



PODER EJECUTIVO

Decreto 487/2025

DECTO-2025-487-APN-PTE - Disposiciones.

Ciudad de Buenos Aires, 21/07/2025

VISTO el Expediente N° EX-2025-29929074-APN-IGJ#MJ, el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, la Ley N° 22.315 y sus modificaciones y la Resolución General de la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA N° 15 del 15 de julio de 2024 y su modificatoria, y

CONSIDERANDO:

Que el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN establece en el artículo 148, inciso h) que el Consorcio de Propiedad Horizontal es una persona jurídica privada, y en su artículo 2044 dispone que “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio...”.

Que el Consorcio de Propiedad Horizontal es la persona jurídica de derecho privado conformada por el conjunto de los propietarios titulares de las unidades funcionales de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal, que tiene por finalidad recaudar los distintos créditos de los que aquel es titular, gestionar el patrimonio afectado al interés común y realizar todos los actos de administración y conservación del inmueble correspondiente.

Que el artículo 320 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN impone a las personas jurídicas privadas la obligación legal de llevar contabilidad en los términos de la Sección 7ª, del Capítulo 5, del Título IV, del Libro Primero de dicho cuerpo legal.

Que los Consorcios de Propiedad Horizontal se han visto impedidos de cumplir, en el orden nacional, el deber de rubricar los registros previstos en los artículos 320 al 331 del mencionado CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, en razón de la ausencia de regulación de los sistemas de registro por parte de los organismos y autoridades de contralor provinciales, con grave afectación de sus derechos constitucionales.

Que a los fines de dar cumplimiento a la obligación legal establecida en el artículo 320 del citado Código, se estima pertinente que el PODER EJECUTIVO NACIONAL inste a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias que permitan a los Consorcios de Propiedad Horizontal con domicilio en el territorio nacional obtener voluntariamente su inscripción por ante el Registro Público al que alude el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN correspondiente a sus respectivos domicilios, a efectos de quedar habilitados para obtener los registros y rúbricas previstos en los artículos 322 y 323 del mencionado Código.

Que en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, por medio de la Resolución General N° 15/24 y su modificatoria, la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA dependiente de la SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS



REGISTRALES de la SECRETARÍA DE JUSTICIA del MINISTERIO DE JUSTICIA ha aprobado el régimen de acceso voluntario a la rúbrica de libros y registros exigidos por el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN para los Consorcios de Propiedad Horizontal con domicilio en jurisdicción de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Que en atención a las consideraciones precedentes, se considera necesario instar a las autoridades de contralor societario y de entidades civiles y los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias para permitir que los Consorcios de Propiedad Horizontal puedan ser anotados en un libro especial a cargo de dichos organismos, en jurisdicción de sus respectivos domicilios, a los efectos de la individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios que deben llevar en los términos de los artículos 320 y siguientes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificaciones.

Que por todo ello resulta necesario el dictado del presente acto, con la finalidad de permitir la plena vigencia en todo el territorio de la Nación de lo estipulado en los artículos 141 y siguientes; 148, inciso h), 320, 321 y 2044 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS del MINISTERIO DE JUSTICIA ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades conferidas por el artículo 99, inciso 1 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- Ínstase a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias para permitir que los Consorcios de Propiedad Horizontal puedan ser anotados en un libro especial a cargo de dichos organismos en la jurisdicción de sus domicilios, a los efectos de la individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios que deben llevar, en los términos de los artículos 320, siguientes y concordantes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 2º.- Encomiéndase a la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, dependiente de la SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES de la SECRETARÍA DE JUSTICIA del MINISTERIO DE JUSTICIA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11, inciso e) de la Ley N° 22.315 y sus modificaciones, la coordinación de acciones con los organismos provinciales que realizan funciones afines a ella, para la implementación de los procedimientos pertinentes con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el presente decreto.

ARTÍCULO 3º.- La presente medida entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.



ARTÍCULO 4°.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

MILEI - E/E Patricia Bullrich

e. 22/07/2025 N° 52070/25 v. 22/07/2025

Fecha de publicación 23/07/2025

