



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Informe

Número:

Referencia: INSTRUCCIÓN DE TRABAJO Nro. 5/2026

PARA INSTRUCCIÓN DE: Departamento de Servicios Registrales.

PRODUCIDO POR: Dirección General.

OBJETO: Sucesiones: omisión de mención de la/s unidad/es complementaria/s ya adjudicada/s o transmitida/s a una unidad funcional en la orden de inscripción. Su tratamiento.

VISTO lo dispuesto por los artículos 2039 y 2045 del Código Civil y Comercial de la Nación, y la Instrucción de Trabajo Nro. 4/2025; y,

CONSIDERANDO:

Que conforme lo dispuesto en la última parte del artículo 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación, la propiedad de la unidad funcional puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Que, en igual sentido, en el artículo 2045 del citado cuerpo legal se consagra el principio de accesoriedad de las unidades complementarias, en tanto dispone: “La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de estas”.

Que, en esta inteligencia, por Instrucción de Trabajo Nro. 4/2025 se dispuso que en aquellos supuestos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en los que una unidad funcional tuviera adjudicada una o más unidades complementarias, en la Nota de Inscripción prevista en el art. 28 de la Ley 17.801 resultará suficiente con consignar el número de matrícula del inmueble objeto de registración, sin necesidad de citar a la/s unidad/es complementaria/s.-

Que, de lo antes expuesto se colige que por imperio de ley, en virtud del principio de accesoria expresamente consagrado en las normas de fondo arriba mencionadas, en aquellos documentos judiciales o notariales por los que se solicite la toma de razón de declaratorias de herederos, legados y/o testamentos, tratándose de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en los que una unidad funcional tuviera ya adjudicada una o más unidades complementarias, la falta de mención expresa de éstas últimas en la orden de inscripción no debiera ser materia de observación por parte del registrador, siempre y cuando la unidad funcional se encuentre correctamente mencionada.

Que entre las facultades asignadas al Director General se encuentra la de orientar la actividad del Organismo, dando al personal las instrucciones que hagan al mejor servicio, procurando mantener unidad de interpretación y en su funcionamiento (conf. el art. 168 inc a) del Dec. 2080/80 -t.o. Dec. 466/99-).

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DE LA CAPITAL FEDERAL INSTRUYE:

ARTÍCULO 1°.- En los documentos judiciales o notariales por los cuales se solicite la toma de razón de declaratorias de herederos, legados y/o testamentos, cuando se trate de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en los que una unidad funcional tuviera ya adjudicada una o más unidades complementarias, la falta de mención expresa de éstas últimas en la orden de inscripción, no será materia de observación por parte del registrador, siempre y cuando la unidad funcional se encuentre correctamente mencionada; debiendo observarse, asimismo, en lo que respecta a la confección de la nota de inscripción respectiva, lo dispuesto por la Instrucción de Trabajo Nro. 4/2025.-

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese como Instrucción de Trabajo y cúmplase.-