

DISPOSICION D.G.R.P.I. 8/19 (Cap. Fed.)

Buenos Aires, 28 de octubre de 2019

B.O.: 29/10/19

Vigencia: 29/10/19

Registro de la Propiedad Inmueble. Consorcios de propietarios. Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

VISTO: las distintas interpretaciones que existen con relación a las facultades que posee el administrador del Consorcio de Propietarios para otorgar la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal; y

CONSIDERANDO:

Que el art. 2057 del C.C. y C.N. establece que “el Reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios”.

Que el art. 2044 del citado Código establece que “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio, siendo sus órganos la asamblea, el Consejo de propietarios y el administrador”.

Que la Asamblea es el órgano que reúne a los propietarios para resolver las cuestiones previstas en la normativa, estableciéndose en los arts. 2058 y siguientes sus facultades, la forma de convocatoria y “quórum”, las mayorías con las que han de tomarse sus resoluciones y los casos en los que resulta necesaria la conformidad expresa de alguno de los propietarios en razón de los derechos afectados.

Que por su parte, el art. 2032, fija la forma en que han de llevarse los “Libros de Actas de asamblea” y el “Libro de registro de firmas de los propietarios”, así como los requisitos de las actas que dan cuenta de las asambleas realizadas y sus resoluciones.

Que conforme lo dispuesto por el art. 2065, el administrador es el “representante legal del consorcio con carácter de mandatario”.

Que por su parte, el inc. c) del art. 2067 obliga al administrador a “ejecutar las decisiones de la asamblea”.

Que la presente Disp. Técnico Registral 6/19 se dicta en uso de las facultades establecidas por los arts. 173, inc. a), y 174 del Dto. 2.080/80 - t.o. s/Dto. 466/99.

Por ello,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL DISPONE:

Art. 1 – Siempre que en la asamblea de propietarios se hubiese reunido la mayoría necesaria, según corresponda, la escritura pública de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal puede ser

otorgada por los propietarios o por el administrador del consorcio –este último en su carácter de órgano representativo del mismo–, en ejecución de lo resuelto por la pertinente asamblea.

Art. 2 – En el supuesto que el otorgante fuera el administrador del Consorcio, deberá resultar del instrumento a calificar que se han cumplido las formalidades establecidas por el art. 2062 del C.C. y C.N. y que se han verificado las condiciones formales del Acta de asamblea, la cual deberá transcribirse en partes pertinentes.

Art. 3 – Deberá resultar de la escritura que se ha dado cumplimiento a lo establecido en los arts. 2059, 2060 y 2061 del C.C. y C.N.

Art. 4 – Asimismo deberá surgir de las constancias notariales la comprobación de la titularidad dominial de los propietarios de las unidades del edificio que hubiesen aprobado la modificación, y de existir gravámenes o derechos reales que impidan el otorgamiento de la modificación, su levantamiento, cancelación, extinción, o en su caso, las correspondientes conformidades.

Art. 5 – 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.

Art. 6 – De forma.