

LA PLATA, 15 de setiembre de 2010

**VISTO** lo dispuesto en la Ley N° 13512, Decreto Reglamentario N° 18734/1949, Decreto Provincial N° 2489/1963 y normas registrales dictadas al efecto y,

**CONSIDERANDO:**

Que existe en la actualidad una gran diversidad de normas dictadas a los fines de registrar el derecho de Propiedad Horizontal y sus implicancias;

Que es necesario obtener un criterio unificado, que redundará en la práctica, en una mejor calificación del procedimiento necesario para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, sus posteriores modificaciones y su desafectación;

Que a los fines publicitarios y para la eficacia de la reserva de prioridad, así como el cumplimiento del principio de especialidad, es necesario establecer criterios, tanto para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, como para constituir, modificar, transmitir o extinguir derechos reales sobre las unidades de uso exclusivo;

Que siendo requisito previo al otorgamiento de la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración, la aprobación del correspondiente plano de Propiedad Horizontal por la Dependencia respectiva de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), se torna necesario establecer las pautas de publicidad de dicho acto administrativo;

Que es preciso establecer los requisitos calificables para la registración, en cuanto al contenido y con relación a las formalidades al momento de la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, así como en los casos que simultáneamente se enajene o adjudique alguna/s de las unidades privativas del régimen;

Que es imprescindible fijar pautas integrales para al momento de la toma de razón de la normativa prevista por el Decreto N° 2489/1963;

Que a los fines expuestos ut-supra, es necesario adecuar y unificar el procedimiento registral con respecto a la modificación del régimen de Propiedad Horizontal, fijando estándares claros y precisos;

Que los clubes de campo y barrios cerrados, no obstante estar regulados por los Decretos N° 8912/1977 y N° 27/1988, pueden adoptar el marco legal de la Ley N° 13512;

Que con el propósito de adecuar a estos emprendimientos lo prescripto en el Decreto N° 2489/1963 se ha incorporado la reforma del Decreto N° 947/2004;

Que teniendo en cuenta la normativa citada en los párrafos anteriores, con respecto a los emprendimientos urbanísticos, se torna esencial regular en forma pormenorizada el iter inscriptorio de los mencionados;

Que así como la afectación al régimen de Propiedad Horizontal constituye una modificación al derecho real de dominio, el cual se perfecciona con la voluntad del o de los titulares de dominio expresada en escritura pública y basada en un plano de Propiedad Horizontal como presupuesto indispensable, la desafectación es el camino inverso, es decir la modificación del derecho real de Propiedad Horizontal expresada por escritura pública, por todos y cada uno de los copropietarios de las unidades funcionales y complementarias existentes, para retornar al derecho real de dominio, procediendo luego a la anulación del plano de Propiedad Horizontal que dio origen al régimen;

Que es menester fijar pautas normativas que regulen la calificación registral de la desafectación;

Que en la actualidad la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) absorbió, entre otras, las funciones que correspondían a las Direcciones Provinciales de Rentas y de Catastro Territorial;

Que finalmente, resulta imprescindible practicar una depuración de las normas que rigen el procedimiento de registración con el consecuente resultado de derogar aquellas que han perdido virtualidad, como asimismo generar nuevas, teniendo en cuenta los supuestos actuales que rigen esta materia;

Por ello,

## **EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **DISPONE:**

#### **I- PUBLICIDAD**

**ARTÍCULO 1°.** La solicitud del certificado de dominio para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá efectuarse con relación al inmueble tal cual surge en su antecedente registrado (título o plano que lo afecte).

