XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MAR DEL PLATA • 21 AL 24 DE OCTUBRE DE 2026

TEMA 1

PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba Frontini
Subcoordinación: Soraya Dipp

PONENCIA / TRABAJO PRESENTADO

El destino de las unidades funcionales en el Reglamento de Propiedad Horizontal

AUTORAS

Arrieta, María Rosario
De Vega, Magdalena

PONENCIAS.-

El destino integra las cláusulas reconocidas por la doctrina como estatutarias: aquellas que atañen al contenido patrimonial del derecho de su titular, dotadas de tutela constitucional. Por ello, para la modificación del reglamento en este aspecto, se requiere la unanimidad de los copropietarios, con su correspondiente calificación registral.

La modificación del destino de las unidades funcionales puede resolverse por asamblea unánime, con sustento 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 tanto la calificación urbanística y edilicia constituye una atribución de resorte local conforme a las normas de edificación.

A diferencia de lo establecido por el artículo 9° de la Ley 13.512, el Código Civil y Comercial de la Nación no consagró una obligación expresa de registrar las modificaciones reglamentarias. Por ello, en aquellos supuestos donde la reforma estatutaria se constriñe pura y exclusivamente al cambio de destino de las unidades funcionales —sin alteración de polígonos, superficies ni porcentuales de copropiedad—, la publicidad cartular resulta plenamente suficiente para tutelar la seguridad jurídica.-

En el supuesto de optarse por la registración inmobiliaria, esta debe formalizarse en la matrícula de origen o madre, disponiéndose que el Registro de la Propiedad publicite la misma en oportunidad de expedir publicidad registral sobre las unidades funcionales, a efectos de consolidar la plena oponibilidad de la modificación estatutaria frente a terceros interesados.-

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, proponemos derogar la Disposición N° 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.

SUMARIO: 1. Introducción. 2. El derecho real de propiedad horizontal. 3.- El Reglamento de Propiedad. 3.1 Naturaleza jurídica. 3.2 Su formalización. 4. Modificación: cláusulas estatutarias y reglamentarias. 5. Calificación Registral. 6. El destino de las unidades: análisis de jurisprudencia. 7. Modificación del reglamento por cambio de destino. Su registración. Incidencia Planimetría. 8.- Conclusiones. 9.-Bibliografía.-

1.-Introducción.-

El itinerario legislativo de la propiedad horizontal en la República Argentina transitó una profunda evolución dogmática. Se inició con la categórica prohibición consagrada por Vélez Sarsfield en el artículo 2617 del Código Civil derogado, sustentada en la tradición romanista y en el recelo frente a la litigiosidad inherente a las relaciones de vecindad. Décadas más tarde, la Ley 13.512 (año 1948) acogió el instituto por un imperativo de la realidad socioeconómica, aunque prescindiendo de una definición categórica acerca de su naturaleza jurídica. Finalmente, el Código Civil y Comercial de la Nación consolidó su tratamiento sistemático al erigirlo como un derecho real autónomo sobre cosa propia (Libro Cuarto, Título V, artículos 1887 inciso c, 2037 y concordantes).

En este escenario normativo, y con el propósito de abordar el eje central de este trabajo —el destino asignado a las unidades funcionales —, analizaremos la naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal y la distinción entre cláusulas estatutarias y reglamentarias. Desde allí, examinaremos las mayorías legalmente exigibles para su modificación, el correlativo control de legalidad tanto en sede notarial como la correspondiente calificación registral y la insoslayable articulación con la base planimétrica catastral.-

La presente propuesta se limita estrictamente a las unidades funcionales. En efecto, las unidades complementarias poseen carácter dependiente o accesorio (artículo 2039 CCCN) y el legislador ha guardado deliberado silencio sobre su destino, a diferencia del imperativo legal que rige para las partes privativas principales (artículo 2056 inciso b mismo cuerpo legal).

2.- El derecho real de propiedad horizontal.-

A diferencia de la Ley 13.512, que omitió deliberadamente definir la figura y dio lugar a extensas controversias sobre si se trataba de un dominio con accesorios de condominio o una institución sui géneris, el Código Civil y Comercial de la Nación zanja la discusión mediante una definición precisa en su artículo 2037: «La propiedad horizontal 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».

