la asamblea, tiene funciones deliberativas y directivas de carácter predominantemente interno; mientras que, el representante obra en nombre ajeno, y es el órgano por medio del cual la persona jurídica obra directamente y en nombre propio.

Como los órganos tienen competencia indelegable y no capacidad propia, sus actos obligan a la entidad y no a sus miembros.

En el consorcio, la administración supone resguardar el edificio, mantener la convivencia y garantizar la veracidad de los libros de asistencia. Mientras que la representación, exterioriza su voluntad frente a terceros.

2. Sistema de envío del artículo 150 del CCyCN y derecho aplicable

Para determinar el derecho aplicable al consorcio, podemos señalar el siguiente orden jerárquico: 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.

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 accesorio, 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 societarias¹.

Sin embargo, el Código adoptó principios societarios como pautas generales para 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.

Esta aplicación tiene límites, por ejemplo, el consorcio no puede inscribir bienes preventivamente durante su constitución porque su formación no requiere inscripción registral (art. 154, segundo párrafo, CCyCN). Asimismo, al ser un derecho real, el principio de estructura refuerza la obligatoriedad de sus normas (arts. 1882 y 1884 CCyCN).

Asimismo, rigen las pautas de los artículos 358 a 361 del CCyCN en materia de representación. Si bien el artículo 361 del CCyCN al referirse a los límites relevantes o extinción de las facultades de representación, utiliza la palabra «poder», esta regla no se agota en la representación voluntaria². 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.

3. Representación del consorcio

3.1 El administrador del consorcio de propiedad horizontal.

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

¹ URBANEJA, Marcelo E. (2016). *Propiedad Horizontal* (1.ª ed.). El Derecho, p. 169.

² URBANEJA, Marcelo E. (2020). [Comentario]. En M. J. Lopez Mesa y E. Barreira Delfino (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado* (t. 4-B, p. 230). Hammurabi.

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 representante legal y 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?

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» que emplea el CCyCN constituye un anacronismo proveniente de posturas jurídicas anteriores al actual ordenamiento. 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, 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 inmediata³.

El administrador es un órgano esencial del consorcio y forma parte de su estructura jurídica⁴. Sin embargo, las reglas del mandato rigen de forma supletoria en aspectos específicos, entre las que se incluyen los honorarios, las obligaciones (art.1324 CCyCN), cuestiones relativas a 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).

3.1.1. Legitimación sustantiva del administrador.

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

³ CNCiv. Sala G. (22/2/2011) Abeledo Perrot, Online [1/70068470-4].

⁴ SC de Mendoza, Sala I. (18/12/1991). «Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c/ Consorcio de calle Rivadavia 38/42/46». (El Derecho, 146-280).

reglamento. 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, asumiendo 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 y no la persona que ocupará el cargo, asimismo debe indicar el plazo del ejercicio de su función (arts. 2056 inciso “r”, “s” y 2066 CCyCN).

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 competencia exclusiva para nombrar a los administradores sucesivos. 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 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 sobre la figura del mandato tácito⁵. 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 reemplazados⁶, subsistiendo las facultades de representación hasta tanto sea nombrado uno nuevo.

e) Designación por “acta volante” o en libros sin rubricar: El administrador tiene que llevar en debida forma los libros del consorcio, los que deben 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.

Puede darse el supuesto, de manera excepcional y circunstanciada, que ante el extravío o ausencia transitoria de los respectivos libros, el escribano sea requerido para constatar la asamblea y elevar lo resuelto a escritura pública, o bien para protocolizar el instrumento privado que contiene la resolución asamblearia (por ejemplo, la designación del administrador).

En el primer caso, es recomendable que el escribano verifique tanto el *quorum* y las mayorías necesarias, para legitimar lo resuelto. En el segundo caso, 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 que participaron en la asamblea.

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.

⁵ 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». (RCJ 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». (RCJ 7344/25).

⁶ CNCiv. Sala L. (27/12/2018). La Ley, 2019-A-360 [AR/JUR/83252/2018].

f) Inscripción del administrador: La inscripción del administrador en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, está regulada por la ley 941, y en la provincia de Buenos Aires, por la Ley 14.701. Ambas crearon registros locales de administradores, imponiendo la obligación de inscribirse en el mismo a aquellas personas humanas o jurídicas que administren uno o más consorcios de propiedad horizontal.

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, la sanción es administrativa y sus actos seguirán siendo válidos y eficaces, sin obstaculizar la buena fe de los terceros con los que ha contratado.

g) Subconsorcios: Es posible crear subconsorcios con sus propios subadministradores para tareas de organización interna⁷. Cada subadministrador podrá rubricar libros para cada subconsorcio. 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.

3.1.2. 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). De acuerdo a esta redacción se ha cuestionado sobre la posibilidad de prever una administración plural, no obstante, debe ser admitida en tanto la ley no la prohíbe de forma expresa⁸.

El reglamento puede organizar la administración de forma colegiada, plural conjunta o indistinta. 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 reglamentariamente 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.

⁷ XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad del Norte Santo Tomás de Aquino, 1993.

⁸ CNCiv. Sala G. (1998). «Consortio de Propietarios Avenida Belgrano 336 c/ Pagano, Francisco R.». (*La Ley*, D-234).

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 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 2º parraf.).

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.

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, con las excepciones que la misma norma señala. En el primer caso, si el estatuto exige la firma conjunta, la falta de una de ellas libera a la sociedad de sus obligaciones.

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 eficacia de los actos otorgados 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

⁹ CNCiv. Sala G. (1998). «Consortio de Propietarios Avenida Belgrano 336 c/ Pagano, Francisco R.». (*La Ley*, D-234).

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

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

En cuanto a responsabilidad, 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.

3.2. Representación por apoderado.

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 poderes¹⁰.

El administrador puede otorgar poderes sin que esto implique una delegación indebida de su cargo o sin una decisión previa de la asamblea. Es la persona jurídica quien otorga el poder y no quien la administra. El poder subsiste hasta tanto opere alguna de las causales de revocación del mismo.

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 en situaciones excepcionales como renuncia, ausencia o vacancia (art. 2064, inc. d, CCyCN), y debe convocar a una asamblea dentro de los treinta días posteriores a la vacancia.

En estos casos, la ley le traslada temporalmente tanto la administración como la representación legal del consorcio. Es decir, durante ese lapso de emergencia, el consejo no solo administra las cuestiones internas, sino que queda facultado para representar orgánicamente al consorcio frente a terceros hasta la designación de un nuevo administrador.

¹⁰ 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.

La derivación práctica de ese reemplazo excepcional es que el consejo asume ambas competencias. Si no fuera así ¿por qué la ley solo le trasladaría facultades de orden interno (administración) y lo priva de exteriorizar la voluntad del ente frente a terceros?.

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.

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.

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

¹¹ CNCom. Sala A. (24/9/1990). «Counsellor SA s/ quiebra».

¹² 40 Jornada Notarial Bonaerense (Necochea, 2017).

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, por ejemplo, para realizar alguno de los actos previstos en los incisos del artículo 2067 del CCyCN ya que 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.

En cuanto al consorcio, el efecto más relevante de la quiebra supondría 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 real¹⁵.

Sin embargo, entendemos que esto no es así por los siguientes argumentos: Por un lado, la quiebra como causal de disolución puede reconducirse y ser removida; por otro lado, se ha sostenido también que podría pensarse la subsistencia del derecho real si seguida a la

¹³ VII Congreso Argentino de Derecho Concursal y V Congreso Iberoamericano sobre la insolvencia “Nuevos desafíos de la insolvencia al derecho” (Mendoza, 2009). 44 Convención Notarial (CABA, 2022).

¹⁴ CNCom. (4/8/1977). «Kraft, Guillermo S.A.». (*La Ley*, 1978-A).

