



## Disposición Técnico Registral (RPI CABA) 04/2011

### Registro de la propiedad inmueble de la Capital Federal. Inscripción de las modificaciones del reglamento de copropiedad y administración de consorcios.

---

Fecha de la norma: 24/10/2011 publicada en el B.O.: 04/11/2011

VISTA

La publicidad registral impuesta por los artículos 9, 19 y cds. de la ley 13.512, artículo 2505 del C.C. (ley 17.801), lo dispuesto en su consecuencia por los artículos 1, 2, 3, 4, 20, 21 y cds del Decreto reglamentario 18734/49 y,

CONSIDERANDO:

Que la naturaleza propia y especial de la Propiedad Horizontal se destaca por el marco conjunto de normas estatutarias y reglamentarias que definen el tipo legal (ej. arts. 2 in fine, 3, 4, 7, 8 in fine, 9, 10, 14 y cds. Ley 13.512; arts. 3, 4, 5, 21 y cds. decreto reglamentario 18.734/49), de manera que cada consorcio es único en su especie, circunstancia que sólo emerge de la escritura que le da nacimiento (art. 9 ley citada).

Que siendo el "título suficiente" de las unidades en el régimen de la Propiedad Horizontal la indefectible integración del Reglamento de Copropiedad y Administración debidamente inscripto y el acto de adjudicación o adquisición de la respectiva unidad, simultánea o posterior, según las particularidades de cada caso, resulta necesario para la completa publicidad registral del sistema de propiedad horizontal, que se disponga de todas las modificaciones de cualquiera especie que hubiere sufrido desde su nacimiento el reglamento de copropiedad y administración, para su completa publicidad, diferenciando, obviamente, las que tienen impacto en la configuración de las unidades de aquellas que no son tales.

Que todas las reformas estatutarias comprendiendo las de trascendencia real y las vinculadas al "funcionamiento" de los Organos de ley (Asambleas, Administradores, Comisiones especiales y Consejos de Administración, etc.), en su instrumentación deben llenar las obligaciones emergentes de los deberes de forma que establece la ley de fondo (arts. 996 y 1184, inc.10 del C.C., y art. 9, ley 13.512) y tener la posibilidad jurídica de ser "conocidos" por los terceros (adquirentes o no), a quienes deben amparar las normas y servicios de la publicidad inmobiliaria, evitándole "sorpresas" o "desconocimiento" de actos que se vinculan a Estatuto tan especial como es cada Reglamento de Copropiedad y Administración, integrante esencial del "título de dominio" en Propiedad Horizontal.

Que por ello y siendo de toda conveniencia pública disponer de la más completa publicidad sobre el nacimiento y evolución del régimen de cada Consorcio de Propietarios, es conducente regular la toma de razón en el folio real de todos y cada uno de los actos de reformas del citado reglamento de copropiedad y administración que se eleven a escritura pública en consonancia con las normas legales mencionadas.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley (arts. 166, 167, 168, a), e) y cds del decreto PEN 2080/80, t.o 466/99,

EL DIRECTOR GENERAL  
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
DISPONE:

**ARTICULO 1º** — Se considera documento inscribible toda escritura que contenga reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio en el régimen de la ley 13.512.



**ARTICULO 2°** — La rogación respectiva se ajustará a lo establecido en los arts. 7, 8, 10, 11 y cds del decreto 2080/80 t.o. por decreto 466/99. Del mismo modo y en su consecuencia le serán aplicables las contribuciones y tasas previstas para estos documentos según la normativa vigente.

**ARTICULO 3°** — Comuníquese a la Superioridad, al Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su carácter de Administrador de los fondos de la ley 17.050, demás Colegios Profesionales interesados, a las Direcciones de Registros Reales y Publicidad, Apoyo Técnico y Fiscalización Interna, Registros Especiales y de Publicidad Indiciaria e Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo. Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido archívese. — Cr. ALBERTO F. RUIZ DE ERENCHUN, Director General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.