De la tipificación legal se derivan conclusiones cardinales con directa incidencia registral:

a) Autonomía y carácter principal: Integra de modo autónomo la nómina de derechos reales (artículo 1887 inciso c del Código de fondo), superando cualquier concepción accesoria.

b) Objeto complejo: Recae sobre un inmueble propio cuya unidad funcional (artículo 2039 CCCN) conjuga en una unidad jurídica sectores privativos independientes y una porción sobre sobre las cosas y partes comunes, reflejada en el porcentual de dominio.- Kiper destaca que el derecho real de propiedad horizontal tiene un objeto inmediato (partes propias) y objeto mediato (partes comunes)

c) Principio de inescindibilidad real: La interdependencia entre partes privativas y comunes es absoluta y de orden público (artículo 2045 CCCN): los actos de disposición, gravamen o embargo sobre la unidad funcional alcanzan por mandato legal a las partes comunes.-

d) El Reglamento como estatuto de afectación: No solo engendra el estado de propiedad horizontal como negocio de afectación originario (art. 2038 CCCN), sino que delimita el contenido y extensión de las facultades de cada titular, integrando material y registralmente el título.-

3. El Reglamento de Propiedad Horizontal.-

3.1 Naturaleza Jurídica.

El reglamento de propiedad horizontal suele ser caracterizado genéricamente como un contrato, en tanto reposa sobre el acuerdo de voluntades. Sin embargo, su estructura dista notablemente de la matriz negocial clásica. Por definición legal (artículo 957 del CCCN), el contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral; el reglamento, en cambio, suele exhibir en la práctica una génesis estrictamente unilateral cuando es otorgado por el titular dominial único —o titular de dominio fiduciario desarrollador— como negocio de afectación real, para luego cobrar vigencia contractual y vinculante respecto de los futuros adquirentes por vía de adhesión forzosa.

Esta particular conformación llevó a prestigiosa doctrina —como señalaba Jorge Horacio Alterini— a encuadrar al reglamento en la categoría de los «actos constitutivos del derecho estatutario» o «actos-regla». Su finalidad primordial no es agotar prestaciones individuales recíprocas, sino instituir la ley orgánica y estatutaria de la comunidad consorcial, adquiriendo una eficacia institucional y real que somete de pleno derecho a los sucesivos titulares y poseedores a partir de su incorporación. También se lo considera un contrato de organización dado que su objeto consiste en formar una comunidad y establecer sus reglas, no en intercambiar contraprestaciones.-

3.2 Su formalización.

La formalización del estatuto que da nacimiento al régimen responde a un riguroso proceso escalonado de orden planimétrico, notarial y registral.

Como presupuesto fáctico y preámbulo ineludible a la afectación, las obras y la aptitud edilicia deben contar con la previa aprobación del municipio local mediante el respectivo permiso o plano de construcción. Sobre dicha base física verificada, el profesional con incumbencia técnica (agrimensor o ingeniero con incumbencia en agrimensura) confecciona el plano de mensura y división para someter al régimen de propiedad horizontal, conformando el correspondiente legajo parcelario y obteniendo su visación e inscripción ante la autoridad catastral de la jurisdicción que corresponda.

Dicha base planimétrica, debidamente registrada en sede catastral, constituye el elemento de especialidad técnica indispensable sobre el cual se sustenta la formalización jurídica. A tenor de lo normado por el artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación: «A los fines de dividir prácticamente y jurídicamente el edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario». La disposición consagra la forma de escritura pública como vehículo instrumental obligatorio para formalizar este negocio de afectación**.**

En cuanto a su eficacia, la inscripción registral no reviste carácter constitutivo sino declarativo, operando como generadora de oponibilidad material frente a terceros interesados de buena fe (conforme lo prescriben los artículos 1893 CCCN y 2 de la Ley 17.801). No obstante, en la técnica registral inmobiliaria, esta toma de razón reviste trascendencia sustantiva: da origen al denominado «estado de propiedad horizontal», habilitando la apertura de los folios reales independientes para cada una de las unidades funcionales y complementarias detalladas en plano y reglamento.

Concluye el artículo 2038 del Código de fondo, preceptuando que «el reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional», cristalizando en el texto positivo el inveterado criterio de la doctrina notarial y jurisprudencial forjado durante la vigencia de la Ley 13.512.- El Reglamento forma parte de la causa del derecho real de propiedad horizontal y sus cláusulas conforman el estatuto de la prerrogativa real junto con la regulación prevista en el Código, tal como enseña Claudio Kiper en el Tratado de Derechos Reales.-

4.- Modificación del Reglamento: cláusulas estatutarias y reglamentarias.

El artículo 2057 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como principio general que «el reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios».

El artículo 2056 faculta a su vez a las partes a agravar dicha exigencia en el propio texto estatutario, como así también a fijar el modo de computar tales mayorías.

Por tanto, ante el silencio del reglamento y la insuficiencia dispositiva del artículo 2057, consideramos que debe estarse a una interpretación armónica e integradora con el

artículo 2060, aplicando el régimen supletorio general de doble mayoría: número de unidades funcionales y partes proporcionales indivisas sobre el valor del conjunto.

Sin embargo, no todas las disposiciones del reglamento pueden mutar mediante el voto de las dos terceras partes. Tal como ha sostenido invariablemente la doctrina notarial y registral, el régimen de mayorías se encuentra condicionado por la naturaleza intrínseca de la estipulación sometida a reforma; considerando la afectación patrimonial que ésta reforma importa, se impone la clásica bipartición entre:

Cláusulas estatutarias: Son aquellas que configuran el núcleo duro del estatuto jurídico-real. Definen la situación patrimonial de los titulares del derecho real, determinan qué partes son privativas y cuáles comunes, fijan las cuotas de copropiedad (porcentuales) y establecen el destino asignado a las unidades funcionales. En tanto integran sustancialmente el título de adquisición individual protegido constitucionalmente (artículo 17, Constitución Nacional), su modificación no puede quedar a merced de una mayoría circunstancial: exigen la unanimidad de los consorcistas o, al menos, el consentimiento expreso del titular directamente afectado.-

Cláusulas reglamentarias: Refieren a la vida cotidiana, convivencia, administración y ordenación interna del edificio (horarios de uso de amenities, régimen de administración, periodicidad de asambleas, pautas de convivencia con mascotas, etc.). Al no comprometer la extensión del derecho de dominio ni el contenido patrimonial de la propiedad, resultan plenamente pasibles de reforma a través de la mayoría legal de dos tercios (2/3) prevista en el artículo 2057 o la que el propio reglamento hubiese agravado.

Del análisis de los 21 incisos que contiene el artículo 2056, se desprende que son estatutarias las cláusulas referidas a los incisos a,b,c,d,f y j.-: determinación del terreno; determinación de las unidades funcionales y complementarias; enumeración de los bienes propios; enumeración de las cosas y partes comunes; f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad; destino de las unidades funcionales.

5. Calificación Registral.-

La distinción entre cláusulas estatutarias y reglamentarias dista de configurar un mero ejercicio dogmático: constituye la pauta directriz para el ejercicio de la función calificadora del registrador inmobiliario (artículo 8 Ley 17.801). Al ingresar la escritura de modificación de reglamento, el Registro no agota su cometido en el examen formal del documento.- Por ello, si se instrumenta una alteración de contenido estatutario (v.gr., supresión del destino profesional, asignación privativa de una parte común o reajuste de porcentuales) amparada únicamente en la mayoría de dos tercios, la calificación registral debe formular observación legal inexcusable por infracción al tracto sucesivo y al orden público sustantivo.

Esta hermenéutica encuentra recepción expresa en la normativa registral de la provincia de Buenos Aires. Así, la Disposición Técnico Registral N.º 9/2025 del RPBA, al delimitar el ámbito de calificación en las reformas estatutarias (artículo 31), estatuye: «Mayorías legales. En la calificación de las escrituras de modificación de reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley, el reglamento y conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser en estos supuestos inferior a los dos tercios de la totalidad de los propietarios (artículo 2057 CCCN). No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de propiedad horizontal, en lo referente a aspectos constitutivos del régimen, cuando los mismos no fueren otorgados por la totalidad de los integrantes del consorcio».

En idéntica línea, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la Disposición Técnico Registral N.º 6/2019, ratifica en sus considerandos que, al modificarse el reglamento, debe constar que «se han cumplido las mayorías y demás requisitos exigidos para ello por la normativa de fondo y por el reglamento, según la naturaleza de lo que se haya modificado».