¹⁵ HIGHTON, Elena I. (2000). *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Hammurabi, p. 563 y ss.

liquidación y sin solución de continuidad se creara (de pleno derecho) una nueva persona jurídica, integrada por los titulares de las unidades funcionales del edificio¹⁶; por último, se ha señalado que, si el consorcio deviene insolvente para afrontar sus obligaciones, estas serán cubiertas con las expensas, ya que, incluyen las obligaciones impuestas al administrador (art. 2148 CCyCN)¹⁷.

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 concuerda la voluntad de la cantidad de consorcistas que corresponda, de acuerdo a la especie de cláusula que se altere.

En tal sentido, se distinguen dos clases 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).

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.

¹⁶ URBANEJA, Marcelo E. (2016). *Propiedad Horizontal* (1.ª ed.). El Derecho, p. 173.

¹⁷ KIPER, Claudio. (2025). *Propiedad Horizontal* (2.ª ed.). Rubinzal-Culzoni, p. 583.

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).

Se ha sostenido que el administrador tiene facultades para ejecutar las decisiones de la asamblea, dentro de ellas se encontraría la de modificar el reglamento, pudiendo en consecuencia prescindir de un apoderamiento al respecto¹⁸.

Entendemos que 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. El otorgamiento del acto es por los titulares del derecho real de propiedad horizontal, no un acto del consorcio¹⁹.

En consecuencia, deberá requerirse un poder otorgado a su favor, que puede surgir del mismo reglamento o de un apoderamiento especial para el acto. El administrador comparece como apoderado y en representación de cada uno de los propietarios del inmueble, con los datos individualizantes de cada uno, en tanto estos son los que deben otorgar la modificación señalada.

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

Incluso, si el acta tuviera por objeto modificar el reglamento, en tanto reúna las formalidades previstas por el artículo 2062 del CCyCN sirve como instrumento suficiente para instar el juicio de escrituración²⁰.

¹⁸ ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, Francisco J. (2019, diciembre). *Reforma del reglamento de propiedad horizontal: Con especial referencia a la DTR 8/2019*. Anales de Legislación Argentina, p. 3 [AR/DOC/3797/2019].

¹⁹ TRANCHINI, Marcela H. (2015). [Comentario]. En E. G. Clusellas (coord.), *Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado. Concordado* (t. 5). Astrea-FEN, p. 144.

²⁰ SABENE, Sebastián E. (2025). *Proceso de escrituración*. Astrea, p. 29.

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 excepción²¹. En este sentido, la norma confunde la capacidad del ente con la oponibilidad de sus actos.

El objeto de la persona jurídica debe ser preciso y determinado (art. 156 CCyCN). La precisión sirve para delimitar sus actividades, definiendo 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 comprende²². 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 discusión se dirime en determinar si estamos ante un caso de incapacidad del ente, o bien si se trata de un tema relativo a la incompetencia del representante. En el primer caso, la nulidad sería absoluta; en cambio, para el segundo supuesto una decisión del órgano competente termina obligando a la persona jurídica.

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. El representante 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.

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

²¹ Por lo tanto, la prohibición de realizar determinados actos debe estar expresamente determinada en la ley, tales como: la prohibición de constituir derechos reales de uso y habitación a favor de personas jurídicas (arts. 2154 y 2158 CCyCN).

²² CNCom. Sala B. (20/6/1995). «Galplamei S.A. c/ Fajan S.A.», citado en BENSEÑOR, Norberto R. (octubre-diciembre 2008). *Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social*. Revista del Notariado Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nº894), p. 27-66.

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. 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).

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.

Sin embargo, por su calidad de persona jurídica, el consorcio tiene capacidad para adquirir o enajenar bienes, pero el administrador carece de competencia (representación) para obligarlo sin una ratificación expresa de la asamblea. En este sentido, el consorcio puede adquirir no solo unidades funcionales o complementarias 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.

