#### PROVINCIA del CHACO


###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

 *El Agua, factor de inclusión social – Ley 6750.-*

Resistencia, 29 de Diciembre de 2011.

**VISTO:**

Los testimonios o copias de las escrituras de afectación al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal (Reglamento de Copropiedad y Administración) y los certificados a los que se refiere el Art. 23 de la Ley 17.801; y

**CONSIDERANDO:**

Que, tanto en la Ley 13.512 (Art. 9) como en su decreto reglamentario 18.734/49 (Art.1,2 y 24) se establece la obligación de inscribir el Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que, la inscripción de ese reglamento se verifica mediante testimonio o copia de la escritura que lo contiene expedida en legal forma, coloca al inmueble en “estado de Propiedad Horizontal”.

Dicha inscripción no altera el dominio de su titular sobre la totalidad del inmueble, el que continúa sin modificación alguna, ni provoca la división jurídica del inmueble en las unidades que lo componen con atribución de un derecho distinto sobre cada una de los sectores privativos.

Entendemos que no se debe exigir un certificado con reserva de prioridad porque el otorgamiento del reglamento no transmite, constituye, modifica o cede derechos reales. (Este Registro no comparte el criterio que afirma que la inscripción del reglamento modifica el derecho real, ya que para este organismo la modificación solo se refiere al aspecto registral de la especialidad objetiva). Tampoco entraría esta situación (modificación en la previsión del Art. 23 de la Ley 17.801, porque el articulo se refiere a documentos de constitución, modificación, etc., y en este caso el documento no constituye, ni modifica nada, sino que la inscripción es la que constituye “el estado de propiedad horizontal” y esta nueva especialidad objetiva en su aspecto registral.

No es necesario que se exija informe de inhibiciones (por no ser causal de oponibilidad a la inscripción de la escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal), ni asentimiento conyugal, porque la afectación a propiedad horizontal no es un acto dispositivo, ya que no produce alteración patrimonial, sino que trae aparejado un mayor valor, ya que la afectación a este régimen permitirá la venta por separado de cada unidad , lo que redundará en mayores ganancias que si se vende el inmueble en su conjunto. Además la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración otorga a su titular una facultad que antes no tenía, y que es la de constituir o transferir derechos reales sobre las unidades bajo el sistema de propiedad horizontal. Por ello no se justifica requerir un certificado de inhibiciones si el acreedor verá incrementado el patrimonio de su deudor.

Además, reiteramos el otorgamiento de dicha escritura no constituiría el “estado de propiedad horizontal” sobre el mismo sino que dicho estado quedará constituido con su inscripción; por lo que no se justifica la retroprioridad nacida para proteger el otorgamiento de actos con efectos constitutivos.

No tiene sentido exigir la certificación para proteger al adquirente de algún derecho, de las medidas cautelares, o constitución de otros derechos reales sobre el inmueble que pueda realizar el transmitente, porque en el caso de inscripción solo de un Reglamento de Copropiedad y Administración no hay adquirentes que proteger, tampoco se justifica dicha exigencia para otorgar publicidad del acto que se va a inscribir para proteger a terceros, no sólo porque éstos nunca se verán perjudicados sino porque las medidas cautelares (embargo, anotación de litis, etc.) anteriores al sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal (que se produce con la inscripción del Reglamento) no resulta oponible al acreedor la división del inmueble en Propiedad Horizontal.

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Decreto Nº306/69 y Art. 1 del Decreto 1274/2011;

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

**D I S P O N E**

1. A partir del primer día hábil del Año 2012 no exigirá a los Escribanos, certificado de inhibiciones, ni certificado con reserva de prioridad, ni asentimiento conyugal para otorgar Reglamento de Copropiedad y Administración.
2. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº34/2011.

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE