

# Análisis de la DTR 6/2024: Eliminación del recaudo de aceptación del cargo de administrador en la minuta rogatoria de afectación al régimen de Propiedad Horizontal.

Por **SOLIGO SCHULER, Nicolás A.**

Doctor en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Notarial Argentina. Notario Titular del Partido de Quilmes, Provincia de Bs.As.

## I. - Introducción

A partir del trabajo iniciado por la Comisión Unificadora de Criterios de este Registro, se dictó en diciembre del año 2024 la Disposición Técnico Registral número 6 del año 2024, que con buen criterio deja de exigir la aceptación del cargo de administrador en la minuta rogatoria de afectación al régimen de Propiedad Horizontal.

A continuación se analizarán los motivos por los cuales resulta un acierto la postura adoptada por dicha norma.

## II.- Análisis de la normativa y sus fundamentos

El administrador es el representante legal del consorcio (art. 2065, CCCN). Esta relación es caracterizada legalmente como "mandato" (en la norma citada) porque describe a aquél como "mandatario". Sin embargo, la doctrina no duda en corregir esta enunciación y califica esta situación jurídica como "representación orgánica", en virtud de que el consorcio es una persona jurídica (art. 2044, primera parte, CCCN) y su legitimación no proviene de un

apoderamiento voluntario, sino de la ley (arts. 2066 y 2067, CCCN)(1). El código unificado recepta la moderna teoría organicista en el artículo 358, a saber: "La representación... es orgánica cuando resulta del estatuto de una persona jurídica"(2).

El reglamento de propiedad horizontal (art. 2038, CCCN) es el estatuto que contiene las normas jurídicas que rigen la vida del consorcio. Dentro de sus previsiones, la ley contempla que debe contener la "designación, facultades y obligaciones del administrador" (art. 2056, inc. "r", CCCN).

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, a través del dictado de la Disposición Técnico Registral número 14 del año 2010, reunió en un solo cuerpo normativo las normas dispersas sobre propiedad horizontal, reconociendo - incluso antes de la sanción del Código unificado - la personalidad jurídica del consorcio de propietarios en el artículo 35, a saber: "El Consorcio de Propietarios del régimen de Propiedad Horizontal, en su calidad de sujeto de derecho con personalidad restringida para los fines de su constitución, es sus-

ceptible de ser titular dominial de inmuebles enajenados a su favor, siempre que lo sea en cumplimiento, uso y defensa de intereses comunes, siendo los mismos calificados por el Notario Autorizante del acto y/o el Juez, dejándose debida constancia de ello en los respectivos documentos ingresados para su registración”.

El artículo 15 de la disposición citada, relativo al contenido de las minutas rogatorias, establecía en el inciso “g” que éstas debían contener la “Designación y Aceptación de la Administración” (la bastardilla es nuestra). Esta exigencia constituyó un cambio de paradigma para la redacción habitual de los Reglamentos(3), pues era verdaderamente infrecuente que el administrador compareciera ante el notario autorizante para aceptar el cargo. De igual manera que tampoco resulta necesaria la intervención del apoderado para otorgar un poder notarial, siendo éste un acto unilateral. (4)

A partir de la vigencia de la DTR 14/2010, devino obligatoria la práctica de hacer comparecer al administrador de consorcio cuya primera designación se instrumentaba en el Reglamento, quien debía contar con toda la documentación habilitante pertinente, si a su vez se trataba de una persona jurídica, por ser de una escritura pública de otorgamiento (art. 307, CCCN)(5). Esto era así, debido a que la minuta rogatoria no podía contener la aceptación del administrador si ésta no constaba asimismo en el testimonio presentado a inscribir.

Si el reglamento no hubiera previsto la aceptación del cargo, el documento notarial habría merecido inscripción provisional (art. 9, inc. b, decreto-ley 17.801), por tratarse de un defecto subsanable.

### III.- Conclusión:

La reciente Disposición Técnico Registral número 6 del año 2024 marca un retorno a la correcta práctica notarial y registral precedente, porque elimina el requisito de que las minutas contengan la aceptación del administrador de consorcio. De esta manera, tampoco se requiere que conste en el testimonio, y basta con su designación en el reglamento para que el documento supere la calificación registral a ese respecto. Este nuevo criterio determina una concordancia con la legislación de fondo, que prevé la “designación” a secas y no la

“aceptación del cargo”, que podría ser posterior e implícita (art. 2056, inc. “r”, CCCN).

La práctica anterior incurría involuntariamente en un exceso de calificación registral, al ir más allá de la exigencia de la norma de fondo. Con el dictado de la nueva DTR se logra una coherencia en la pirámide normativa, al homogeneizar los extremos necesarios para el dictado del estatuto consorcial. La aceptación del cargo no se encuentra prevista en las normas relativas al régimen de propiedad horizontal (arts. 2037 a 2072, CCCN), ni en las que atañen a las personas jurídicas (arts. 141 a 167, CCCN; arts. 58 a 60, ley 19.550; art. 173, Disp. General 45/2015 DPPJ).

De esta manera, a partir de la DTR 6/2024 no resultará necesaria la comparecencia del administrador en la escritura de reglamento de propiedad horizontal, puesto que se abandona el criterio de calificar la aceptación el cargo.

## NOTAS

(1) Conf. Pepe, Marcelo A, Derechos reales, CABA, Estudio, 2024, pág. 447.

(2) A su vez, el artículo 148, inciso “h”, determina que el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica privada. Su existencia comienza desde su constitución (art. 142, CCCN) y tiene una personalidad distinta de la de sus miembros (art. 143, CCCN).

(3) En ese entonces llamados “de copropiedad y administración”.

(4) La causa del otorgamiento del poder puede reposar en un mandato como acto bilateral y patrimonial (contrato), que no tiene requisito de forma en nuestro Derecho, pudiendo incluso ser verbal. Como excepción reglamentaria aislada, en los actos de autoprotección relativos a materia de salud, el representante o apoderado debe firmar la escritura de otorgamiento (conf. art. 11, decreto 1089/12). Esta anomalía se corrige en el proyecto de ley de autoprotección que cuenta actualmente con estado legislativo (S-669/2022).

(5) Por ejemplo, si se designaba a una Sociedad de Responsabilidad Limitada como administradora.