



**PROVINCIA del CHACO**

**Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo**

Registro de la Propiedad Inmueble

Avda Las Heras y Juan B. Justo

Resistencia – T. E. N° 0362-423266

Resistencia, 16 de septiembre de 2019.

**VISTO:**

La nota presentada por la Esc. Laura Kohan, ingresada bajo ME 16418 de fecha 16 de septiembre del corriente, en la que pregunta este Registro si se inscribe una modificación de Reglamento de Propiedad Horizontal que contiene cláusulas para subdividir, modificar o sobreelevar, en matrículas de inmuebles regulados por dicho derecho real de propiedad horizontal, y

**CONSIDERANDO:**

Que respecto del derecho de sobreelevar, este Registro entiende que no debe inscribirse por tratarse de un derecho personal y no real, no se inscribe por no corresponder la inscripción porque al no haber cosa, ni derecho real alguno, no entra en las previsiones del art. 2 de la ley 17801.(Cfr. XV Congreso Nacional de Derecho Registral, Córdoba, 2009. Conclusiones. Comisión 1).

Que igual sentido se concluyó la XXII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Neuquén, 1985), al referirse al tema 4 en el despacho 4. No obstante, habida cuenta de los derechos en juego, la Reunión Nacional citada, dispuso que: “Son legítimas las “reservas de construir”, “derechos de sobreelevar” o como denominen las partes, tanto al redactar el Reglamento de copropiedad y administración como con posterioridad al mismo cuando deciden ampliar éste o reformarlo.

Que este Registro considera, que la autorización para sobreelevar, puede siempre conocerse por la inscripción del Reglamento en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya sea cuando se inscribe el mismo o cuando surge de su modificación. (arts. 2038 C. C. y C. y art. 2 ley 17801). En cuanto conste en el Reglamento tendrá oponibilidad a terceros, porque el adquirente no podrá ignorarla por la ineludible consulta que debe hacer del Reglamento inscripto como parte del estudio del título de la unidad que adquiere. Porque si el derecho de sobreelevar se encuentra en el Reglamento original o en su reforma, los sucesores particulares estarán obligados a cumplirlo. Basamos esta afirmación en la naturaleza especial del derecho real de propiedad horizontal, la que a los elementos propios del dominio y condominio, le suma la existencia de un Reglamento de copropiedad que dentro de los límites establecidos por el Código Civil y Comercial le otorga flexibilidad al mismo.

Que dada la naturaleza contractual del Reglamento, al enajenar el propietario, no sólo está transmitiendo su derecho de dominio sobre su unidad privativa y la parte proporcional que le corresponde en las partes comunes, sino que además cede su posición contractual en el Reglamento de copropiedad; es decir, “*la transferencia de la situación jurídica generada por el contrato*”. (art. 1636 C. C. y C.). Por lo que el nuevo propietario estará obligado por todo lo que conste escrito en el Reglamento. En tal sentido la jurisprudencia ha dicho que el Reglamento de copropiedad forma parte del título de dominio de los copropietarios. (CNCiv, Sala E 11/8/93 “Consortio Agüero 927/35 c/Riesco S. A.”. JA 1994-IV-524). Y que es obligatorio para los copropietarios aunque no lo hubieran firmado, por el sólo hecho de ser titulares del dominio. (CNCiv. Sala E 11/12/81 “Consortio Bulnes 44 c/Erralde Aniceto E.” JA 1982-IV-623). Y también que el adquirente sólo está obligado por las modificaciones inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble”. (CNCiv Sala C 30/11/2000 “Consortio Defensa 649/673 c/Propietario de la U.F. N° 1 de Defensa 649”. JA 2001-II-689. CNEsp. Sala IV. JA 1981-II-785).

Que resumiendo, A) si se reserva el derecho de sobreelevar, al momento de otorgar el reglamento de copropiedad y administración para el/los titulares de dominio del edificio, Es éste el único caso de reserva posible. Si el reglamento se expresa que la reserva es para un tercero o para el propietario de una unidad en particular, ya no se trata de una reserva sino de una cesión de derecho. B) si se reserva el derecho de sobreelevar luego de otorgado el reglamento y antes de la transmisión de alguna unidad, en este caso se deberá modificar el reglamento, porque éste forma parte del título de propiedad de cada unidad y tiene el carácter de contrato de adhesión. En estos casos el registrador inscribirá el Reglamento o su modificación, y no calificará la existencia o no de dicha cláusula.

Que, conforme lo expresado en el párrafo anterior, se inscribirá en este Registro de la Propiedad Inmueble, el Reglamento de copropiedad y administración y sus modificaciones. (arts. 2056 y 2057 del C. C. y C.). Y no se inscribirá ninguna escritura pública que contenga cláusulas en la que se establezca el derecho de sobreelevar, subdividir, o modificar pactada entre los copropietarios del edificio, por tratarse de un derecho personal, pactado entre los copropietarios de un edificio de propiedad horizontal, por fuera del Reglamento.

Que Por ello en uso de las facultades que le acuerda el artículo 36 inciso c) del Dto. 306/69.

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL CHACO  
DISPONE**

**ART. 1:** RECHAZAR la inscripción de escrituras públicas que contengan cláusulas en la que se establezca el derecho de sobreelevar, subdividir, o modificar pactada entre los copropietarios del edificio, fuera del Reglamento de copropiedad y administración, por las razones expuestas en los considerandos.

**ART. 2:** NOTIFIQUESE, REGISTRESE, PUBLIQUESE EN EL BOLETIN OFICIAL Y CUMPLIDO, ARCHIVESE.

**DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N°05/2019**

LILIA NOEMI DIEZ  
ABOGADA-ESCRIBANA  
DIRECTORA REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE