ACTA DE ASAMBLEA DE DESIGNACIÓN DE ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

Argentina (Código Civil y Comercial) · _____

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

CUIT del consorcio (opcional)

Asamblea (ordinaria o extraordinaria): fecha, hora, lugar y Libro de Actas (número y folio)

Administrador designado: nombre o razón social, CUIT o CUIL, domicilio; propietario o tercero, persona humana o jurídica

Plazo de ejercicio de la función que fija el reglamento, cláusula y duración (Solo CABA: un año, Ley 941, art. 13)

Honorarios que aprueba la asamblea (los fija la asamblea)

Verificación antes de designar (Código Civil y Comercial, arts. 2056, 2060, 2065 y 2066)

- ☐ «El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.» (art. 2065).
- ☐ «Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.» (art. 2066).
- ☐ Mayoría: por defecto rige el art. 2060 (absoluta, computada sobre todos los propietarios, por unidades y porcentuales), salvo que su reglamento disponga otra cosa (art. 2056, incisos ñ y p). Revise su reglamento.
- ☐ El reglamento fija el plazo de ejercicio del administrador: «s) plazo de ejercicio de la función de administrador;» (art. 2056, inciso s). Si el reglamento no lo fija, no encontramos un plazo en el Código; consulte a su abogado.
- ☐ El reglamento fija también la «r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;» (art. 2056, inciso r).
- ☐ Primer administrador: el que nombró el desarrollador «cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella» (art. 2066).
- ☐ No encontramos en el Código quién preside; revise el reglamento y consulte a su abogado.

Texto de apertura del art. 2067

1. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

Obligaciones del administrador (art. 2067, incisos a a m): lo que la asamblea le encarga

Obligación según el Código	Observaciones de la asamblea
a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;	
b) ejecutar las decisiones de la asamblea;	

Obligación según el Código	Observaciones de la asamblea
c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;	
d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;	
e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;	
f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;	
g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;	
h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;	
i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;	
j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;	
k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;	
l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;	
m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.	

Consejo de propietarios (art. 2064, optativo): «La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:»

Atribución del consejo según el Código	Observaciones de la asamblea
a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;	
b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;	
c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;	
d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.	

Límite del consejo y lo que no encontramos

1. «Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.» (art. 2064).
2. No encontramos en el Código la cantidad de miembros del consejo, su plazo ni la mayoría para elegirlo; los puede fijar el reglamento (art. 2056, inciso u).

Resolución de la asamblea

1. La asamblea [ordinaria / extraordinaria] del Consorcio de Propietarios indicado arriba, reunida el [día] de [mes] de [año], resolvió designar como administrador a [nombre o razón social], CUIT o CUIL [número], con domicilio especial en [domicilio], por el plazo de [plazo] que fija el reglamento (cláusula [número]).
2. Mayoría: [número] propietarios de [número] unidades funcionales y [porcentual] % de las partes proporcionales indivisas ([art. 2060 del Código / mayoría del reglamento, cláusula número]).
3. Honorarios aprobados: [importe y forma de pago]. Consejo de propietarios designado, si lo hay: [nombres].
4. El administrador designado acepta el cargo y declara conocer las obligaciones del art. 2067 y las del reglamento.

Solo CABA: la Ciudad de Buenos Aires (Ley 941 y disposiciones del Registro)

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, el administrador «debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación» (Ley 941, art. 6). Adjunte el certificado a esta acta.

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, la designación se hace «por asamblea ordinaria o extraordinaria con la mayoría absoluta establecida en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.» y el plazo del cargo es de un año: «El administrador tiene un plazo de un año para el ejercicio de su función.» (Ley 941, art. 13).

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, el administrador debe informar al consorcio al designarse, haciendo constar en acta los servicios y trámites que realiza por cuenta propia y forman parte de sus honorarios, y los que encarga a otros prestadores o gestorías y exceden la remuneración pactada (Ley 941, art. 9, inciso r). Complete la tabla de abajo.

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, los honorarios «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, según la Disposición 1129/2026 (Boletín Oficial, 10 de febrero de 2026), art. 1: «Establécese que los administradores de consorcios deben dar de alta los consorcios administrados dentro del plazo de 30 días desde la fecha de asamblea que disponga su designación.» El formulario (Anexo I) se envía con carácter de declaración jurada a registroconsorcios@buenosaires.gob.ar «junto con el acta de asamblea de su designación». La baja, dentro de los 30 días de la desvinculación.

Los «30 días» de esa Disposición no dicen si son hábiles o corridos, y no lo confirmamos: consulte a su abogado o al Registro y, ante la duda, presente el alta lo antes posible.

Solo en la Ciudad de Buenos Aires, según la Disposición 2615/2026 (Boletín Oficial, 10 de abril de 2026), art. 6, los administradores «deberán exhibir en el hall de entrada del edificio que administran y a la vista de los propietarios, el certificado otorgado por el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal». Al 16 de noviembre de 2026, según nuestra revisión, la declaración jurada de cada consorcio administrado en 2025 vence el 30 de noviembre de 2026 inclusive (art. 3).

Solo CABA: servicios y trámites incluidos en los honorarios (Ley 941, art. 9, inciso r)

N.º	Servicio o trámite	Por cuenta propia (forma parte de los honorarios)	A cargo de otros prestadores o gestorías (excede la remuneración pactada)
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Fuera de la Ciudad de Buenos Aires

La Provincia de Buenos Aires tiene su propia ley (Ley 14.701) y su propio registro de administradores; este modelo no las aplica. En otras provincias, consulte las normas locales.

Presidente de la asamblea

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

Primer propietario firmante

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

Segundo propietario firmante

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

Secretario de actas (elegido por los propietarios)

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

Administrador designado (acepta el cargo)

Nombre, firma y fecha. 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. Al 16 de noviembre de 2026, según nuestra revisión, no confirmamos si los 30 días de la Disposición 1129/2026 son hábiles o corridos. Consulte a su abogado antes de usarlo.