ACTA DE ASAMBLEA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

Argentina (Código Civil y Comercial) · _____

Consorcio de Propietarios: denominación y domicilio (calle y número)

Libro de Actas de Asamblea: número de libro y folio

Tipo de asamblea (ordinaria, extraordinaria o autoconvocada), lugar, fecha, hora de inicio y hora de cierre

Presidió la asamblea (nombre), designado/a conforme al reglamento o por los presentes

Secretario de actas elegido por los propietarios (nombre)

Quién convocó, forma y fecha de la convocatoria (si es autoconvocada, vea el recuadro)

Verificación del acta (Código Civil y Comercial, arts. 2059, 2060 y 2062)

- ☐ El libro es obligatorio: «Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.» (art. 2062).
- ☐ «Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.» (art. 2062).
- ☐ «Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios.» (art. 2062).
- ☐ No encontramos en el Código quién preside; revise el reglamento y consulte a su abogado. Por qué mayoría se elige al secretario de actas tampoco lo encontramos.
- ☐ El Código no pide otra lista de contenidos. Lugar, fecha, hora, asistentes con su porcentual y recuento de votos están en este modelo como buena práctica, no como exigencia del Código.
- ☐ Al pie del acta, el administrador deja constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas (art. 2062). Hay una tabla para eso al final.

Asistentes (buena práctica; todos los presentes firman el libro, art. 2062)

N.º	Unidad funcional	Propietario o apoderado	Porcentual (%)	Firma
1				
2				
3				
4				
5				
6				

N.º	Unidad funcional	Propietario o apoderado	Porcentual (%)	Firma
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Instalación de la asamblea

1. Siendo las [hora] horas del [día] de [mes] de [año], en [lugar], se reúnen los propietarios del Consorcio de Propietarios indicado arriba, convocados en la forma que prevé el reglamento de propiedad horizontal. Asisten [número] propietarios de [número] unidades funcionales, que suman [porcentual] % de las partes proporcionales indivisas.
2. Se elige como secretario de actas a [nombre], y presidió la asamblea [nombre], designado/a [conforme al reglamento / por los presentes].
3. Quórum: lo fija el reglamento. No encontramos un quórum en el Código Civil y Comercial ni en la Ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires; no escriba una cifra sin revisar su reglamento y consultar a su abogado.
4. Los temas del orden del día son los de la convocatoria. Solo se trata un tema que no esté en el orden del día si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratarlo (art. 2059).

Mayorías (cada una con su base; no las mezcle)

1. Por defecto (art. 2060): «Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.» Es decir: la base son todos los propietarios, no solo los presentes, y se verifica con dos números, el de unidades y el de porcentuales. Que un propietario de varias unidades cuente una vez por unidad es lectura nuestra, no doctrina verificada.
2. El reglamento puede fijar las mayorías necesarias para las distintas decisiones y la forma de computarlas (art. 2056, incisos ñ y p). Cómo se combinan con el art. 2060 es una cuestión de doctrina; revise su reglamento y consulte a su abogado. Mayoría aplicada: art. 2060 del Código / mayoría del reglamento, cláusula [número] (tache lo que no corresponda).
3. Modificar el reglamento de propiedad horizontal: «mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios» (art. 2057). Si esos dos tercios exigen también la doble verificación del art. 2060, el Código no lo dice; consulte a su abogado.
4. Restringir los derechos de una unidad: «la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares» (art. 2061).
5. Propuestas de la mayoría de los presentes: «La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.» (art. 2060). Anótelas como propuestas, no como decisiones.
6. Nulidad: «El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.» (art. 2060).

Asamblea autoconvocada (art. 2059)

«La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.» (art. 2059). Si esta asamblea es autoconvocada, deje constancia en el acta de la aprobación de la autoconvocatoria y del temario, con los votos de la tabla de abajo. Si esos dos tercios exigen también la doble verificación por unidades y porcentuales, el Código no lo dice; consulte a su abogado.

«Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.» (art. 2059). Esas decisiones no necesitan esta acta de asamblea.

Autoconvocatoria: votación (solo si la asamblea es autoconvocada)

Aprobación de	Propietarios a favor / total de propietarios	Porcentuales a favor (%)
Autoconvocatoria		
Temario a tratar		

Acuerdos (transcripción de las decisiones, art. 2062)

N.º	Punto del orden del día y decisión adoptada	A favor	En contra	Abstenciones
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Solo CABA: qué debe constar en el acta en la Ciudad de Buenos Aires (Ley 941, arts. 6, 8, 9 y 14)

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, al designar al administrador, este debe informar al consorcio «haciendo constar en acta detalladamente, todos aquellos servicios y trámites que realice por cuenta propia y formen parte de sus honorarios, así como también aquellos cuya realización sea encargada a otros prestadores y/o gestorías y que excedan la remuneración pactada por su actividad.» (Ley 941, art. 9, inciso r).

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, los honorarios del administrador «solo pueden ser modificados con la aprobación de la asamblea ordinaria, o en su caso la extraordinaria convocada al efecto. Estas decisiones deben figurar indefectiblemente en el acta respectiva.» (Ley 941, art. 14).

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, el administrador debe presentar ante el consorcio el certificado del Registro en la asamblea que considere su designación y, cada año, «una constancia del certificado de inscripción en el Registro actualizado en la asamblea ordinaria» (Ley 941, arts. 6 y 8). Deje constancia en el acta.

Pie del acta: constancia del administrador (art. 2062)

Concepto	Detalle
Comunicaciones enviadas a los ausentes	
Oposiciones recibidas	
Eventuales conformidades expresas	
Cotejo de las firmas con las firmas originales registradas	

Cierre

1. No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la asamblea a las [hora] horas, previa lectura y firma del acta por el presidente de la asamblea y dos propietarios.

Presidente de la asamblea

Nombre, firma y fecha. Todos los presentes firman además el libro como constancia de asistencia (art. 2062).

Primer propietario firmante

Nombre, firma y fecha. Todos los presentes firman además el libro como constancia de asistencia (art. 2062).

Segundo propietario firmante

Nombre, firma y fecha. Todos los presentes firman además el libro como constancia de asistencia (art. 2062).

Secretario de actas (elegido por los propietarios; quien confeccionó el acta)

Nombre, firma y fecha. Todos los presentes firman además el libro como constancia de asistencia (art. 2062).

Administrador (cotejo de firmas y pie del acta)

Nombre, firma y fecha. Todos los presentes firman además el libro como constancia de asistencia (art. 2062).

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Código Civil y Comercial de la Nación (Libro Cuarto, Título V, arts. 2037 a 2072) y, donde lo dice, en la Ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires, leídos el 16 de noviembre de 2026; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo marcado «Solo CABA» no rige en la Provincia de Buenos Aires (Ley 14.701) ni en otras provincias. Consulte a su abogado antes de usarlo.