**ARTÍCULO 2°.** (Texto según DTR 2/2019, artículo 1°) Para el supuesto de autorización de escritura de afectación a Reglamento de Propiedad Horizontal y adjudicación o transmisión simultánea de alguna o todas las unidades que resultaren del régimen, deberá solicitarse un formulario por cada inmueble objeto de afectación y otro/s por cada una de las unidades a adjudicar o transmitir

*ARTÍCULO 2°. (Texto original) Si la solicitud comprendiese además de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la adjudicación o transmisión de alguna o todas las unidades que resultaren de la misma, deberá consignarse también en el formulario, dicha operación y la/s unidades funcionales o complementarias involucradas.*

**ARTÍCULO 3°.** No será causal de oponibilidad a la registración de la escritura de afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la falta de certificado de anotaciones personales del/los titular/es de dominio del inmueble que se afecta. Será exigible tal certificación si, simultáneamente con dicha escritura, se transmitiera el dominio de alguna o todas las unidades funcionales o complementarias que surgieren de aquél acto.

**ARTÍCULO 4°.** No será causal de devolución del certificado de dominio solicitado para afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la falta de anoticiamiento del plano de Propiedad Horizontal que afecta el inmueble previniéndose en la certificación dicha circunstancia.

**ARTÍCULO 5°.** En los supuestos de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración será necesaria la solicitud de certificados de dominio respecto de las unidades funcionales y complementarias comprendidas en la misma.

**ARTÍCULO 6°.** (Texto según DTR 4/2011, artículo 1°) Serán exigibles los certificados de anotaciones personales con respecto a los titulares de dominio de unidades funcionales y/o complementarias que sean objeto de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

No será objeto de calificación registral, el requerimiento de las certificaciones de los titulares de las unidades, en los supuestos de modificación de partes y superficies comunes,

actualización de porcentuales ni en la variación de cláusulas reglamentarias del régimen, debiendo el Notario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas lo referente a su evaluación sobre la naturaleza del acto y los recaudos cumplidos por el mismo.

*ARTÍCULO 6°. (Texto original) Será exigible el certificado de anotaciones personales con respecto a la totalidad de los titulares de dominio de las unidades funcionales y/o complementarias que integren el régimen de Propiedad Horizontal, sin tener en cuenta si sus unidades son objeto de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.*

*Se exceptúan las certificaciones de la totalidad de los consorcistas, debiendo el funcionario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas, en los supuestos que a continuación se detallan:*

- a) Modificación para dar por construida alguna unidad;*
- b) Cambio de cláusulas reglamentarias;*
- c) Variación en la configuración de unidades determinadas, sin alteración en más o en menos de los porcentuales de dominio.*

**ARTÍCULO 7°.** La expedición de los certificados deberá efectuarse de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Número y fecha de ingreso del certificado.
- b) Número de Registro y código de partido perteneciente al Notario solicitante.
- c) Tipo de operación solicitada.
- d) Si se solicitare la reserva de prioridad para la transmisión de una unidad funcional o complementaria, y no estuviere confeccionada la planilla anexa PHB, la certificación se producirá en la matrícula de origen, dejándose expresa constancia de la unidad objeto de la misma.
- e) Si se encontrare confeccionada la planilla anexa PHB, la certificación deberá efectuarse en el espacio destinado a la unidad funcional o complementaria que se solicite.
- f) Firma y sello del certificador responsable.

## **II- REGISTRACION**

### **COMUNICACIÓN DE PLANO**

**ARTÍCULO 8°.** Los Departamentos de Registros y Publicidad, consignarán la existencia del plano de Propiedad Horizontal, ya sea en el folio real, rubro descripción del inmueble o al margen del dominio en inmuebles no matriculados. A tal efecto, se colocará nota que exprese “P.H. característica.... Fecha de aprobación... y cantidad de unidades funcionales y complementarias que surjan del mismo... Número y fecha de presentación”. El documento portante de la solicitud de comunicación de plano, deberá remitirse al Departamento de Seguridad Documental a los fines de su microfilmación.

**ARTÍCULO 9°:** Los Departamentos de Registros y Publicidad deberán publicitar la suspensión, modificación o alteración de tales planos, efectuadas con anterioridad a la registración del Reglamento de Copropiedad y Administración con breves notas que reflejen tal situación, en la forma que establece el artículo anterior.

**ARTÍCULO 10:** Los datos referidos en los artículos 8° y 9°, serán aportados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) mediante debida comunicación o será ingresado por el usuario a través del Departamento Recepción y Prioridades. En ambos casos, se dejará constancia en la respectiva inscripción de dominio.

#### **AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 11.** A efectos de registrar las escrituras de afectación al régimen de Propiedad Horizontal, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Testimonio del Reglamento de Copropiedad y Administración (en original y dos copias simples del mismo).
- b) (Texto según DTR 3/2016). Carátula Rogatoria y Minuta de Inscripción  
*(Texto original) b) Carátula rogatoria y minutas de estilo (tres copias).*
- c) Pago de la Tasa por Servicios Registrales de acuerdo a la Ley N° 10295 y modificatorias.
- d) Plano de Propiedad Horizontal original o copia certificada, aprobado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el cual será devuelto con la documentación inscripta.

- e) Certificados de Catastro expedidos por la Dependencia respectiva de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a la totalidad de las unidades originadas por el plano de Propiedad Horizontal.
- f) Planilla PHB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien; característica del plano de Propiedad Horizontal; designación de las unidades funcionales y complementarias que surgen del plano consignando el/los polígonos que las componen; superficie de cada polígono; superficie total de la unidad funcional o complementaria; estado constructivo del edificio y transcripción de las notas correspondientes del plano de Propiedad Horizontal.
- g) Si el inmueble se encontrare registrado en la técnica de folio personal cronológico, deberá acompañarse matrícula A, trasladando al rubro titularidad el acto jurídico dispositivo antecedente en concordancia con las normas generales aplicables a la matriculación. Deberá consignarse también el deslinde del inmueble en el rubro correspondiente y la nota de registración del plano de Propiedad Horizontal y todas sus modificaciones.
- h) En el caso que el edificio se asiente en más de un lote, no habiendo sido mensurados y unificados por un plano a tal efecto, se deberá acompañar matrícula A, en la cual deberán designarse los inmuebles, deslindándose los mismos en forma individual y sucesiva, trasladando a la mencionada, las respectivas situaciones jurídicas, negocios causales antecedentes y los datos referentes a la individualización del plano y su aprobación.

**ARTÍCULO 12.** No será motivo de observación la discordancia que resulte en la titularidad que mencione el plano de Propiedad Horizontal con las constancias registrales.

**ARTÍCULO 13.** La sola comunicación del plano de Propiedad Horizontal, sin la afectación al régimen, no impedirá la registración de actos transmisivos conforme al régimen de bien común.

**ARTÍCULO 14.** Para el supuesto que el inmueble se encuentre gravado con derecho real de hipoteca, al momento de su afectación al régimen de Propiedad Horizontal, se entenderá que

dicho gravamen afecta a todas las unidades funcionales, exceptuándose las situaciones previstas en los artículos 3112 y 3188 del Código Civil, si se rogare su liberación.

**ARTÍCULO 15.** Las minutas rogatorias deberán contener:

- a) Datos personales de la totalidad de los titulares de dominio.
- b) La designación del bien de acuerdo a su antecedente, ya sea título o plano y su deslinde.
- c) Unidades de propiedad exclusiva: designación en número y/o letra, polígonos que la componen con sus superficies, superficies totales de cada unidad, proporción que corresponde a cada unidad con relación al valor del inmueble total, destino y estado constructivo.
- d) No será obligatoria la mención de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas o de balcones consignadas en el plano de Propiedad Horizontal.
- e) Cosas de uso común: su enumeración o en su defecto, se deberá consignar expresamente que se dio cumplimiento al artículo 2° de la Ley N° 13512.
- f) Nomenclatura catastral del bien afectado, característica del plano de Propiedad Horizontal y fecha de aprobación del mismo.
- g) Designación y aceptación del Administrador.
- h) Notas del plano de Propiedad Horizontal.
- i) Cláusulas especiales, si las hubiere.

**ARTÍCULO 16.** Si del plano de Propiedad Horizontal surgiere una oscilación en menos del 5% de la superficie del título, dicha circunstancia no modificará la designación y/o individualización del inmueble, debiéndose consignar en los asientos respectivos rubro “descripción del inmueble” ambas superficies (según antecedente y mensura de Propiedad Horizontal) con cita del artículo 11 de la Ley N° 9533.

