

# **ORDEN DE SERVICIO**

**Nº 45/2015**

**ASPECTOS REGISTRALES**

**DEL NUEVO CODIGO**

**CIVIL Y COMERCIAL**

**DE LA NACION**

LA PLATA, 29 de junio 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 1º de agosto del corriente, respectivamente, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Código Civil y Comercial de la Nación, a diferencia de los códigos derogados, es un instrumento de origen académico ajustado a la realidad, por el cual se recepciona la jurisprudencia y doctrina imperantes en las distintas materias, constitucionalizando a su vez el derecho privado;

Que la eliminación de las notas contenidas en el Código Civil dificulta la interpretación de sus normas;

Que por otro lado, la Ley 17801 continúa vigente y sólo sufre modificaciones de ordenamiento normativo;

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

Que en algunos de los temas aquí tratados existen posturas académicas contradictorias que, en su gran mayoría, responden a intereses diversos;

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

Que el proceso de implementación del Código Civil y Comercial requiere de tiempo, dedicación, esfuerzo y paciencia por las posibles dificultades que se puedan ir presentando, como así también de un ineludible compromiso al trabajo en equipo por parte de los registradores para la aplicación de criterios uniformes;

Que ante la imposibilidad fáctica de adecuar la totalidad de las Disposiciones Técnico Registrales antes de la entrada en vigencia de la ley en cuestión, resulta necesario dictar una norma que fije los cambios normativos que revistan incidencia en materia registral, los que eventualmente podrán ser revisados a la luz de la doctrina y jurisprudencia;

Que para el estudio, análisis e interpretación del código sancionado, se han realizado capacitaciones internas y externas por los profesionales del Departamento Jurídico de este organismo, quienes con esfuerzo y dedicación han colaborado para el logro de esta normativa;

Que frente al desafiante escenario, el rol de "asesor" que cumple el profesional en el Departamento o Sector se ve confirmado y robustecido, por ser el sujeto idóneo encargado de prestar su conocimiento para evacuar y resolver las consultas y problemáticas que se presenten en la función registral;

Que esta normativa tiene por finalidad definir en forma sencilla y práctica el criterio a seguir en la calificación registral, teniendo en cuenta las diferencias y nuevas regulaciones del Código Civil y Comercial;

Que a dicho efecto se ha tenido en consideración la realidad imperante, el principio de legalidad y la interpretación sobre la vigencia temporal de las situaciones jurídicas en particular (artículo 7° CCC), intentando respetar los actos agotados (consumo jurídico), los que se encuentran en curso de desarrollo (in fieri) y los derechos adquiridos;

Que en miras a este objetivo, se han celebrado reuniones con los distintos organismos involucrados y se han elevado a dictamen de Asesoría General de Gobierno cuestiones específicas;

Que la presente normativa constituye una herramienta de vital importancia para la capacitación interna de los registradores;

Que los códigos de actos registrales que han sido objeto de reforma/creación se encontrarán operativos a la brevedad;

Que el Departamento Sistemas y Procesamiento de Datos deberá adecuarse, en la medida que su capacidad operativa se lo permita, a la implementación de los cambios que demande la nueva normativa;

Que hasta que los sistemas recepten los cambios operados, los Departamentos de Registración y Publicidad practicarán por nota las nuevas registraciones;

Que atento que los asientos registrales no podrán publicitar todo el contenido de las situaciones jurídicas, las minutas rogatorias serán objeto de frecuentes consultas por los interesados, por lo cual el Departamento Archivo de Seguridad Documental deberá, en la medida que su capacidad operativa se lo permita, mantener actualizado el proceso de escaneo de la documentación en cuestión;

Que atento lo expuesto, es menester el dictado de la norma que implemente las reformas de la ley de fondo en materia registral.

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
ORDENA**

**ARTÍCULO 1º.** La presente normativa, dirigida a los registradores de este organismo, recepta sólo las reformas de incidencia registral introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación y será obligatoria para los documentos autorizados a partir del 1º de agosto de 2015.

**ARTÍCULO 2º.** Los criterios establecidos en los Anexos I y II que se aprueban por la presente, serán de inmediata aplicación hasta la modificación gradual de las Disposiciones Técnico Registrales que correspondan.

**ARTÍCULO 3º.** La registración de los derechos reales y de las nuevas situaciones jurídicas incorporadas por el Código Civil y Comercial de la Nación producirá la conversión a la técnica de folio real.

**ARTICULO 4º.** Registrar como Orden de Servicio. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales, Colegios de Abogados, Martilleros y Escribanos. Cumplido, archivar.

**ORDEN DE SERVICIO N° 045**

MMC  
JES  
SNG

ROBERTO DANIEL PRANDINI  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

SEBASTIÁN NICOLÁS GIACOSA  
Abogado  
A/C div. Contencioso Registral  
Disp. Adm. D.P. N° 082/13- Depto Jurídico  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad  
  
ROBERTO DANIEL PRANDINI  
Abogado  
A/C div. Contencioso Registral  
Disp. Adm. D.P. N° 276/13  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

MARÍA MARTHA CUNEO  
Abogada  
Coordinadora A/C de la Unidad Jurídica  
Disp. Adm. D.P. N° 216/13  
Dcción Pcial. del Registro de la Propiedad

ANEXO I

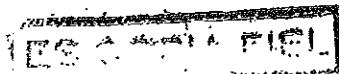
Como antecede al desarrollo de los temas que van a ser objeto de calificación por el registrador, es menester señalar que la registración continúa teniendo efectos declarativos para su oponibilidad hacia los terceros interesados y de buena fe.

Para su ilustración se transcriben distintos artículos que revisten importancia en la materia:

**ARTÍCULO 1892.- Título y modos suficientes.** La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real... La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera... Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

**ARTÍCULO 1893.- Inoponibilidad.** La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso... No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

Por otro lado, a continuación se transcriben distintos artículos del Código Civil y Comercial referentes a las modificaciones introducidas en lo que respecta a la capacidad de las personas humanas. Si bien la misma será calificada por el Notario interviniente, resulta imprescindible que los agentes tengan conocimiento de los nuevos lineamientos en la materia para la interpretación de los documentos ingresados para su registración.



## CAPACIDAD DE LA PERSONA HUMANA. PRINCIPALES MODIFICACIONES

En el código derogado se la denominaba persona física.

**ARTÍCULO 19.- Comienzo de la existencia.** La existencia de la persona humana comienza con la concepción.

**ARTÍCULO 22.- Capacidad de derecho.** Toda persona humana goza de la aptitud para ser titular de derechos y deberes jurídicos. La ley puede privar o limitar esta capacidad respecto de hechos, simples actos, o actos jurídicos determinados.

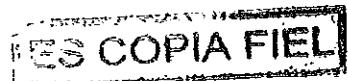
**ARTÍCULO 23.- Capacidad de ejercicio.** Toda persona humana puede ejercer por sí misma sus derechos, excepto las limitaciones expresamente previstas en este Código y en una sentencia judicial.

### Menores de edad

**ARTÍCULO 25.- Menor de edad y adolescente.** Menor de edad es la persona que no ha cumplido dieciocho años. Este Código denomina adolescente a la persona menor de edad que cumplió trece años.

**ARTÍCULO 27.- Emancipación.** La celebración del matrimonio antes de los dieciocho años emancipa a la persona menor de edad. La persona emancipada goza de plena capacidad de ejercicio con las limitaciones previstas en este Código. La emancipación es irrevocable. La nulidad del matrimonio no deja sin efecto la emancipación, excepto respecto del cónyuge de mala fe para quien cesa a partir del día en que la sentencia pasa en autoridad de cosa juzgada. Si algo es debido a la persona menor de edad con cláusula de no poder percibirla hasta la mayoría de edad, la emancipación no altera la obligación ni el tiempo de su exigibilidad.

**ARTÍCULO 30.- Persona menor de edad con título profesional habilitante.** La persona menor de edad que ha obtenido título habilitante para el ejercicio de una profesión puede ejercerla por cuenta propia sin necesidad de previa



Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcón. Pcial. del Registro de la Propiedad

autorización. Tiene la administración y disposición de los bienes que adquiere con el producto de su profesión y puede estar en juicio civil o penal por cuestiones vinculadas a ella.

#### Restricciones a la capacidad

**ARTÍCULO 31.- Reglas generales.** La restricción al ejercicio de la capacidad jurídica se rige por las siguientes reglas generales: a. la capacidad general de ejercicio de la persona humana se presume, aun cuando se encuentre internada en un establecimiento asistencial; b. las limitaciones a la capacidad son de carácter excepcional y se imponen siempre en beneficio de la persona; c. la intervención estatal tiene siempre carácter interdisciplinario, tanto en el tratamiento como en el proceso judicial; d. la persona tiene derecho a recibir información a través de medios y tecnologías adecuadas para su comprensión; e. la persona tiene derecho a participar en el proceso judicial con asistencia letrada, que debe ser proporcionada por el Estado si carece de medios; f. deben priorizarse las alternativas terapéuticas menos restrictivas de los derechos y libertades.

**ARTÍCULO 32.- Persona con capacidad restringida y con incapacidad.** El juez puede restringir la capacidad para determinados actos de una persona mayor de trece años que padece una adicción o una alteración mental permanente o prolongada, de suficiente gravedad, siempre que estime que del ejercicio de su plena capacidad puede resultar un daño a su persona o a sus bienes. En relación con dichos actos, el juez debe designar el o los apoyos necesarios que prevé el artículo 43, especificando las funciones con los ajustes razonables en función de las necesidades y circunstancias de la persona. El o los apoyos designados deben promover la autonomía y favorecer las decisiones que respondan a las preferencias de la persona protegida. Por excepción, cuando la persona se encuentre absolutamente imposibilitada de interaccionar con su entorno y expresar su voluntad por

**[ES COPIA FIEL]**

cualquier modo, medio o formato adecuado y el sistema de apoyos resulte ineficaz, el juez puede declarar la incapacidad y designar un curador.

