



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

IV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Córdoba, 2 al 5 de noviembre de 1967

DESPACHO N° 4

TEMA 4

ASPECTOS REGISTRALES DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

PRIMER SUBTEMA

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Que sin entrar a definir la naturaleza jurídica del Reglamento de Copropiedad

LA IV REUNIÓN DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD,

DECLARA:

Que la inscripción que ordena el art. 9° de la Ley 13.512, se refiere a todo lo que se relaciona con la Copropiedad o se vincula directa o patrimonialmente con ella, con exclusión de lo relacionado con la administración a cuyo efecto la reglamentación establecerá las normas correspondientes.

SEGUNDO SUBTEMA

INSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO Y ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES;
CONTENIDO Y EFECTOS

Que, a los efectos registrales, resulta suficiente para la individualización de la unidad de propiedad exclusiva, la mención del plano de mensura para la división en propiedad horizontal, con la mención de su registración catastral; el número de la unidad y su ubicación; de las áreas totales que surjan de dicho plano y del documento y de la cuota o porcentual de la copropiedad forzosa sobre los bienes comunes, por lo que no es necesario la indicación de las medidas perimetrales y linderos de cada unidad.

Que se debe suprimir en la registración de derechos reales relativos a unidades de propiedad horizontal la mención de las medidas y linderos del terreno en que se



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

encuentra ubicado el edificio y consignarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración la referencia al plano de mensura del terreno con registración catastral solamente cuando ése sea exigible.

TERCER SUBTEMA

MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Que no se da cumplimiento a lo exigible por el artículo 9° de la ley 13.512 con la sola transcripción protocolar notarial de un acta de asamblea que decida una modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, porque para eso es indispensable la escritura pública a que se refiere la ley, con la comparencia de la unanimidad de copropietarios cuando la modificación se refiera a aspectos dominiales tal como lo ha decidido la jurisprudencia hasta el presente.

Son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble las cláusulas especiales contenidas en los Reglamentos de Copropiedad y Administración que autoricen a condueños a:

- 1) Subdividir unidades singulares.
- 2) Englobar dos o más unidades.
- 3) Sobreelevar o sobreedificar los inmuebles afectados al régimen de la ley especial.

Que adhiere a lo resuelto por el Congreso Argentino de Propiedad Horizontal del 29 al 31 de diciembre de 1964, en el punto c) del tema 5°, relacionado con la solución práctica, por vía del mandato recíproco en la persona de otros copropietarios, en los supuestos de consorcios muy numerosos, lo que debe consignarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

CUARTO SUBTEMA

ESTADO PREHORIZONTAL

Que es de urgente necesidad adoptar medidas legales para evitar perjuicios a los compradores de inmuebles por el sistema de la Ley 13.512 a construir o en construcción, por lo que corresponde que el Superior Gobierno adopte una decisión al



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

respecto, teniendo en cuenta los alcances sociales y patrimoniales de los valores en juego.