XXIII CNDR
Congreso Nacional de Derecho Registral

VII FIDR
Foro Internacional de Derecho Registral

Mar del Plata, 21 al 24 de octubre de 2026

XXIII Congreso Nacional de Derecho Registral

VII Foro Internacional de Derecho Registral

INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL

Directora: Zulma Aurora Dodda

Subdirector: Marcelo Eduardo Urbaneja

"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: Lucia Morrone, Sofia Buscaglia, Juan de la Cruz Zanabre Alvarez.

PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba Frontini

Subcoordinación: Soraya Dipp

Colegio de ESCRIBANOS
Provincia de Buenos Aires

1. Introducción.

La propiedad horizontal es un derecho real autónomo reconocido por nuestro ordenamiento jurídico que presenta la solidez legal suficiente para otorgar a su titular la potestad de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente, de las unidades de su exclusiva pertenencia y, a la vez, de las partes comunes del edificio. Se trata de un derecho real novedoso, de objeto complejo que otorga al consorcista facultades específicas sobre su unidad funcional y sobre las partes comunes.

Nuestro Código Civil y Comercial define a la propiedad horizontal como el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio y que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establecen el título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal (art. 2037 CCyCN). Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

2. Encuadre legal y registral de la Unidad Complementaria.

La unidad complementaria está constituida por superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí, que no constituyen una unidad funcional, ya que, precisamente, complementan o sirven a estas últimas. Es el caso de las unidades destinadas a cocheras, bauleras o depósitos, entre otros.

Las unidades complementarias carecen de la independencia de las unidades funcionales pues, precisamente, están destinadas a servirlas. En consecuencia, la disposición de la unidad funcional debe incluir a la complementaria, y no puede disponerse solamente de la unidad funcional, o solamente de la unidad complementaria, tal como lo dispone el art. 2045 del CCyCN.[1]

La excepción generalmente admitida es la enajenación de la unidad complementaria a favor del titular de una unidad funcional del mismo consorcio.[2] En los planos de subdivisión de

[1] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 325.
[2] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 48; Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329.

propiedad horizontal, se consigna como restricción, que las unidades complementarias solo pueden ser objeto de propiedad exclusiva de titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio y que ello debe constar en el reglamento y transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio.

No existe un criterio uniforme en cuanto a la transmisión y registración de estas unidades. En la Provincia de Buenos Aires la unidad complementaria tiene matrícula propia, pero esta no se encuentra relacionada con la matrícula de la unidad funcional de la que es accesoria. Esta situación conduce en muchas ocasiones a que se inscriban títulos en los que se transmiten o constituyen derechos reales sobre la unidad funcional, sin incluir a la unidad complementaria, que pertenece al mismo dueño. Ello no ocurre en otras provincias como Salta, donde se registran en la matrícula de la unidad funcional a la que complementan. Tampoco sucede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya normativa establece en el artículo 117 del Decreto Reglamentario 2080/80, Ley 17.801 que "Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como accesorias de una unidad funcional, con excepción del supuesto en el que se transmiten a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, o la adquiera simultáneamente. En tal caso, la unidad complementaria quedará asignada a la funcional propiedad del adquirente".[3]

Tranchini señala que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires no calificaba si la unidad complementaria se transmitía separada de la funcional ni a la inversa. Las consecuencias de esa práctica se advierten al estudiar los títulos antecedentes, son numerosos los casos de cocheras y bauleras cuyo dominio pertenece a personas ajenas al consorcio.[4] La DTR 9/2025 del mencionado Registro, exige individualizar estas unidades en la planilla PHB y en las minutas de afectación, y las menciona al regular la modificación del reglamento y la desafectación del mismo. Sin embargo nada dice sobre la venta de la unidad complementaria separada de la unidad funcional que la sirve.[5] En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el artículo 4° de la DTR 2/2016 permite la enajenar la unidad funcional sin las complementarias que le acceden en dos supuestos, uno se da cuando éstas se transmiten antes

[3] Clusellas, E. G., Petrelli, C. A., Ormaechea, C. y otros (Dirs.). (2015). Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Tomo 7: Art.2039 (Comentario). Astrea.

[4] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329.

[5] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, arts. 10 inc. e), 15 inc. c), 33, 37, 58 y 59.

o en el mismo acto al titular de otra unidad funcional del edificio, o cuando se vinculan con otra unidad funcional del mismo disponente.[6]

3. Naturaleza Jurídica de la unidad complementaria y el Principio de Accesoriedad.

La unidad complementaria es accesoria de la unidad funcional. Por ello no es considerada objeto independiente del Derecho real de Propiedad Horizontal, y su disponibilidad se encuentra restringida: sólo puede enajenarse a quien sea titular de alguna unidad funcional en el edificio, tal como surge del plano y del reglamento.

La unidad complementaria tiene individualidad propia, que no puede ser tal sin la unidad funcional a la que sirve.[7] Sin embargo, no debe confundirse esta relación con la inseparabilidad entre partes privativas y comunes que establece el art. 2037. del CCyC de la Nación, puesto que existe es la accesoriedad y no así la inseparabilidad.[8]

Ello no le quita su carácter de parte privativa, tiene su propia designación en el plano y en el reglamento, y un porcentual asignado (art. 2056 incs. b y f CCyCN).[9]

El problema reside en que en la Provincia de Buenos Aires, tanto la unidad funcional como la unidad complementaria tienen matrículas independientes[10] y eso suele inducir a una equivocación en muchos casos que debe ser advertida por el autorizante, al momento de brindar el asesoramiento correspondiente. Si se pretende comercializar la unidad complementaria de forma independiente, deberá convertirsela en unidad funcional, para lo cual es necesario ratificar plano y modificar reglamento con la unanimidad de los propietarios.[11] Pero existe un obstáculo previo, la nueva unidad funcional debe cumplir con el art. 2039 del CCyCN, es decir, tener independencia funcional y salida a la vía pública, directa

---

[6] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329, nota 11. El art. 117 del Dec. 2080/80 y el art. 4° de la DTR 2/2016 se citan a través de Tranchini y de Kiper (2020, p. 49); corresponde verificar su vigencia actual, ya que Urbaneja advierte que la DTR 2/2016 no mantuvo otras normas del mismo decreto (Urbaneja, M. E. (2018), ob. cit., pp. 50-51).

[7] Tranc hini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), pp. 327-328; Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 49; Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, p. 45.

[8] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 327. En igual sentido, Urbaneja señala que la relación que el art. 2045 dispone respecto de las unidades complementarias no puede equipararse con la existente entre partes privativas y comunes: Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, pp. 44-45.

[9] Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, p. 49; Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 328.

[10] Ver lo señalado supra sobre la necesidad de verificar este dato a la luz de la DTR 9/2025. Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 49.

[11] Abella, A. N. (2015b). Propiedad Horizontal: Disposición de una unidad complementaria con independencia de la unidad funcional a la que accede. Exigencias (Consulta 11.1). Cuaderno de Apuntes Notariales, 11(121), 21. Fundación Editora Notarial.

o por pasaje común, que es justamente lo que a la complementaria le falta por definición. Una cochera, por ejemplo, no presenta la individualidad que la norma exige.[12]
En la Provincia de Buenos Aires, esta modificación de reglamento se rige por los arts. 26 a 33 de la DTR 9/2025 y, si afecta aspectos constitutivos del régimen, el Registro solo la inscribe cuando la otorgan todos los integrantes del consorcio, ya que la doctrina considera estatutarias esas clausulas. [13]

La figura de la unidad complementaria no fue creada por la ley Nº 13.512, sino que surgió de normas catastrales y registrales de cada jurisdicción.[14] Se trata de espacios como cocheras, bauleras, depósitos, lavaderos y tendederos: superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas que se comunican entre sí, pero que no tienen autonomía propia como las unidades funcionales, ya que su función es servir o complementar a estas últimas. Según la zona, se identifican con letras o con números romanos.[15]

Se sostuvo que, como la restricción sobre estas unidades provenía únicamente de normas locales, y esas normas no podían limitar derechos del consorcista regulados por la legislación de fondo, era válido que se transfirieran a personas que no fueran titulares de unidades funcionales, e incluso que un propietario conservara la unidad complementaria y se desprendiera de la unidad funcional. En la misma dirección, Villaro sostenía que no se podía obligar a quien compra una unidad funcional a llevarse también la complementaria, ni a quien vende la unidad funcional a desprenderse de la complementaria, con fundamento en el art. 1197 del Código Civil y en el Artículo 19 de la Constitución Nacional.

