XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
MAR DEL PLATA, 21 al 24 de octubre de 2026

TEMA I. PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba María de los Ángeles Frontini
Subcoordinación: Soraya Dipp

Mesa Directiva
Presidente: Elba María de los Ángeles Frontini
Vicepresidente: Soraya Dipp
Secretaria: Joaquina Córdoba Gandini
Relatores: Rodrigo Aguirre y Lucia Morrone

Comisión Redactora
Elba Frontini
Soraya Dipp
Joaquina Córdoba Gandini
Rodrigo Aguirre
María Rosario Arrieta
Luana Alberdi Imas
Lucía Morrone
Sebastián Giacosa
Gastón Di Castelnuovo

Trabajos presentados

La comisión recibió ocho trabajos, que se agrupan en cuatro temas:

Subtema 1. Nacimiento y extinción de la Propiedad Horizontal

La afectación a propiedad horizontal y la adjudicación de unidades como modo de partición en especie en las comunidades.
Autores: Rodrigo Aguirre y Martín L. Russo

Liquidación/Disolución del Consorcio de Propietarios y la Desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal – causas y efectos –.
Autora: Joaquina Córdoba Gandini

Subtema 2. Modificación del reglamento de PH

El destino de las unidades funcionales en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
Autoras: María Rosario Arrieta y Magdalena De Vega

La obra no modifica por sí sola la propiedad horizontal. Concordancia entre el plano de obra, el plano de PH y el reglamento ante obras posteriores.
Autores: Arq. Germán Hugo Zuloaga y Beatriz Graciela Masson

Subtema 3. Unidades funcionales y complementarias
Unidad funcional: modificación de su estado constructivo.
Autora: Luana Alberdi Imas
La transmisión de unidades complementarias y sus restricciones reglamentarias: calificación notarial, regímenes registrales en Provincia de Buenos Aires y C.A.B.A. y las vías de solución a la parálisis dominial.
Autores: Lucía Morrone, Sofía Buscaglia y Juan de la Cruz Zanabre Álvarez

Subtema 4. Derecho de superficie y la Propiedad Horizontal
Dinámica de la propiedad horizontal a través del derecho de superficie y de la sobreelevación.
Autores: Rodrigo Aguirre y Martín L. Russo
Unidades funcionales a construir a través del derecho de superficie.
Autores: María Laura Szymanski y Jorge Guillermo O'Connor

DESPACHOS

Luego del trabajo en la comisión y del intenso debate se arribaron a las siguientes conclusiones:

La Comisión 1 de "PROPIEDAD HORIZONTAL" tuvo la presentación de ocho trabajos de diversos temas, los que fueron expuestos y debatidos en el seno de la comisión.

A. Nacimiento y extinción de la Propiedad Horizontal

Cuando un inmueble susceptible de dividirse en unidades funcionales pertenece a varias personas en comunidad, una de las formas de poner fin a la indivisión sin recurrir a la venta, es afectarlo a propiedad horizontal y adjudicar las unidades resultantes.

Esta posibilidad combina institutos de distinta naturaleza: el estado de propiedad horizontal, el derecho real homónimo, la partición, el tracto sucesivo y el régimen de comunidades.

El reglamento otorgado por los comuneros hace nacer únicamente el estado de propiedad horizontal, y el derecho real surge con la titularidad diferenciada, que en estos casos resulta de la adjudicación de las unidades, acto partitivo de efecto declarativo. En este sentido se arribó a las siguientes conclusiones:

1. El otorgamiento del reglamento por los comuneros hace nacer el estado de propiedad horizontal. El derecho real nace con la adjudicación de las unidades funcionales, que constituye un modo de partición en especie con efecto declarativo.
2. La afectación a propiedad horizontal otorgada por los herederos respecto de inmuebles inscriptos a nombre del causante, con o sin adjudicación simultánea de las unidades, puede inscribirse por tracto abreviado previsto por el artículo 16 de la Ley 17.801, cuya enumeración no es taxativa. Si no se efectiviza la partición, el reglamento no modifica la titularidad registral.
3. La comunidad de gananciales disuelta por muerte de uno de los cónyuges debe liquidarse en el sucesorio junto con la partición de la herencia; puede dividirse en especie mediante la afectación del inmueble a propiedad horizontal y la adjudicación de las unidades en un único acto.
4. El administrador de la sucesión puede otorgar el reglamento con expresa autorización judicial. Este supuesto se aplica también para su modificación.
5. Encontrándose el inmueble construido sin afectación al régimen de propiedad horizontal, ante la falta de unanimidad de los herederos, el juez puede otorgar el reglamento e incluso determinar la adjudicación de las unidades resultantes, conforme el artículo 2375 CCyCN.
6. Los herederos declarados de los titulares de las unidades que no se vieran involucradas en la modificación del reglamento, se encuentran legitimados para otorgarla.
7. Los cónyuges condóminos de un inmueble en comunidad pueden afectarlo a propiedad horizontal y adjudicarse las unidades como modo de partición en especie.
8. Fideicomiso entre cónyuges. Se plantearon dos posturas:

a) El fideicomiso entre cónyuges bajo el régimen de comunidad, independientemente del carácter en que actúen, no está comprendido en la inhabilidad del artículo 1002, inciso d del CCyCN.

b) El fideicomiso entre cónyuges bajo el régimen de comunidad, no es viable por estar comprendido en la inhabilidad del artículo 1002, inciso d del CCyCN.

