

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
**Disposición Técnico Registral N° 4/2011**

**Dirección Provincial  
del Registro de la Propiedad**

Ministerio de  
**Economía**  **Buenos Aires**  
LA PROVINCIA

LA PLATA, 16 MAYO 2011

**VISTO**, el dictado de la Disposición Técnico Registral N° 14/2010

v.

**CONSIDERANDO:**

Que en la norma citada se establecieron, entre otros, los recaudos exigibles en las instrumentaciones de modificaciones de Reglamentos de Copropiedad y Administración;

Que a partir de la evolución del criterio en este tema, mediante actuaciones administrativas 2307-1477/2011, se procedió a solicitar pronunciamiento de la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, la cual se expidió mediante Dictamen N° 15599 de fecha 8/2/2011 en forma favorable al cambio;

Que por otro lado, las partes comunes que conforman el derecho real de Propiedad Horizontal no revisten la calidad de registrables, permaneciendo sin reflejo en las constancias respectivas, quedando reservada a la calificación notarial la naturaleza del acto y los recaudos que se deben cumplir en las correspondientes autorizaciones;

Que asimismo, es dable fijar pautas en el procedimiento de suspensión del plano de Propiedad Horizontal cuando tenga como objeto la modificación de partes, superficies comunes y actualización de porcentajes del régimen;

Que finalmente, teniendo en cuenta la unificación de toda la temática referente a la registración del derecho real de Propiedad Horizontal en la Disposición citada en el Visto, cabe derogar las partes pertinentes e incorporar a la

**ES COPIA FIEL**

  
NORBERTO RODRÍGUEZ PENZO  
a/c División Archivo Registral Descentralizado  
Disp. Adm. B.P.N° 1/01 - Dpto. Administrativo  
Dirección. Prota. del Registro de la Propiedad

misma las variantes del caso, manteniendo la vigencia del citado cuerpo en lo restante;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DISPONE**

**ARTÍCULO 1°:** Modifícase la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 en los artículos 6° y 17, los que quedan redactados de la siguiente forma:

ARTÍCULO 6°. Serán exigibles los certificados de anotaciones personales con respecto a los titulares de dominio de unidades funcionales y/o complementarias que sean objeto de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración. No será objeto de calificación registral, el requerimiento de las certificaciones de los titulares de las unidades, en los supuestos de modificación de partes y superficies comunes, actualización de porcentuales ni en la variación de cláusulas reglamentarias del régimen, debiendo el Notario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas lo referente a su evaluación sobre la naturaleza del acto y los recaudos cumplidos por el mismo.

ARTÍCULO 17. En los documentos en que los otorgantes afecten el bien al régimen de Propiedad Horizontal, no será causal de observación la falta del asentimiento conyugal previsto en el artículo 1277 del Código Civil. El mismo será exigible en los actos de disposición, gravamen y modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración con respecto a las unidades funcionales y/o complementarias que formen su objeto, ello con la salvedad establecida en el artículo 6° segundo párrafo.

**ARTÍCULO 2°:** Incorpórase a la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 el artículo 24 bis, el que queda redactado de la siguiente forma:

ARTÍCULO 24 bis. Cuando el retiro de tela del plano incluyere, ya sea como único objeto o como una de las modificaciones a realizar, la variación de partes, superficies comunes y/o actualización de porcentuales del régimen, se procederá

**ES COPIA FIEL**

NORBERTO RODRIGUEZ PENZO  
etc División Archivo Registral Descentralizado  
Disp. Adm. D.P.N° 1/01 - Depto. Administrativo  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

conforme al artículo anterior, anotándose la suspensión antedicha exclusivamente en la inscripción de dominio originaria afectada a Propiedad Horizontal, dejando debida nota. En dichos supuestos, se abonará además de la Tasa especial prevista al efecto, la correspondiente al acto de registración referenciado.

**ARTÍCULO 3º.** Sustituir los artículos 6º y 17 de la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 por los previstos en el artículo 1º.

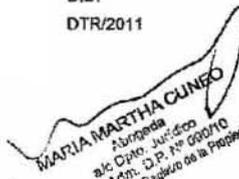
**ARTÍCULO 4º.** Incorporar el artículo 24 bis a continuación del artículo 24 de la Disposición Técnico Registral N° 14/2010.

**ARTÍCULO 5º.** Derogar los artículos 6º y 17 de la Disposición Técnico Registral N° 14/2010.

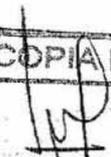
**ARTÍCULO 6º.** Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento de los Colegios de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A.). Cumplido, archivar.

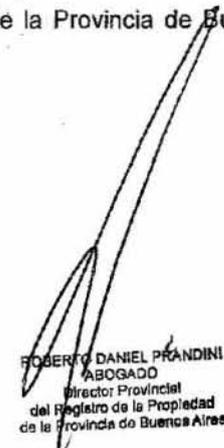
**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 4/2011**

MMC  
SNG  
D.D.  
DTR/2011

  
**MARIA MARTHA CUNEO**  
Abogada  
a/c Dpto. Jurídico  
Disp. Adm. D.P.N° 000/10  
Dcción. Prial. del Registro de la Propiedad

**ES COPIA FIEL**

  
**NORBERTO RODRIGUEZ PENZO**  
a/c División Archivo Registral Descentralizado  
Disp. Adm. D.P.N° 1/01 - Dpto. Administrativo  
Dcción. Prial. del Registro de la Propiedad

  
**ROBERTO DANIEL PRANDINI**  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

COPIA OFICIAL.