#### **ASENTIMIENTO CONYUGAL**

**ARTÍCULO 17.** (Texto según DTR 4/2011, artículo 1°) En los documentos en que los otorgantes afecten el bien al régimen de Propiedad Horizontal, no será causal de observación la falta del asentimiento conyugal previsto en el artículo 1277 del Código Civil. El mismo será

exigible en los actos de disposición, gravamen y modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración con respecto a las unidades funcionales y/o complementarias que formen su objeto, ello con la salvedad establecida en el artículo 6° segundo párrafo.

*ARTÍCULO 17. (Texto original) En los documentos en que los otorgantes afecten el bien al régimen de Propiedad Horizontal, no será causal de observación la falta del asentimiento conyugal previsto en el artículo 1277 del Código Civil. El mismo será exigible en los supuestos de disposición o gravamen de las unidades funcionales y/o complementarias y en la modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración. No se requerirá el asentimiento conyugal en las excepciones contempladas por el artículo 6°, en lo atinente a las certificaciones de inhibiciones.*

## **TRACTO ABREVIADO**

**ARTÍCULO 18.** Considéranse comprendidos en las disposiciones del artículo 16 de la Ley N° 17801, los documentos en que los herederos otorguen Reglamento de Copropiedad y Administración, respecto de bienes registrados a nombre del causante. Tales documentos se inscribirán aplicándoseles el procedimiento habitual del tracto abreviado.

**ARTÍCULO 19.** El documento portante de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración por tracto abreviado, será título suficiente para inscribir la declaratoria de herederos y modificar de esa forma la titularidad del bien. En tal caso, deberá rogarse dicha registración exclusivamente en minutas por separado.

**ARTÍCULO 20.** La registración de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, se efectuará a continuación de la descripción del inmueble consignando: escritura y fecha de la misma, escribano autorizante, registro y partido, número y fecha de presentación.

## **ADJUDICACION Y TRANSFERENCIA**

**ARTÍCULO 21.** En el supuesto que, simultáneamente con la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, se adjudiquen o enajenen unidades, deberá acompañarse por cada una, minuta rogatoria de estilo con dos copias. Asimismo, se adjuntará al efecto, certificado catastral expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) junto con matrícula PHA.

#### **UNIDADES A CONSTRUIR Y EN CONSTRUCCION**

**ARTÍCULO 22.** No será causal de observación el título portante de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre una unidad funcional a construir o en construcción, siempre que conste registrada la resolución que diera por cumplidos los recaudos establecidos en el artículo 6° del Decreto N° 2489/1963, dictada oportunamente por la Dependencia que corresponda a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Dicho acto administrativo deberá microfilmarse por Departamento Archivo de Seguridad Documental.

**ARTÍCULO 23.** No será causal de observación para la toma de razón de la comunicación del artículo 6° del Decreto N° 2489/1963, la falta de inscripción de la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración.

#### **SUSPENSION DEL PLANO**

**ARTÍCULO 24.** (Texto según DTR 3/2020, artículo 1) La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio con facultades suficientes, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación.

*ARTÍCULO 24. (Texto según DTR 8/2018, artículo 34) La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio con facultades suficientes, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación*

*ARTÍCULO 24. (Texto según DTR 19/2017, artículo 34). La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación*

*ARTÍCULO 24. (Texto según DTR 27/2016, artículo 32). La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación*

*ARTÍCULO 24. (Texto según DTR 1/2016, artículo 28). La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una*

*modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación.*

*ARTÍCULO 24. (Texto original). En la nota por la cual se solicite el retiro de tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto por la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., se verificará la concordancia entre el/los titular/es de dominio citado/s en la misma y los que surjan de las constancias registrales, debiendo abonar al efecto las Tasas previstas en la Ley N° 10295 y sus modificatorias para la expedición de los informes de dominio, respecto de la totalidad de las unidades que conforman el régimen. La constancia de suspensión del plano se efectuará únicamente en las unidades afectadas por la modificación, debiendo abonarse la Tasa correspondiente al trámite de registración por cada una de ellas.*