**ARTÍCULO 43.- Concepto. Función. Designación.** Se entiende por apoyo cualquier medida de carácter judicial o extrajudicial que facilite a la persona que lo necesite la toma de decisiones para dirigir su persona, administrar sus bienes y celebrar actos jurídicos en general. Las medidas de apoyo tienen como función la de promover la autonomía y facilitar la comunicación, la comprensión y la manifestación de voluntad de la persona para el ejercicio de sus derechos. El interesado puede proponer al juez la designación de una o más personas de su confianza para que le presten apoyo. El juez debe evaluar los alcances de la designación y procurar la protección de la persona respecto de eventuales conflictos de intereses o influencia indebida. La resolución debe establecer la condición y la calidad de las medidas de apoyo y, de ser necesario, ser inscripta en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas.

### Inhabilitados

**ARTÍCULO 48.- Pródigos.** Pueden ser inhabilitados quienes por la prodigalidad en la gestión de sus bienes expongan a su cónyuge, conviviente o a sus hijos menores de edad o con discapacidad a la pérdida del patrimonio. A estos fines; se considera persona con discapacidad, a toda persona que padece una alteración funcional permanente o prolongada, física o mental, que en relación a su edad y medio social implica desventajas considerables para su integración familiar, social, educacional o laboral. La acción sólo corresponde al cónyuge, conviviente y a los ascendientes y descendientes.

Resulta importante destacar que tanto la declaración de inhabilidad como su ceso deben ser decretados judicialmente.

ES COPIA FIEL

### NOMBRE DE LA PERSONA HUMANA

La persona humana tiene el derecho y el deber de usar el prenombre y el apellido que le corresponden (art. 62 CCC).

Respecto del apellido, debe tenerse en cuenta que los hijos pueden llevar el apellido del padre, de la madre o de ambos de acuerdo a la integración que se haya decidido (art. 64 CCC).

Cualquiera de los cónyuges puede optar por llevar el apellido del otro con la preposición "de" o sin ella (art. 67 CCC).

El cambio de prenombre o apellido sólo procede si existen justos motivos a criterio del juez (art. 69 CCC).

Por otro lado, se consideran justos motivos y no requieren intervención judicial, el cambio de prenombre por razón de identidad de género y el cambio de prenombre y apellido por haber sido víctima de desaparición forzada, apropiación ilegal o supresión del estado civil o de la identidad (art. 69 CCC).

Si se encuentra registrado un prenombre o un apellido determinado e ingresa un documento notarial, judicial o administrativo con alguna variante, deberá surgir de la documentación la calificación de tal "circunstancia" por el funcionario interveniente y proceder a su inscripción de la manera rogada.

ES COPIA FIEL

  
MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Ptcial. del Registro de la Propiedad

**SOCIEDADES Y PERSONAS JURIDICAS EN FORMACIÓN**

La Ley de Sociedades Comerciales continúa vigente bajo el nombre "Ley General de Sociedades N° 19550 T.O.1984", con las reformas introducidas por la Ley 26994.

**Inscripción preventiva de un inmueble a nombre de una sociedad en formación:**

Atento no haberse modificado el artículo 38 de la Ley 19550, se deberá calificar que la adquisición se realiza en estos términos a título de aporte por parte de un socio.

**Inscripción preventiva de un inmueble a nombre de una persona jurídica (art. 148 CCC):**

Se amplía la posibilidad de que todas las personas jurídicas en formación puedan adquirir e inscribir en forma preventiva bienes a su nombre.

**ARTÍCULO 148.- Personas jurídicas privadas.** Son personas jurídicas privadas: a. las sociedades; b. las asociaciones civiles; c. las simples asociaciones; d. las fundaciones; e. las iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas; f. las mutuales; g. las cooperativas; h. el consorcio de propiedad horizontal; i. toda otra contemplada en disposiciones de este Código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento.

**ARTÍCULO 154.- Patrimonio.** La persona jurídica debe tener un patrimonio. La persona jurídica en formación puede inscribir preventivamente a su nombre los bienes registrables.

En la actual normativa se mantiene el criterio anterior en cuanto a que la inscripción preventiva constituye una inscripción definitiva.

**[ES COPIA FIEL]**

**SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL**

La Ley 26994 sustituyó el artículo 1º de la Ley 19550, posibilitando de esta forma que las sociedades puedan ser conformadas por una o más personas. Por ello, si en la escritura de adquisición de dominio se menciona que el adquirente es una "Sociedad Anónima Unipersonal", su abreviatura o la sigla "SAU", deberá realizarse el asiento en la inscripción de dominio de la manera rogada.



MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

**[ES COPIA FIEL]**

**SOCIEDADES QUE NO SE CONSTITUYEN POR NINGUNO DE LOS TIPOS DE  
LA LEY 19550**

(Es decir, que no conforman Sociedades Anónimas, Sociedades de Responsabilidad Limitada, Sociedades Colectivas, Comandita Simple o por Acciones, ni de Capital e Industria)

**Sociedades de la Sección IV**

Estas sociedades (antes llamadas sociedades irregulares o de hecho) no podían adquirir inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 26 LSC.

A partir de la reforma del artículo 23 de la Ley 19550, este tipo de sociedades pueden adquirir bienes registrables. En estos casos, se deberán calificar los siguientes aspectos:

- 1) El acto de adquisición debe instrumentarse por escritura pública (art. 1017 CCC);
- 2) El Notario deberá dejar constancia en el documento que tuvo a la vista el contrato social, que comparecieron a celebrar el acto la totalidad de los socios y, si actúa un representante, consignar que todos los socios ratifican su actuación;
- 3) En el testimonio y en las minutas rogatorias deberá surgir la proporción que cada socio tiene en la sociedad, pero ésta no se publicitará en el asiento (posibilidad de gran cantidad de socios con diversos porcentajes, lo que dificultaría la registración);
- 4) La titularidad debe publicitarse a nombre de la sociedad, consignando todos los datos que surjan del título, fundamentalmente el domicilio social y CUIT.

Para su conocimiento se transcribe el artículo 23 de la Ley 19550 reformado por la Ley 26994:

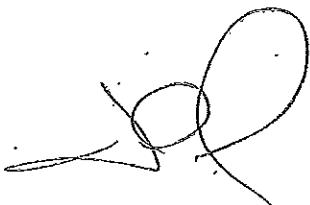
**ES COPIA FIEL**



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción Pcial. del Registro de la Propiedad

**Artículo 23.- Representación: administración y gobierno.** Las cláusulas relativas a la representación, la administración y las demás que disponen sobre la organización y gobierno de la sociedad pueden ser invocadas entre los socios. En las relaciones con terceros cualquiera de los socios representa a la sociedad exhibiendo el contrato, pero la disposición del contrato social le puede ser opuesta si se prueba que los terceros la conocieron efectivamente al tiempo del nacimiento de la relación jurídica. **Bienes registrables.** Para adquirir bienes registrables la sociedad debe acreditar ante el Registro su existencia y las facultades de su representante por un acto de reconocimiento de todos quienes afirman ser sus socios. Este acto debe ser instrumentado en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano. El bien se inscribirá a nombre de la sociedad, debiéndose indicar la proporción en que participan los socios en tal sociedad.

**Prueba.** La existencia de la sociedad puede acreditarse por cualquier medio de prueba.



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dscón. Pcial. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

### SOCIEDADES CIVILES

La sociedades civiles reguladas por los artículos 33 y concordantes del Código Civil, no se encuentran incluidas en la actual enumeración del artículo 148 CCC referente a las personas jurídicas privadas. No obstante ello, estas sociedades constituidas antes del 1º de agosto del corriente, mantendrán su personería.

En el supuesto que una sociedad civil ya constituida adquiera/constituya/transmita un derecho real sobre un inmueble, se registrará el documento en forma definitiva siempre que la fecha del contrato social sea anterior al 1º de agosto de 2015.



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

VIVIENDA (antes Bien de Familia)

(arts. 244 CCC y siguientes)

El efecto de la registración de la afectación a vivienda continúa siendo constitutivo.

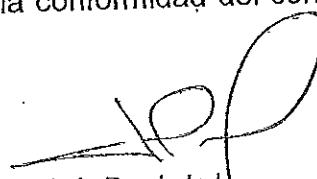
Por no haberse modificado el artículo 23 de la Ley 17801, no se requiere ni se expedirá Certificado de Dominio para su afectación.

Regulación:

1. Se puede afectar un inmueble (urbano o rural) destinado a vivienda por su totalidad o hasta una parte de su valor.
2. No se puede afectar más de un inmueble. En propiedad horizontal, se seguirá aplicando el artículo 39 de la DTR 14/2010.
3. Puede ser solicitada por el titular registral (si el inmueble está en condominio deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente) o judicialmente (art. 245 CCC).
4. Son beneficiarios de la afectación:
  - a. El propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes.
  - b. En defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.
5. El titular registral puede afectar a vivienda sin otro beneficiario.
6. Los beneficiarios no se publicitarán en los asientos, quedando individualizados sólo en la minuta rogatoria.

Transmisión, hipoteca y desafectación de la vivienda afectada

Si el constituyente se encuentra casado o en unión convivencial inscripta (puede surgir de la inscripción de dominio o del documento a inscribir), el inmueble no puede ser transmitido, gravado ni desafectado sin la conformidad del cónyuge o


  
**ES COPIA FIEL**

del conviviente. Si éste se opone, falta, o es incapaz o tiene capacidad restringida, la transmisión o gravamen debe ser autorizado judicialmente.

### Desafectación de Vivienda

Se regulan los mismos supuestos de la Ley 14394, con el agregado del consentimiento del conviviente en el caso de la unión convivencial inscripta.

