PROVINCIA del CHACO

###### **Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad**

 ***Registro de la Propiedad Inmueble***

*2015 –Año de las personas con discapacidad, por una sociedad inclusiva – Ley 7528.-*

Resistencia, 17 de julio de 2015.-

**VISTO:** La sanción de las leyes 26994 y 27077 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación y puesta en vigencia del mismo a partir del 1 de agosto del corriente respectivamente y,

**CONSIDERANDO:** Que la aprobación del código de fondo, exigió a este organismo proceder al estudio y análisis del mismo en forma exhaustiva para poder precisar así la vigencia de la normativa registral.

Que la función registral obliga que a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se califiquen los documentos con criterios ya definidos, los que podrán ser ajustados y modificados con posterioridad a la presente.

Que las reformas del Código Civil y Comercial de la Nación, con incidencia registral, será obligatoria para los documentos autorizados a partir del 1 de agosto del corriente.

Que la ley de aprobación del nuevo Código Civil y Comercial, derogó la ley 13512 en su totalidad.

Que el nuevo Código Civil y Comercial incorporó a su articulado el derecho real de propiedad horizontal regulado en el art. 2307 y ss.

Que es necesario señalar los cambios que tienen incidencia registral:

1. INMUEBLE EDIFICADO: Que el Código Civil y Comercial no prevé el estado constructivo del inmueble afectado, es criterio de este Registro aceptar la interpretación que el derecho real de propiedad horizontal se refiere a un inmueble edificado al igual que la ley nacional derogada, manteniendo así el concepto que de antaño sostiene este organismo.
2. PLANO: El plano de propiedad horizontal para las nuevas afectaciones tiene que reflejar el estado constructivo del edificio.
3. La comunicación de plano de Propiedad Horizontal para las nuevas afectaciones se guardarán en la forma de estilo sean anteriores o posteriores al 1 de agosto e 2015.
4. Las escrituras de afectación al derecho real de propiedad horizontal autorizadas con posterioridad al 1 de agosto de 2015 en base a planos de PH anteriores a dicha fecha, comunicados previamente a este Registro, serán registradas en forma definitiva, por los mismos argumentos expuestos más arriba.
5. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Se deberá calificar el cumplimiento de los requisitos del art. 2056 CCC que tengan incidencia registral a saber:
6. Determinación del terreno.
7. Determinación de las unidades funcionales y complementarias
8. Enumeración de los bienes propios.
9. Enumeración de las cosas y partes comunes.
10. Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad
11. UNIDAD FUNCIONAL: La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las partes y cosas de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla (art. 2039 CCC).
12. CONSTITUCION TRANSMISION O EXTINCION DE 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 éstas. (art. 2045 CCC)

Teniendo en cuenta la dificultad que presenta el cumplimiento de las normas citadas precedentemente, porque las unidades funcionales y complementarias tienen matrículas individuales, el registrador deberá antes de anotar los derechos a los que se refiere el art. 2045, verificar la existencia de unidades complementarias a la unidad funcional a fin de inscribir también en ellas los derechos rogados.

1. AFECTACION/MODIFICACION A PROPIEDAD HORIZONTAL. En el supuesto que se ruegue una afectación a propiedad horizontal o una modificación del reglamento inscripto, se deberán rogar y publicitar las vinculaciones entre las unidades funcionales y las unidades complementarias correspondientes.

En el supuesto aludido, sólo se podrán calificar tales circunstancias y observar en su caso el documento ingresado, en tanto y en cuanto la unidad funcional esté vinculada a una determinada unidad complementaria por el Reglamento de Propiedad Horizontal o su modificación posterior. Si en cambio, no surgiere así de las constancias registrales y si el Reglamento lo habilita, las unidades funcionales y complementarias podrán transmitirse y gravarse sin limitación alguna.

1. VIVIENDA FAMILIAR En caso de modificación de Reglamento de Propiedad Horizontal , de una unidad que constituye la vivienda familiar, se trate de un bien propio ganancial, deberá calificarse el asentimiento del art. 456 CCC
2. SUBCONSORCIOS: El Art. 2068 CCC establece que el Reglamento permita la existencia de subconsorcios para la organización de sectores con independencia funcional o administrativa, dicha circunstancia no será motivo de calificación ni de inscripción alguna, por el registrador en virtud de lo dispuesto en la última parte de la norma.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 36 inc. d) del Dto. 306/69.

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL CHACO**

**DISPONE**

ART. 1: INSCRIBIR, la afectación de un inmueble al derecho real de propiedad horizontal conforme lo dispuesto en la presente.

ART. 2: NOTIFIQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°27/2015.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE