

XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Rosario, 22 al 24 de octubre de 2015

TEMA II

REGISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CONJUNTOS INMOBILIARIOS. CEMENTERIOS PRIVADOS. TIEMPO COMPARTIDO.

La Comisión II del XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral aprobó por unanimidad las siguientes conclusiones:

1. Propiedad Horizontal

1.1) Los planos presentados con anterioridad al 1° de agosto de 2015 y que fueren aprobados constituyen una situación jurídica consumada, por lo tanto no requieren ningún tipo de ratificación, sin perjuicio que el Reglamento de Propiedad Horizontal deba redactarse conforme el Título V del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación.

1.2) Adherir a la Recomendación de la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, la que expresa: Hacer uso del concepto amplio de “edificio”, a fin de que se entienda comprendido en el artículo 2037 del CC y C, a toda edificación terminada o en proceso de construcción, conforme haya sido oportunamente visado o autorizado por el organismo catastral pertinente.

Toda vez que el concepto de “edificio” de la Ley 13512 no ha cambiado, resulta de aplicación el artículo 2077 del CC y C al régimen del Título V del Libro IV, conforme con las distintas reglamentaciones locales referidas a la citada ley.

1.3) El contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, conforme el artículo 2056 del CC y C, será calificado en la medida de su incidencia registral.

1.4) La composición del patrimonio del Consorcio de Propiedad Horizontal y su capacidad para adquirir los bienes que lo integran no son objeto de calificación registral.

1.5) Las prohibiciones sobre disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios, en los términos del artículo 2056 inciso q del CC y C, deben tener reflejo registral.

1.6) Teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 2045 y 2056 inciso q de CC y C, la técnica de registración de las unidades complementarias deberá reflejar lo que surja del Plano y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a la normativa local.

1.7) En atención a las facultades conferidas por el artículo 2120 segundo párrafo del CC y C, el superficiario se encuentra legitimado, en tanto no hubiere mediado pacto en contrario, para afectar a propiedad horizontal con las condiciones y límites temporales de su derecho.

1.8) La registración de la afectación a propiedad horizontal otorgada por el superficiario será inscripta según las técnicas que adopten las legislaciones locales. Se recomienda que el reglamento de propiedad horizontal se inscriba en la matrícula correspondiente a la superficie.

1.9) Salvo pacto en contrario, la extinción de la superficie por cumplimiento del plazo extingue la propiedad horizontal (arts. 2125 primer párrafo, 2128 y 1967 CC y C)

2. Conjuntos Inmobiliarios

2.1) Los planos presentados con anterioridad al 1° de agosto de 2015 y que fueron aprobados constituyen una situación jurídica consumada, por lo tanto no requieren ningún tipo de ratificación, sin perjuicio que el Reglamento deba redactarse conforme los Títulos V y VI del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación.

2.2) La obligatoriedad de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios prevista por el artículo 2075 del CC y C no tiene plazo ni sanción, por lo tanto su cumplimiento no será objeto de calificación registral.

2.3) La legitimación para constituir derecho real de superficie, prevista en el artículo 2118 del CC y C, se extiende a los conjuntos inmobiliarios en virtud de la remisión normativa del artículo 2075 del CC y C.

2.4) El derecho de preferencia establecido en el artículo 2085 del CC y C posee vocación registral.

2.5) Quedan comprendidos dentro de la regulación de conjuntos inmobiliarios las afectaciones en las que la totalidad de las unidades, cualquiera sea su número, se emplazan total o parcialmente en planta baja.

3. Tiempo compartido

3.1) La escritura de afectación y los títulos de los adquirentes del derecho real de tiempo compartido deben ser inscriptos en los registros de bienes registrables. No será motivo de observación la falta de inscripción en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido.

3.2) La escritura de afectación se registrará en el Folio/Legajo del bien en cuestión. La misma debe contener necesariamente los elementos individualizantes de los derechos reales a constituir. La técnica de registración de los títulos de los usuarios de TC se irá adecuando a dichas circunstancias.

4. Cementerios Privados

4.1) De la interpretación del capítulo III del Título VI del Libro IV se desprende la necesidad de contar con la aprobación de un Plano de División, del que surjan las parcelas y sectores comunes.

4.2) En atención a lo dispuesto por el artículo 2105 del CC y C, se considera conveniente que la afectación y el Reglamento de Administración y Uso se instrumenten en la misma escritura pública.

4.3) La escritura de afectación, el Reglamento de Administración y Uso y los títulos portantes de los derechos de sepultura son documentos registrables.

4.4) La escritura de afectación se registrará en el Folio del inmueble en cuestión.

4.5) Se recomienda implementar una técnica de registración de los títulos de adquisición del derecho de sepultura que recepte el principio de especialidad registral en cuanto al objeto.

4.6) Se recomienda que el contenido del Reglamento de Administración y Uso no sea objeto de calificación registral.