

REGLAMENTARIO DE LA [Ley Nac. 13.512](#)

6 de agosto de 1949.

CONSIDERANDO:

Que el Régimen de la Propiedad de pisos y departamentos estatuidos por la Ley 13.512, requiere la sanción de normas reglamentarias para su efectiva aplicación;

Que en ese sentido resulta indispensable, como la misma ley lo prevé, instituir reglas especiales relativas a la inscripción del dominio en los registros públicos, adaptadas a las modalidades de la nueva forma de propiedad;

Que es también de indudable conveniencia determinar las materias que obligatoriamente debe contener el Reglamento de Copropiedad y Administración a que se refiere el artículo 9º de la Ley citada, toda vez que de la previsión y el acierto con que los propietarios regulen sus relaciones recíprocas, alejando el riesgo de eventuales conflictos, dependerá en apreciable medida el éxito del sistema;

Que por los mismos motivos es aconsejable permitir la inscripción del referido Reglamento a quienes se dispongan a dividir horizontalmente en propiedad edificios ya construidos o en vías de construirse, medida coincidente con la prescripción legal que obliga al "consorcio de propietarios" a proceder a dicha inscripción;

Que con el fin de salvaguardar los derechos de los terceros adquirentes, como consecuencia del reconocimiento legal de obligaciones que siguen al dominio del piso o departamento transmitido (Ley 13.512, artículo 17º), es necesario facilitar a aquellos el conocimiento anticipado de las deudas de tal naturaleza que puedan existir, a cuyo propósito se ha considerado un medio idóneo, dentro de las posibilidades reglamentarias del Poder Ejecutivo, el que se estatuye en el artículo 6º del presente Decreto;

Que siendo el valor asignado a cada piso o departamento el que determina, en principio, la proporción que corresponde a los propietarios en los derechos y obligaciones comunes (Ley citada, artículos 3º y 8º), es menester asegurar que dicha proporción no ha de ser alterada por las valuaciones que, a los efectos del pago del impuesto territorial, se realicen separadamente sobre cada unidad inmobiliaria;

Que la concesión de préstamos en condiciones liberales puede estimular la construcción de inmuebles destinados a ser divididos horizontalmente y facilitar la adquisición individual de departamentos o pisos, función que debe tomar a su cargo el Estado como medio de atenuar el problema actual de la crisis de vivienda y contribuir al propósito, reiteradamente expresado, de permitir el acceso a la propiedad a las personas de situación económica modesta;

Que finalmente, no existe riesgo alguno de que, como consecuencia de la adquisición de pisos o departamentos arrendados se produzcan desalojos fundados en la causal que prevé el artículo 2º, inciso c) de la Ley 12.998, pues a ello se oponen la disposición del artículo 1º de la Ley 13.228, que circunscribe su beneficio a los propietarios de casas "ya adquiridas" a la fecha de su sanción.

Por ello,

**EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA
DECRETA:**

1 - Disposiciones Generales

Artículo 1º: Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un Reglamento de Copropiedad y Administración, impuesta al consorcio de propietarios por el [artículo 9º de la Ley 13.512](#), dicho Reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad - conforme al régimen de la Ley 13.512 - un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido Reglamento.

Artículo 2º: No se inscribirán en los registros públicos títulos, por lo que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrara inscripto con anterioridad el Reglamento de Copropiedad y Administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo.

Artículo 3º: El Reglamento de Copropiedad y Administración deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1º Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
- 2º Determinación de la proporción que corresponde a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;
- 3º Enumeración de las cosas comunes;

- 4º Uso de las cosas y servicios comunes;
- 5º Destino de las diferentes partes del inmueble;
- 6º Cargas comunes y contribución a las mismas;
- 7º Designación de representante o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;
- 8º Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las presida; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para modificar el Reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de votos; representación;
- 9º Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5º y 6º del presente Decreto;
- 10º Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.

Artículo 4º: Para la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el Formulario 111 a que se refiere el [artículo 29º](#) y un plano del edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta; se consignarán las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de los partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva ([modificado por Decreto 23.049 del 27 de diciembre de 1956](#)).

Artículo 5º: Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al [artículo 10º de la Ley 13.512](#), se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y Territorios Nacionales; por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por las personas que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas. Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

Artículo 6º: A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

Artículo 7º: El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble.

Artículo 8º: Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la Ley 13.512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el Banco.

2 - Disposiciones especiales para la Capital Federal y Territorios Nacionales

Artículo 9º: Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal:

1. Los títulos constitutivos o traslativos de dominio, sobre pisos o departamentos;
2. Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas, usufructo, uso habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre ellos;
3. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen pisos o departamentos o derechos reales, aún cuando sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados;
4. Las sentencias ejecutorias que por herencia, prescripción u otra causa reconocieron adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos;
5. Los contratos de arrendamiento de pisos o departamentos por tiempo determinado, que exceda de un año;
6. Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos.

