

Provincia de Corrientes



Ministerio de Hacienda y Finanzas

Registro de la Propiedad Inmueble

3 de Abril y Mendoza

3400 - Corrientes

**DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 3**

Corrientes, de junio de 2019.-

**VISTO:**

Lo dispuesto por los artículos 1983°, 1987° y 1017° del Código Civil y Comercial de la Nación y Ley Provincial N° 4.298, respecto de la división de condominio, y

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1983 de la citada normativa establece: "**Condominio. Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.**"

Que, la esencia del presente derecho real radica en la existencia de partes ideales, abstractas, alícuotas, indivisas o cuotas partes tal como lo refiere el artículo 1983 "...corresponde a cada una por una parte indivisa...", correspondiéndole a cada condómino la mitad, un tercio, un quinto, etc., sin que pueda decirse, que él se asienta sobre parte alguna materialmente determinada del inmueble.-

Que, como se desprende de la citada norma y de la enumeración del artículo 1887 del mismo Código, estamos ante uno de los derechos reales por excelencia de nuestro ordenamiento jurídico. El cual se caracteriza por una pluralidad de sujetos (personas físicas o jurídicas) sobre una unidad de objeto (en lo que nos atañe: bien inmueble), sin que pueda decirse que ninguna de ellas en su totalidad, ni ninguna de sus partes materialmente individualizada, pertenezca a un copropietario determinado.-

Que, conforme artículo 52° in fine de la Ley Provincial 4.298 los actos que se constituyen y/o modifican se extinguen por la misma vía. Siendo, en tal sentido improcedente con efecto registral, la división del condominio sólo por plano de mensura debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro - por cuanto el mismo no importa la adquisición del derecho real de dominio.-

Que, consecuentemente y en relación a los párrafos precedentes, a efectos de otorgar nueva inscripción registral respecto de un inmueble en estado de indivisión, corresponde instrumentar el acto jurídico de división de condominio, tal como el artículo 1017 inc. "a" del CCCN lo establece: "**Escritura Pública**". Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, **modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles**. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa..."-.

Que, la persona física o jurídica que ingresa en la relación de condominio por medio del acto escritural, presta su conformidad respecto de los términos de la misma y del estado de indivisión en el que se halla el inmueble. Y asimismo, aún cuando se transfiera el cien por ciento de las partes indivisas generadas en el condominio, respecto a una parte determinada, es menester realizar la división de condominio por escritura pública, para poner fin al estado de indivisión y en consecuencia por medio de dicho acto y al plano de mensura que individualice y describa la fracción o lote, poder adjudicar, en la proporción que los comuneros convengan, **nueva matriculación.-**

Que, en virtud de lo expresado se concluye que el derecho real de condominio se tiene sobre el inmueble en su totalidad, y no sobre una cuota ideal del mismo, constituyendo prueba acabada de ello que no se conciben actos de uso, goce o de disposición material sobre tal cuota. "Sólo pueden ejercerse derechos, como el de enajenar o el de hipotecar, pero cuando el condómino enajena o hipoteca, el objeto en uno y otro caso, tampoco es la parte indivisa. **Siempre enajena o hipoteca la cosa común, en la medida de su cuota".-**

Que, por todo lo expuesto y en forma concomitante con la finalidad de la unificación de criterios y garantizando los derechos de los titulares registrales en lo atinente a la relación contractual y a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, y consecuentemente obtener celeridad en la registración de estos documentos, es menester el dictado de la presente técnico registral.-

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la Ley N° 4.298, art. 81°, inc. b):

#### **LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

##### **DISPONE**

**ARTICULO 1°:** El documento que instrumenta la enajenación solamente sobre la parte indivisa, con el cual uno de los condóminos adquiere el cien por ciento (100%) del inmueble, conforme a un plano de mensura, no extinguirá el condominio y por lo tanto se registrará en el mismo folio real matrícula de origen.-

**ARTICULO 2°:** A fin de extinguir el condominio existente entre los cotitulares registrales y otorgar nueva matriculación, deberán instrumentar el acto jurídico de división de condominio, mediante Escritura Pública regulado en el artículo 1.017 inc. "a" del Código Civil y Comercial de la Nación.-