



CAPACITARTE



CUALES SON LOS LIBROS OBLIGATORIOS A PARTIR DEL NUEVO CODIGO CIVIL¹



Escribe Dra.

Rita Lidia

Sessa

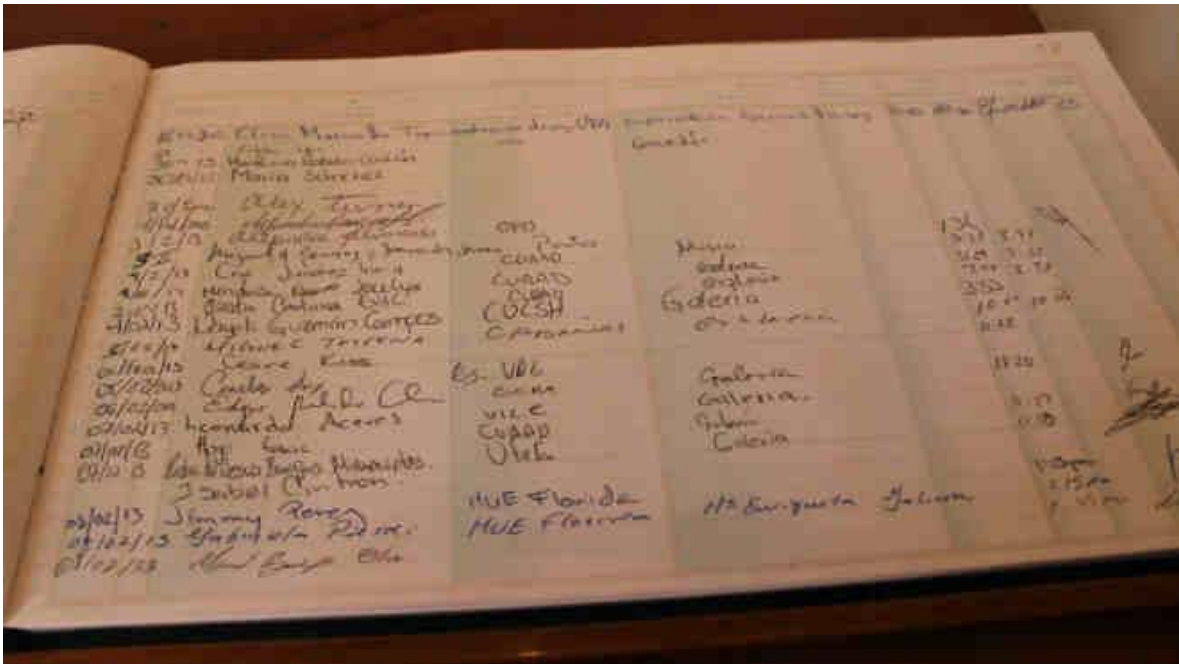
26 Nov 2015 - 12:18

Está vigente desde el 1-8-2015, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCC). Por su edad- cuatro meses- respetuosamente suelo considerarlo un bebé al que los jueces y la doctrina lo ayudarán a dar sus primeros pasos y a crecer.

El consorcio de propietarios queda definido como persona jurídica privada y la incógnita es cómo organizar su contabilidad, sus estados contables y los libros consorciales

Considero personalmente que el consorcio tiene características propias que lo diferencian del resto de las personas jurídicas privadas y por ello sus libros no son los mismos que los que deben llevar las otras personas jurídicas.

¹ Fuente: <http://ligadelconsorcista.org/libros-obligatorios-en-el-nuevo-codigo-civil>



En el consorcio no hay “affectio societatis”, no hay voluntad asociativa. Tampoco hay una organización empresarial. No resulta el consorcio obligado a solicitar autorización estatal para habilitarse como derecho real, pues la inscripción de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, no implica que los registros de la propiedad inmueble jurisdiccionales deban revisar intrínsecamente tales estatutos.

La CABA, los municipios y la legislación laboral nacional han determinado libros específicos para los consorcios, que son obligatorios. También el CCC vigente establece libros obligatorios. Entre ellos y sin perjuicio de las exigencias locales, se encuentra el Libro de Actas de Asamblea, el Libro de Administración y el Libro de Registro de Firmas de los Propietarios.

La redacción del inciso i) del artículo 2067 CCC es confusa, al declarar obligatorios los “libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local”, dando a entender la exigencia de dos libros de registro.

Esta imprecisión resulta aclarada en el art 2062 CCC : “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.”

Concluyendo: sin perjuicio de otros que resulten imperativos por normativas locales de la CABA, de los distintos municipios argentinos o de algunas provincias, los libros nacionales obligatorios para consorcios son:

LIBRO DE ACTAS,

LIBRO DE ADMINISTRACIÓN

LIBRO REGISTRO DE FIRMAS DE PROPIETARIOS

LIBRO DE SUELDOS Y JORNALES (art.52 ley 20744)

LIBRO DE ORDENES (art.25 ley 12981)