**ARTÍCULO 24 bis.** (Incorporado por DTR 4/2011, artículo 2°) Cuando el retiro de tela del plano incluyere, ya sea como único objeto o como una de las modificaciones a realizar, la variación de partes, superficies comunes y/o actualización de porcentuales del régimen, se procederá conforme al artículo anterior, anotándose la suspensión antedicha exclusivamente en la inscripción de dominio originaria afectada a Propiedad Horizontal, dejando debida nota. En dichos supuestos, se abonará además de la Tasa especial prevista al efecto, la correspondiente al acto de registración referenciado.

**ARTÍCULO 25.** En el supuesto en que la unidad involucrada en un negocio jurídico se encontrara con nota de suspensión de plano, conforme al procedimiento previsto por la D.T.R. N° 19/2002 (3/2/2003), la misma no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto se modifique el Reglamento de Copropiedad y Administración o se registre la

escritura de obra nueva (artículo 7°, Decreto N° 2489/1963), previa anotación de la ratificación del plano.

**ARTÍCULO 26.** Será exceptuada la previa registración de la modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, sólo en el caso en que la suspensión del plano sea anterior a la vigencia de la D.T.R. N° 19/2002 (3/2/2003) y en la instrumentación del acto dispositivo constare la manifestación expresa del/los comparecientes de que conocen la causa que dio origen a la suspensión y que la misma no afecta a la unidad objeto del negocio.

#### **MODIFICACION DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION**

**ARTÍCULO 27.** A los fines de registrar las escrituras de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, se deberá acompañar plano de Propiedad Horizontal ratificado junto con los respectivos certificados de catastro, expedidos por la Dependencia que corresponda a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a las unidades que son objeto de la misma.

**ARTÍCULO 28.** En la calificación de las escrituras de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley, el Reglamento y conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser en estos supuestos inferior al tope legal (dos tercios, artículo 9° de la Ley N° 13512). No se tomará razón de documentos que modifiquen el Reglamento de Copropiedad y Administración, en lo referente a aspectos constitutivos de la Propiedad Horizontal, cuando los mismos no fueren otorgados por todos los integrantes del Consorcio.

**ARTÍCULO 29.** En todo documento de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afecte directamente unidades funcionales y/o complementarias gravadas con derecho real de hipoteca, se deberá consignar el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

**ARTÍCULO 30.** Si la modificación afectare unidades en las cuales se encuentren anotadas medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización expresa del Juzgado oficiente que ordenó la medida para su traslado a la/las que resulten de la nueva configuración.

#### **CALIFICACION DEL ESTADO CONSTRUCTIVO**

**ARTÍCULO 31.** Cuando la unidad estuviera registrada como “a construir” o ”en construcción” y del certificado catastral o estado parcelario, surgiere una variación del estado constructivo, será requisito previo para proceder a su cambio y toma de razón definitiva del documento, la registración de la escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración o la escritura de obra nueva.

#### **ESCRITURA DE MODIFICACIÓN DE ESTADO CONSTRUCTIVO**

**ARTÍCULO 32.** (Texto según DTR 9/2014, artículo 1°) Las Unidades Funcionales pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados, como así también las Unidades Funcionales integrantes de la planta urbana, originadas por el Régimen de la Ley 13512, están comprendidas en el Régimen establecido por los artículos 6 bis y 6 ter del Decreto N° 2489/63 (incorporados por el Decreto N° 947/2004);

Se procederá a tomar razón de los documentos de modificación del estado constructivo que se instrumenten en escritura autónoma o en oportunidad de autorizarse otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales de la/s unidad/es funcional/es que haya/n variado. La escritura de referencia deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento. A esos fines, no será necesario modificar el plano de Propiedad Horizontal, ni suspenderse el mismo.

