

LEGISLACIÓN 4208

2016

Junio

Registro de la Propiedad

Inmueble de la Capital Federal

Instrucción de trabajo 8/2016⁽¹⁾

R.I. - 353

Ref: adecuación del número, ubicación (piso) y/o superficie, ante discrepancias entre el plano y lo asentado en la escritura de Reglamento

Buenos Aires, 10 de mayo de 2016

PARA INSTRUCCIÓN DE: Direcciones de Registros Reales y Publicidad, de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Procedimiento Recursivo y, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna.

PRODUCIDO POR: Dirección General.

OBJETO: Adecuación del número, ubicación (piso) y/o superficie, ante discrepancias entre el plano y lo asentado en la escritura de Reglamento.

Visto la necesidad de definir cuál es el documento idóneo para proceder a rectificar los errores referidos al número de identificación, ubicación y superficie de las unidades funcionales o complementarias, que puedan contener los Reglamentos de Propiedad Horizontal, y **considerando:**

Que el artículo 2038 del CCyC establece la obligación del titular de dominio o de los condóminos que se dispogan a dividir el inmueble en propiedad horizontal, el de redactar -en escritura pública- e inscribir en el registro inmobiliario el reglamento de propiedad horizontal.

Que el artículo 2057 del CCyC prevé que el reglamento de propiedad horizontal sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Que el artículo 11 del Decreto 2080/80 (TO Dec. N°466/99) en concordancia con la Disposición Técnico Registral N° 2/2016 instituye que la solicitud de inscripción del reglamento de propiedad horizontal, entre otros datos, debe contener la determinación y descripción de las unidades funcionales y complementarias, consignando número, ubicación (piso), y superficie total, circunstancias que deben resultar del plano de mensura en horizontal correspondiente.

Que en no pocas oportunidades, al confeccionarse el reglamento de propiedad horizontal, resultan discrepancias -en relación a la ubicación y/o superficie- entre el plano y lo asentado en la escritura.

Que la rectificación de tales circunstancias no puede considerarse una modificación de reglamento de propiedad horizontal en los términos a que hace referencia el menciona-

do artículo 2057 del CCyC, sino una rectificación de las contempladas en el artículo 76 del Decreto 2080/80 (TO Dec. 466/99).

Que en virtud de ello, esta Dirección General instruye:

1°.- Para la rectificación, modificación o aclaración del número, ubicación (piso) y/o superficie de las unidades funcionales o complementarias consignadas en el reglamento de propiedad horizontal, será suficiente el requerimiento del titular registral de la unidad de que se trate, expresado en escritura pública, siempre que la discordancia que motiva el requerimiento tuviere su origen en las constancias del reglamento de propiedad horizontal en relación a las que surgen del plano de mensura correspondiente.

2°.- En los supuestos contemplados en el apartado anterior, entre las constancias notariales de la escritura deberá resultar que el autorizante comunicará la rectificación efectuada al escribano o al archivero que tuviere en custodia el protocolo en que se haya redactado el reglamento de propiedad horizontal, a fin que se coloque en el documento matriz nota de la rectificación efectuada.

3°.- Los documentos que contuvieren las rectificaciones a que hacen referencia los apartados que anteceden, deberán anotarse en la matrícula correspondiente a la unidad o unidades respectivas y en aquella en que se encuentra registrado el reglamento de propiedad horizontal.

Regístrese como instrucción de trabajo y cúmplase.

Esc. María Cecilia Herrero de Pratesi

(1) Copia oficial.