Esta doctrina registral consolida las conclusiones unánimes emanadas de históricas ediciones de este mismo foro. Tanto en el XVI Congreso Nacional de Derecho Registral (Córdoba, 2010) como en el XIX CNDR (Mendoza, 2016) —en el tratamiento de la Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios—, se despachó categóricamente que la función calificadora registral debe tutelar el principio de especialidad y la seguridad del tráfico jurídico, concluyendo que: «La calificación registral en la modificación de reglamentos alcanza a la congruencia entre el objeto reformado y la legitimación y

mayorías sustantivas requeridas por el derecho de fondo. Las estipulaciones que configuran derechos subjetivos de contenido patrimonial (estatutarias) no pueden quedar supeditadas a decisiones asamblearias mayoritarias si lesionan el contenido de los títulos antecedentes inscriptos».

6.- El destino de las Unidades Funcionales

Tiene dicho el maestro Alterini que el destino de las unidades funcionales es un tópico que concierne a la estructura de la propiedad horizontal, debido a que ellas son el objeto de la propiedad horizontal, y aquello que se determine, va a circunscribir el ejercicio mismo de las prerrogativas que confiere el derecho real.

La fijación del destino de las unidades funcionales que exige el Código como contenido del Reglamento es de vital relevancia, para asegurar la convivencia entre los consorcistas. El adquirente en propiedad horizontal no solo incorpora a su patrimonio un inmueble determinado, sino que se subroga en el estatuto jurídico de la unidad funcional, asumiendo de forma inseparable sus derechos, obligaciones y las restricciones de uso que configuran su destino establecido en el reglamento de propiedad horizontal.-

Así, en nuestro ordenamiento jurídico encontramos referencias al destino de las unidades funcionales en artículos, tales como: 2039.- "Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino…" o el 2047: "Prohibiciones. Está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal.

Tal como adelantáramos, adherimos a la doctrina que califica a la cláusula de destino de las unidades funcionales como estatutaria. En consecuencia, su modificación, ampliación o restricción exige el voto unánime de los propietarios. Esta hermenéutica no solo tutela de modo efectivo el derecho de propiedad amparado por los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional, sino que guarda estricta congruencia con el concepto de unidad funcional como objeto esencial del derecho real de propiedad horizontal (artículo 2039 CCCN).

El relevamiento de los fallos judiciales sobre la materia arroja criterios rectores de gran trascendencia. Aun cuando buena parte de esta doctrina judicial fue consolidada al amparo de la Ley 13.512, sus directrices cobran renovada vigencia en el marco del Código Civil y Comercial de la Nación, brindando certeza jurídica y claridad conceptual al eje en tratamiento.-

Cambio de destino. Unanimidad: Los copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal carecen de derecho para decidir por sí y unilateralmente cambios de destino en tanto importen de modo indirecto una reforma del reglamento, que, de modo necesario debe contar con la aquiescencia del resto de los copropietarios, porque de lo contrario el régimen correría el riesgo de desnaturalizarse . CNCiv., Sala C,16/11/2006, "Angrigiani, Carlos A. c/ Mazziotti, Mario F."

En ese mismo sentido, la sala G de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil año 2012, en el caso "Pesqueira, Liliana C.c/Cons.Prop. Avda. Directorio 1204 s/nulidad de asamblea", decretó la nulidad parcial de una asamblea de copropietarios, en cuanto decidió modificar una cláusula de reglamento de copropiedad y administración referida al destino de las unidades funcionales, dado que no se habían cumplido el régimen de mayorías previsto por la ley 13.512.- Al efecto, los jueces entendieron que es necesaria la unanimidad para modificar cláusulas estatutarias dado que se vinculan con los derechos patrimoniales, lo que no pueden ser alterados sin la conformidad de todos. Agregan que las mayorías pueden ser agravadas por el respectivo reglamento, pero no disminuidas.-

