

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 2/15

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° 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 N° 13.512 implica, a su vez, la invalidación de su Decreto Reglamentario N° 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 N° 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 N° 26.994 ha derogado la Ley N° 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 N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), reglamentario de la Ley N° 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 1°.- 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 2°.- 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 3°.- 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 4°.- Se deberá prestar especial atención a lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2045 del CCyC, según el cual, 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.

ARTÍCULO 5°.- 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 6°.- 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.

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 9º.- Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3/15

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 2º 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 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 5º. 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 6º. 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