

REGLAMENTARIO DE LA LEY 13.512
PROPIEDAD HORIZONTAL, INSCRIPCION DE TITULOS DE
CONSTITUCION, TRANSFERENCIA, MODIFICACION O EXTINCION.
NORMAS Y REQUISITOS

La Plata, 13 de Marzo de 1963.

Visto que los **Decretos 16.440** de fecha 11 de agosto del año del Libertador General San Martín 1950, el **5.700** de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3º del **1.636**, del 21 de febrero de 1961, requieren la modificación de ciertas disposiciones en razón de su falta de claridad, en algunos casos, y de actualidad en otros, y

CONSIDERANDO:

Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la propiedad horizontal adecuadas al momento económico que vive el país;

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno,

EL COMISIONADO FEDERAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

Artículo 1º: La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la [Ley 13.512](#), se regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Artículo 2º: Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) "Plano proyecto de obra": En los casos de edificios a construir o en construcción;
- b) "Plano final de obra": Cuando se trate de edificios construidos;
- c) "Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512": que delimite esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean de dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tela original del plano señalado en el inciso c) quedarán archivados en la Dirección de Rentas.

Artículo 3º: Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las Leyes 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por la Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobados por esta última repartición.

Artículo 4º: Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad y Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la Dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2º.

Artículo 5º: Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el artículo 1º quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del Reglamento de copropiedad y administración que prescriben los artículos 9º y 3º de la Ley 13.512 y el [Decreto Nacional Reglamentario 18.734](#) del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes se basará en el plano mencionado en el inciso c) del artículo 2º del presente decreto.

Artículo 6º: Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el artículo 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación;
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos,

revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una **constancia de hecho** que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada. (*)

Artículo 6° Bis: (Incorporado por Decreto 947/04) La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el **Decreto-Ley 8.912/77** y los **Decretos 9.404/86 y 27/98**), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

- a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;
- b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9.404/86, con el alcance establecido en la **Disposición 6.010/02** de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;
- c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen. En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas. Los titulares de las Unidades Funcionales "a construir o en construcción" podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral. El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

Artículo 6° Ter: (Incorporado por Decreto 947/04) A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.

Artículo 7°: A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de obra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de copropiedad y administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Artículo 8°: En el Reglamento de copropiedad y administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Artículo 9°: La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinada por la suma de los valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la valuación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

Artículo 10°: Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales, (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una subparcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Artículo 11°: A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que se mantendrá en dependencia con la cédula principal.

(*) N. de A.: Ver [Disposición 562/91](#) y [Anexas](#).

Artículo 12°: Los jueces de Paz rubricarán los libros de actas y administración a que se refiere el artículo 5° del decreto nacional reglamentario.

Artículo 13°: (Modificado por Decreto 947/04) Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen. La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto. (*)

Artículo 14°: Deróganse los Decretos 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3° del 1.636 del año 1961.

Artículo 15°: Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

TRIGO VIERA
Néstor SUÁREZ

(*) N. de A.: Ver [Disposición 349/05](#) y [Circular 1/05 DCE](#).