El asiento registral se practicará a continuación de la descripción de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, numero de entrada y fecha y superficie total actual.

La registraci3n generar3 la apertura de la matricula PHA de la unidad que todav3a constatare en planilla PHB.

La comunicaci3n de suspensi3n del plano de Propiedad Horizontal, no obstaculizara la registraci3n de la escritura de modificaci3n de estado constructivo, permaneciendo dicha restricci3n vigente hasta la correspondiente ratificaci3n del plano y modificaci3n del r3gimen

*ARTÍCULO 32. (Texto original) Para el caso de unidades funcionales pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados, conforme lo dispuesto en los artículos 6 bis y 6 ter del Decreto N° 2489/1963 (incorporados por el Decreto N° 947/2004), se proceder3 a tomar raz3n de los documentos de modificaci3n del estado constructivo que se instrumenten, en escritura aut3noma o en oportunidad de autorizarse otro acto de transmisi3n, constituci3n, modificaci3n o extinci3n de derechos reales de la/s unidad/es funcional/es, que haya/n variado.*

*La escritura de referencia deber3 contener la transcripci3n del estado constructivo consignado en la c3dula catastral del estado parcelario, el que deber3 acompaÑarse con la presentaci3n del documento. A esos fines, no ser3 necesario modificar el plano de Propiedad Horizontal, ni suspenderse el mismo.*

*El asiento registral se practicar3 a continuaci3n de la descripci3n de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, n3mero de entrada y fecha y superficie total actual.*

*La registraci3n generar3 la apertura de la matr3cula PHA de la unidad que todav3a constare en planilla PHB.*

*La comunicaci3n de suspensi3n del plano de Propiedad Horizontal, no obstaculizar3 la registraci3n de la escritura de modificaci3n de estado constructivo, permaneciendo dicha restricci3n vigente hasta la correspondiente ratificaci3n del plano y modificaci3n del r3gimen.*

## **ESCRITURA DE OBRA NUEVA**

**ARTÍCULO 33.** Para el supuesto normado por el art3culo 7° del Decreto N° 2489/1963, el titular de la unidad deber3 solicitar el retiro de tela del plano de Propiedad Horizontal a los efectos de dar por construida dicha unidad, siempre que no exista alteraci3n de los porcentuales y sin que para ello se requiera la presentaci3n de la totalidad de los titulares de dominio de las restantes unidades funcionales y/o complementarias que componen el edificio.

En forma previa a la inscripción de la escritura de obra nueva se calificará la ratificación del plano de Propiedad Horizontal. Si al ratificar el plano, las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo, difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

### **III- SUPUESTOS ESPECIALES**

#### **DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD**

**ARTÍCULO 34.** En caso de encontrarse afectado el bien a Prehorizontalidad, Ley N° 19724, y se rogare el acogimiento a la Ley N° 13512, deberá previamente solicitarse la desafectación del anterior régimen, pudiendo realizarse en forma simultánea en la escritura respectiva.

#### **CONSORCIO DE PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 35.** 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 susceptible 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.

#### **MEDIDAS CAUTELARES**

**ARTÍCULO 36.** Cuando se registren medidas cautelares sobre unidades funcionales y/o complementarias “a construir” o “en construcción”, deberá anoticiarse al Juzgado oficiante el estado constructivo de las mismas en la respectiva nota de inscripción (artículo 28, Ley N° 17801).

#### **DERECHO A SOBREELEVAR**

**ARTÍCULO 37.** Será objeto de registración y dentro del rubro destinado a la descripción del inmueble, la sola mención de la reserva al derecho a sobreelevar, la que puede resultar del

Reglamento de Copropiedad y Administración o de escritura pública posterior otorgada por unanimidad de los consorcistas.

**ARTÍCULO 38.** Las relaciones jurídicas derivadas del comercio del derecho a sobreelevar, no serán objeto de inscripción hasta la configuración jurídica definitiva de la cosa inmueble, de acuerdo a la modificación del Reglamento correspondiente y previo cumplimiento del artículo 6°, Decreto N° 2489/1963.

#### **BIEN DE FAMILIA**

**ARTÍCULO 39.** El titular dominial de una unidad funcional podrá afectar la misma a Bien de Familia en forma conjunta con la unidad complementaria o la parte indivisa de su propiedad.

#### **EXPEDICION DE SEGUNDOS Y ULTERIORES TESTIMONIOS**

**ARTÍCULO 40.** En caso de solicitar la registración de segundos y ulteriores testimonios de escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración, los titulares de las unidades funcionales y/o complementarias, deberán limitar la rogación a su unidad pertinente. A esos fines, se practicará el asiento en el rubro correspondiente a "descripción del inmueble". Si la unidad estuviere aún en la matrícula de origen, la registración se practicará en la misma; si se hubiere generado la apertura de matrículas PHA, se relacionarán en éstas la inscripción de Reglamento junto con la toma de razón del segundo o ulterior testimonio.

#### **IV- DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 41.** Toda vez que se ruegue la toma de razón de desafectación al régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13512) se deberá calificar:

- a) La comparecencia por sí o por representación al acto escriturario, de todos los titulares de dominio de cada una de las unidades funcionales y complementarias, cualquiera sea su estado constructivo.

- b) La manifestación expresa de los consorcistas de dejar sin efecto el régimen de sometimiento a dicha ley.
- c) La inexistencia de gravámenes que pesen sobre cada una de las unidades. En caso de surgir vigentes medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización judicial expresa para su correspondiente traslado al bien común. En el de la hipoteca, se procederá de la misma manera, siempre y cuando el acreedor hipotecario otorgue su consentimiento.
- d) Presentación de una única minuta de estilo, en la cual se consignará cada una de las partidas inmobiliarias aún vigentes (las de cada una de las unidades).
- e) Presentación de matrícula Ley N° 9590 conteniendo:
  - 1. Deslinde completo del bien, conforme título o plano anterior al Reglamento de Copropiedad y Administración (bien común).
  - 2. En rubro titularidad se consignará a todos los titulares dominiales de las unidades funcionales y complementarias con su proporción correspondiente.
  - 3. Nota de existencia de plano de Propiedad Horizontal.
- f) No se requerirá certificado expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ni se calificará que el plano de Propiedad Horizontal que dio origen al régimen se encuentre plenamente vigente, suspendido o trabado para alguna modificación.

**ARTÍCULO 42.** En una ulterior instancia, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), procederá a la anulación del plano por medio de una Resolución que dictará a solicitud del/los titulares, la cual será anoticiada a esta Dirección indicando la partida inmobiliaria que se le asigne al inmueble.

#### **INSCRIPCION PROVISIONAL**

**ARTÍCULO 43.** El incumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores, será motivo de observación del documento en los términos del artículo 9° inciso b) de la Ley N° 17801, según corresponda.

**ARTÍCULO 44.** Ratificar en todas sus partes el procedimiento establecido en la D.T.R. N° 19/2002, Disposición conjunta con la entonces Dirección Provincial de Catastro Territorial, referido a la modificación de los planos de subdivisión por el régimen de la Ley N° 13512.

**ARTÍCULO 45.** Derogar todas las normas vigentes que sean incompatibles con la presente Disposición.

**ARTÍCULO 46.** Derogar las Disposiciones Técnico Registrales N°s: 50/50; 90/50; 142/55; 141/59; 183/59; 73/60; 86/60; 286/65; 5/74; 12/74; 11/76; 11/77; 1/79; 3/79; 10/79; 14/79; 15/79; 3/82; 4/84; 8/92; 13/92; 11/93; 32/93; 14/00 y Ordenes de Servicios N°s: 12/64; 11/81; 22/84; 16/88 y 22/97.

**ARTICULO 47.** Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento de los Colegios de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A.). Cumplido, archivar.

**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 014/2010.-**

MMC  
MMG  
SNG

ROBERTO DANIEL PRANDINI  
Abogado  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires