



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Puerto Iguazú, 10 al 14 de junio de 1974

DESPACHO N° 7

PUNTO 3, INCISO D)

REGISTRACIÓN DE LA PREHORIZONTALIDAD

Habiéndose examinado el resultado de la aplicación de los decretos-leyes 19.724/72 y 20.276/73, denominado de Prehorizontalidad;

LA XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD,
DECLARA:

1) Que según los informes suministrados por los representantes de los organismos presentes, el escaso número de casos sometidos al sistema de prehorizontalidad, tanto de las afectaciones de inmuebles como de la inscripción de los contratos o boletos de compraventa respectivos, llevan a la convicción de que resulta necesario que la autoridad legislativa modifique y perfeccione sus preceptivas para ajustarlas a la realidad y necesidades del tráfico inmobiliario.

2) Que ratifica el Despacho N° 13 de la X Reunión Nacional, producido en la ciudad de San Carlos de Bariloche en 1973, en el sentido de:

a) Que todos los registros del país deben procurar, en la esfera de sus funciones, la debida aplicación de las normas que hacen a la "prehorizontalidad" contenidas en los decretos-leyes 19.724/72 y 20.276/73.

b) Que resulta conveniente que el órgano de aplicación a que se refiere el art. 6° del decreto-ley 20.276/73, en cada jurisdicción provincial, sea el correspondiente Registro de la Propiedad, por su competencia originaria en la materia.

c) Que en mérito de ello, la registración de la prehorizontalidad debe ajustarse a las disposiciones del decreto-ley 17.801/68.

d) Que en orden a la registración propiamente dicha, resulta aconsejable tener en cuenta las siguientes normas:



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

I) Es recomendable llevar en el Folio Real, como asiento de anotación preventiva, la afectación del inmueble a régimen, conforme con las disposiciones de los arts. 1º, 2º, 3º y 4º y concordantes del decreto-ley 19.724/73.

II) No obstante, los Registros que no tuvieran adelantado el proceso de aplicación de las mecánicas del “Folio Real” pueden, sin inconvenientes alguno, practicar dicha anotación preventiva al margen de las registraciones de dominio, en los libros del método inscriptorio cronológico-personal.

III) En cuanto a la anotación de los contratos o boletos de compraventa que conforman el sistema bajo análisis, es aconsejable la adopción de una forma análoga de folio con su pertinente sistemática (ficha, legajo, etc.) conservando o usando a dicho documento privado como antecedente.

IV) Es conveniente, cuando el número de boletos de compraventa alcance volumen apreciable, recurrir a los métodos modernos que la archivística ofrece.

3) Que también reitera el Despacho N° 14 de la anterior Reunión en el sentido de que debe procurarse –por todos los medios posibles– la difusión y conocimiento de los derechos de los adquirentes de unidades singulares comprendidos en el régimen de la prehorizontalidad, con el fin de que los mismos exijan cumplimiento de los recaudos protectores de sus derechos.