



TEMA 1

PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba Frontini
Subcoordinación: Soraya Dipp

Pautas y bibliografía

PRESENTACIÓN Y SUBTEMAS

La Propiedad Horizontal constituye uno de los institutos más dinámicos y complejos del derecho inmobiliario argentino. Su régimen jurídico, profundamente reformado por el Código Civil y Comercial de la Nación sancionado en 2014, continúa generando interrogantes doctrinarios, tensiones interpretativas y desafíos prácticos que demandan un abordaje científico riguroso y sistemático.

La interacción entre el derecho de fondo —contenido en el CCyCN— y las normativas locales de cada jurisdicción registral configura un mapa complejo y heterogéneo. Cada provincia organiza su propio sistema de calificación e inscripción, con soluciones que no siempre son uniformes y que en muchos casos todavía no han sido adecuadas a los estándares del nuevo código. A ello se suma la irrupción de figuras relativamente nuevas como los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido y los cementerios privados, cuya inserción en el sistema registral plantea preguntas que la doctrina y la jurisprudencia aún están procesando.

Las presentes pautas de investigación tienen por objeto orientar el trabajo académico y profesional en esta materia, identificando los temas de mayor relevancia teórica y práctica.

Subtemas

1. La Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación: estructura dogmática y régimen registral.
2. La publicidad registral en el régimen de Propiedad Horizontal: certificados, informes y su función en el tráfico inmobiliario
3. La afectación al régimen de Propiedad Horizontal: requisitos, instrumentación y calificación registral
4. Modificación del reglamento de Propiedad Horizontal: mayorías, límites y calificación registral
5. Asentimientos legales en la Propiedad Horizontal
6. El derecho a sobreelevar.



7. La desafectación del régimen de Propiedad Horizontal: procedimiento, conflictos y soluciones jurídicas
8. Los Conjuntos Inmobiliarios como derecho real: construcción dogmática, régimen registral y situación de los conjuntos preexistentes
9. El estado constructivo de las unidades en la Propiedad Horizontal: registración, modificación y calificación

PAUTAS

Subtema 1

La Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación: estructura dogmática y régimen registral

El CCyCN introdujo modificaciones sustanciales al régimen de la propiedad horizontal, tanto en su estructura de fondo como en sus implicancias registrales. El análisis de estos cambios y su recepción por los distintos registros provinciales constituye un campo de investigación de primera importancia.

Cuestiones a investigar:

Conceptualización del derecho real de propiedad horizontal de acuerdo al CCyC y de sus elementos constitutivos. Objeto de la Propiedad Horizontal de acuerdo a la ley. El reglamento de propiedad horizontal como acto jurídico complejo. El consorcio de propietarios como persona jurídica. La articulación entre el CCyCN y las normativas técnico-registrales locales.

Subtema 2

La publicidad registral en el régimen de Propiedad Horizontal: certificados, informes y su función en el tráfico inmobiliario

La publicidad registral cumple una función central en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. En el régimen de propiedad horizontal, la determinación de qué actos requieren publicidad previa y qué efectos produce su omisión es una cuestión de relevancia práctica cotidiana.

Cuestiones a investigar:

El alcance de la publicidad registral en cada etapa del proceso de afectación. La función de los certificados e informes de dominio y de anotaciones personales. El tratamiento registral del plano de propiedad horizontal y su publicidad previa a la afectación, Las consecuencias jurídicas de la falta de inscripción de actos vinculados al régimen.



Subtema 3

La afectación al régimen de Propiedad Horizontal: requisitos, instrumentación y calificación registral

El proceso de afectación al régimen de propiedad horizontal con la redacción, otorgamiento e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal es el acto jurídico fundacional del sistema. Su correcta instrumentación y calificación registral determina la validez y oponibilidad de todo el régimen posterior.

Cuestiones a investigar:

Requisitos sustanciales y formales del reglamento de propiedad horizontal. El rol del plano de subdivisión y su comunicación al registro. Los recaudos documentales exigibles y su variación entre jurisdicciones. El tracto sucesivo abreviado en la afectación por herederos, requisitos y efectos. Los inmuebles Hipotecados o con medidas cautelares vigentes. Actos de disposición previos a la afectación: incidencia. Las diferencias en los sistemas de minutas e instrumentos rogatorios entre provincias.

Subtema 4

Modificación del reglamento de Propiedad Horizontal: mayorías, límites y calificación registral

La modificación del reglamento de propiedad horizontal y su registración son temas que siempre han tenido complejidad en su instrumentación, además de la conflictividad en la vida del consorcio. Determinación qué mayorías son necesarias para cada tema, qué aspectos son 'constitutivos' del régimen y cuál es el rol del registrador en su calificación plantea cuestiones jurídicas de gran complejidad.

Cuestiones a investigar:

La distinción entre cláusulas Estatutarias y Reglamentarias del Reglamento de Propiedad Horizontal. Cláusulas de modificación registrables. El régimen de mayorías previsto en el artículo 2057 del CCyCN: a qué tipo de cláusulas aplica y sus excepciones. La exigencia de unanimidad para la modificación de cláusulas estatutarias. Anoticiamiento de Plano modificatorio. Unidades objeto de modificación y Unidades no objeto de modificación, posibilidad de distinción de efectos. Unidades hipotecadas o con medidas cautelares en los procesos de modificación. Recaudos documentales para la inscripción de la modificación de reglamento.

Subtema 5

Asentimientos legales en la Propiedad Horizontal

Uno de los puntos de mayor conflictividad práctica en la registración de la propiedad horizontal es la determinación de cuándo resultan exigibles los asentimientos previstos en el



CCyCN de los cónyuges y los convivientes para la protección de la vivienda familiar, tanto en el régimen del matrimonio como en el de las uniones convivenciales.

Cuestiones a investigar:

El alcance de los artículos 456, 470 y 522 del CCyCN. La exigencia de asentimientos en las distintas etapas del proceso registral: afectación, modificación y desafectación. Unidades Funcionales afectados al régimen de protección de vivienda: la calificación registral del carácter de 'vivienda' y los criterios adoptados por los diferentes registros provinciales.

Subtema 6

El derecho a sobreelevar.

El derecho a sobreelevar, frecuentemente incorporado a los reglamentos de propiedad horizontal, ha generado un prolongado debate sobre su naturaleza —real o personal— con consecuencias directas sobre su aptitud registral y su oponibilidad a terceros.

Cuestiones a investigar:

Naturaleza jurídica del derecho a sobreelevar bajo el CCyCN. Posiciones doctrinarias y jurisprudenciales sobre su registrabilidad. Consecuencias de su inscripción o no inscripción frente a terceros adquirentes. Comparación de soluciones adoptadas por los distintos registros provinciales. El impacto de su eventual exclusión del registro sobre la seguridad jurídica dinámica.

Subtema 7

La desafectación del régimen de Propiedad Horizontal: procedimiento, conflictos y soluciones jurídicas

La salida del régimen de propiedad horizontal es un proceso que concentra numerosos conflictos prácticos, especialmente cuando existen gravámenes vigentes, situaciones de insolvencia, gravámenes vigentes e hipotecas vigentes. Su regulación en las distintas jurisdicciones provinciales

Cuestiones a investigar:

Requisitos sustanciales para la desafectación: unanimidad, inexistencia de gravámenes y manifestación expresa. El tratamiento de los gravámenes hipotecarios y las medidas cautelares en el proceso de desafectación. La posibilidad de suplir judicialmente la voluntad del consorcista renuente. El proceso posterior de anulación del plano ante el organismo catastral competente. Comparación entre legislaciones provinciales.



Subtema 8

Los Conjuntos Inmobiliarios como derecho real: construcción dogmática, régimen registral y situación de los conjuntos preexistentes

La incorporación de los conjuntos inmobiliarios al CCyCN como derecho real autónomo (artículo 2075) ha generado una de las discusiones más intensas del derecho inmobiliario contemporáneo, con implicancias registrales aún no del todo resueltas en el plano normativo y jurisprudencial.

Cuestiones a investigar:

La naturaleza jurídica del derecho real de conjunto inmobiliario y su relación con la propiedad horizontal. Los elementos caracterizantes previstos en el artículo 2074 del CCyCN. El régimen registral aplicable: planos, matrículas e instrumentos específicos, recaudos para inscripción del reglamento. La situación de los conjuntos inmobiliarios constituidos antes de la entrada en vigencia del CCyCN y su adecuación al nuevo régimen. Comparación de soluciones registrales entre jurisdicciones provinciales.

Subtema 9

El estado constructivo de las unidades en la Propiedad Horizontal: registración, modificación y calificación

Las unidades 'a construir' o 'en construcción' plantean desafíos específicos en materia de registración, publicidad y calificación, que se intensifican en el contexto de emprendimientos urbanísticos de gran escala.

Cuestiones a investigar:

El régimen registral de las unidades en distintos estados constructivos. La modificación del estado constructivo y sus efectos sobre el reglamento y las matrículas. La interacción entre el registro inmobiliario y el organismo catastral en la calificación del estado constructivo. La protección de los adquirentes de unidades en construcción. Distintos regímenes provinciales

Subtema 10

Perspectiva comparada y federal: heterogeneidad de los sistemas registrales provinciales frente a un derecho de fondo unificado

Argentina presenta una tensión estructural entre la unidad del derecho civil y comercial de fondo —regulado por el CCyCN con alcance nacional— y la diversidad de los sistemas registrales provinciales. Esta tensión genera inequidades, inseguridades y oportunidades de mejora que merecen un estudio sistemático.

Cuestiones a investigar:

Relevamiento y comparación de las normativas técnico-registrales provinciales en materia de propiedad horizontal. Identificación de criterios divergentes entre jurisdicciones y sus



consecuencias prácticas. La necesidad y viabilidad de una mayor armonización registral a nivel nacional. El rol de los organismos nacionales y las asociaciones profesionales en la unificación de criterios.

Bibliografía sugerida

- Abella, Adriana N.** *Derecho Inmobiliario Registral*. Zavalía, Buenos Aires, 2016.
- Abella, Adriana N.; Benseñor, Norberto R.; Casabé, Eleonora R.** “Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial”. *Revista del Notariado*, N° 908, 2012.
- Alterini, Jorge H.** (dir.). *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*. La Ley, Buenos Aires, 2015. Tomo X, Derechos Reales.
- Andorno, Luis O. y Marcolín de Andorno, Marta:** *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 Comentada y Anotada*. Editorial Hammurabi, 1999 (2ª edición). Buenos Aires, Argentina.
- Benseñor, Norberto R.** “La calificación registral de documentos notariales”. En: *Revista del Notariado*, N° 862, 2000.
- Cause, Jorge R.** “Conjuntos Inmobiliarios. Derecho Real de Cementerio Privado”. En: *Revista Código Civil y Comercial*, año 2, N° 6, julio 2016.
- Chico y Ortiz Jose Maria.** *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Marcial Pons (2 edición) Editores Madrid 1989
- Cornejo, Américo Atilio.** *Derecho Registral*. Astrea, Buenos Aires, 1994.
- De Reina Tartière, Gabriel:** *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Editorial Heliasta, 2005. Buenos Aires, Argentina
- García Coni, Raul.** Y Frontini, Angel *Derecho Registral Aplicado*. Editorial Hammurabi.
- García García, José Manuel:** *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Editorial Civitas, 1988-2002 (varios tomos). Madrid, España.
- Gattari, Carlos Nicolás.** *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Depalma, Buenos Aires, 1992.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian N.** *Derechos Reales*. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010.
- Highton, Elena I.** “Conjuntos Inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el nuevo Código Civil y Comercial”. En: *La Ley*, 2015.
- Highton, Elena I.** *Derechos Reales. Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. vol. 5, Hammurabi, Buenos Aires, 2000.
- Kiper, Claudio M.** *Tratado de Derechos Reales*. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016.
- Lorenzetti, Ricardo L.** (dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015. Tomo XI.
- Mariani de Vidal, Marina.** *Derechos Reales*. vol. 3, Zavalía, Buenos Aires, 2004.
- Mazzon, Ricardo.** *Medidas cautelares y registración inmobiliaria*. Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2005.
- Moisset de Espanés, Luis.** *Publicidad Registral*. Advocatus, Córdoba, 4a edición, 2004.
- Molina Quiroga, Eduardo.** *Manual de Derechos Reales*. La Ley, Buenos Aires, 2015.



Molinario, Ángel E. (Director): *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Registro de la Propiedad Inmueble, 1971. Buenos Aires, Argentina.

Orelle, José M. R. *Urbanizaciones privadas. Barrios cerrados y clubes de campo*. Hammurabi, Buenos Aires, 2003.

Orelle, José M. R.; Arraga Penido, Mario O. *Ley de Registro de la Propiedad Inmueble comentada*. Hammurabi, Buenos Aires, 2008.

Pelosi, Carlos A. *El documento notarial*. Astrea, Buenos Aires, 1997.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: *Derecho Registral*. Editorial Porrúa, 1995 (5ª edición). México D.F., México.

Pérez Lasala, José Luis: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Depalma, 1965. Buenos Aires, Argentina.

Puerta de Chacón, Alicia. "Propiedad horizontal especial. Conjuntos inmobiliarios". En: *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal-Culzoni, 2015.

Roca Sastre, Ramón María y Roca Sastre Muncunill, Luis: *Derecho Hipotecario*. Editorial Bosch, 1979 (7ª edición). Barcelona, España.

Scotti, Edgardo O. *Derecho Registral Inmobiliario*. Editorial: Hammura 2014 (2ª edición). 1993 (3ª edición actualizada y ampliada). Buenos Aires, Argentina.

Villaro, Felipe P. *Derecho Registral Inmobiliario*. Astrea, 2010.

Zinny, Mario Antonio. *El acto registral*. Hammurabi, Buenos Aires, 2003.