En la práctica son los propios particulares quienes establecen esa restricción al redactar el reglamento de propiedad horizontal, limitando la facultad de disposición respecto de los demás consorcistas. Es decir, es el dueño del terreno o los condóminos, si son varios, quienes al someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal, deciden si los espacios para

[12] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. I.1.4 y I.1.5 [completar página del libro]. Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, pp. 46-47.
[13] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, arts. 26, 30 y 31.
[14] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 323.
[15] Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos, en sus "Normas para la ejecución de mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro", Capítulo VI, da la siguiente definición de unidad complementaria: "...6. 1. 2. Definiciones: (…) d- Unidad Complementaria: Es el conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí, que por su naturaleza intrínseca, no pueden constituir una Unidad Funcional, ya que su uso debe complementar a alguna de estas últimas existentes en el edificio, debiendo forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo. No pueden ser objeto de tal dominio por personas que no sean al mismo tiempo titulares dominiales de alguna Unidad Funcional. Por lo dicho anteriormente las Unidades Complementarias son las destinadas a Servicios accesorios de Unidades Funcionales…". Citado por Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 324, nota 1.

cocheras y bauleras se constituirán como unidades funcionales, como unidades complementarias, o si formarán parte de los sectores comunes, siempre respetando los requisitos que exija la normativa local.[16] Hay quienes argumentan también que el vendedor no puede desconocer una restricción que está en el reglamento, porque ese reglamento forma parte de su título. Y el comprador tampoco puede alegar sorpresa, ya que lo aceptó al firmar su escritura.[17]

4. Conclusiones de las XXXIX JORNADAS NOTARIALES BONAERENSES, Mar del Plata, Año 2015.

Las 39 Jornadas Notariales Bonaerenses, fueron llevadas a cabo del 25 al 28 de noviembre en la ciudad de Mar del Plata en el año 2015. Uno de los temas planteados para la presentación de ponencias fue la Propiedad Horizontal en el Tema 15, incluyendo dentro de los subtemas el tratamiento de las unidades complementarias.

Luego de que los trabajos fueron presentados y se debatieron las ponencias salieron como favorables las siguientes conclusiones que toman especial relevancia, al sentar una postura fuerte en el notariado para el tratamiento de las unidades complementarias.

La primera conclusión expone que de conformidad con lo establecido en el artículo 2056 inc. q) del CCyCN, es posible disponer o locar unidades complementarias, inclusive a terceros no propietarios, salvo que estuviera prohibido expresamente en el reglamento.

En segundo lugar se resolvió que la registración de las unidades complementarias debe realizarse en matrículas independientes como se registra actualmente en la Provincia de Buenos Aires. Esta técnica permitirá admitir sin observaciones la venta de unidades complementarias separadas de las unidades funcionales. Todo ello sin perjuicio de que cuando del plano de Propiedad Horizontal o del reglamento surja la vinculación entre una Unidad

[16] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 324, con cita de su trabajo en Función Notarial, Astrea, 2010.
[17] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 324, nota 2; Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. I.1.5 (tengo que confirmar pagina del libro**).

Complementaria y una Unidad Funcional, esta vinculación debe constar en ambas matrículas para que se publicite la obligación de venderlas conjuntamente (artículo 2045 CCyCN).[18]

5. Punto de Conflicto: La Restricción Reglamentaria de Transmisión.

En la práctica notarial nos encontramos muchas veces frente a situaciones en donde en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el plano se estipula que solo pueden ser titulares de unidades complementarias quienes revistan la calidad de titulares de al menos una unidad funcional en el consorcio.

Aquí aparece el punto central de esta temática, porque dos normas del Código parecen apuntar en direcciones distintas. Por una parte el artículo 2045 del CCyCN establece que cualquier derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional comprende a la complementaria y que no puede constituirse, transmitirse ni extinguirse por separado. Por otra parte, el artículo 2056 inc. q) del mismo código dispone que el reglamento sea el que determine las eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios. Si se puede prohibir, ¿significa que, si no se prohíbe, está permitido? Frente a esta pregunta, la doctrina se divide en al menos tres posiciones.

Para la postura más amplia, esta es la gran novedad del Código, si el reglamento no lo prohíbe de forma expresa, la unidad complementaria puede venderse a quien que no es titular de una unidad funcional dentro del consorcio.[19] Es la postura que recogieron las conclusiones de las XXXIX Jornadas Notariales Bonaerenses, mencionadas anteriormente.

Una postura intermedia, sostiene que si el reglamento no lo impide la transmisión de la unidad complementaria el propietario puede transmitir solo la unidad complementaria a otro propietario del edificio; a un tercero, en cambio, únicamente podría cederle un derecho real de disfrute o un derecho personal. Y si lo que se vende es la unidad funcional, la complementaria va siempre con ella.[20] Cabe destacar que el mismo autor señala un problema práctico, y es que si se admite la venta a terceros, las unidades complementarias deberían tener folio real propio, algo que los registros provinciales no prevén.[21]

---

[18] Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Conclusiones de la XXXIX Jornada Notarial Bonaerense: Tema 15. Propiedad Horizontal. Subtema 2 .- Objeto del Derecho Real de Propiedad Horizontal. 2.1 Partes Privativas:https://www.colescba.org.ar/portal/?jnb=xxxix-jornada-notarial-bonaerense.

[19] Costantino, J. A. (2016). Posibilidad de enajenar unidad complementaria a tercero ajeno al edificio. Solución según el Código Civil y Comercial. elDial, DC21C8, p. 3.

[20] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 48.

[21] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 49.

La postura más restrictiva entiende que la norma pensó en un conflicto concreto, que aparece cuando el consorcio quiere proteger la privacidad y la seguridad del edificio o cuando el propietario quiere alquilar su cochera. Por eso se refiere a los derechos de disfrute, "pero en manera alguna alcanza a la transmisión del dominio horizontal". Si no fuera así, las complementarias podrían funcionar solas, igual que las funcionales.[22]

En la misma línea, partiendo de la accesoriedad, se afirma que la cochera complementaria sólo puede venderse junto con el departamento, y que el reglamento puede extender las prohibiciones del inc. q) a todas las cocheras, sin importar cómo se las haya calificado jurídicamente.[23]

La jurisprudencia también sentó precedentes respecto a esta casuística, cuando la Suprema Corte bonaerense consideró razonable que un reglamento limitará la libre locación de amarras, teniendo en cuenta que eran unidades complementarias.[24]

Por su parte la Cámara Nacional en lo Civil rechazó la inscripción de hipotecas sobre cocheras complementarias en una ejecución, podían terminar subastadas y compradas por terceros ajenos al consorcio.[25]

6. Casuística y Problemas en la Práctica Notarial.

6.1 Enajenación a un tercero extraño al consorcio cuando está prohibido por reglamento

Si el titular de una Unidad Complementaria intenta venderla a una persona ajena al edificio, el escribano no puede autorizar el acto, puesto que el mismo será observado por el registro de la Propiedad, por falta de legitimación del adquirente conforme a las cláusulas estatutarias del Reglamento.

---

[22] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), pp. 330-331.
[23] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. I.1.5 [completar página del libro].
[24] SCBA, 2/7/2010, "Recondo, Guillermo Horacio c/ Consorcio de Propietarios Avenida Santa María de Tigre 6385 s/ cumplimiento de reglamento", citado por Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 331, nota 13.
[25] CNCiv, Sala D, "Wuille-Bille, Horacio A.", La Ley, 10/7/1973, fallo 69.154, t. 151, citado por Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), pp. 329-330, nota 12.

El reglamento de Propiedad Horizontal da origen a la existencia de las unidades funcionales y complementarias, reglamentado su uso, goce y disposición. Es por ello que cuando se adquiere una unidad funcional con la respectiva unidad complementaria que le corresponde nadie puede alegar desconocer la prohibición para disponer libremente la complementaria, puesto que el comprador acepta las cláusulas del Reglamento al firmar, su primera venta y todas ellas le son oponibles, asi como tambien el vendedor es el responsable de constituir las normas que regirán ese consorcio al plantear la subdivisión.[26]

6.2 Praxis Notarial

El procedimiento que consideramos adecuado para el tratamiento de la unidad complementaria implica observar ciertas cuestiones a la hora de recibir la documentación para preparar la transmisión del derecho real de Propiedad Horizontal por la venta de una Parte de uso exclusivo y excluyente de un "departamento con cochera o baulera".

En primer lugar, es importante analizar si existe una restricción en el Reglamento, en el título antecedente o en las notas del plano. La nota catastral exige que la restriccion figure en el reglamento y se transcriba en todas las escrituras traslativas de dominio.

En segundo lugar, corresponde verificar si del título antecedente o del certificado de dominio surge que la unidad complementaria esté vinculada a la funcional que se va a transferir. En ese caso, hay que asesorar a las partes para que comprendan el alcance de la operación y que las dos deberán transmitirse de forma conjunta, salvo que el comprador ya sea titular de otra unidad del edificio.[27] El asesoramiento comienza incluso antes, con la redacción del reglamento. Quien afecta el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal debe que saber qué implica configurar las cocheras como Unidades funcionales o como complementarias, y que si quiere proteger la privacidad y la seguridad del edificio le conviene prohibir también la constitución de derechos reales o personales de disfrute.[28]

6.4. El titular que se desvinculó de su unidad funcional

[26] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. I.1.5 [completar página del libro]. Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 324, nota 2.
[27] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), pp. 326 y 336.
[28] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 336.

Ocurre cuando un propietario transmite su unidad funcional y "conserva" las unidades complementarias. Al dejar de ser titular de una unidad funcional, si existe la prohibición, queda en una situación irregular: tiene un bien del que no puede disponer válidamente a favor de terceros, y los demás consorcistas pueden negarse a adquirirlo o pretender hacerlo por valores irrisorios.

Tranchini se;ala que en la Provincia de Buenos Aires es trata situación frecuente, y en la práctica diaria aparece más de lo deseable.

Un escribano de la Provincia de Buenos Aires planteó el siguiente caso de consulta: una persona era titular de una unidad funcional y de diez unidades complementarias (bauleras). Tanto en el plano de propiedad horizontal como en el reglamento de copropiedad constaba una nota según la cual sólo pueden ser titulares de las unidades complementarias quienes sean titulares de alguna unidad funcional. Varios años atrás, la titular había transferido su unidad funcional con una de las bauleras, y quedó como propietaria de las otras nueve. Al advertir la situación, se contactó con los demás propietarios de unidades funcionales para venderles las unidades complementarias (incluso por un precio formal), pero ninguno quiso comprarlas, y el administrador le manifestó que, como se trataba de un problema suyo, el consorcio no iba a intervenir. Ante la consulta sobre qué solución era posible, la escribana Adriana Abella respondió que toda modificación del reglamento para convertir partes privativas en comunes requiere la decisión unánime de los copropietarios, previa ratificación del plano, y que las soluciones posibles dependerán de que medie acuerdo entre ellos. [29]

6.5. Hipoteca, embargo y subasta

Cuando la unidad complementaria es hipotecada o es embargada, en la ejecución podría adquirirla en Subasta Judicial algún sujeto ajeno al consorcio. Por eso se sostiene que no puede ser gravada ni embargada por fuera de la Unidad funcional a la que complementa.[30] El caso inverso sí se admite, que el consorcio adquiera por compensación en subasta una unidad, ya sea funcional o complementaria, para recuperar la deuda de expensas del consorcista ejecutado. Esa unidad sigue siendo parte privativa.[31]

---

[29] Abella, A. (2015). *Propiedad horizontal. Conversión de unidades complementarias en superficies comunes. Procedimiento* (Consulta C125-2015). Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires.

[30] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329 y nota 12 (fallo “Wuille-Bille”).

[31] Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, pp. 60-61; Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. VI [completar página del libro].

6.6. Unidad complementaria en condominio

Es el supuesto que se da cuando la unidad complementaria pertenece a varios titulares de unidades funcionales.[32] El problema aquí es cuál es el régimen se aplica. Algunos autores entienden que rige la indivisión forzosa perdurable del art. 2004 del CCyCN;[33] otros, que corresponde aplicar las reglas generales, con lo cual cualquier condómino puede pedir la partición (art. 1997), que sólo puede postergarse con pactos de indivisión de hasta diez años (art. 2000).[34]

6.7. Mecanismos Notariales y Registrales de Solución.

La conversión de unidad complementaria a superficie común: unanimidad, modificación de plano (ARBA) e instrumentación según los arts. 26, 27 y 30 de la DTR 9/2025.

Convertir la unidad complementaria en superficie común implica la modificación del reglamento para fijar nuevamente su destino y que posteriormente todos los propietarios la incorporen como parte común.[35] Es decir, no hay una transformación directa de lo privativo en común, sino un cambio de titularidad. Primero el bien queda en condominio, sin indivisión forzosa; pero para que pase a ser común hay que modificar además el plano y el reglamento.[36]

Hay diferentes posturas respecto a que mayoría para llegar a esta modificación del reglamento. Hay quienes sostienen que alcanzan los dos tercios que propone el artículo 2057 con la conformidad del titular de la unidad, porque la conversión amplía el derecho de todos los consorcistas. Pero parece más razonable exigir la unanimidad, ya que cambian los porcentuales de cada propietario sobre las cosas comunes.[37] Hay otro argumento a favor de la unanimidad, y es que cada propietario gana porcentual, pero también tiene que afrontar mayores gastos de mantenimiento, lo que afecta a sus derechos patrimoniales.[38]

---

[32] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 326; Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 74.
[33] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 333.
[34] Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, pp. 47-48.
[35] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. VI [completar página del libro].
[36] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 75.
[37] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 75.
[38] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. VI [completar página del libro].

La jurisprudencia, en el supuesto inverso de convertir en privativa una unidad destinada a uso común, exigió el consentimiento de todos los copropietarios.[39]

En Provincia, el camino arranca con la nota de suspensión del plano de PH, según la Disposición conjunta N° 19/2002, puede firmar el administrador con facultades suficientes, un apoderado o los titulares con las mayorías necesarias, siendo nuestro deber verificar la legitimación para el acto. La suspensión se publicita únicamente en las unidades que se modifican (art. 26). Si cambian partes y superficies comunes o se actualizan porcentuales, se anota en la inscripción de dominio originaria afectada al régimen (art. 27).[40] Para inscribir la escritura de modificación se presentan el testimonio, la carátula rogatoria, la minuta con los motivos de la modificación, el plano ratificado por ARBA y los certificados catastrales de las unidades afectadas (art. 30). También se piden certificados de dominio de esas unidades y de anotaciones personales de sus titulares. Cuando se modifican partes comunes y porcentuales, el Registro no los califica, pero el escribano tiene que dejar constancia en el testimonio y en las minutas de cómo evaluó la naturaleza del acto y los recaudos cumplidos (art. 6).[41] A esto se suman los asentimientos de los arts. 456, 470 y 522 del CCyCN de los titulares de las unidades modificadas (art. 32), la conformidad del acreedor hipotecario y, si hay medidas cautelares, la autorización del juzgado que las ordenó (art. 33).[42]
Si la conversión cambia los porcentuales de las demás unidades, se agregan la certificación con reserva de prioridad, el asentimiento conyugal y el consentimiento de los terceros interesados. Y si alguno de los titulares fallece, habrá que cumplir con el tracto abreviado.[43]

6.8.Modificación de mayorías y eliminación de la cláusula restrictiva (art. 31 DTR 9/2025)

Para eliminar la cláusula que impide vender las unidades complementarias a terceros, se requiere modificar el reglamento. El artículo 2057 del CCYCN requiere al menos dos tercios, como mayoría necesaria la cual es a su vez receptada por la DTR 9/2025 como piso, sin

[39] CNCiv, Sala H, 23/12/2003, La Ley, 2005-A-458, citado por Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 74, nota 42.
[40] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, arts. 26 y 27.
[41] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, arts. 6 y 30.
[42] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, arts. 32 y 33.
[43] Soligo Schuler, N. A. Modificación del estado constructivo de unidades funcionales. Revista Registral, Etapa 4, (1), p. 16.

perjuicio de una mayor si así lo exige el reglamento o la naturaleza de la cláusula (art. 31).[44] Es importante definir si esta cláusula es constitutiva del régimen, puesto que si asi fuere el caso, el Registro sólo inscribirá la modificación cuando la otorgan todos los consorcistas (art. 31, segundo párrafo). La doctrina reserva la unanimidad para las cláusulas estatutarias, las que tocan la especificación de partes propias y comunes, los porcentuales o el destino.[45]

Si el camino es incorporar la restricción a un reglamento que no la tenía, entra en juego el artículo 2061 del CCyCN: cuando se suprimen o limitan derechos de las unidades más allá del funcionamiento cotidiano, la mayoría debe incluir la conformidad expresa de estos titulares.[46]

6.9. Revinculación de la unidad complementaria a otra unidad funcional.

Para el titular que se quedó sin unidad funcional, la salida más sencilla es transmitir la complementaria a otro propietario del edificio, o vincularla a otra funcional que ya tenga. La doctrina acepta que el propietario desvincule la complementaria de una unidad y la vincule a otra suya,[47] y también que la venda sola para que pase a complementar otra unidad funcional del edificio.[48] En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires está previsto de forma expresa en el artículo 117 del Dec. 2080/80 y en el art. 4° de la DTR 2/2016;[49] en la Provincia de Buenos Aires, la DTR 9/2025 no presenta una norma igual a la que presenta la normativa en la C.A.B.A.

6.10. La Adquisición por el consorcio de propietarios.

La Adquisición por el consorcio de copropietarios aparece también como una solución posible, se admitió que el consorcio compre unidades funcionales o complementarias del propio edificio, algo bastante común en las subastas por deuda de expensas. Esa unidad sigue siendo parte privativa, y el consorcio puede hacer con ella lo mismo que cualquier otro titular.[50] No todos están de acuerdo: hay quienes limitan esta posibilidad a la subasta por expensas de esa misma unidad y, fuera de ese caso, entienden que quienes adquieren son los

---

[44] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, art. 31; Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. IV [completar página del libro].

[45] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. IV [completar página del libro]. Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, pp. 44-45; Soligo Schuler, N. A. Modificación del estado constructivo de unidades funcionales. Revista Registral, Etapa 4, (1), p. 16.

[46] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 74.

[47] Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur, p. 48.

[48] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329.

[49] Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial, (981), p. 329, nota 11.

[50] Urbaneja, M. E. (2018). Elementos. El objeto. En Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho, pp. 60-61.

propietarios, que incorporan el bien como cosa común.[51] En la Provincia de Buenos Aires, el artículo 35 de la derogada DTR 14/2010 reconocía expresamente al consorcio como titular de inmuebles adquiridos en cumplimiento, uso y defensa de los intereses comunes, según lo calificara el escribano o el juez.[52]

6.11. Desafectación del régimen.

La desafectación al régimen de Propiedad Horizontal es la solución que suele ser la menos elegida. En la Provincia de Buenos Aires se exige que comparezcan todos los titulares de las unidades funcionales y las unidades complementarias, cualquiera sea su estado constructivo; para que manifiesten expresamente la voluntad de desafectar al régimen, teniendo en cuenta además de que no deben existir gravámenes o, si los hay, que las hipotecas y las medidas cautelares se trasladen al bien común con conformidad del acreedor o autorización judicial. Por lo tanto, el dueño de una unidad complementaria desvinculada también tiene que estar presente en el acto, prestando su conformidad.[53]

7. Diferencias en la Reglamentación Registral de la Provincia de Buenos Aires y la C.A.B.A

Las distinciones observadas en el tratamiento de la transmisión y registración de las unidades complementarias entre la Provincia de Buenos Aires regulada por la Disposición Técnico Registral N° 9/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de dicha provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires regulada por la Instrucción de Trabajo N° 4/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble local obedecen a la adopción de dos modelos de técnicas registrales que presentan diferencias en algunos aspectos puntuales. En efecto, mientras la normativa bonaerense se inclina por un criterio de desglose pormenorizado y de matriculación autónoma de estas unidades, la normativa de C.A.B.A, se orienta hacia un principio de accesoriedad respecto de la unidad funcional, que se traduce en una consiguiente simplificación documental para con la unidad complementaria.

---

[51] Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot, cap. IV, ap. VI [completar página del libro].
[52] Costantino, J. A. (2016). Posibilidad de enajenar unidad complementaria a tercero ajeno al edificio. Solución según el Código Civil y Comercial. elDial, DC21C8, p. 1.
[53] Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025). Disposición Técnico Registral N° 9/2025, art. 37.

Aspecto Registral / Normativo	Provincia de Buenos Aires (DTR N° 9/2025 - RPI PBA)	Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Instrucción N° 4/2025 - RPI CABA)
Marco Normativo	Disposición Técnico Registral N° 9/2025 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de Buenos Aires.	Instrucción de Trabajo N° 4/2025 de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.
Criterio Registral	Desglose y Autonomía Registral: Criterio analítico que exige matriculación individual y desglose de cada elemento accesorio.	Accesoriedad y Simplificación: Criterio sintético que absorbe la unidad complementaria dentro de la matrícula de la unidad funcional principal.
Exigencia de Documentación	Obligatorio: Se requiere adjuntar la Planilla PHB confeccionada y firmada por el escribano autorizante. (arts. 10 inc. e y 30 inc. g DTR 9/2025: para la afectación al régimen y para la modificación de reglamento que origine nuevas unidades).	No se requiere Planilla Adicional: No se exige ninguna planilla técnica suplementaria.

Minuta Rogatoria	Se debe individualizar cada UC por número o letra, consignando polígonos, superficies parciales y totales, estado constructivo y notas de plano. (art. 15 inc. c DTR 9/2025, minutas de afectación).	Se prohíbe y omite el detalle de las unidades complementarias en las solicitudes relativas a la unidad funcional principal.
Apertura de Matrícula	Apertura de Matrícula PHA: Se abre o afecta una matrícula PHA para las unidades del régimen (arts. 20, 25 y 35 DTR 9/2025); la DTR no define la sigla como “accesoria” ni la reserva a las unidades complementarias.	Se abre la Matrícula de la UF, indicándose únicamente el número de matrícula de la Unidad Funcional principal, omitiendo la UC.
Consecuencia del Incumplimiento Formal	Observación registral del documento por falta de Planilla PHB o inconsistencia en los datos de la UC (art. 9 inc. b, Ley 17.801). (art. 56 DTR 9/2025).	Se rechazan las minutas que incluyan detalles innecesarios de unidades complementarias en la nota de Inscripción.
Transmisión de la UC a otro titular del edificio	Sin previsión en la DTR 9/2025.	Admitida expresamente: art. 117 Dec. 2080/80 y art. 4 DTR 2/2016.

8. Conclusiones

- La unidad complementaria es accesoria a la unidad funcional. Así están concebidas en las normas catastrales locales y en los planos de propiedad horizontal , pues tienen por objeto asistir a las unidades funcionales, así como también lo establece nuestro ordenamiento jurídico en el Código Civil y Comercial de la Nación argentino en su artículo 2039.
- El titular de la unidad funcional no puede transmitirla sin hacer lo propio con la unidad complementaria, a menos que al mismo tiempo transmita ésta última a otro titular de una unidad funcional del mismo edificio, o la destine a complementar otra principal que ya tiene o adquiere en el mismo acto.
- La unidad complementaria no puede hipotecarse en forma independiente de la unidad funcional ya que, en caso contrario, cabría la posibilidad de que en el juicio hipotecario sea adquirida por terceros ajenos al consorcio.
- La calificación del notario es fundamental la transmisión en conjunto de la unidad funcional con la unidad que la complementa.
- Entendemos que una de las problemáticas más comunes en relación a la unidad complementaria es la famosa parálisis dominial, entendiendo como tal el supuesto en que una persona que es titular de una unidad funcional y de una o más unidades complementarias y el reglamento le impide vender cualquiera de ellas si se desprende previamente de la unidad funcional.
- Sostenemos que las soluciones a la parálisis dominial son, la revinculación de la unidad complementaria a otra unidad funcional, la venta al consorcio de propietarios de la unidad complementaria, o la transformación de la misma en superficie común contando con la unanimidad de los consorcistas, que a su vez se encuentra reglamentadas en nuestra DTR.
- Proponemos una modificación en la DTR provincial que regula el derecho real de Propiedad Horizontal que exija incluir en la matrícula de las unidades funcionales el vínculo con su unidad complementaria y a su vez regule de forma expresa la reasignación de unidades complementarias entre titulares del mismo edificio.

Referencias Bibliográficas.

- Clusellas, E. G., Petrelli, C. A., Ormaechea, C. y otros (Dirs.). (2015). Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Tomo 7: Art.2037. Astrea.
- Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. (2015). Conclusiones de la XXXIX Jornada Notarial Bonaerense: Tema 15. Propiedad Horizontal. Subtema 2 .- Objeto del Derecho Real de Propiedad Horizontal. 2.1 Partes Privativas:https://www.colescba.org.ar/portal/?jnb=xxxix-jornada-notarial-bonaerense.
- Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. (2025, 11 de septiembre). Disposición Técnico Registral N° 9/2025: Procedimiento de calificación y registración del derecho real de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.
- Abella, A. N. (2015). Propiedad Horizontal: Conversión de unidades complementarias en superficies comunes. Procedimiento (Cuaderno de Apuntes Notariales C125-2015). Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
- Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. (2025). Instrucción de Trabajo N° 4/2025: Datos a consignar en la Nota de Inscripción (art. 28 de la Ley 17.801). Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo.
- Tranchini, M. H. (2016). Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación. Revista Notarial (Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), (981), 323–336.
- Abella, A. N. (2015). Propiedad Horizontal: Disposición de una unidad complementaria con independencia de la unidad funcional a la que se accede. Exigencias. Cuaderno de Apuntes Notariales, 11(121), 21. Fundación Editora Notarial.
- Costantino, J. A. (2016, 9 de septiembre). Posibilidad de enajenar unidad complementaria a tercero ajeno al edificio. Solución según el Código Civil y Comercial. elDial, DC21C8.
- Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). Capítulo IV: Objeto del derecho real de propiedad horizontal. En L. N. Gurfinkel de Wendy y R. J. Saucedo, Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. AbeledoPerrot.
- Kiper, C. M. (2020). Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur.

- Rullansky, G. F. y Clusellas, E. G. (2020, 19 de octubre). Una propuesta viable para la adecuación de los conjuntos inmobiliarios en la Provincia de Buenos Aires. La Ley, 7. TR LALEY AR/DOC/3402/2020.
- Soligo Schuler, N. A. (s.f.). Modificación del estado constructivo de unidades funcionales. Revista Registral, Etapa 4, (1), 13–16.
- Urbaneja, M. E. (2018). Propiedad horizontal (2.ª ed. especial). El Derecho.