

**DISPOSICION TECNICO-REGISTRAL R.P.I.C.F. 2/15**  
**Buenos Aires, 29 de julio de 2015**  
**B.O.: 31/7/15**  
**Vigencia: 1/8/15**

Registro de la Propiedad Inmueble. Propiedad horizontal. Consorcios de propietarios.  
Registración de reglamentos.

VISTO: la Ley 26.994 que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación; y

CONSIDERANDO:

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

Que la abrogación de la Ley 13.512 implica, a su vez, la invalidación de su Dto. reglamentario 18.734/49, el que contiene normas complementarias de aquélla.

Que si bien la normativa de los arts. 2037 a 2069 del C.C. y C. tiene continuidad sustancial con la de la Ley 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 26.994 ha derogado la Ley 19.724 de Prehorizontalidad, reemplazando el régimen de afectación allí previsto por un sistema de seguro de garantías (arts. 2070 a 2072 del C.C. y C.).

Que las circunstancias apuntadas, en tanto situaciones nuevas y, por lo tanto, no previstas en el Dto. 2.080/80 (t.o. Dto. 466/99), reglamentario de la Ley 17.801, requieren el dictado de la presente disposición técnico registral en los términos de los arts. 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:

**Art. 1** – Para su registración, los Reglamentos de Propiedad Horizontal a los que se refiere el art. 2038 del C.C. y C., cuyo contenido establece el art. 2056 del C.C. y C., se presentarán acompañados por una solicitud de inscripción, en los términos del art. 7 del Dto. 2.080/80 (t.o. Dto. 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.

**Art. 2** – En la solicitud de inscripción a que hace referencia el artículo anterior deberán consignarse los datos requeridos en los arts. 8 y 11 del Dto. 2.080/80 (t.o. Dto. 466/99), debiéndose transcribir en la misma, además, los siguientes datos exigidos por el art. 2056 del C.C. y C., 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 C.C. y C.).

**Art. 3** – De las escrituras de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal deberá surgir que se han cumplido con las mayorías y requisitos exigidos para ello por los arts. 2052, 2057 y/o 2061 del C.C. y C., y por el Reglamento de Propiedad Horizontal, en su caso, según la naturaleza de lo modificado.

**Art. 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 C.C. y C.).

**Art. 5** – Continuarán siendo de aplicación los arts. 109, 110, primera parte; 111, 112, 115, 116 y 117, del Dto. 2.080/80 (t.o. Dto. 466/99), en los supuestos en ellos considerados.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 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.

**Art. 9** – De forma.