GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2025-Centenario de la Refinería YPF La Plata: Emblema de la Soberanía Energética Argentina

Disposiciones Técnico Registrales

Número: DISTR-2025-9-GDEBA-DPRPMECONGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Jueves 11 de Septiembre de 2025

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 9/2025

VISTO el expediente EX-2025-20226375- -GDEBA-DTMECONGP, mediante el cual se impulsa la actualización de la normativa registral regulatoria del procedimiento de calificación y registración del derecho real de propiedad horizontal, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 se regula el procedimiento de calificación y registración de los supuestos aplicables al derecho real de propiedad horizontal;

Que a partir de la sanción y entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación —especialmente en lo relativo a los artículos 2037 a 2072—, se han verificado cambios sustanciales en la normativa de fondo aplicable a la materia, así como avances doctrinarios que tornan necesaria su adecuación registral;

Que, a su vez, la incorporación en dicho plexo normativo del derecho real de propiedad horizontal especial, relativo a los conjuntos inmobiliarios (artículo 2075 del CCCN), exige la regulación específica de su procedimiento de calificación e inscripción, en tanto se rige —con las excepciones legalmente previstas— por las disposiciones del régimen general de propiedad horizontal;

Que, en virtud de ello, corresponde establecer un régimen unificado que contemple también las particularidades procedimentales de calificación y registración de los conjuntos inmobiliarios;

Que, asimismo, la Asesoría General de Gobierno en respuesta a la consulta efectuada por esta Dirección Provincial sobre la pertinencia de la publicidad registral del derecho a sobreelevar, en el marco del derecho real de Propiedad Horizontal, dictaminó: *"(...) En esa inteligencia, es innegable que el derecho a sobreelevar opera en el plexo normativo argentino como una facultad o prerrogativa de carácter "personal" y no "real", careciendo el mismo -de acuerdo a su propia naturaleza- de vocación o aptitud registral. En consecuencia, la registración de la reserva deviene simplemente opcional para el registrador, sin que exista exigencia normativa que se le imponga. (...)";*

Que, en consecuencia, resulta procedente dejar sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 y sustituirla por un nuevo cuerpo normativo que contemple los actuales estándares normativos y técnicos en la materia;

Que la presente disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 52 del Decreto Ley N° 11643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5479/65;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

ARTÍCULO 1°. Aprobar el procedimiento de calificación y registración del derecho real de propiedad horizontal, el que se regirá por las cláusulas de la presente.

I. DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A. PUBLICIDAD

ARTÍCULO 2°. Afectación al régimen. Certificado de dominio. La solicitud del certificado de dominio para la autorización del reglamento de propiedad horizontal, deberá efectuarse con

relación al inmueble de acuerdo a como surja designado en su antecedente registrado (según título o plano).

ARTÍCULO 3°. Afectación y disposición. Certificados de dominio. Para el supuesto de autorización de escritura de afectación a reglamento de propiedad horizontal y adjudicación o transmisión simultánea de alguna o todas las unidades que resultaren del régimen, deberá solicitarse un formulario por cada inmueble objeto de afectación y otro/s por cada una de las unidades a adjudicar o transmitir.

ARTÍCULO 4°. Certificado de anotaciones personales. No será causal de oponibilidad a la registración de la escritura de afectación a reglamento de propiedad horizontal, la falta de certificado de anotaciones personales del/los titular/es de dominio del inmueble en cuestión. Será exigible tal certificación si simultáneamente por medio de dicha escritura se transmitiera el dominio de alguna unidad privativa que surgiere de aquel acto.

ARTÍCULO 5°. Plano. La falta de anoticiamiento del plano de propiedad horizontal en la inscripción de dominio, no configurará una causa de devolución del certificado de dominio solicitado para la afectación a reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 6°. Modificación de reglamento. En los supuestos de modificación de reglamento de propiedad horizontal, será necesaria la solicitud de:

a) certificados de dominio respecto de las unidades privativas que sean objeto de la misma;

b) certificados de anotaciones personales con respecto a los titulares de dominio de las unidades que sean objeto de modificación. 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.

B. COMUNICACIÓN DE PLANO

ARTÍCULO 7°. Anoticiamiento. Los Departamentos de Registración y Publicidad publicitarán la

existencia del plano de propiedad horizontal en el rubro descripción del inmueble, o al margen del dominio en inmuebles no matriculados cuando no resulte posible su conversión. A tal efecto, se colocará nota que exprese “P.H. característica…. Fecha de aprobación… y cantidad de unidades funcionales y complementarias que surjan del mismo… Número y fecha de presentación”.

El documento portante de la solicitud de comunicación, deberá remitirse al Departamento Archivo de Seguridad Documental a los fines de su escaneo.

ARTÍCULO 8°. Suspensión y modificación. Los Departamentos de Registración y Publicidad deberán publicitar la suspensión, modificación o ratificación de tales planos, efectuadas con anterioridad a la registración del reglamento de propiedad horizontal, mediante breves notas que reflejen tal situación, en la forma que establece el artículo anterior.

El documento portante de la solicitud de comunicación deberá remitirse al Departamento Archivo de Seguridad Documental a los fines de su escaneo.

ARTÍCULO 9°. Instrumentación e ingreso. Las comunicaciones de los artículos 7° y 8° serán instrumentadas y remitidas por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) o podrán ser ingresadas por los interesados a través del Departamento Recepción y Prioridades (Mesa de Entradas).

C. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 10°. Recaudos documentales. A efectos de registrar las escrituras de afectación al régimen de propiedad horizontal, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Testimonio del reglamento de propiedad horizontal (en original y copia simple del mismo);

b) Carátula rogatoria y minuta de inscripción;

c) Plano de propiedad horizontal original o su copia certificada, aprobado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el cual será devuelto con la documentación inscripta;

d) Certificados de catastro expedidos por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos

Aires (ARBA), con respecto a la totalidad de las unidades originadas por el plano de propiedad horizontal o, en su defecto, el correspondiente al bien inmueble de origen;

e) Planilla PHB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien, característica del plano de propiedad horizontal, designación de las unidades funcionales y complementarias que surgen del plano, consignando el/los polígonos que las componen, superficie de cada polígono, superficie total de la unidad funcional o complementaria, estado constructivo del edificio y transcripción de las notas correspondientes del plano de propiedad horizontal;

f) Si el inmueble se encontrare registrado en la técnica de folio personal cronológico, deberá acompañarse matrícula A, trasladando al rubro titularidad de dominio, el negocio jurídico dispositivo antecedente y toda la situación jurídica del bien, en concordancia con las normas generales aplicables a la matriculación. Asimismo, deberá consignarse el deslinde del inmueble en el rubro correspondiente, la nota de comunicación del plano de propiedad horizontal con sus modificaciones y el asiento de afectación correspondiente;

g) En el caso que el edificio se asiente en más de un lote, no habiendo sido mensurados y unificados por un plano a tal efecto, se deberá acompañar matrícula A, en la cual deberán designarse los inmuebles, deslindándose los mismos en forma individual y sucesiva, trasladando a la mencionada, las respectivas situaciones jurídicas, negocios causales antecedentes, los datos referentes a la individualización del plano con su aprobación y el asiento de afectación correspondiente.

ARTÍCULO 11. Discrepancias con las constancias registrales. En el supuesto en que la carátula del plano de propiedad horizontal presente alguna discordancia respecto a la titularidad de dominio que surja de las constancias registrales, la misma no revestirá el carácter de observación para la inscripción del documento de afectación a dicho régimen.

ARTÍCULO 12. Actos de disposición previos a la afectación. La sola comunicación del plano de propiedad horizontal, sin la afectación a dicho régimen, no impedirá la registración de actos de disposición o gravamen del bien conforme al régimen vigente.

ARTÍCULO 13. Inmueble hipotecado. Para el supuesto en que el inmueble se encuentre gravado con derecho real de hipoteca, al momento de su afectación al régimen de propiedad horizontal se entenderá que dicho gravamen afecta a todas las unidades, exceptuándose los casos en que se rogare la división y liberación hipotecaria, en el marco de lo previsto por los artículos 2.191 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 14. Inmueble afectado al régimen de prehorizontalidad. En caso de encontrarse afectado el bien al régimen de prehorizontalidad previsto por la Ley N° 19.724, y se rogare el acogimiento del mismo al derecho real de propiedad horizontal, deberá previamente solicitarse la desafectación del anterior régimen, pudiendo realizarse en forma simultánea en la escritura respectiva.

ARTÍCULO 15. Contenido de las minutas rogatorias. Las minutas rogatorias deberán contener:

a) Datos personales de la totalidad de los titulares de dominio;

b) La designación del bien de acuerdo a su antecedente, ya sea título o plano, y su deslinde;

c) Unidades funcionales y complementarias: designación en número o letra, polígonos que la componen con sus superficies, superficies totales de cada unidad y estado constructivo;

d) No será obligatoria la mención de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas o de balcones consignadas en el plano de propiedad horizontal;

e) Nomenclatura catastral del bien afectado, característica del plano de propiedad horizontal y fecha de aprobación del mismo;

f) Designación del administrador;

g) Notas del plano de propiedad horizontal;

h) Cláusulas especiales, si las hubiere.

ARTÍCULO 16. Asentimientos legales. En los documentos en que los otorgantes afecten el bien al régimen de propiedad horizontal, no serán causales de observación la falta de los asentimientos previstos por los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 17. Tracto sucesivo abreviado. Considéranse comprendidos en las disposiciones del artículo 16 de la Ley N° 17.801, los documentos en que los herederos otorguen reglamento de propiedad horizontal, respecto de bienes registrados a nombre del causante. Tales documentos se inscribirán aplicándoseles el procedimiento habitual del tracto abreviado.

El documento portante de la afectación a reglamento de propiedad horizontal por tracto abreviado, será título suficiente para inscribir la declaratoria de herederos y modificar de esa forma la titularidad del bien. En tal caso, deberá rogarse dicha registración exclusivamente en minutas por separado.

ARTÍCULO 18. Asiento registral. La registración de la afectación a reglamento de propiedad horizontal, se efectuará en el rubro “Descripción del inmueble”, consignando: a) escritura y fecha de la misma; b) escribano autorizante, registro y partido; c) número y fecha de presentación y d) constancia que se adjunta planilla PHB.

ARTÍCULO 19. Diferencias de superficie. Si del plano de propiedad horizontal surgiere una oscilación en menos del cinco (5) por ciento de la superficie del título, dicha circunstancia no modificará la designación y/o individualización del inmueble, debiéndose consignar en el rubro “descripción del inmueble” ambas superficies (según antecedente y mensura de propiedad horizontal) con cita del artículo 11 de la Ley N° 9.533.

ARTÍCULO 20. Adjudicación y transmisión. En el supuesto en que simultáneamente con la afectación al régimen de propiedad horizontal, se adjudiquen o enajenen unidades, deberá acompañarse por cada una minuta rogatoria de estilo. Asimismo, se adjuntará al efecto, certificado catastral expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) junto con matrícula PHA.

ARTÍCULO 21. Medidas cautelares. Cuando se registren medidas cautelares sobre unidades funcionales y/o complementarias “a construir” o “en construcción”, deberá anoticiarse al Juzgado oficiante el estado constructivo de las mismas en la respectiva nota de inscripción (artículo 28, Ley N° 17.801).

ARTÍCULO 22. Unidades “a construir” y “en construcción”. No será causal de observación el

título portante de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre una unidad “a construir” o “en construcción”, siempre que conste registrada la resolución que diera por cumplidos los recaudos establecidos en el artículo 6° del Decreto N° 2.489/1963, dictada por la dependencia que corresponda de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Dicho acto administrativo deberá ser escaneado por el Departamento Archivo de Seguridad Documental.

ARTÍCULO 23. Registración de la comunicación previa a la afectación. No será causal de observación para la toma de razón de la comunicación del artículo 6° del Decreto N° 2.489/1963, la falta de inscripción de la escritura de reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 24. Derecho a sobreelevar. El derecho a sobreelevar que surja del reglamento de propiedad horizontal o de escritura pública posterior otorgada por unanimidad de los consorcistas, no será objeto de registración, atento la naturaleza personal que ostenta dicho derecho.

Los negocios jurídicos que tengan como objeto derechos a sobreelevar ya registrados, no serán objeto de inscripción hasta la configuración jurídica definitiva de la cosa inmueble, de acuerdo a la modificación del reglamento correspondiente y previo cumplimiento, en su caso, del artículo 6° del Decreto N° 2.489/1963.

ARTÍCULO 25. Registración de segundos y ulteriores testimonios. En caso de solicitar la registración de segundos y ulteriores testimonios de escritura de reglamento de propiedad horizontal, los titulares de las unidades funcionales y/o complementarias, deberán limitar la rogación a su unidad pertinente. A esos fines, se practicará el asiento en el rubro correspondiente a “descripción del inmueble”. Si la unidad estuviere aún en la matrícula de origen, la registración se practicará en la misma; si se hubiere generado la apertura de matrículas PHA, se relacionarán en éstas la inscripción de reglamento junto con la toma de razón del segundo o ulterior testimonio.

D. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 26. Suspensión de plano. Rogación. Registración. La nota mediante la cual se solicite la suspensión del plano de propiedad horizontal para una modificación de reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N°

7.485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el administrador del consorcio con facultades suficientes, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación.

ARTÍCULO 27. Modificación sobre partes comunes y porcentuales. Cuando la modificación a realizar comprenda o tuviere como único objeto, la variación de partes, superficies comunes y/o actualización de porcentuales del régimen, se procederá 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 28. Suspensión sobre unidades objeto de modificación. En el supuesto en que la unidad involucrada en un negocio jurídico se encontrara con nota de suspensión de plano, conforme al procedimiento previsto por la D.T.R. N° 19/2002 (desde el 3/2/2003), la misma no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto se modifique el reglamento de propiedad horizontal o se registre la escritura de obra nueva (artículo 7°, Decreto N° 2.489/1963), previa anotación de la ratificación del plano.

ARTÍCULO 29. Disposición de unidades que no resultan objeto de modificación. Será exceptuada la previa registración de la modificación de reglamento de propiedad horizontal, sólo en el caso en que la suspensión del plano sea anterior a la vigencia de la D.T.R. N° 19/2002 (previo al 3/2/2003) y en la instrumentación del acto dispositivo constare la manifestación expresa del/los comparecientes de que conocen la causa que dio origen a la suspensión y que la misma no afecta a la unidad objeto del negocio.

ARTÍCULO 30. Inscripción de modificación de reglamento. Recaudos documentales. A los fines de registrar las escrituras de modificación de reglamento de propiedad horizontal, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Testimonio de modificación de reglamento de propiedad horizontal (en original y copia simple

del mismo);

b) Carátula rogatoria;

c) Minuta de inscripción por medio de la cual se ruegue la modificación de reglamento de propiedad horizontal, consignando en observaciones los motivos que resultan objeto de la misma;

d) En su caso, una minuta de inscripción por cada unidad privativa que se origina a partir de la modificación de reglamento de propiedad horizontal ingresada;

e) Plano de propiedad horizontal original o su copia certificada, ratificado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el cual será devuelto con la documentación inscripta;

f) Certificados de catastro expedidos por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a las unidades que resultan objeto de la modificación de reglamento;

g) En el supuesto de originarse nuevas unidades privativas, deberá acompañarse Planilla PHB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien; característica del plano de propiedad horizontal; designación de las nuevas unidades funcionales y complementarias que surgen del plano, consignando el/los polígonos que las componen; superficie de cada polígono; superficie total de la unidad funcional o complementaria; estado constructivo de las mismas y transcripción de las notas correspondientes del plano de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 31. Mayorías legales. En la calificación de las escrituras de modificación de reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley, el reglamento y conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser en estos supuestos inferior a los dos tercios de la totalidad de los propietarios (artículo 2057 CCCN).

No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de propiedad horizontal, en lo referente a aspectos constitutivos del régimen, cuando los mismos no fueren otorgados por la totalidad de los integrantes del consorcio.

ARTÍCULO 32. Asentimientos de ley. En los documentos de modificación de reglamento de propiedad horizontal, se calificará el cumplimiento de los asentimientos previstos por los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación, con respecto a los titulares de dominio de las unidades que formen parte de su objeto.

No será objeto de calificación registral el cumplimiento de los citados asentimientos, 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 33. Unidades hipotecadas o con medidas cautelares. En todo documento de modificación de reglamento de propiedad horizontal, que afecte directamente unidades funcionales y/o complementarias gravadas con derecho real de hipoteca, se deberá consignar la conformidad del acreedor hipotecario respectivo.

Si la modificación afectare unidades en las cuales se encuentren anotadas medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización expresa del Juzgado oficiante que ordenó la medida para su traslado a la/las que resulten de la nueva configuración.

ARTÍCULO 34. Calificación del estado constructivo. Cuando la unidad estuviera registrada como “a construir” o “en construcción” y del certificado catastral o estado parcelario, surgiere una variación del estado constructivo, será requisito previo para proceder a su cambio y toma de razón definitiva del documento, la registración de la escritura de modificación de reglamento de propiedad horizontal o de estado constructivo.

ARTÍCULO 35. Modificación del estado constructivo. Las unidades del régimen de propiedad horizontal pertenecientes a emprendimientos urbanísticos como clubes de campo y barrios cerrados, como así también las ubicadas en la planta urbana, se encuentran comprendidas en los supuestos previstos por los artículos 6 bis y 6 ter del Decreto Nº 2.489/63 (incorporados por el Decreto Nº 947/2004).

Se procederá a registrar los documentos de modificación del estado constructivo que se

instrumenten en escritura autónoma o en oportunidad de autorizarse otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales de las unidades que hayan variado. La escritura de referencia deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento. A esos fines, no será necesario modificar el plano de propiedad horizontal, ni suspenderse el mismo.

El asiento registral se practicará a continuación de la descripción de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo, superficie total actual, escritura, escribano y número y fecha de presentación.

La registración generará la apertura de la matrícula PHA de la unidad que todavía constare en planilla PHB.

La comunicación de suspensión del plano de propiedad horizontal, no obstaculizará la registración de la escritura de modificación de estado constructivo, permaneciendo dicha restricción vigente hasta la correspondiente ratificación del plano y modificación del régimen.

ARTÍCULO 36. Obra nueva. Para el supuesto normado por el artículo 7° del Decreto N° 2.489/1963, el titular de la unidad deberá solicitar el retiro de tela del plano de propiedad horizontal a los efectos de dar por construida dicha unidad, siempre que no exista alteración de los porcentuales y sin que para ello se requiera la presentación de la totalidad de los titulares de dominio de las restantes unidades funcionales y/o complementarias que componen el edificio. En forma previa a la inscripción de la escritura de obra nueva se calificará la ratificación del plano de propiedad horizontal. Si al ratificar el plano, las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo, difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el reglamento de propiedad horizontal y las escrituras de adjudicación correspondientes.

E. DESAFECTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 37. Aspectos calificables. Toda vez que se ruegue la toma de razón de la desafectación del régimen de propiedad horizontal, se deberá calificar:

a) La comparecencia por sí o por representación al acto escriturario, de todos los titulares de

dominio de cada una de las unidades funcionales y complementarias, cualquiera sea su estado constructivo;

b) La manifestación expresa de los consorcistas de desafectar el inmueble del régimen de propiedad horizontal;

c) La inexistencia de gravámenes que pesen sobre cada una de las unidades. En caso de surgir vigentes medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización judicial expresa para su correspondiente traslado al bien común. En el supuesto de hipoteca, se procederá de la misma manera, siempre y cuando el acreedor hipotecario otorgue su conformidad;

d) Presentación de una única minuta rogatoria, en la cual se consignará cada una de las partidas inmobiliarias aún vigentes (las de cada una de las unidades);

e) Presentación de matrícula Ley N° 9.590 conteniendo:

1. Deslinde completo del bien, conforme título o plano anterior al reglamento de propiedad horizontal (bien común);

2. En rubro titularidad se consignará a todos los titulares dominiales de las unidades funcionales y complementarias con su proporción correspondiente;

3. Nota de existencia de plano de propiedad horizontal.

f) No se requerirá certificado expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ni se calificará que el plano de propiedad horizontal que dio origen al régimen se encuentre vigente, suspendido o trabado para alguna modificación.

ARTÍCULO 38. Anulación de plano. En una ulterior instancia, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), procederá a la anulación del plano por medio de una resolución que dictará a solicitud del/los titulares, la cual será registrada en la inscripción de dominio en cuestión.

ARTÍCULO 39. Aprobar el procedimiento de calificación y registración de los conjuntos inmobiliarios, los que se regirán por las cláusulas de la presente.

II. DERECHO REAL DE CONJUNTO INMOBILIARIO

A. PUBLICIDAD

ARTÍCULO 40. Afectación al régimen. Certificado de dominio. La solicitud del certificado de dominio para la autorización del reglamento de conjunto inmobiliario, deberá efectuarse con relación al inmueble de acuerdo al plano de mensura para conjunto inmobiliario comunicado.

ARTÍCULO 41. Afectación y disposición. Certificados de dominio. Para el supuesto de autorización de escritura de afectación a reglamento de conjunto inmobiliario y adjudicación o transmisión simultánea de alguna o todas las unidades que resultaren del régimen, deberá solicitarse un formulario por el inmueble objeto de afectación y otro/s por cada una de las unidades a adjudicar o transmitir.

B. COMUNICACIONES DE PLANOS

ARTÍCULO 42. Anoticiamientos. Los Departamentos de Registración y Publicidad publicitarán, en la forma de estilo, las aprobaciones de los Planos de: a) Mensura para conjunto inmobiliario y b) Subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal especial – conjunto inmobiliario (Título VI del CCCN), en el rubro descripción del inmueble, o al margen del dominio en inmuebles no matriculados cuando no resulte posible su conversión.

Los documentos portantes de las solicitudes de comunicación, deberán remitirse al Departamento Archivo de Seguridad Documental a los fines de sus respectivos escaneos.

C. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONJUNTO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 43. Recaudos documentales. A los efectos de registrar las escrituras de afectación al régimen de conjunto inmobiliario, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Testimonio del reglamento de conjunto inmobiliario (en original y copia simple del mismo);

b) Carátula rogatoria y minuta de inscripción;

c) Planos de mensura para conjunto inmobiliario y de subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal especial, originales o sus copias certificadas, aprobados por la Agencia de

Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), los que serán devueltos con la documentación inscripta;

d) Certificados de catastro expedidos por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a la totalidad de las unidades originadas por el plano de propiedad horizontal especial o, en su defecto, el correspondiente al bien inmueble designado por el plano de mensura;

e) Planilla B confeccionada por el notario autorizante, en la cual resulte la nomenclatura catastral del bien, referencia del plano de mensura para conjunto inmobiliario, individualización de la parcela originada y su superficie;

f) Matrícula A confeccionada por el notario autorizante, en la cual surja la nomenclatura catastral del bien, el deslinde de la parcela originada, de acuerdo al plano de mensura para conjunto inmobiliario y la nota de comunicación del plano de propiedad horizontal especial. Asimismo, deberá consignarse la titularidad de dominio, conforme al negocio jurídico antecedente junto a la restante situación jurídica que permanezca vigente.

g) Planilla CIB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien; característica del plano de propiedad horizontal especial; designación y superficie de las unidades privativas que surgen del plano y transcripción de las notas correspondientes del plano de propiedad horizontal especial;

h) Si el inmueble se encontrare registrado en la técnica de folio personal cronológico, deberá acompañarse matrícula A, trasladando al rubro titularidad de dominio, el negocio jurídico dispositivo antecedente y toda la situación jurídica del bien, en concordancia con las normas generales aplicables a la matriculación. Asimismo, deberá consignarse el deslinde del inmueble, de acuerdo al plano de mensura para conjunto inmobiliario, la nota de comunicación del plano de propiedad horizontal especial y el asiento de afectación correspondiente.

ARTÍCULO 44. Actos de disposición previos a la afectación. La sola comunicación del plano de propiedad horizontal especial, sin la afectación al régimen, no impedirá la registración de actos de disposición o gravamen del bien, conforme al plano de mensura vigente.

ARTÍCULO 45. Contenido de minutas rogatorias. Las minutas rogatorias deberán contener:

a) Datos personales de la totalidad de los titulares de dominio;

b) La designación del bien de acuerdo al plano de mensura para conjunto inmobiliario y su deslinde;

c) Unidades privativas: designación en número o letra, superficies totales de cada unidad;

d) Nomenclatura catastral del bien afectado, característica del plano de propiedad horizontal especial y fecha de aprobación del mismo;

e) Designación del Administrador;

f) Notas del plano de propiedad horizontal especial;

g) Cláusulas especiales, si las hubiere.

ARTÍCULO 46. Asiento registral. La registración de la afectación a reglamento de conjunto inmobiliario, se efectuará en el rubro “Descripción del inmueble”, consignando: a) escritura y fecha de la misma; b) escribano autorizante, registro y partido; c) número y fecha de presentación y d) constancia que se adjunta planilla CIB.

ARTÍCULO 47. Adjudicación y transmisión. En el supuesto que, simultáneamente con la afectación al régimen de conjunto inmobiliario, se adjudiquen o enajenen unidades, deberá acompañarse por cada una, minuta rogatoria de estilo. Asimismo, se adjuntará al efecto, certificado catastral expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) junto con matrícula CIA.

ARTÍCULO 48. Registración de segundos y ulteriores testimonios. En caso de solicitar la registración de segundos y ulteriores testimonios de escritura de reglamento de conjunto inmobiliario, los titulares de las unidades privativas, deberán limitar la rogación a su unidad pertinente. A esos fines, se practicará el asiento en el rubro correspondiente a “descripción del inmueble”. Si la unidad estuviere aún en la matrícula de origen, la registración se practicará en la misma; si se hubiere generado la apertura de matrículas CIA, se relacionarán en éstas la

inscripción de reglamento junto con la toma de razón del segundo o ulterior testimonio.

D. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE CONJUNTO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 49. Suspensión sobre unidades objeto de modificación. En el supuesto en que la unidad involucrada en un negocio jurídico se encontrara con nota de suspensión de plano, la misma no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto se modifique el reglamento de conjunto inmobiliario, previa anotación de la ratificación del plano.

ARTÍCULO 50. Inscripción de modificación de reglamento. Recaudos documentales. A los fines de registrar las escrituras de modificación de reglamento de conjunto inmobiliario, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Testimonio de modificación de reglamento de conjunto inmobiliario (en original y copia simple del mismo);

b) Carátula rogatoria;

c) Minuta de inscripción por medio de la cual se ruegue la modificación de reglamento de conjunto inmobiliario, consignando en observaciones los motivos que resultan objeto de la misma;

d) En su caso, una minuta de inscripción por cada unidad privativa que se origina a partir de la modificación de reglamento ingresada;

e) Plano de propiedad horizontal especial original o su copia certificada, ratificado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el cual será devuelto con la documentación inscripta;

f) Certificados de catastro expedidos por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a las unidades que resultan objeto de la modificación de reglamento;

g) En el supuesto de originarse nuevas unidades privativas, deberá acompañarse Planilla CIB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien; característica del plano de propiedad horizontal especial; designación y superficie de las nuevas unidades privativas y transcripción de las notas correspondientes del plano de propiedad

horizontal especial.

ARTÍCULO 51. Mayorías legales. En la calificación de las escrituras de modificación de reglamento de conjunto inmobiliario, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley, el reglamento y conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser en estos supuestos inferior a los dos tercios de la totalidad de los propietarios (artículos 2057 y 2075 CCCN).

No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de conjunto inmobiliario, en lo referente a aspectos constitutivos del régimen, cuando los mismos no fueren otorgados por la totalidad de los integrantes del consorcio.

ARTÍCULO 52. Variación del estado constructivo. No será objeto de calificación registral la variación del estado constructivo de la unidad privativa que eventualmente surja del certificado catastral.

E. DESAFECTACIÓN DE CONJUNTO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 53. Aspectos calificables. Toda vez que se ruegue la toma de razón de la desafectación del régimen de conjunto inmobiliario, se deberá calificar:

a) La comparecencia por sí o por representación al acto escriturario, de todos los titulares de dominio de cada una de las unidades privativas;

b) La manifestación expresa de los consorcistas de desafectar el inmueble del régimen de conjunto inmobiliario;

c) La inexistencia de gravámenes que pesen sobre cada una de las unidades. En caso de surgir vigentes medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización judicial expresa para su correspondiente traslado al bien común. En el supuesto de hipoteca, se procederá de la misma manera, siempre y cuando el acreedor hipotecario otorgue su conformidad;

d) Presentación de una única minuta rogatoria, en la cual se consignará cada una de las partidas inmobiliarias aún vigentes (las de cada una de las unidades);

e) Presentación de matrícula Ley N° 9.590 conteniendo:

1. Deslinde completo del bien, conforme al plano anterior al reglamento de conjunto inmobiliario;

2. En rubro titularidad se consignará a todos los titulares dominiales de las unidades con su proporción correspondiente;

3. Nota de existencia de plano de propiedad horizontal especial.

f) No se requerirá certificado expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ni se calificará que el plano de propiedad horizontal especial que dio origen al régimen se encuentre vigente, suspendido o trabado para alguna modificación.

ARTÍCULO 54. Anulación de plano. En una ulterior instancia, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), procederá a la anulación de los planos que correspondan por medio de una resolución que dictará a solicitud del/los titulares, la cual será registrada en la inscripción de dominio en cuestión.

F. APLICACIÓN NORMATIVA

ARTÍCULO 55. Normas aplicables al régimen de conjunto inmobiliario. Los artículos 4°, 5°, 6°, 8°, 9°, 11, 13, 16, 17, 19, 26, 27, 32 y 33, serán de aplicación al procedimiento de calificación y registración del derecho real de conjunto inmobiliario.

III. OBSERVACIÓN. RATIFICACIÓN. DEROGACIÓN Y VIGENCIA.

ARTÍCULO 56. Inscripción provisional. El incumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores, será motivo de observación del documento en los términos del artículo 9° inciso b) de la Ley N° 17.801, según corresponda.

ARTÍCULO 57. Ratificación. Ratificar en todas sus partes el procedimiento establecido en la D.T.R. N° 19/2002, Disposición conjunta con la entonces Dirección Provincial de Catastro Territorial, referido a la modificación de los planos de subdivisión por el régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 58. Derogación. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 14/2010.

ARTÍCULO 59. La presente disposición entrará en vigencia el 1° de octubre de 2025.

ARTÍCULO 60. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica, de Servicios Registrales, y de Contralor y Vínculos Institucionales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, y a los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (S.I.N.D.M.A.). Cumplido, archivar.

Digitally signed by RONDAN PIACENTI Ariel
Date: 2025.09.11 13:06:06 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

ARIEL RONDAN PIACENTI
Director Provincial
Dirección Provincial del Registro de la Propiedad
Ministerio de Economía

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE GOBIERNO BS.AS., ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715124234
Date: 2025.09.11 13:06:07 -03'00'