En cuanto a las mayorías necesarias, 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.

Referente al análisis sobre qué es lo que motiva al consorcio a adquirir o enajenar un bien y si ello satisface el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación, entendemos que ello queda librado al campo exclusivo de la voluntad asamblearia.

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 acto; entendemos que no resulta necesario si el acto se relaciona de forma natural con el objeto, 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, pero su eficacia 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).

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, para adquirir o enajenar bienes, el administrador debe contar con un acta de asamblea que lo autorice con las mayorías legales computadas 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 reglamento del consorcio puede establecer mayorías especiales que reemplacen la regla general del artículo 2060 del CCyCN. La norma, 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.

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.

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.

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.

El valor meramente probatorio de las actas admite el saneamiento por confirmación (art. 393 CCyCN) de los vicios por otros hechos que permitan determinar la existencia de la expresión de voluntad del órgano.

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 confirmación puede ser expresa o tácita. Por ejemplo, si se plantea la validez de la asamblea que elige administrador y quien alega la invalidez realiza reclamos de reparación al administrador designado, puede interpretarse como un reconocimiento de su cargo y, por lo tanto, como un acto confirmatorio tácito.

Solo podrán confirmarse 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, por el efecto retroactivo de la confirmación (art. 395 CCyCN).

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

sanea 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.

SECCION TERCERA: CONCLUSIONES

El administrador es un representante orgánico, no un mandatario. Sus actos obligan al consorcio. En cuanto a su capacidad, el consorcio puede adquirir y enajenar bienes. 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.

BIBLIOGRAFIA

- ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, María E. (2018). *Tratado de los derechos reales* (t. 2). La Ley.
- BENSEÑOR, Norberto R. (2008, junio). *Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social*. En LV Seminario teórico-práctico Laureano A. Moreira. Academia Nacional del Notariado.
- BENSEÑOR, Norberto R. (2018). *Representación convencional y orgánica*. Revista del Notariado (Nº934).
- BENSEÑOR, Norberto R. y DUBOIS, Eduardo M. (h). (1984). *La representación orgánica en las sociedades anónimas (art. 58 de la ley 19.550) y el contenido de la calificación notarial*. Revista Notarial (Nº48). Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.
- CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R. (2019). *Los conflictos en la Propiedad Horizontal. Las acciones legales sistematizadas*. Hammurabi.
- COSSARI, Nelson G. A. y COSSARI, Leandro R. N. (2017). *Derechos reales*. Abeledo Perrot.
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian L. (2005). *La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512*. Lexis Nexis.
- HIGHTON, Elena I. (2000). *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Hammurabi.
- KIPER, Claudio. (2021). *Tratado de Derecho Civil* (t. 1, 3.^a ed.). Rubinzal-Culzoni.
- KIPER, Claudio. (2025). *Propiedad Horizontal* (2.^a ed.). Rubinzal-Culzoni.
- LAMBER, Nestor D. (2023). Cuadernos de Apuntes Notariales, (Nº218-219).
- MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial* (t. 1). Zavallía.
- NISSEN, Ricardo A. (2017). *Ley de Sociedades Comerciales Comentada* (t. 2). La Ley.
- SABENE, Sebastián E. (2025). *Proceso de escrituración*. Astrea.
- SOLARI COSTA, Osvaldo. (septiembre 2013). *Nulidad de asamblea, de la venta de un inmueble y de la escritura*. Revista del Notariado Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (Nº913).
- TRANCHINI, Marcela H. (2015). [Comentario]. En E. G. Clusellas (coord.), *Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado. Concordado* (t. 5). Astrea-FEN.
- TRANCHINI, Marcela H. (2018). *Adquisición de inmuebles por el Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal* [Ponencia presentada en congreso]. LXXV Seminario Teórico-Práctico Laureano Moreira.
- URBANEJA, Marcelo E. (2016). *Propiedad Horizontal* (1.^a ed.). El Derecho.