



NOTA "A" N° 185 /2015.-

*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Buenos Aires, 30 de julio de 2015.

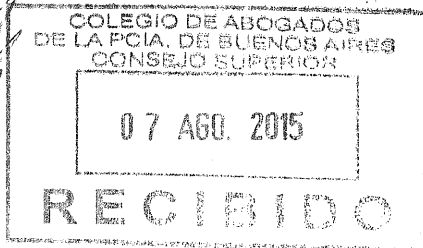
**SEÑOR PRESIDENTE:**

Me dirijo a Ud. con el objeto de remitir para su conocimiento, copia de las Disposiciones Técnico Registrales N° 2, 3 y 4, del 29 de julio de 2015, dictadas en ocasión de la próxima entrada en vigencia de la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación.

Saludo a usted muy atentamente.

Fm\*

Dr. HUGO R. PARODI  
Director General  
Registro de la Propiedad Inmueble  
de la Capital Federal  
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS



AL SEÑOR PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES DR. BIENVENIDO RODRIGUEZ BASALO  
CALLE 14 N° 747 LA PLATA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES (1900)  
S /D.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL Nº 2/15.-**

Buenos Aires, 29 de julio de 2015.-

VISTO la Ley Nº 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación; y,

**CONSIDERANDO:**

Que la citada norma deroga, entre otras, la Ley Nº 13.512, regulatoria del régimen de propiedad horizontal, el que ha sido reemplazado, como derecho real, por los artículos 2037 a 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante "CCyC").

Que la abrogación de la Ley Nº 13.512 implica, a su vez, la invalidación de su Decreto Reglamentario Nº 18.734/49, el que contiene normas complementarias de aquélla.

Que, si bien la normativa de los artículos 2037 a 2069 del CCyC tiene continuidad sustancial con la de la Ley Nº 13.512, trae cambios y modificaciones significativas que se proyectan en el plano registral, tanto en la calificación como en la inscripción de los documentos relativos al derecho real de propiedad horizontal.

Que, asimismo, la Ley Nº 26.994 ha derogado la Ley Nº 19.724 de prehorizontalidad, reemplazando el régimen de afectación allí previsto por un sistema de seguro de garantías (arts. 2070 a 2072 del CCyC).

Que las circunstancias apuntadas, en tanto situaciones nuevas y, por lo tanto, no previstas en el Decreto Nº 2080/80 (T.O. Dec. Nº 466/99), reglamentario de la Ley Nº 17.801, requieren el dictado de la presente Disposición Técnico Registral, en los términos de los artículos 173 inc. a) y 174 del referido Decreto.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

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

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º.-** Para su registración, los reglamentos de propiedad horizontal a los que se refiere el artículo 2038 del CCyC, cuyo contenido establece el artículo 2056 del CCyC, se presentarán acompañados por una solicitud de inscripción, en los términos del artículo 7 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), y por una copia del plano de mensura y división horizontal, registrado en el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 2º.-** En la solicitud de inscripción a que hace referencia el artículo anterior deberán consignarse los datos requeridos en los artículos 8 y 11 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), debiéndose transcribir en la misma, además, los siguientes datos exigidos por el artículo 2056 del CCyC, a saber: a) determinación del terreno; b) enumeración de los bienes propios y de las cosas y partes comunes; c) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; d) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal; e) forma de computar las mayorías y f) designación del administrador. Asimismo, se deberá consignar en la solicitud de inscripción el nombre de la persona jurídica consorcio (conf. art. 151 del CCyC).

**ARTÍCULO 3º.-** De las escrituras de modificación de reglamento de propiedad horizontal deberá surgir que se han cumplido con las mayorías y requisitos exigidos para ello por los artículos 2052, 2057 y/o 2061 del CCyC, y por el reglamento de propiedad horizontal, en su caso, según la naturaleza de lo modificado.

**ARTÍCULO 4º.-** La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre una unidad funcional comprende a las cosas y partes comunes y a la o las unidades complementarias que abarca, no pudiendo realizarse separadamente de éstas (conf. art. 2045 del CCyC).

**ARTÍCULO 5º.-** Continuarán siendo de aplicación los artículos 109, 110 primera parte, 111, 112, 115, 116 y 117 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), en los supuestos en ellos considerados.

**ARTÍCULO 6º.-** A partir de la vigencia de esta Disposición Técnico Registral, con el alcance dispuesto en el artículo siguiente, no se tomará razón de escrituras de afectación al régimen de prehorizontalidad -Ley 19.724 y sus modificatorias-, ni de contratos de venta de unidades celebrados bajo el mencionado régimen derogado.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**ARTÍCULO 7°.-** Las normas de esta Disposición se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos autorizados a partir del 1° de agosto de 2015, fecha en la que entrará en vigencia la presente Disposición Técnico Registral.

**ARTÍCULO 8°.-** Póngase en conocimiento de la Secretaría de Asuntos Registrales y de la Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

**ARTÍCULO 9°.-** Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.-

FV.  
mslr.

Dr. HUGO R. PARODI  
Director General  
Registro de la Propiedad Inmueble  
de la Capital Federal  
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°3/2015**

Buenos Aires, 29 de julio de 2015

**VISTO** la próxima entrada en vigencia de la Ley N°26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación, y;

**CONSIDERANDO:**

Que en el citado Código se crea, en sus artículos 2114 a 2128, el derecho real de superficie, susceptible de ser constituido sobre inmueble ajeno con amplio objeto.

Que, tratándose de un nuevo derecho real, ya que la ley limitaba el existente a la superficie forestal, y por tanto, sin aplicación en la ciudad de Buenos Aires, es menester establecer el marco registral para su inscripción a los efectos señalados en los artículos 1892 y 1893 del Código Civil y Comercial, y 2° de la Ley N°17.801.

Que, tratándose, asimismo, de una de las situaciones no previstas a que se refiere el artículo 174 del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. N°466/99), corresponde el dictado de esta Disposición (Art. 173, inc. a, del mismo cuerpo legal).

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

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

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º.** Las escrituras públicas por las que se constituya el derecho real de superficie, que se presenten para su inscripción, deberán ser acompañadas de una solicitud en la que se consignen los datos fijados en el artículo 8º del Decreto 2080/80

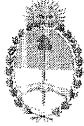
(T.O. Dec. N°466/99), en la medida que estos resulten de aplicación a la especie, y los que en el artículo 2º de esta Disposición se establecen.

**ARTÍCULO 2º.** Serán calificadas verificando que de ellas resulten, además de la determinación física y jurídica de los inmuebles y de la identificación de los otorgantes, en los términos de la Ley N°17.801 y del artículo 305 del Código Civil y Comercial, los siguientes datos:

- a) Extensión y modalidades del derecho superficiario;
- b) Plazo de duración, de conformidad con el artículo 2117 del Código Civil y Comercial;
- c) Si el derecho real de superficie abarcara solo una parte determinada del inmueble, su extensión y medidas surgidas del plano de mensura confeccionado a ese efecto y registrado en el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; no siendo necesaria la presentación del plano si la superficie se constituye sobre la totalidad del inmueble.

**ARTÍCULO 3º.** La inscripción del derecho real de superficie se practicará en la matrícula donde conste inscripto el dominio o el condominio, en el rubro referido a sus gravámenes y restricciones y haciendo constar la constitución del derecho real, el plazo convenido en su título o su condición resolutoria, los datos personales del superficiario, el número y fecha de la escritura, el nombre del escribano autorizante y su registro notarial, los certificados utilizados, si el negocio ha sido gratuito u oneroso indicando, en su caso, el precio establecido, y la fecha y número de presentación del documento. Inscripto este último en forma definitiva, se abrirá una submatrícula, con el número de la de origen y la sigla ST, si la superficie se constituye sobre todo el inmueble, o SP, si la superficie se constituye sobre parte determinada de aquel; en este último supuesto, la sigla SP se completará con un número de orden que permita individualizar cada uno de los derechos de superficie constituidos en un inmueble determinado.

**ARTÍCULO 4º.** En las submatrículas de superficie, que tendrán características similares a los folios reales, se hará constar: a) en el rubro descripción del inmueble, el objeto y la extensión del derecho de superficie y su determinación según el plano



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

respectivo, si fuere parcial; b) en el rubro titularidad del superficiario, sus datos personales, la individualización de la escritura de constitución, el plazo convenido y demás condiciones relativas al negocio causal, replicando los contenidos del asiento de constitución.

**ARTÍCULO 5°.** La extinción del derecho real de superficie deberá ser rogada expresamente y se inscribirá tanto en la matrícula de origen como en las correspondientes submatrículas.

**ARTÍCULO 6°.** Las certificaciones (Art. 23 Ley N°17.801) solicitadas para la constitución de un derecho de superficie se anotarán en la matrícula de origen. El pedido de certificación referido a una Superficie determinada se anotará en la correspondiente submatrícula. Las solicitudes de informes (Art. 27 de la Ley N°17.801) por inmuebles sobre los cuales consten inscripciones relativas a derechos reales de superficie, se expedirán conforme su rogatoria.

**ARTÍCULO 7°.** Si de la escritura de constitución del derecho de superficie resulta la prohibición para el superficiario de afectar su derecho a propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, se hará constar esa circunstancia en el asiento respectivo; el autorizante del documento deberá transcribir la parte pertinente del testimonio en la correspondiente solicitud de inscripción.

**ARTÍCULO 8°.** La Dirección de Inscripciones Reales y Publicidad aprobará los modelos y los textos de los asientos necesarios para practicar las registraciones sobre la base de lo dispuesto en la presente Disposición.

**ARTÍCULO 9°.** La presente Disposición Técnico Registral entrará en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.

**ARTÍCULO 10°.** Póngase en conocimiento de la Secretaría de Asuntos Registrales y de la Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registraciones Reales y Publicidad, de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo, de Registraciones Especiales y Publicidad Indiciaria, y de Apoyo Técnico y

REGISTRO Nº 101 - 6.000 - 100

Fiscalización Interna y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

**ARTÍCULO 11°.-** Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.-

*FV.-*

*Imi.-*



**Dr. HUGO R. PARODI**  
Director General  
Registro de la Propiedad Inmueble  
de la Capital Federal  
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**DISPOSICION TÉCNICO REGISTRAL N° 4/2015**

Buenos Aires, 29 de julio de 2015

**VISTO** la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la citada norma deroga, entre otras, la Ley N° 14.394, que reguló en sus artículos 34 a 50 el "bien de familia", y establece un régimen de "protección de la vivienda" en los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante "CCyC").

Que, si bien se mantiene el esquema básico protector instaurado por la derogada Ley 14.394, ello se hace mediante normas que lo modifican significativamente, proyectándose sobre el procedimiento de calificación e inscripción registral (art. 244 del CCyC), por lo que éste debe adecuarse a ellas.

Que, en consecuencia, y en los términos del artículo 173 inc. a) y 174 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), es necesario dictar las normas que faciliten la inscripción de la afectación de inmuebles al nuevo régimen previsto.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

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

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1°.-** La afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda, establecido en el CCyC, conforme lo previsto en su artículo 244, 2° párrafo, se hará mediante petición constitutiva ante este Registro o por escritura pública.

**ARTÍCULO 2º.-** En la calificación de los documentos de afectación al régimen de protección de la vivienda, sean estos originados por petición administrativa o por escritura pública, se deberán verificar los siguientes requisitos:

- a) Ser otorgados por el titular de dominio o por todos los condóminos en forma conjunta;
- b) Cuando el afectante establezca beneficiarios, deberá acreditar el vínculo correspondiente, indicando además, la edad y el estado civil de estos. En el caso del conviviente deberá tratarse de una unión convivencial, conforme los artículos 509 y 510 del CCyC;
- c) Manifestación de:
  - Cumplimiento del artículo 247 del CCyC (habitación efectiva de la vivienda).
  - Convivencia en el supuesto del artículo 246 inc. b) del CCyC.;
  - No tener en trámite de inscripción otra solicitud similar ni resultar ser propietario único de dos o más inmuebles afectados a este Régimen.

**ARTÍCULO 3º.-** Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare solo por una parte de él (art. 244 del CCyC.), se expresará la porción en términos fraccionarios.

**ARTÍCULO 4º.-** En los supuestos previstos en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación deberán surgir los datos de la constitución originaria.

Cuando la desafectación y la afectación por subrogación no sean simultáneas, deberá hacerse expresa "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente.

**ARTÍCULO 5º.-** A los efectos del artículo 244, 2º párrafo, la solicitud de afectación mediante petición constitutiva ante este Registro, la escritura notarial o la decisión judicial que disponga la afectación, deberá tener ingreso en el ordenamiento diario previsto por los artículos 19 y 40 de la Ley N° 17.801.

**ARTÍCULO 6º:** Las normas de esta Disposición se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos notariales y administrativos autorizados a partir del



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Secretaría de Asuntos Registrales*  
*Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral*  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

1º de agosto de 2015, fecha en la que entrará en vigencia la presente Disposición Técnico Registral.

**ARTÍCULO 7º.-** Póngase en conocimiento de la Secretaría de Asuntos Registrales y de la Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

**ARTÍCULO 8º.-** Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.-

FV.-  
pv.-

Dr. HUGO R. PARODI  
Director General  
Registro de la Propiedad Inmueble  
de la Capital Federal  
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

PLUMBON 1011 0000 0000