La Sala E de la misma Cámara, en autos "Q.M.C. c/Consorcio de Propietarios Av. Federico Lacroze s/ daños y perjuicios" en agosto de 2016 resolvió que la modificación sustancial del destino de una unidad funcional, al tratarse de una cláusula estatutaria, importa una grave alteración que solo puede ser acordada mediante la unanimidad de todos los propietarios. Agrega que se trata de cláusulas cuya modificación puede afectar patrimonialmente a los titulares del derecho real de propiedad horizontal o los derechos subjetivos contractualmente adquiridos por estos al incorporarse al régimen consorcial mediante la aceptación del reglamento de copropiedad.-

El mismo año, sala H de la citada Cámara falló en autos "Taranco María Fernanda c/Consorcio Juni 1255 y otros s/nulidad del acto jurídico", determinando que nadie puede

alegar ignorancia del reglamento de copropiedad en tanto está inscripto e integra del título de propiedad de los titulares de propiedad horizontal, siendo un contrato que regula la vida consorcial y funciona como una ley al que las partes deben sujetar sus conductas. Al efecto entendió que es necesaria la unanimidad para el cambio de destino de una unidad funcional, como era en el caso el hecho de transformar el destino vivienda en apto profesional.

7.- Modificación del reglamento por cambio de destino. Su registración. Incidencia Planimétrica.-

La reforma del destino exige escritura pública de modificación de reglamento y unanimidad de los consorcistas. No obstante, en materia de publicidad inmobiliaria, la vocación registral se circunscribe a aquellas cláusulas sobre las cuales el Registro hubiese tomado razón en la inscripción constitutiva del régimen.

Al respecto, cabe advertir que en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble bonaerense no se advierte disposición técnico registral que obligue a asentar o publicitar en el folio real el destino de las unidades funcionales al inscribirse el reglamento originario.

Reconocemos que la publicidad registral inmobiliaria constituye el medio por excelencia para conferir máxima oponibilidad frente a terceros y sucesivos adquirentes al destino de las partes privativas y a sus ulteriores modificaciones. No obstante, cabe destacar que la obligación de registrar la modificación del reglamento de propiedad horizontal — artículo 9° de la derogada Ley 13.512— no fue trasladada al Código Civil y Comercial de la Nación, no existiendo en la legislación de fondo precepto alguno que imponga dicha toma de razón con carácter forzoso. En este marco, y a falta de inscripción registral imperativa, la publicidad cartular —instrumentada a través del título antecedente, sus matrices y la agregación o correlación notarial de la reforma estatutaria— emerge como el mecanismo técnico idóneo, suficiente y eficaz para garantizar la debida cognoscibilidad y oponibilidad de la mutación del destino en el tráfico jurídico.-

Aun ante el silencio normativo de fondo, la cuestión debe ponderarse a tenor del artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual condiciona la

oponibilidad a terceros de buena fe a la existencia de publicidad suficiente (sea registral o posesoria), privando de invocar su falta a quienes conocían o debían conocer el acto.

En sede registral, la vocación de inscripción queda reservada a aquellas cláusulas que el Registro publicitó al tiempo de inscribir el estatuto de afectación. Así, aunque el cambio de destino defina los límites sustanciales del objeto privativo, en la provincia de Buenos Aires no goza de un asiento registral autónomo, difundiéndose tan solo mediante la transcripción de las notas del plano de PH. Esta técnica reduce la publicidad a la planilla PHB, sin trasladarse luego a los folios reales de las unidades (PHA) que se abren a partir de las sucesivas transmisiones de dominio.

Sentado este criterio, advertimos en el ámbito de la provincia de Buenos Aires una particular encrucijada: la normativa catastral local impone la exigencia de que el destino de las unidades funcionales conste en las notas del plano de propiedad horizontal (conforme Disposición 1018/1996 DPCT).-

Frente a este escenario, cabe preguntarse: ¿basta la voluntad unánime de los consorcistas para modificar un destino previamente contemplado en el plano? Emerge aquí el elemento planimétrico y las regulaciones administrativas locales como aparentes límites a la autonomía de la voluntad.

En cuanto al fondo de la cuestión, consideramos plenamente válida y eficaz la modificación del destino de las unidades funcionales dispuesta por acuerdo unánime de los propietarios, en tanto la normativa urbanística y edilicia local no lo prohíba. Ahora bien, en la práctica bonaerense, la consignación del destino en las notas del plano subsiste como una exigencia reglamentaria inexcusable a los fines de obtener la registración o aprobación del documento cartográfico.

La disposición a la que referimos fue dictada con el propósito exclusivo de aplicar la ley impositiva para la liquidación del impuesto inmobiliario "al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales o similares y a clínicas, sanatorios o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal...". Con ese fin, estableció con vigencia a partir del 1 de junio de 1996 que, en los planos de mensura y subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal, el profesional con

incumbencia actuante debe consignar de modo preceptivo en el rubro "Notas" el destino de las unidades funcionales que componen el edificio.

En efecto, al figurar el destino de las unidades funcionales en las notas del plano —cuya transcripción resulta preceptiva—, el circuito registral se retroalimenta: la Disposición Técnico Registral N° 9/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble bonaerense (artículo 10 inciso e y 15) impone volcar dichas notas planimétricas tanto en las minutas de rogación como en la planilla PHB al momento de inscribirse la afectación. Por esta vía meramente adjetiva, aquel dato catastral-tributario termina adquiriendo publicidad registral inmobiliaria.

Frente a esta encrucijada y ante un eventual cambio de destino de las unidades funcionales, se abren dos posturas bien diferenciadas en la doctrina y en la práctica notarial:

La primera, de corte marcadamente restrictivo, sostiene la necesidad insoslayable de ratificar previamente el plano de afectación a propiedad horizontal originario ante la autoridad catastral, al solo efecto de consignar en sus notas la nueva afectación material de las unidades funcionales, como presupuesto inexcusable para otorgar luego la escritura de modificación de reglamento. Esto es lo que hoy ocurre en la demarcación bonaerense.

Para esta hipótesis de trabajo, el cambio de destino importa forzosamente la toma de razón registral de la respectiva escritura modificatoria: al haber quedado el destino petrificado en las notas del plano —concebidas administrativamente como de transcripción obligatoria, conforme la doctrina expuesta por Marinelli— cualquier alteración planimétrica arrastraría consigo la ineludible inscripción registral para mantener la debida correlación entre el asiento y el documento cartográfico subsanado.

En la vereda opuesta, una segunda postura sostiene que el destino consignado en las notas del plano no obsta al otorgamiento de la escritura de modificación de reglamento ni impone la previa ratificación del documento cartográfico. Esta tesis parte de una premisa sustancial: la legislación de fondo circunscribe la determinación del destino privativo al ámbito exclusivo de la autonomía de la voluntad consorcial como contenido estatutario propio (artículo 2056 inciso b CCCN), supeditado únicamente a la compatibilidad con las normas administrativas y urbanísticas locales.

En esta línea de pensamiento se enrola Marcelo E. Urbaneja, al advertir certeramente: «...el reglamento no podrá desconocer ese destino, desplazándolo. Sin embargo, nada impide que en dicho instrumento se pacte, además del destino previsto en el plano, otro diferente. De esta manera, e independientemente de lo que indique cada regulación provincial o municipal, si por una rezonificación o recategorización de determinados sectores se dispusiera normativamente ampliar los destinos posibles al que aparece previsto en el reglamento, el mismo tendrá aplicación inmediata, sin necesidad de operar una modificación de ese instrumento».-

Con la normativa actual, la primera postura de práctica vigente, implica que los consorcistas deben afrontar gastos, tiempos y costos asociados a una disposición que exige un vuelco que entendemos innecesario como nota de plano de propiedad horizontal; vulnerando los derechos.- Entendemos la normativa urbanística local es la que dispondrá la viabilidad del destino.-

Para el caso de abonar la tesis de registración de la escritura de modificación de reglamento por cambio de destino de las unidades funcionales, lo que en la práctica actual de la provincia de Buenos Aires se torna imprescindible por la norma administrativa citada, consideramos que la modificación debiera publicitarse en la matrícula de origen del inmueble, por cuanto el cambio de destino de las unidades genera efectos patrimoniales para todas las unidades funcionales y no solo sobre las que pudieran ser objeto de modificación.

Considerando que a los fines de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, el escribano autorizante debe tener a la vista la certificación prevista en el artículo 23 de la Ley 17.801, sobre el inmueble objeto de la mutación, consideramos sería propicio que el Registro de la Propiedad expida copia de la matrícula de origen del bien, -junto con la correspondiente a la unidad funcional cuyo certificado fuera solicitado -a fin de que los operadores del derecho y terceros tomen cabal conocimiento de la situación jurídica del inmueble.

