MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN REGISTRAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición Técnico Registral 2/2015

Bs. As., 29/07/2015

VISTO la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación; y,

CONSIDERANDO:

Que la citada norma deroga, entre otras, la Ley N° 13.512, regulatoria del régimen de propiedad horizontal, el que ha sido reemplazado, como derecho real, por los artículos 2037 a 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante “CCyC”).

Que la abrogación de la Ley N° 13.512 implica, a su vez, la invalidación de su Decreto Reglamentario N° 18.734/49, el que contiene normas complementarias de aquélla.

Que, si bien la normativa de los artículos 2037 a 2069 del CCyC tiene continuidad sustancial con la de la Ley N° 13.512, trae cambios y modificaciones significativas que se proyectan en el plano registral, tanto en la calificación como en la inscripción de los documentos relativos al derecho real de propiedad horizontal.

Que, asimismo, la Ley N° 26.994 ha derogado la Ley N° 19.724 de prehorizontalidad, reemplazando el régimen de afectación allí previsto por un sistema de seguro de garantías (arts. 2070 a 2072 del CCyC).

Que las circunstancias apuntadas, en tanto situaciones nuevas y, por lo tanto, no previstas en el Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), reglamentario de la Ley N° 17.801, requieren el dictado de la presente Disposición Técnico Registral, en los términos de los artículos 173 inc. a) y 174 del referido Decreto.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

EL DIRECTOR GENERAL
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL
DISPONE:

ARTÍCULO 1° — Para su registración, los reglamentos de propiedad horizontal a los que se refiere el

artículo 2038 del CCyC, cuyo contenido establece el artículo 2056 del CCyC, se presentarán acompañados por una solicitud de inscripción, en los términos del artículo 7 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), y por una copia del plano de mensura y división horizontal, registrado en el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2° — En la solicitud de inscripción a que hace referencia el artículo anterior deberán consignarse los datos requeridos en los artículos 8 y 11 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), debiéndose transcribir en la misma, además, los siguientes datos exigidos por el artículo 2056 del CCyC, a saber: a) determinación del terreno; b) enumeración de los bienes propios y de las cosas y partes comunes; c) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; d) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal; e) forma de computar las mayorías y f) designación del administrador. Asimismo, se deberá consignar en la solicitud de inscripción el nombre de la persona jurídica consorcio (conf. art. 151 del CCyC).

ARTÍCULO 3° — De las escrituras de modificación de reglamento de propiedad horizontal deberá surgir que se han cumplido con las mayorías y requisitos exigidos para ello por los artículos 2052, 2057 y/o 2061 del CCyC, y por el reglamento de propiedad horizontal, en su caso, según la naturaleza de lo modificado.

ARTÍCULO 4° — La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre una unidad funcional comprende a las cosas y partes comunes y a la o las unidades complementarias que abarca, no pudiendo realizarse separadamente de éstas (conf. art. 2045 del CCyC).

ARTÍCULO 5° — Continuarán siendo de aplicación los artículos 109, 110 primera parte, 111, 112, 115, 116 y 117 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), en los supuestos en ellos considerados.

ARTÍCULO 6° — A partir de la vigencia de esta Disposición Técnico Registral, con el alcance dispuesto en el artículo siguiente, no se tomará razón de escrituras de afectación al régimen de prehorizontalidad —Ley 19.724 y sus modificatorias—, ni de contratos de venta de unidades celebrados bajo el mencionado régimen derogado.

ARTÍCULO 7° — Las normas de esta Disposición se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos autorizados a partir del 1° de agosto de 2015, fecha en la que entrará en vigencia la presente Disposición Técnico Registral.

ARTÍCULO 8° — Póngase en conocimiento de la Secretaría de Asuntos Registrales y de la Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registraciones Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registraciones Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 9° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Dr. HUGO R. PARODI, Director General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

e. 31/07/2015 N° 131828/15 v. 31/07/2015

Fecha de publicacion: *31/07/2015*