



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 3/2026

DI-2026-3-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 03/03/2026

VISTO el Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley N° 17.801, el Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), la Disposición Técnico Registral N° 2/1999 y la Orden de Servicio 66/1983, la necesidad de adecuar y unificar criterios respecto a la calificación de documentos vinculados al denominado “Derecho de Sobreelevar”; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación establece el principio de *numerus clausus* para los derechos reales, no encontrándose el “derecho de sobreelevación” enumerado entre ellos, revistiendo en consecuencia la naturaleza de un derecho personal.

Que el doctrinario José M. Orelle ha sostenido de forma categórica que: “Tratándose de un derecho personal no cabe su registración, pues salvo excepciones especialmente legisladas, en los registros inmobiliarios sólo se inscriben derechos reales” (ORELLE, José M., “Situación jurídica de las unidades proyectadas o en construcción en un edificio dividido en propiedad horizontal”, VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1978, en La Ley 1978-D, págs. 967 a 981).

Que en la misma línea, otros autores rechazan incluso la posibilidad de admitir su ingreso bajo la figura de una inscripción informativa o preventiva. Al respecto, en el marco del XV Congreso Nacional de Derecho Registral, Daniel E. Ahumada y Luis Moisset de Espanés expresaron que: “El derecho de sobreelevar tampoco puede acceder al Registro a través de la denominada «publicidad noticia», en razón que esta posibilidad no tiene recepción expresa en la ley registral, es de naturaleza jurídica contradictoria, y no puede referirse a derechos personales” (AHUMADA, Daniel E. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Ponencia sobre el Tema I: “Propiedad Horizontal”. XV Congreso Nacional de Derecho Registral “Oscar Eduardo Sarubo”, Santa Fe, Argentina, 20 al 22 de abril de 2009).-

Que consecuentemente con esta postura, frente al análisis de la normativa vigente (de *lege lata*), dichos autores concluyen firmemente que: “En el sistema normativo argentino actual no es posible dar publicidad registral al derecho de sobreelevar” (AHUMADA, Daniel E. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Ob. cit).-



Que la función calificadora y la publicidad registral deben circunscribirse a las situaciones jurídicas con vocación registral, evitando la generación de asientos autónomos o híbridos que puedan confundir la naturaleza del derecho inscripto, siendo que, la inscripción de meras facultades o derechos personales, en principio es extraña a la función del Registro de la Propiedad Inmueble.

Que para aquellos supuestos donde se pretenda la protección adecuada de un derecho real sobre lo edificado o sobre el derecho a edificar, la legislación de fondo ha previsto la figura del Derecho Real de Superficie (arts. 2114 y ss. del CCCN), la cual cuenta con regulación registral específica.

Que la modificación de un Reglamento de Propiedad Horizontal que genere nuevas unidades funcionales implica en general una alteración de los elementos constitutivos del dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose en principio para ello acuerdo unánime (art. 2052 CCCN), salvo que se actúe mediante representación suficiente o este tipo de mejoras se hubiesen previsto y autorizado en el Reglamento de Propiedad Horizontal (art. 115 Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999).

Que asimismo corresponde la protección de los acreedores hipotecarios y/o titulares de otros gravámenes, conforme lo exige el artículo 116 del Decreto N° 2080/80 (T.O. 1999), requiriéndose, cuando así corresponda, su consentimiento ante modificaciones que alteren el porcentual del dominio.

Que en virtud de todo esto, y de los nuevos lineamientos normativos y doctrinarios, corresponde dejar sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 2/99, la cual habilitaba excepcionalmente la registración autónoma del derecho personal de sobreelevar en este registro.

Que la presente disposición se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a), y 174 del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. 466/1999).

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1º.- Improcedencia de Registración Autónoma. No se tomará razón de la reserva, constitución o cesión del llamado "derecho de sobreelevar" o "derecho de sobre-edificación" como asiento autónomo, por tratarse de derechos personales no taxativamente enumerados para su registración en las leyes nacionales o provinciales.

ARTÍCULO 2º.- Alta de Unidades. Para la inscripción de la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal que tenga por objeto dar de alta nuevas unidades funcionales, producto de la sobreelevación u obra nueva, se requerirá el consentimiento de todos los titulares registrales de las unidades del edificio. Si tal modificación se hubiese previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se requerirá únicamente la intervención del o de los titulares del derecho reservado y si existiera alteración del porcentual de dominio, también la intervención de los titulares de las unidades comprometidas (art. 115 del Decreto N° 2080/80 T.O. 1999).





ARTÍCULO 3º.- Protección de Acreedores. Conforme lo dispuesto por el artículo 116 del Decreto N° 2080/80 (T.O. 1999), en las modificaciones de Reglamento de Propiedad Horizontal que impliquen disminución de los porcentuales de dominio de unidades existentes, cuando éstas estén afectadas con hipoteca y/u otros gravámenes, será motivo de calificación registral que del documento conste el consentimiento de los respectivos acreedores o titulares de los derechos afectados.

ARTÍCULO 4º.- Adjudicación. También será motivo de calificación registral que de la escritura pública de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, cuando implicare alta de nuevas unidades a favor del titular de la obra y beneficiario de la reserva, surja la adecuada calificación notarial del negocio causal que da origen a dichas unidades.

ARTÍCULO 5º.- Derogación. Derógase la Disposición Técnico Registral N° 2 del 26 de mayo de 1999.

ARTÍCULO 6º.- Vigencia. La presente disposición entrará en vigencia para los trámites de registración de aquellas escrituras autorizadas a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 7º.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 05/03/2026 N° 11958/26 v. 05/03/2026