### Subrogación real

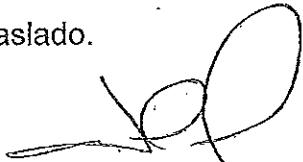
Se admite la sustitución de la vivienda afectada por otra, la cual puede ser adquirida simultáneamente con la venta del inmueble afectado o con posterioridad.

En el primer caso, junto a la compraventa se deberá rogar la sustitución en cuestión mediante el código de acto que se creará al efecto. En el documento debe surgir en forma clara la identificación de la primitiva afectación, la cual deberá ser trasladada al inmueble que se adquiere con sus mismos datos. El inscriptor deberá controlar los datos del Bien de Familia sustituido en la inscripción antecedente previo a efectuar su traslado.

En el caso que se pretenda sustituir la afectación a vivienda con posterioridad a la venta del inmueble primitivamente protegido, se calificará lo siguiente:

- En la escritura de compraventa por la cual se desafectó a vivienda, deberá surgir la reserva de sustituir/subrogar la vivienda en los términos del artículo 248 CCC.
- En la escritura de adquisición, el Notario deberá referenciar la reserva anteriormente indicada, consignando todos los datos de la primitiva afectación. Se deberá rogar la registración mediante el código que se creará al efecto. En dicho caso, el inscriptor deberá controlar los datos del Bien de Familia sustituido en la inscripción antecedente previo a su traslado.

**[ES COPIA FIEL]**



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Decisión. Pctal. del Registro de la Propiedad

**SEGUNDO O ULTERIORES TESTIMONIOS CON OBLIGACIONES PENDIENTES**

(artículo 308 CCC)

Los segundos o ulteriores testimonios que contengan obligaciones pendientes se registrarán en forma definitiva, siempre que en la documentación ingresada (Folio de Actuación Notarial y Minutas Rogatorias) surja que en la expedición de los mismos se han cumplido con alguno de los siguientes supuestos:

1. Acreditación por instrumento público de la extinción de la obligación;
2. La conformidad del acreedor;
3. La autorización judicial correspondiente.

**[ ] ES COPIA FIEL**

  
MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dpto. Pcial. del Registro de la Propiedad

## REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO

(arts. 446 al 508 CCC)

### Convenciones matrimoniales

Antes de la celebración del matrimonio los futuros cónyuges pueden celebrar convenciones que tengan por objeto, entre otros, la opción por alguno de los regímenes patrimoniales.

Las convenciones matrimoniales deben ser hechas en escritura pública, pudiéndose modificar de la misma forma. Se inscriben al margen del acta de matrimonio y no poseen vocación registral en este organismo.

### Regímenes patrimoniales:

- De Comunidad Ganancial
- De Separación De Bienes

Si no se hace ninguna convención matrimonial, se aplica subsidiariamente el régimen de comunidad ganancial.

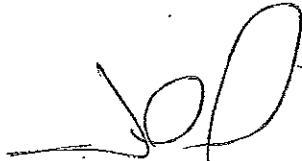
### Régimen de comunidad ganancial

Los bienes adquiridos a título oneroso con posterioridad a la celebración del matrimonio son de carácter ganancial, con las limitaciones establecidas en el artículo 464 inciso g) CCC.

Los adquiridos a título gratuito pertenecen al cónyuge que los adquiere (art. 464 inciso b) CCC).

**ARTÍCULO 464.- Bienes propios.** Son bienes propios de cada uno de los cónyuges:

**[ES COPIA FIEL]**

  
MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dscón. Pcial. del Registro de la Propiedad

b. los adquiridos durante la comunidad por herencia, legado o donación, aunque sea conjuntamente por ambos, y excepto la recompensa debida a la comunidad por los cargos soportados por ésta.

Los recibidos conjuntamente por herencia, legado o donación se reputan propios por mitades, excepto que el testador o el donante hayan designado partes determinadas.

No son propios los bienes recibidos por donaciones remuneratorias, excepto que los servicios que dieron lugar a ellas hubieran sido prestados antes de la iniciación de la comunidad. En caso de que el valor de lo donado exceda de una equitativa remuneración de los servicios recibidos, la comunidad debe recomendar al donatario por el exceso;

g. los adquiridos durante la comunidad, aunque sea a título oneroso, si el derecho de incorporarlos al patrimonio ya existía al tiempo de su iniciación.

#### Régimen de separación de bienes

Los adquiridos a título gratuito u oneroso, pertenecen al cónyuge que los incorpora a su patrimonio.

#### Publicidad del carácter propio en el régimen de separación de bienes

La persona casada puede solicitar que se deje constancia que el inmueble reviste carácter "propio" por haberse adquirido bajo el régimen de separación de bienes, rogándolo expresamente por el código de acto que se creará al efecto (Otras publicidades con vocación registral).

Si dicha circunstancia surge de la escritura de adquisición, pero no fue rogada, el Notario interviniendo, en el acto de transmisión o constitución de un derecho real, podrá calificar tal circunstancia a los efectos de no requerir el asentimiento del otro cónyuge.

**[ES COPIA FIEL]**



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dra. Pcial. del Registro de la Propiedad

**Bienes Mixtos**

Por lo dispuesto en los artículos 464 inciso k) y 465 inciso n) CCC, se elimina la noción de bienes mixtos.

Las reglas a aplicar son las siguientes:

- Si un inmueble comenzó siendo propio, continúa siendo propio, no obstante que se adquieran partes indivisas de carácter ganancial.
- Si un inmueble comenzó siendo ganancial, continúa siendo ganancial, no obstante que se adquieran partes indivisas de carácter propias.

Entre los cónyuges existe un derecho a recompensa al momento de la liquidación del patrimonio ganancial.

**Bienes mixtos registrados antes del 1º de agosto de 2015**

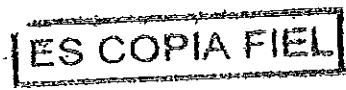
Atento el derecho adquirido respecto del titular, en cuanto al carácter del bien y a la necesidad en su caso de requerir el asentimiento conyugal, y teniendo en cuenta el perjuicio que podría llegar a sufrir uno de los cónyuges, hasta que se expida la justicia respecto de este punto, con relación a las partes indivisas gananciales de bienes mixtos ya registrados, se requerirá el asentimiento del cónyuge (interpretación del artículo 7º CCC).

**Publicidad del carácter propio en el régimen de comunidad (art. 466 CCC)**

Para que sea oponible a terceros el carácter propio de los bienes adquiridos durante la comunidad de gananciales, es necesario que en el acto de adquisición se haga constar esa circunstancia para lo cual se calificarán dos requisitos:

- 1) determinación del origen del dinero;
- 2) conformidad del otro cónyuge.

En caso de no cumplirse con los anteriores requisitos, la determinación del carácter propio del bien deberá obtenerse judicialmente. Ello obedece a que del mismo artículo surge que respecto de terceros no es suficiente prueba del carácter



MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccn. Pctal. del Registro de la Propiedad

propio del bien "la confesión de los cónyuges". Es decir que hasta que se expida la justicia resulta vedado hacerlo por escritura aclaratoria, aún con la comparecencia de ambos cónyuges.

#### Asentimiento conyugal

El principio general del artículo 1277 del código derogado se encuentra receptado en el artículo 470 CCC que establece: "La administración y disposición de los bienes gananciales corresponde al cónyuge que los ha adquirido. Sin embargo, es necesario el asentimiento del otro para enajenar o gravar: a) los bienes registrables...".

#### Cónyuges y Vivienda Familiar

Si de la escritura o de las constancias registrales surge que el inmueble que se dispone constituye una vivienda familiar, es de aplicación el artículo 456 CCC que dice: "Ninguno de los cónyuges puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar....". En este caso, a diferencia del supuesto anterior (art. 470 CCC), el inmueble puede ser de carácter ganancial o propio de uno de los cónyuges.

Será objeto de calificación notarial que el asentimiento del cónyuge verse sobre el acto jurídico en sí y sus elementos constitutivos (art. 457 CCC).

#### Poderes para prestar asentimiento (bienes gananciales y vivienda familiar -arts. 375 inciso b), 456, 459 y 470 CCC-)

Si bien es posible que uno de los cónyuges represente al otro en el acto de disposición o gravamen, en virtud de lo dispuesto en los artículos 456, 459 y 470 CCC, resulta expresamente prohibido que uno de ellos otorgue poder al otro para prestar el asentimiento con respecto a los bienes gananciales y la vivienda familiar. Sin embargo, está permitido que uno de los cónyuges otorgue poder a un tercero para prestar el asentimiento conyugal requerido en los casos de los artículos 456 y

**[ ] ES COPIA FIEL**

470 CCC, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 375, inc. b) CCC (identificación del bien).

#### Contratos entre cónyuges (artículo 1002, inc. d) CCC)

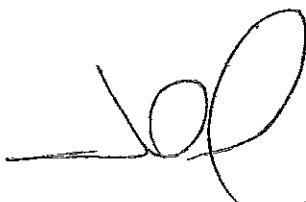
No pueden contratar los cónyuges entre sí, bajo el régimen de "comunidad de gananciales". Sin embargo, lo pueden hacer si optaron por el de "separación de bienes".

Excepción legal prevista: sociedades entre cónyuges (artículo 27 de la Ley 19550).

#### Modificación del régimen patrimonial (artículo 449 CCC)

Los cónyuges (matrimonios celebrados con anterioridad o posterioridad al 1º de agosto) pueden modificar el régimen patrimonial del matrimonio cada año mediante escritura pública. Dicha modificación se inscribe al margen del acta de matrimonio.

Cuando se rigen por un régimen de comunidad de gananciales y optan por un régimen de separación de bienes, previamente debe liquidarse el patrimonio ganancial, adjudicándose los bienes existentes en el mismo, mutando su carácter ganancial a propio de cada uno (475 inc. e) CCC). Para ello, deberá ingresar a este organismo el documento de liquidación y adjudicación de la comunidad ganancial por modificación del régimen patrimonial.



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dación Pública del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

UNIÓN CONVIVENCIAL

(artículos 509 a 528 CCC)

Es una unión afectiva de carácter singular, pública, notoria, estable y permanente de dos personas que conviven y comparten un proyecto de vida común, sean del mismo o de diferente sexo (artículo 509 CCC). No constituye un nuevo estado civil. Por ello el Notario podrá, a petición de parte, dejar constancia en la escritura sobre el carácter de conviviente. De ser así, podrá ser rogado mediante la minuta agregada, debiéndose en dicho caso, publicitarse en el asiento practicado.

La unión convivencial puede inscribirse en el Registro de Uniones Convivenciales que se creará al efecto. Dicha registración es sólo a los fines probatorios, es decir, no es obligatoria y debe ser solicitada por ambos integrantes (art. 511 CCC).

Los convivientes pueden celebrar Pactos de Convivencia, regulatorios de diferentes aspectos de la vida en común, pudiendo convenir respecto de los bienes (arts. 513, 514 CCC). En caso de no haber pacto, cada conviviente tiene la libre administración y disposición de los bienes de su titularidad (art. 518 CCC).

Los pactos deben ser hechos por escrito (no necesariamente escritura pública) y son oponibles a terceros a partir de su inscripción en los Registros. En el caso de instrumentarse en documento privado, el mismo deberá ingresar a este organismo con firma certificada. La registración se rogará mediante el acto que se creará al efecto, practicándose el asiento en el rubro "b".

Cuando cesa la unión convivencial, puede atribuirse judicialmente el uso de la vivienda familiar a uno de los convivientes. Dicho uso no puede exceder de un plazo de dos años. Este uso puede ser objeto de registración (art. 526 CCC). También podría surgir dicha atribución de una cláusula del Pacto de Convivencia suscripto.



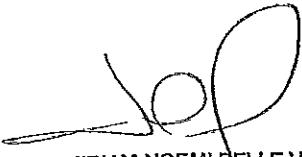

MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dctn. Pdta. del Registro de la Propiedad

**Unión Convivencial Inscripta y Vivienda Familiar**

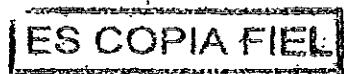
El artículo 522 CCC establece: "Si la unión convivencial ha sido inscripta (en el Registro de Uniones Convivenciales), ninguno de los convivientes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar...".

Si del cuerpo de la escritura o de las constancias registrales surgiere que el inmueble que se dispone constituye una vivienda familiar, ya sea el inmueble propio de uno de los convivientes o de ambos en condominio, deberá requerirse dicho asentimiento.

Por no estar contemplada la prohibición, es posible que el conviviente otorgue poder al otro para asentir en la disposición o gravamen del inmueble sede de la vivienda familiar (art. 522 CCC).



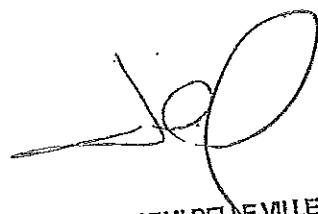
MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad



## CONTRATOS

### Escríptura Pública

La celebración de Escritura Pública exigida como forma solemne para los actos de adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles y para la instrumentación de la cesión de acciones y derechos hereditarios prevista en el artículo 1184 CC, se mantiene en los artículos 1017 y 1618 inciso a) CCC.



MIRIAM NOEMI DELINE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

[ES COPIA FIEL]

### **BOLETO DE COMPROVENTA**

Se mantiene la anotación de los boletos de compraventa, conforme lo expresamente previsto en los artículos 1170 y 756 CCC. Serán registrados sin tener en cuenta la valuación fiscal del inmueble en cuestión.

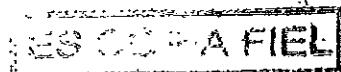
Al disminuirse a cinco (5) años el plazo genérico de prescripción (art. 2560 CCC), se mantiene el criterio establecido por el artículo 7º de la DTR 2/2013.

De la misma forma, teniendo en cuenta el artículo 470 CCC, continua vigente el requerimiento del asentimiento conyugal respecto de la promesa de los actos de enajenación del bien ganancial.

Si del boleto de compraventa o de las constancias registrales surge que el inmueble objeto del contrato constituye una vivienda familiar, es de aplicación el artículo 456 CCC que dice: "Ninguno de los cónyuges puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar....", ya sea el inmueble de carácter ganancial o propio de uno de los cónyuges.



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad



LEASING

Se mantienen los lineamientos que preveía la Ley 25248, hoy parcialmente derogada.

La registración del leasing permanece vigente durante el plazo de veinte (20) años, pudiéndose reinscribir antes de su vencimiento por rogación del dador u orden judicial (art. 1234 CCC).

**ARTÍCULO 1234.- Forma e inscripción.** El leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado. A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto. La inscripción en el registro puede efectuarse a partir de la celebración del contrato de leasing, y con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa objeto de la prestación comprometida. Para que produzca efectos contra terceros desde la entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco días hábiles posteriores. Pasado ese término, produce ese efecto desde que el contrato se presente para su registración. Si se trata de cosas muebles no registrables o de un software, deben inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde la cosa se encuentre o, en su caso, donde ésta o el software se deba poner a disposición del tomador. En el caso de inmuebles, la inscripción se mantiene por el plazo de veinte años; en los demás bienes se mantiene por diez años. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogación del dador u orden judicial.

MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

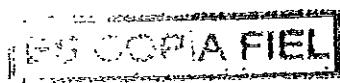


### DONACIÓN

La Escritura de "Aceptación de Donación" instrumentada a partir del 1º de Agosto de 2015 debe ser autorizada en vida del donante y del donatario, siempre que los mismos mantengan la capacidad legal requerida (arts. 974, 976, 980, 1542 y 1545 CCC). Dichas circunstancias serán calificadas por el Notario quien podrá dejar constancia de las mismas en el documento.

En el supuesto que surgiere del documento de aceptación que el oferente se encuentra fallecido/incapacitado, el Registro calificará tal circunstancia procediendo a su inscripción provisional (art. 9 inc. b de la Ley 17801).

MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

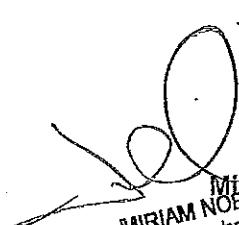


**FIDEICOMISO**

**ARTÍCULO 1666.- Definición.** Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

**ARTÍCULO 1671.- Beneficiario.** El beneficiario puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario. Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos. Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante. El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes.

**ARTÍCULO 1672.- Fideicomisario.** El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario. Se aplican al fideicomisario los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1671. Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.



**[ES COPIA FIEL]**

**ARTÍCULO 1673.- Fiduciario.** El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica. Sólo pueden ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales, sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autoriza el organismo de contralor de los mercados de valores, que debe establecer los requisitos que deben cumplir. El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervenientes en el contrato:

Se mantiene la prohibición de que el fiduciario pueda resultar fideicomisario (art. 1676 CCC).

La sustitución del fiduciario puede ser instrumentada mediante documento judicial, notarial o privado autenticado, en donde conste la designación del nuevo fiduciario (art. 1679 CCC).

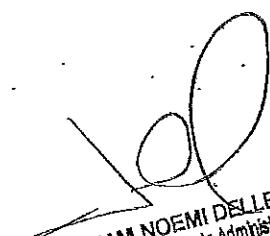
El fiduciario conserva las facultades para disponer o gravar los bienes fideicomitidos sin el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario. Se pueden prever limitaciones a dichas facultades, las que serán publicitadas en caso de ser rogadas (art. 1688 CCC). De ser así, deberán ser calificadas en las registraciones futuras.

Por lo establecido en el artículo 1669 CCC, cuando el fiduciario adquiera bienes con posterioridad a la celebración del contrato de fideicomiso, se calificará que se haya transcripto el mismo en la escritura respectiva, circunstancia no requerida anteriormente.

**ARTÍCULO 1669.- Forma.** El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el

**[ ] ES COPIA FIEL**

cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dctn. Pcia. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

## DERECHO REAL DE DOMINIO

### Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad

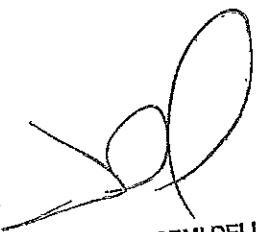
En el caso que ingrese un documento portante de una sentencia de prescripción adquisitiva en los términos del artículo 1905 CCC, se deberá calificar que surja del mismo la fecha fijada por el juez, a partir de la cual se produjo la adquisición dominial. Dicha fecha deberá ser publicitada en el asiento que se practique al efecto.

**ARTÍCULO 1905.- Sentencia de prescripción adquisitiva.** La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

### Dominio Revocable

En el supuesto de que el acto que se ruegue se encuentre subordinado a un plazo o condición resolutoria, se procederá a su registración en la forma de estilo (art. 33 in fine Ley 17801).

El artículo 1965 CCC establece que el dominio revocable tiene un límite de diez (10) años. Sin embargo, para la efectivización de la revocación del dominio será necesario el ingreso de un documento por medio del cual se ruegue la readquisición.



ES COPIA FIEL

**DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

(arts. 2037/2072 CCC)

La ley de aprobación del código unificado derogó la Ley 13512 en su totalidad, incorporando a su articulado el régimen de este derecho real.

El derecho real de propiedad horizontal se encuentra definido en el artículo 2037 CCC que establece: "Es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible".

Atento que la normativa no prevé el estado constructivo del inmueble afectado, es criterio de este organismo aceptar la interpretación de que este derecho real se refiere a un inmueble **edificado**, al igual que en la ley nacional derogada.