B. Extinción del Consorcio

1.La desafectación del derecho real de propiedad horizontal, por liquidación y disolución del consorcio, quita las herramientas necesarias para poder operar en ausencia de dicha personalidad, creando un estado de incertidumbre jurídica.
2.Una correcta interpretación de la ley vigente debe concluir que el consorcio no puede ser sujeto de un proceso falencial, en virtud de su naturaleza y causa de origen. Sin perjuicio de ello, de lege ferenda, se propone la sanción de una ley que de forma expresa excluya al consorcio como persona concursable.
3. Ante el eventual escenario en que procediera la liquidación falencial, el Régimen de Vivienda Familiar debe operar como límite a la desafectación, toda vez que su registración sea anterior al origen de la deuda.

C. Modificación del reglamento por cambio de destino

Las cláusulas que integran el reglamento de propiedad horizontal son clasificadas por la doctrina en estatutarias y reglamentarias. El destino de las unidades funcionales se encuentra dentro de las estatutarias, dado que atañe al contenido patrimonial del derecho de su titular, dotado de tutela constitucional. Por ello, para su modificación, se requiere la unanimidad de los copropietarios.
La modificación del destino de las unidades funcionales debe sustentarse en la documentación planimétrica local (plano de obra aprobado), sin que resulte exigible la modificación o ratificación del plano de subdivisión en propiedad horizontal.
En aquellos supuestos de reforma estatutaria sobre el cambio de destino de las unidades funcionales, la publicidad cartular resulta plenamente suficiente para tutelar la seguridad jurídica.
De lege ferenda, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires y por tratarse de una atribución exclusiva de los integrantes del Consorcio, ajena a la faz física y fiscal del inmueble, se propone derogar la Disposición 1018/96 DPCT, a fin de suprimir la exigencia de consignar el destino de las unidades funcionales en las notas del plano de propiedad horizontal.

D. Certificado Urbanístico
Se ha propuesto la posibilidad de que los profesionales idóneos expidan certificados urbanísticos.

E. Unidades en Construcción
El concepto de unidad funcional del artículo 2039 del CCyCN, al expresar “otros espacios de aprovechamiento por su naturaleza o destino”, comprende también a las unidades a construir o en construcción.

Se propone la adopción de normativas registrales y catastrales que permitan la afectación a propiedad horizontal y la disposición jurídica de unidades a construir o en construcción (art. 2039 CCyCN).
Son restricciones, por su naturaleza jurídica, las mal llamadas “servidumbres” establecidas a los fines de atender a cosas y partes comunes que surjan del plano de propiedad horizontal. Solamente tendrán publicidad en el plano, el Reglamento y las escrituras traslativas, pero no deben ser rogadas ni reconocidas como servidumbres reales ni publicitadas como tales en el folio real.

F. Unidades Complementarias

La unidad complementaria sirve a la unidad funcional. Así está concebido en las normas catastrales locales y en los planos de propiedad horizontal, pues tiene por objeto asistir a las unidades funcionales.
Cuando del Reglamento de Propiedad Horizontal surja la vinculación entre unidad funcional y unidad complementaria, esta deberá rogarse expresamente para su debida publicidad registral.
La unidad complementaria no puede hipotecarse en forma independiente de la unidad funcional.

G. Superficie

El Derecho Real de Superficie resulta una alternativa superadora a las existentes, para ejecutar proyectos donde se involucran unidades funcionales a construir o en construcción, al brindar seguridad y celeridad tanto para el superficiario como para el superficiante.
Al constituir el Derecho Real de Superficie con destino construcción, se recomienda establecer las condiciones generales, intenciones contractuales, especificaciones del proyecto constructivo, causales de extinción, forma de indemnización, y toda otra cláusula que las partes consideren necesarias para evitar litigios futuros.
Extinguida la propiedad horizontal superficiaria, el estado de propiedad horizontal subsiste hasta que se inscriba la desafectación.

H. Derecho de sobreelevar

El derecho de sobreelevar tiene carácter de derecho personal y carece de vocación registral.
Modificada una unidad afectada a vivienda como consecuencia del ejercicio del derecho de sobreelevar, el régimen tutelar se mantendrá sobre la unidad resultante.
El derecho de sobreelevar puede ser pactado en el reglamento de propiedad horizontal o con posterioridad.

I. Pequeños consorcios

La regulación actual del derecho real de propiedad horizontal omite la especial realidad de los nominados “pequeños consorcios”. *De lege ferenda* se propone el dictado de una normativa que contemple sus características distintivas.