Artículo 10º: Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la Ley 1.893, título XIV, en lo que fueren compatibles en el presente régimen, para las inscripciones que se señalan en el artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6º, 7º, 11º, 14º al 17º, 35º, 37º al 44º, 46º a 56º, 58º a 60º, 65º, 66º, 68º, 72º, 73º, 74º, 75º, 77º, 89º a 100º, 102º a 111º, 114º a 186º, 190º, 191º, 193º a 207º, del Reglamento del Registro de la Propiedad, como así también las disposiciones del Decreto 104.961, del 4 de Mayo de 1937.

Artículo 11º: Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

- 1º Día y hora de presentación del título en el Registro;
- 2º Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica del piso y del departamento, especificación de las partes comunes y medidas superficiales del piso o departamento;
- 3º Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba;
- 4º Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha;
- 5º Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción;
- 6º Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir;

- 7º Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmisor;
- 8º Detalle de las cosas de propiedad común;
- 9º Constancia de haber solicitado los certificados del Registro;
- 10º Designación de la Escribanía, Oficina o Archivo en que existe el título original;
- 11º Nombre y jurisdicción del funcionario, Juez o Tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción;
- 12º Firma del encargado del Registro.

Artículo 12º: Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos conjuntamente con los testimonios del acto a inscribir, y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces, se confeccionarán los protocolos de "Registro de Propiedad Horizontal".

Este registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento. Se asentará por primera partida la primera inscripción, dándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

Artículo 13º: Conjuntamente con el título y formulario del piso o departamento deberá ser presentado al Registro el formulario previsto en los artículos 1º y 3º del Decreto 104.961, a los efectos de la inscripción del dominio que prescribe la Ley 1.893. Estas inscripciones se ligarán por notas con la de la Propiedad Horizontal.

Artículo 14º: En los formularios de inscripción relativos a contratos donde originariamente se establezcan las adjudicaciones de pisos o departamentos determinadas personas, se hará constar que la construcción del edificio ha sido autorizada y aprobada por la Municipalidad respectiva, como también la valuación de la Dirección General Inmobiliaria correspondiente a cada piso o departamento.

Artículo 15º: Los libros del dominio de la Propiedad Horizontal serán llevados, para los inmuebles de la Capital Federal, por Zona Norte Zona Sur, según que los edificios estén situados en la parte que se extiende al Norte de la línea media de la calle Rivadavia o en la parte que se extiende al Sur de la referida línea.

En cuanto a los inmuebles ubicados en los Territorios Nacionales, se abrirá un libro para cada Gobernación.

Artículo 16º: Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo "Edificio", llevarán igual número de orden que se denominará "número de Edificio".

Artículo 17º: Para cada edificio se abrirá además, un legajo especial, al que se incorporará testimonio del Reglamento de Copropiedad y Administración y de sus eventuales modificaciones, y el plano del edificio a que se refiere el [artículo 4º](#) de este Decreto, extendido en papel especial para plano, donde figuren las dimensiones y descripción detallada de los pisos o departamentos y partes comunes.

Los departamentos se señalarán con numeración corrida, comenzando por los de la primera plana.

A este legajo se agregará también una planilla para cada piso o departamento, en la que se detallarán todas las transferencias, constitución de derechos reales y demás circunstancias relativas a los mismos.

Artículo 18º: En el Registro de Hipotecas sobre la Propiedad Horizontal se llevarán libros correspondientes a la Zona Norte y Zona Sur de la Capital Federal y además libros especiales de ambas zonas para las escrituras de hipotecas a favor del Banco Hipotecario Nacional. También se abrirá un libro para cada Gobernación.

Artículo 19º: Al margen de la inscripción del dominio del piso o departamento y al margen de la inscripción del terreno, se anotarán las hipotecas y embargos que llegasen a afectarlos.

Artículo 20º: Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberá presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

Artículo 21º: Cuando el Reglamento de Copropiedad y Administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el Registro observará y suspenderá el trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se dé cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento.

Artículo 22º: En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la Ley 1.893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

Artículo 23º: Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los libros diarios el índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

Artículo 24º: Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiese inscripto previamente el Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el [artículo 11º de la Ley 13.512](#), como también de la autorización municipal que prevé el [artículo 27º](#) de este Decreto.

Artículo 25º: El Reglamento de Copropiedad y Administración se inscribirá también en el registro de mandatos.

Artículo 26º: A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad

común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable.

Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto, una valuación adicional se establecerá por separado para ese fin.

Artículo 27°: Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la Ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

Artículo 28°: Las decisiones que tome válidamente la mayoría de propietarios serán comunicadas a los interesados ausentes por carta certificada.

Artículo 29°: Apruébase los modelos de formulario anexos al presente Decreto, los que, además de los recaudos que establece el artículo 4° del Decreto 104.961, deberán presentar un margen de siete centímetros.

Artículo 30°: Publíquese, comuníquese, anótese, dése a la Dirección General del Registro Nacional y archívese.