

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición Técnico Registral 2/2016

Bs. As., 29/03/2016

VISTO la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de Nación; y las pautas contenidas en la DTR N° 2/2015, 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 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante "CCyC").

Que la abrogación de la Ley 13.512 implica a su vez, la invalidación de su Decreto Reglamentario N° 18.734/49.

Que la nueva normativa regula aspectos significativos del derecho de propiedad horizontal, entre los que se destaca la personalidad jurídica del consorcio (Art. 244 del CCyC) que se proyectan en el plano registral.

Que la calificación e inscripción de los documentos relativos al régimen de propiedad horizontal debe limitarse a los supuestos que tiene trascendencia registral.

Que un análisis pormenorizado de la problemática que plantean las modificaciones introducidas en el nuevo régimen llevan a revisar los criterios establecidos en la DTR N° 2/2015.

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

LA DIRECTORA 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° — La solicitud de inscripción a que hace referencia el artículo anterior deberá contener además de los datos requeridos en los artículos 8 y 11 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), los siguientes elementos exigidos por el artículo 2056 del CCyC, a saber: a) determinación del terreno; b) determinación y descripción de las unidades funcionales y complementarias, consignando superficie total, porcentual de dominio y ubicación (piso); y c) nombre de la persona jurídica consorcio (conf. art. 151 del CCyC). Los elementos referidos serán consignados en los asientos respectivos.

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 la normativa aplicable, y por el reglamento de propiedad horizontal, en su caso, según la naturaleza de lo modificado.

ARTÍCULO 4° — A los efectos del artículo 2045 del CCyC, se admitirá que la enajenación de la unidad funcional no comprenda la o las unidades complementarias que le acceden cuando estas se transmitan en forma previa o simultánea a favor del titular o titulares de otra unidad funcional del mismo edificio. Igual criterio se seguirá en el supuesto de previa o simultánea vinculación de la o las unidades complementarias con una unidad funcional cuyo dominio pertenezca al disponente.

ARTÍCULO 5° — Continuarán siendo de aplicación los artículos 109, 110 primera parte, 111, 112, 115 (segunda parte), 116 y 117 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), en los supuestos en ellos considerados. A los efectos previstos en el artículo 115 primera parte se estará a las mayorías a las que hace referencia el CCyC.

ARTÍCULO 6° — La presente disposición sustituye la DTR N° 2/2015.

ARTÍCULO 7° — Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. 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 Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros 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 8° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.