Respecto de la vigencia de los Decretos 2489/63 y 947/04 a partir del 1º de agosto de 2015, se remitió solicitud de dictamen a la Asesoría General de Gobierno.

Es un derecho real similar al regulado en la ley anterior pero con otras características. El plano de Propiedad Horizontal para las nuevas afectaciones es diferente ya que no habilitaría "unidades a construir" o "en construcción".

La comunicación del plano de Propiedad Horizontal y la resolución del artículo 6to. del Decreto 2489/63 se registrarán en la forma de estilo sean anteriores o posteriores al 1º de agosto de 2015, pues es la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) el organismo que, en su caso, ha meritado tal circunstancia al momento de aprobar el plano o el citado artículo.

Si con posterioridad al 1º de agosto de 2015, esté registrado o no el artículo 6to. del Decreto 2489/63, ingresa una escritura haciendo uso del citado artículo, se procederá a su toma de razón en la forma de estilo, siempre que tenga el certificado catastral expedido al efecto. Ello obedece a la interpretación del artículo 7º CCC, en cuanto a que el plano de PH ya aprobado constituye un derecho adquirido para los

interesados y el artículo 6to. es la consecuencia del estado constructivo aprobado por el plano.

Las escrituras de afectación al derecho real de propiedad horizontal autorizadas con posterioridad al 1º de agosto de 2015 en base a planos de PH anteriores a dicha fecha, comunicados o no a este organismo, serán también registradas en forma definitiva por los mismos argumentos expuestos anteriormente.

En cuanto al inmueble en el que conste registrada antes del 1º de agosto de 2015 la escritura de "Modificación de estado constructivo" en base al Decreto 947/04, se interpretará que el nuevo estado constructivo ya registrado en la parte superior de la matrícula constituye un derecho adquirido, por lo tanto se procederá a inscribir las sucesivas transmisiones y constituciones de derechos reales en forma definitiva.

Independientemente de la fecha de la resolución del ARBA referente al Decreto 947/04 y de la fecha de la escritura de "Modificación de estado constructivo" (sea anterior o posterior al 1º de agosto de 2015), se procederá a registrar la misma por considerar que el Plano de Propiedad Horizontal previamente aprobado es el que habilitó dicho estado constructivo.

Reiterando lo expresado, la aprobación del Plano de Propiedad Horizontal constituye un derecho adquirido y el Decreto 947/04 un remedio legal previsto para la modificación del estado constructivo.

#### Reglamento de Propiedad Horizontal

Se deberá calificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 2056 CCC que tengan incidencia registral.

**ARTÍCULO 2056.- Contenido.** El reglamento de propiedad horizontal debe contener:

- a. determinación del terreno;
- b. determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- c. enumeración de los bienes propios;
- d. enumeración de las cosas y partes comunes;

- e. composición del patrimonio del consorcio;
- f. determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;
- g. determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;
- h. uso y goce de las cosas y partes comunes;
- i. uso y goce de los bienes del consorcio;
- j. destino de las unidades funcionales;
- k. destino de las partes comunes;
- l. facultades especiales de las asambleas de propietarios;
- m. determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;
- n. especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;
- ñ. determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;
- o. determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;
- p. forma de computar las mayorías; q. determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;
- r. designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;
- s. plazo de ejercicio de la función de administrador;
- t. fijación del ejercicio financiero del consorcio;
- u. facultades especiales del consejo de propietarios.

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).

En ese sentido, el artículo 2045 CCC prevé que ... "la constitución, transmisión o extinción de un 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".

Atento la dificultad que presenta el cumplimiento de las normas citadas precedentemente, por cuanto a que las unidades funcionales y complementarias constan en folios reales individuales, se deben interpretar estos artículos en concordancia con el resto de la normativa en cuestión.

En oportunidad de registrar la afectación/modificación a Propiedad Horizontal se deberán rogar y publicitar las vinculaciones entre las unidades funcionales y complementarias correspondientes, para así poder dar cumplimiento a la normativa de fondo.

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 modificación posterior.

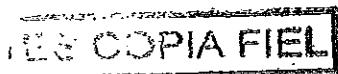
Si en cambio no surgiere así de las constancias registrales, y si el Reglamento lo habilita, las unidades funcionales y complementarias podrán transmitirse y gravarse sin limitación alguna.

#### Certificados, Asentimiento Conyugal y Protección de la Vivienda

Se mantiene el criterio establecido por los artículos 6 y 17 de la DTR 14/2010, con el agregado que en los casos de modificación de reglamento de una unidad que constituye la vivienda familiar, se trate de un bien propio o ganancial, deberá calificarse el asentimiento indicado en el artículo 456 CCC.

#### Cosas y Partes Comunes (art. 2040 CCC)

Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.



Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

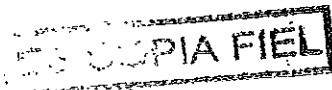
Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

### Clasificación de las Cosas y Partes Comunes

#### 1) Necesariamente Comunes (art. 2041 CCC):

Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) El terreno
- b) Los pasillos, vías o elementos que comunican entre sí y a éstas con el exterior;
- c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) Los cimientos, columnas , vigas, portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso la de los balcones, indispensables para mantener su seguridad;
- e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) La vivienda para alojamiento de su encargado;
- h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.



MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dscón. Peral. del Registro de la Propiedad

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

2) No Indispensables (art. 2042 CCC):

Son cosas y partes comunes no indispensables:

- a) La piscina;
- b) El solárium;
- c) El gimnasio;
- d) El lavadero;
- e) El salón de usos múltiples;

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

Modificación de Reglamento:

Se conserva la mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Sin embargo, se distingue entre:

- a) Mejora u obra nueva que requiere mayoría
- b) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad

a) Mejora u obra nueva que requiere mayoría: sobre cosas y partes comunes (art. 2051 CCC);

b) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad (art. 2052 CCC):

- Cuando beneficia a un propietario en interés particular;
- Cuando se elevan nuevos pisos o se hacen excavaciones;
- Cuando se modifica la estructura del inmueble de manera sustancial.

Los supuestos citados serán relevantes al momento de calificar las mayorías indicadas por el artículo 28 de la DTR 14/2010. Se interpretará que el caso b) se refiere a los "aspectos constitutivos" mencionados en la norma registral aludida.

**[ ] ES COPIA FIEL**

### **Personalidad del Consorcio de Propiedad Horizontal**

Los artículos 148 inciso h) y 2044 CCC admiten expresamente la personalidad del Consorcio.

En la calificación, se mantienen los lineamientos establecidos por el artículo 35 de la DTR 14/2010.

### **Subconsorcios**

Si bien el artículo 2068 CCC prevé 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 registral por los efectos establecidos en el último párrafo de la norma citada.

### **Prehorizontalidad**

La Ley 26994 deroga la Ley 19724 de Prehorizontalidad, siendo regulada en los artículos 2070/2072 CCC.

Atento que la nueva normativa no regula ni establece un procedimiento similar a la ley derogada, en el supuesto que ingrese un documento enmarcado en este régimen, se pondrá en conocimiento del Departamento Jurídico y se formarán actuaciones para su remisión a Asesoría General de Gobierno, a fin de obtener un dictamen y proceder en consecuencia.

**[ES COPIA FIEL]**

MIRIAM NOEMI DELILLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dra. Pcial. del Registro de la Propiedad

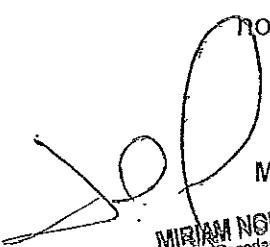
**DERECHO REAL DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

(arts. 2073 al 2102 CCC)

**ARTÍCULO 2073.- Concepto.** Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

**ARTÍCULO 2074.- Características.** Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

**ARTÍCULO 2075.- Marco legal.** Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.


**ES COPIA FIEL**

Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

 MIRIAM NGEMI DELLE VILLE  
 Jefa de Departamento Administrativo (Int)  
 Dedicada Pilar del Registro de la Propiedad

**ARTÍCULO 2076.- Cosas y partes necesariamente comunes.** Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

**ARTÍCULO 2077.- Cosas y partes privativas.** La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

El derecho real de conjuntos inmobiliarios conforma un derecho real de "propiedad horizontal especial".

El Código prevé en su artículo 2075 CCC que las formas de dominio preexistentes (barrios cerrados, clubes de campo, etc. –Decreto 9404/86 y 27/98–) deberán "adecuarse" a este nuevo derecho real.

Se interpreta que dicha adecuación resulta en esta instancia de cumplimiento imposible y no será objeto calificación registral hasta su regulación por una norma específica.

Por ello, las transmisiones, modificaciones, constituciones y extinciones de derechos reales relacionadas a las parcelas subdivididas por Plano aprobado por Geodesia, se seguirán calificando en la forma de estilo.

**Planos de subdivisión por Geodesia aprobados con anterioridad al 1º de agosto de 2015 con o sin comunicación en este organismo**

Se continuarán registrando los derechos reales constituidos sin requerir la afectación al nuevo derecho real de conjunto inmobiliario, pues se interpreta que el plano de subdivisión oportunamente aprobado implica un derecho adquirido.

**[ES COPIA FIEL]**

**Planos de subdivisión por Geodesia aprobados con posterioridad al 1º de agosto de 2015**

Se publicitará la comunicación del plano en idéntica forma y se registrarán los documentos en la forma señalada en el punto anterior. Ello, por cuanto si el organismo con competencia aprobó el plano pudo haber considerado que existía un derecho adquirido en alguna etapa previa.

**Planos específicos para el derecho real de conjuntos inmobiliarios**

En su registración se les aplicará la normativa referente al derecho real de propiedad horizontal con las diferencias que impone el derecho de conjuntos inmobiliarios.

La diferencia más importante es que "el terreno" sobre el cual se asienta cada unidad no se especifica como "cosa y parte necesariamente común", lo que permite interpretarlo como propio.

Para este nuevo derecho real está previsto expresamente que las unidades funcionales pueden estar construidas o en construcción, debiendo determinar los organismos provinciales involucrados la normativa provincial aplicable para la constitución, modificación y transmisión de derechos reales sobre unidades en construcción, es decir que podría dictarse una normativa provincial con el contenido del Decreto 2489/63, artículos 6 y 6 bis, incorporados por Decreto 947/2004, determinarse la continuidad de su vigencia o no exigirse ninguna regulación especial por surgir la viabilidad de su estado constructivo de la ley de fondo.

Respecto del Decreto Ley 8912/77. (artículo 64 y siguientes) y los Decretos 9404/86 y 27/98, se interpreta que continúan vigentes en sus partes técnicas pertinentes, en cuanto no se opongan a la regulación del Código Civil y Comercial.

La registración del conjunto inmobiliario deberá practicarse en folios reales similares a los de PHB y PHA, los que deberán identificarse como CIB Y CIA, y hasta tanto estén confeccionados dichos folios podrán utilizarse los PHB y PHA testando de una manera prolífica y colocando la identificación CIB y CIA.

**[REDACTED]**  
ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DELLEVILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcton. Pcia. del Registro de la Propiedad

Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

Conforme lo establece el artículo 2074 CCC deberá calificarse que se haya constituido una entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.

El Reglamento puede establecer un "derecho de preferencia" en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o a favor del resto de los propietarios de las unidades privativas que podría ser rogado para su publicidad (art. 2085 CCC).



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dedón. Pcia. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

## DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO

(arts. 2087 al 2102 CCC)

Es un nuevo derecho real establecido en el CCC y las variantes registrales que del mismo derivan serán rogadas mediante los códigos que se crearán al efecto.

**ARTÍCULO 2087.- Concepto.** Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

La escritura de afectación, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública e inscribirse tanto en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido, como así también en el Registro de la Propiedad (art. 2089 y 2092 CCC).

El titular de dominio puede constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación (2091 CCC).

### Requisitos a calificar:

1. Escritura pública;
2. Que el titular registral coincida con la persona del emprendedor;
3. Comparecencia y consentimiento del emprendedor, en el supuesto de que el emprendedor no fuere el titular de dominio;
4. El o los inmuebles afectados deben estar libres de gravámenes y restricciones;
5. El titular registral, el emprendedor, el administrador y el comercializador (en el supuesto de ser personas humanas y/o jurídicas diferentes) no deben estar inhibidos;

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dcpción Pcial. del Registro de la Propiedad  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

6. El propietario o el emprendedor no puede modificar el destino previsto en el instrumento original.

La afectación/desafectación a Tiempo Compartido se registrará en la parte superior de la o las matrículas objeto del derecho real.

El derecho real del adquirente de tiempo compartido, como así también las futuras registraciones se publicitarán en el rubro b) de la/las matrículas afectadas.

La extinción del derecho real de tiempo compartido se puede producir:

- a) por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación;
- b) en cualquier momento, cuando no se hubieren producido enajenaciones o se hubieren rescindido la totalidad de los contratos;
- c) por destrucción o vetustez.

ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

## DERECHO REAL DE CEMENTERIOS PRIVADOS

(arts. 2103 al 2113 CCC)

Es un nuevo derecho real establecido en el código sancionado y las variantes registrales relacionadas a este derecho real serán rogadas mediante los códigos que se crearán al efecto.

**ARTÍCULO 2103.- Concepto.** Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

La escritura de afectación debe formalizarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad en forma conjunta al Reglamento de Administración y Uso del cementerio (art. 2104 CCC).

### Requisitos a calificar:

1. Escritura pública.
2. Plano de Mensura.
3. Deberá acompañarse el Reglamento de Administración y Uso del cementerio o testimoniarse en la escritura de afectación. En ambos supuestos deberá estar íntegramente transscrito en el Rubro de Observaciones de la minuta.
4. El titular de dominio no puede alterar el destino del cementerio ni gravarlo con derecho reales de garantía.
5. Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura podrán ser objeto de medidas cautelares, siempre que el juez califique las circunstancias previstas por el artículo 2110 CCC, a saber: a) los créditos provenientes del saldo de precio de compra y de construcción de sepulcros y b) las

**[ ] ES COPIA FIEL**

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a dichas parcelas. Dichas circunstancias no serán objeto de calificación registral.

La afectación a cementerio se registrará en la parte superior de la o las matrículas involucradas, donde se dejará constancia de la apertura de la matrícula "CPB", utilizando hasta la confección e impresión de los nuevos folios las planillas B existentes con la rectificación "CPB", publicitando en cada cuadrícula cada una de las parcelas resultantes.

En la cuadrícula de la "CPB" correspondiente a cada parcela se registrarán todos los actos jurídicos que afecten a la misma, no originando la apertura de un nuevo folio específico. Oportunamente se diseñará un nuevo formato para la registración de este tipo de derecho real.

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

## DERECHO REAL DE SUPERFICIE

(arts. 2114 al 2128 CCC)

Es un nuevo derecho real que consagra el derecho real de superficie en forma genérica, ampliándose a otros supuestos la superficie forestal anteriormente regulada por la Ley 25509, la cual resultó derogada por Ley 26994.

Las variantes registrales relacionadas a este derecho real serán rogadas mediante los códigos que se crearán al efecto.

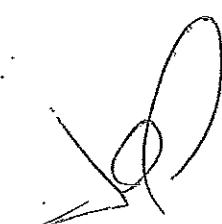
El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo (art. 2114 CCC).

El derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo (art. 2115 in fine CCC).

Puede constituirse por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión (art. 2119 CCC).

El plazo máximo es de 70 años para las construcciones y 50 años para las forestaciones y plantaciones. Dicho término no será objeto de calificación registral, siendo necesario ingresar un documento que ruegue la extinción del mismo.

El titular de dominio puede "disponer" o "gravar" el inmueble, sin turbar el derecho del superficiario (art. 2121 CCC).

  
**ES COPIA FIEL**

El superficiario puede a) gravar el derecho de construir, plantar o forestar, b) gravar la propiedad superficiaria (lo construido, lo plantado o forestado), c) afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal y d) transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas. Ello, siempre durante el plazo del derecho de superficie y sin necesidad de consentimiento del propietario (art. 2120 CCC).

Requisitos a calificar:

1. Escritura pública;
2. Deberá publicitarse el plazo convenido por las partes (2117, 2125 CCC);
3. Puede constituirse sobre todo el inmueble, o sobre una parte determinada, sobre el espacio aéreo, sobre el subsuelo o sobre construcciones existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal (sobre una unidad que surge del régimen de PH);
4. Plano de Mensura: No se exigirá plano cuando el derecho de superficie abarque la totalidad del/los inmuebles afectados;
5. Puede ser constituido por el titular del derecho real de dominio, condominio o propiedad horizontal;
6. Los actos jurídicos que realice el superficiario deberán ser celebrados dentro del plazo de vigencia del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio;
7. En el supuesto que constare en los asientos registrales, por así haberse rogado, que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con la intervención del último citado.

La afectación a superficie se registrará en la parte superior de la o las matrículas afectadas donde se dejará constancia de la apertura de la matrícula "SA", utilizando hasta la confección e impresión de los nuevos folios, las planillas A existentes con la rectificación "SA".

**[ES COPIA FIEL]**

Si el derecho de superficie abarca todo el bien, en la planilla "SA" no se consignarán los datos de individualización del inmueble. En cambio, si el inmueble afectado a este derecho real no comprende la totalidad de la parcela, se designará el objeto del derecho real de superficie según el plano realizado al efecto.

En el rubro a) de la matrícula "SA" originada se testará y rectificará la leyenda impresa "Titularidad sobre el dominio" por la leyenda "Titularidad sobre el derecho de superficie".

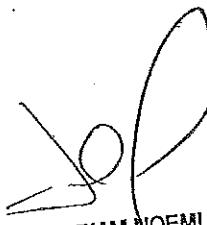
Si el o los inmuebles estuvieren afectados por distintos derechos reales de superficie, cada uno de ellos originará la apertura de una matrícula "SA seguida de un número que comenzará con el 1".

Los gravámenes, medidas cautelares, cancelaciones y certificados referentes al derecho real de superficie se registrarán y publicitarán en los rubro b), c) y d) de la matrícula "SA".

Si el superficiario afectare su derecho a propiedad horizontal, el documento se registrará en la forma de estilo (SPHB y SPHA), tomando como referente la o las matrículas "SA" de origen del derecho real de superficie.

Los pedidos de publicidad con relación a la situación jurídica del inmueble, serán expedidos mediante las constancias que surjan en la totalidad de las matrículas A, SA, SPHB y SPHA, en su caso.

El derecho real de superficie se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, consolidación en una misma persona de las calidades de titular de dominio y superficiario y por el no uso durante 10 años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho a plantar o forestar. La extinción deberá ser rogada expresamente. El plazo no será objeto de calificación registral.

  
ES COPIA FIEL

Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccón. Pcia. del Registro de la Propiedad

Si se extingue por el cumplimiento del plazo, el titular de dominio hace suyo lo construido, plantado o forestado libre de los derechos reales o personales que afectaban la propiedad superficiaria. Si la extinción opera antes del cumplimiento del plazo, los derechos reales constituidos sobre la propiedad superficiaria continúan vigentes hasta la expiración del plazo de vigencia del mismo (art. 2125 CCC).

  
EST. COPIA FIEL

## DERECHO REAL DE HIPOTECA

(artículos 2205 a 2211 CCC)

Se mantiene los lineamientos generales en cuanto a la especialidad del objeto, del crédito y del plazo de inscripción.

La especialidad en cuanto al crédito queda cumplida con la expresión del monto máximo del gravamen (Hipoteca de máximo. Art. 2189 CCC).

El artículo 2191 CCC prevé en forma expresa la divisibilidad convenida por las partes, respecto de los bienes y del crédito.

El artículo 2208 CCC establece la posibilidad de que la aceptación de la hipoteca se realice con posterioridad a la oferta, previo a su registración. Por ello, la registración de la hipoteca podrá instrumentarse y rogarse mediante dos documentos, uno de oferta y otro de aceptación.

### Artículos que revisten importancia:

**ARTÍCULO 765.- Concepto.** La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.

**ARTÍCULO 766.- Obligación del deudor.** El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dación Pública del Registro de la Propiedad

**[ES COPIA FIEL]**

**DERECHO REAL DE ANTICRESIS**

(artículos 2212 a 2218 CCC)

En materia registral, se mantienen los lineamientos generales de este derecho real.

Sin embargo, se establece en forma expresa que la duración de la inscripción se mantiene por el término de 20 años para inmuebles (art. 2218 CCC).



ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dccón. Pcia. del Registro de la Propiedad

Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

**DERECHO REAL DE USUFRUCTO**

(artículos 2129 al 2152 CCC)

**Plazo de duración a favor de personas jurídicas**

El artículo 2152 inciso b) CCC establece que el plazo máximo legal del usufructo a favor de las personas jurídicas es de 50 años, ampliando de esta forma el término de 20 años que preveía el código derogado.

En la calificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Si al 1/8/2015 ha transcurrido el plazo de 20 años, se entenderá por extinguido el usufructo.
- Si al 1/8/2015 no ha transcurrido aún el plazo de 20 años, la extinción del usufructo se hará efectiva al término de los 20 años de su registración.
- Los usufructos constituidos luego del 1/8/2015, tendrán la vigencia de 50 años.

**Transmisión de usufructo**

Son susceptibles de registro los documentos de transmisión de usufructo (art. 2142 CCC). Para ello se deberá requerir la expedición de certificados de dominio e inhibición general de bienes (art. 23, Ley 17801). No se solicitará certificado catastral (art. 12 y 13, Ley 26209 y 50/52 Ley 10707 y sus modif.).

La registración se rogará mediante el código que se creará al efecto.

Por lo dispuesto en el artículo 2144 CCC, es posible la inscripción de documentos por los cuales se ruegue la subasta del usufructo. Para ello, hasta su actualización, se deberá aplicar análogamente la DTR 12/2004, procediéndose al levantamiento/desplazamiento sólo con respecto a las medidas cautelares que recaigan sobre el usufructo y no sobre el dominio. A dichos fines se utilizarán el código de acto N° 9 o el de "protocolización de subasta de usufructo" que se generará al efecto.



**[ES COPIA FIEL]**

En todos los casos, el límite máximo de duración del usufructo está determinado por la vida del primer usufructuario y no por la de los sucesivos adquirentes y su extinción deberá ser rogada expresamente.

**Extinción del usufructo por el no uso**

En el supuesto que el usufructo se extinga por el no uso en los términos del artículo 2152 inciso c) CCC, se deberá calificar que del documento surja la conformidad del nudo propietario y del usufructuario.

**ARTÍCULO 2152.- Medios especiales de extinción.** Son medios especiales de extinción del usufructo: a. la muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio; b. la extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta años desde la constitución del usufructo; c. el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo; d. el uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente.

**[ ] ES COPIA FIEL [ ]**

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dscón. Pctal. del Registro de la Propiedad  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

## DERECHO REAL DE USO

(artículos 2154 a 2157 CCC)

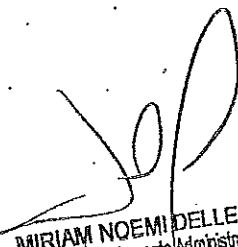
### Transmisión de uso

Son susceptibles de registración los documentos de transmisión de uso por aplicación de las normas supletorias del usufructo (arts. 1906 y 2155 CC). Solamente es posible realizarla a favor de persona humana (art. 2154 CCC). Para ello, se deberá requerir la expedición de certificados de dominio e inhibición general de bienes (art. 23, Ley 17801). No se solicitará certificado catastral (art. 12 y 13, Ley 26209 y 50/52 Ley 10707 y sus modif.).

La registración se rogará mediante el código que se creará al efecto.

Por lo dispuesto en el artículo 2157 CCC y la aplicación del artículo 2155 CCC, es posible la inscripción de documentos por los cuales se ruegue la subasta del uso. Para ello, hasta su actualización, se deberá aplicar análogamente la DTR 12/2004, procediéndose al levantamiento/desplazamiento sólo con respecto a las medidas cautelares que recaigan sobre el uso y no sobre el dominio. A dichos fines se utilizarán el código de acto N° 9 o el de "protocolización de subasta de uso" que se generará al efecto.

En todos los casos, el límite máximo de duración del uso está determinado por la vida del primer usuario y no por la de los sucesivos adquirentes y su extinción deberá ser rogada expresamente.

  
MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dccdir. Pcel. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

## DERECHO REAL DE HABITACION

(artículos 2158 a 2161 CCC)

En líneas generales se mantiene la regulación establecida en el código derogado.

### Cónyuge supérstite (art. 2383 CCC):

El cónyuge supérstite tiene derecho real de habitación vitalicio y gratuito de pleno derecho sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar conyugal y a que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas.

### Conviviente supérstite (art. 527 CCC):

El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de 2 años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión del conviviente fallecido no se encuentre en condominio con otras personas.

### Forma requerida en ambos supuestos

Por aplicación del artículo 1017 CCC, se exigirá que se constituyan mediante escritura pública.

En el supuesto que ingresen por documento judicial, se formarán actuaciones y se elevarán las mismas al Departamento Jurídico para su correspondiente evaluación.

ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DEL VALLE  
Jefa del Departamento Administrativo Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Doctor Pidal del Registro de la Propiedad

## OTRAS PUBLICIDADES CON VOCACION REGISTRAL

Este título comprende registraciones facultativas para los interesados que no constituyen, modifican o extinguen derechos reales y deberán ser rogadas mediante un código específico que se creará al efecto.

### Efectos del divorcio:

Como consecuencia del divorcio el juez puede disponer:

- La atribución de la vivienda familiar a uno de los ex cónyuges, sea el inmueble propio de cualquiera de los cónyuges o ganancial (art. 443 CCC).
- Que el inmueble no sea enajenado sin el acuerdo de los ex-cónyuges (art. 444 CCC).
- Que el inmueble ganancial o propio en condominio de los cónyuges no sea partido ni liquidado (art. 444 CCC).

La decisión produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción registral.

Pueden ingresar a través de un documento judicial o notarial (protocolización).

### Efectos del cese de la unión convivencial

Al cese de la unión convivencial el juez puede disponer (Art. 526 CCC):

- Que el inmueble que fue sede de la unión convivencial sea atribuido a uno de los ex convivientes.
- Que el inmueble no sea enajenado durante el plazo previsto sin el acuerdo expreso de ambos.
- Que el inmueble en condominio de los convivientes no sea liquidado ni partido.

La decisión produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción

regional.

**[ ] ES COPIA FIEL**

MIRIAM NOEMI DELLEVILLE  
Jefa del Departamento Administrativo  
Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad  
Dscón. Poral del Registro de la Propiedad

Pueden ingresar a través de un documento judicial o notarial (protocolización). Si resultase de un pacto de convivencia, podrá ingresar a través de un documento privado con firma certificada.

### Uniones Convivenciales, Pactos De Convivencia.

Ya tratados en Uniones Convivenciales.

### Cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa:

- Pacto de Retroventa (art. 1163 CCC): El vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador.
- Pacto de Reventa (art. 1164 CCC): El comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada.
- Pacto de Preferencia (art. 1165 CCC): El vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con relación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla.

Los pactos referidos deberán constar en la escritura de adquisición y ser rogados expresamente (art. 1166 CCC).

Si bien el CCC estipula que los pactos referenciados tienen un plazo improrrogable de cinco (5) años (art. 1167 CCC), sólo se registrará la cláusula sin consignar en el asiento el término de la misma.

### Condominio con indivisión forzosa temporalia

- Convenio de suspensión de la partición (art. 2000 CCC): Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de 10 años.

**[ES COPIA FIEL]**

- Participación anticipada (art. 2002 CCC): A petición de parte, el juez puede autorizar la partición antes del tiempo previsto, haya sido la indivisión convenida u ordenada judicialmente.

Las cláusulas de indivisión o el cese anticipado de la indivisión sólo producen efectos respecto de terceros cuando se inscriben en el respectivo Registro de la Propiedad (art. 2003 CCC), pudiendo ingresar a dichos fines por documento judicial o notarial.

#### Transmisión de derechos por causa de muerte. Indivisión forzosa.

- Indivisión impuesta por el testador (art. 2330 CCC): El testador puede imponer a sus herederos, aun legítimos, la indivisión de la herencia por un plazo no mayor a 10 años y en caso de haber menores de edad, hasta que lleguen a la mayoría de edad. El juez puede autorizar la división total o parcial antes de vencer dicho plazo.
- Pacto de Indivisión (art. 2331 CCC): Los herederos pueden convenir que la indivisión entre ellos perdure total o parcialmente por un plazo no mayor a 10 años. Estos convenios pueden ser renovados por igual plazo. Cualquier heredero puede pedir la división antes del vencimiento siempre que medien causas justificadas.
- Oposición del Cónyuge (art. 2332 CCC): El cónyuge supérstite puede oponerse a que se incluya en la partición el establecimiento comercial, industrial, agrícola, ganadero, minero o de otra índole que constituya una unidad económica. La indivisión se mantiene por 10 años a partir de la muerte del causante, pudiendo ser prorrogada judicialmente a pedido del cónyuge sobreviviente hasta su fallecimiento. A instancia de cualquiera de los

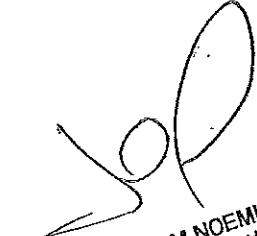
ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo  
Dra. Pcel. del Registro de la Propiedad

herederos, el juez puede autorizar el cese de la indivisión antes del plazo fijado, si concurren causas graves o de manifiesta utilidad económica que justifican la decisión. El cónyuge supérstite también puede oponerse a que la vivienda que ha sido residencia habitual de los cónyuges sea incluida en la partición.

- Oposición de un heredero (art. 2333 CCC): Un heredero puede oponerse a la inclusión en la partición del establecimiento que constituye una unidad económica.

Estas indivisiones deben anotarse en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros (art. 2334 CCC), pudiendo ingresar mediante documento judicial o notarial.



MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dccón. Pcial. del Registro de la Propiedad

ES COPIA FIEL

## TRANSMISIÓN DE DERECHOS POR CAUSA DE MUERTE.

### Legítima (art. 2444 CCC)

La legítima es la porción del patrimonio de una persona fallecida de la cual sus herederos forzosos no pueden ser privados por testamento ni por actos de disposición entre vivos a título gratuito. Por intermedio de la misma el derecho intenta proteger a los parientes más próximos del causante, los descendientes, los ascendientes y el cónyuge.

### Porciones legítimas (art. 2445 CCC)

- Descendientes es de 2/3.
- Ascendientes es de 1/2.
- Cónyuge es de 1/2.

La porción disponible se ve aumentada a 1/3. De este modo, el patrimonio del causante queda dividido en dos partes: la legítima reservada para los citados herederos forzosos y la porción disponible respecto de la cual el causante tiene la libre disposición.

### Mejora a favor del heredero con discapacidad (art. 2448 CCC)

El causante puede disponer, por el medio que estime conveniente, incluso mediante un fideicomiso, además de la porción disponible, de un tercio de las porciones legítimas para aplicarlas como mejora estricta a descendientes o ascendientes con discapacidad.

Es decir que el causante, puede disponer de la porción disponible (1/3) y además 1/3 de la legítima total o sólo de esta última a favor de herederos discapacitados (ascendientes o descendientes).

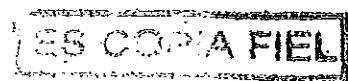
La mejora otorgada con o sin la porción disponible puede realizarse por cualquier medio, testamento, fideicomiso contractual o testamentario, donación, etc.

**[ ] ES COPIA FIEL**

**Artículo que reviste importancia:**

**ARTÍCULO 2437.- Divorcio, separación de hecho y cese de la convivencia resultante de una decisión judicial.** El divorcio, la separación de hecho sin voluntad de unirse y la decisión judicial de cualquier tipo que implica cese de la convivencia, excluyen el derecho hereditario entre cónyuges.

MIRIAM NICOLINI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Dación Pública del Registro de la Propiedad



Ministerio de Economía | Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

**DOCUMENTO EXTRANJERO**

**ARTÍCULO 2667.- Derecho aplicable. Derechos reales sobre inmuebles.**

Los derechos reales sobre inmuebles se rigen por la ley del lugar de su situación. Los contratos hechos en un país extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles situados en la República, tienen la misma fuerza que los hechos en el territorio del Estado, siempre que consten en instrumentos públicos y se presenten legalizados.

Por ello, dichos documentos podrán ser legalizados:

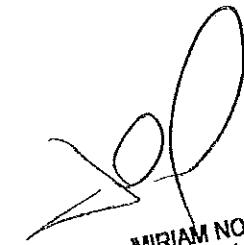
1. Por el Consulado Argentino acreditado en el lugar de otorgamiento del instrumento sin que la firma se encuentre autenticada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto (Decreto 1629/2001);
2. Mediante la expedición de la "Apostille", instituida por la Convención de La Haya del 5/10/1961, aprobada por la República Argentina por Ley 23458.

El artículo 2667 CCC elimina el procedimiento de protocolización del instrumento público por orden judicial (antes 1211 y 3129 CC).

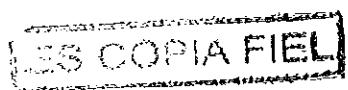
ROBERTO DANIEL PRANDINI  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

**[ES COPIA FIEL]**

# **ANEXO III**



MIRIAM NOEMÍ DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int)  
Decán. Pcia. del Registro de la Propiedad



MATRÍC

YIA

|  | a) Titularidad sobre el dominio | Propor-<br>ción | b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Nº Ficha Moto<br>Reg. Jurídico. |
|--|---------------------------------|-----------------|---|------------------|---|
| Dirección Provincial<br>del Registro de la Propiedad |                                 |                 |   |                  |   |

Ministerio de  
ECONOMÍA  
Buenos Aires  
LA PROVINCIA

MATRÍCUL

NOMENCLATURA CATASTRAL

**CIA**

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Nº       | PARTIDO (y código) |
| POLÍGONO |                    |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| DESIGNACIÓN SEGÚN | TÍTULO |
|                   | PLANO  |

UBICACIÓN SUPERFICIE:

## DESCRIPCIÓN DEL MUEBLE

UNIDAD FUNCIONAL:

## ANTECEDENTE DOMINAL:

| a) Titularidad sobre el dominio | Proporcion | b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>nº Ficha - Matrícula<br>Registro - Jurídico. |
|---------------------------------|------------|---|------------------|--|
|                                 |            |   |                  |  |

DIRECCIÓN PROVINCIAL  
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDADROBERTO BANIEL LARANDERIA  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos AiresMATERIALES DE  
ESTADOS JUDICIALES  
LA PROVINCIA

PARTIDO y (código)

NOMENCLATURA CATASTRAL

PLANO:

MATRICULA

CIE



Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD



MATRICULA

PARTIDO y (código)

NOMENCLATURA CATASTRAL

PLANO:



Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ROBERTO DANIEL SANCHEZ

ABOGADO

Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

**CPB**

**MATRICULA**

CATASTRO:

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

PLANO:

Vº Bº

**MATRICULA**

CATASTRO:

Derechos, Restricciones, Gravámenes o Interdicciones

Derechos, Restricciones, Gravámenes o Interdicciones

Derechos, Restricciones, Gravámenes o Interdicciones

PLANO:

**CPB**

V70 B9

ROBERTO DANIEL FERNANDEZ  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

MATRÍCULI

CATASTRO:

三

| a) Titularidad sobre el dominio | b) Gravámenes, restricciones e interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Nº-Fecha-Motivo<br>Regis.-Jurisdic. |
|---------------------------------|---|------------------|---|
| Propor-<br>ción                 |   |                  |   |
|                                 |   |                  |   |

**MATRÍCULA**

CATASTRO:

### **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**

|  |   |                  |  |
|--|---|------------------|--|
|  |   |                  |  |
|  |   |                  |  |
|  | b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Nº, Fecha, Motivo<br>Pág., Jurídico. |
|  |   |                  |  |

MINISTERIO DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

BUENOS AIRES PROVINCIA  
ROBERTO DANIEL PARODIM

Bu. Com. de la Propiedad  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires



三

CATASTRO

DERECHO DE SUPERFICIE N° •••••

SAY

MATRÍCU

### **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

| a) Titularidad sobre el<br>Derecho de Superficie Propor-<br>ción | b) Gravámenes, Restricciones e Interdic-<br>ciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Nº-Fecha-Motivo<br>Regis.-Jurídico. |
|--|--|------------------|---|
|  |  |                  |   |

MATRÍCULA

## C A T A S T R O :

a) Titularidad sobre el dominio

Propor-  
ción

b) Gravámenes,

s tricciones e Interdic-  
ciones

c) Cancelaciones

d) Certificaciones  
Nº-Fecha-Motivo  
Regis.-Jurisdic.

SAI

MINISTERIO DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

BUENOS AIRES PROVINCIA

BA

ROBERTO DANIEL PRANDINA  
 ABOGADO  
 Director Provincial  
 del Registro de la Propiedad  
 de la Provincia de Buenos Aires

**SPHA**

**MATRICULA**

| a) Titularidad sobre el dominio | Propor-<br>ción | b) Gravámenes, Restricciones e Interdic-<br>ciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Nro.-Fecha-Motivo<br>Regis.-Jurisdic. |
|---------------------------------|-----------------|--|------------------|---|
|                                 |                 |  |                  |   |



Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD

00000000000000000000000000000000

REGISTRO  
PROPIEDAD

## NOMENCLATURA CATASTRAL

SPHA

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Nº       | PARTIDO (y código) |
| POLIGONO |                    |

## DESCRIPCION DEL INMUEBLE

|                   |        |
|-------------------|--------|
| DESIGNACION SEGUN | TITULO |
|                   | PLANO  |

UBICACION SUPERFICIE:

## UNIDAD FUNCIONAL

## ANTECEDENTE DOMINIAL:

| a) Titularidad sobre el dominio | Propor-<br>ción | b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones<br>Inv.-Recam.-Matayo<br>Rold.-Juridic. |
|---------------------------------|-----------------|---|------------------|--|
|                                 |                 |   |                  |  |

ROBERTO DANIEL PRANDINI  
ROSCEDOGobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
y del RENEGOCIO DE LA PROPIEDAD  
de la Provincia de Buenos Aires

**S R H B**

PARTIDO y (código)

NOMENCLATURA CATASTRAL

PLANO:

MATRICULA



Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PARTIDO y (código)

MATRICULA

NOMENCLATURA CATASTRAL

**SPHB**

PLANO:



Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD

REGISTRO  
PROVINCIAL

Director Provincial

Director de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