8. Conclusiones.-

Naturaleza estatutaria y tutela constitucional del destino: El destino asignado a las unidades funcionales constituye una cláusula estatutaria del Reglamento de Propiedad Horizontal que integra el contenido patrimonial del derecho de propiedad horizontal adquirido. Toda mutación, cercenamiento o supresión de dicho destino exige inexcusablemente la unanimidad de los integrantes del Consorcio.-

Innecesariedad planimétrica y ámbito urbanístico: La reconfiguración del destino que no altere el continente espacial, medidas perimetrales ni afecte partes comunes, no requiere la ratificación del plano de propiedad horizontal. La viabilidad y habilitación fáctica del destino atañe con exclusividad al poder de policía y a la normativa urbanística municipal local, deviniendo improcedente exigir su reflejo como nota de plano.-

Inexistencia de obligación inscriptoria y suficiencia de la publicidad cartular: El Código Civil y Comercial de la Nación no trasladó el precepto de inscripción registral forzosa que contemplaba el derogado artículo 9° de la Ley 13.512 para las modificaciones estatutarias. En consecuencia, la publicidad cartular —emanada de la escritura matriz y su integración inescindible al título suficiente constituye el resorte técnico idóneo, bastante y eficaz para dotar de debida cognoscibilidad y oponibilidad al cambio de destino en el tráfico inmobiliario.-

Inscripción registral obligatoria: De mantenerse el criterio de inscripción obligatoria para la modificación del reglamento de propiedad horizontal, proponemos que esta se asiente en la matrícula madre y que su publicidad se expida conjuntamente con cada certificado o informe solicitado sobre cualquiera de sus unidades funcionales.-

Propuesta de lege ferenda: Propiciamos la derogación o adecuación normativa de la Disposición N.º 1.018/96 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial (DPCT) a fin de suprimir la exigencia de consignar el destino de las unidades funcionales en las notas del plano de propiedad horizontal, por tratarse de una materia reservada a la autonomía estatutaria y negocial de los consorcistas, enteramente ajena a la especialidad física de la parcela.

BIBLIOGRAFIA.

ABELLA, Adriana N. *Propiedad horizontal. Modificación de reglamento de copropiedad y administración. Obra nueva. Cambio de destino*. Revista del Notariado 907.

ABELLA, Adriana N. *La modificación del régimen de propiedad horizontal.* LIV Seminario Laureano A. Moreira.-

AGUIRRE, Rodrigo; RUSSO, Martín Leandro.-*Representación orgánica, mecanismos de imputación y su proyección en el consorcio de propiedad horizontal.* Trabajo Presentado en 44° Jornada Notarial Bonaerense Cariló 2026.-

ALTERINI, Jorge Ignacio; ALTERINI Ignacio Ezequiel; ALTERINI, María Eugenia. *Tratado de los Derechos Reales* Tomo II – Parte Especial. La Ley

CAUSSE, Jorge R. *Utilización de Planimetrías en la actividad notarial.* XXXVI Seminario Laureano A. Moreira.

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel. *Manual para concursos notariales.* Fundación Editora Notarial.

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel. *CODIGO CIVIL Y COMERCIAL COMENTADO. Tomo 7.* Astrea- Fundación Editora Notarial.

GATTARI, Carlos Nicolás. *Práctica Notarial Tomo 11*. Depalma.

KIPER, Claudio. *Tratado de Derechos reales.* Tomo I. Rubinzal-Culzoni

MARINELLI, Luis César. *Registro de la Propiedad, Catastro Territorial y la actividad notarial*- Fundación Editora Notarial.

TRANCHINI, Marcela H. *Las cocheras en el régimen de propiedad horizontal.* Revista Notarial 979-2015.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. *Panorama de la propiedad horizontal a más de un año de vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación*. Revista Notarial 982-2016

LEGISLACION

Código Civil y Comercial de la República Argentina.-

Disposición 1018/96 Dirección Provincial de catastral territorial de la Provincia de Buenos Aires.

Disposición Técnico Registral 9/2025 (provincia de Buenos Aires)

Disposición Técnico Registral 6/2019 (CABA)

Ley 13.512 (derogada)

Ley 17.801