

## Disposición Conjunta 76/58 DI (hoy DPCT) y 78/58 DPRP

CPA Boletín 61

Derogada por [Disp. Conjunta 7.485/02 DCPT y Técnico Reg. 19/02 DPRP](#)

### PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE HACIENDA, ECONOMIA Y PREVISION DIRECCION INMOBILIARIA

#### PROPIEDAD HORIZONTAL REGIMEN PARA TRAMITE DE MODIFICACION DE UN PLANO YA APROBADO

#### Disposición Conjunta 76 y 78 Circular 13/58

La Plata, 24 de Abril de 1958.

**Vista** la frecuencia con que, después de haber merecido aprobación y aún luego de haberse registrado e inscripto -formando Legajos Especiales- los Reglamentos de Copropiedad y Administración, son objeto de modificación, en virtud de cambios introducidos por los propietarios en la edificación o por alterarse la forma de la subdivisión, los planos correspondientes al régimen de la [Ley 13.512](#) de Propiedad Horizontal, y

#### CONSIDERANDO:

Que, en consecuencia, se hace necesario estructurar para la tramitación de tales modificaciones, un procedimiento acorde con el espíritu y los alcances de la institución creada por la Ley antes aludida;

Que a ese efecto resulta indispensable, entonces, coordinar la intervención que en dichos actos, y aquellos otros que resultan por consecuencia, compete a las Direcciones Inmobiliaria y del Registro de la Propiedad en virtud de lo establecido al respecto por el Decreto 16.440 de fecha 11 de agosto de 1950;

Que innegablemente, no parece conveniente que mientras el plano a modificar sea objeto de trámite tendiente a obtener la aprobación de su nuevo estado, se gestione por separado la inscripción de Reglamentos de Copropiedad y Administración instrumentados en base al plano en su estado primitivo, toda vez que la voluntad del titular del dominio ha sido precisamente, la de modificar ese estado;

Que, lógicamente, en ese orden de ideas, también resulta inadecuado el hecho de que, encontrándose en vías de tramitación y estudio la modificación de un plano, en base al mismo, se convengan operaciones traslativas de dominio de las unidades exclusivas en él determinadas y lleguen, incluso, a inscribirse en el Registro de la Propiedad, provocándose así situaciones y problemas de alcances insospechados;

Que si tal situación, sin duda poco regular, es susceptible de producirse, por desconocer el Registro de la Propiedad la iniciación de un trámite encaminado a lograr se preste aprobación a la modificación de un plano, ello se obvia fácilmente confiriendo intervención, en ese trámite, a dicho organismo;

Que la aludida intervención se logra exigiendo de quien resulte interesado la presentación de una nota en la que exteriorice su voluntad de iniciar el trámite de modificación, nota que, por su exigibilidad, se encontraría exenta del sellado de actuación (Artículos 206º y 213º, inciso 15 Código Fiscal) y deberá conformarse a determinados requisitos. Por tales consideraciones y en ejercicio de facultades que le son propias,

#### LOS DIRECTORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE INMOBILIARIA DISPONEN:

**Artículo 1º:** Para tramitar la modificación de un plano de subdivisión en régimen de la Ley 13.512 ya aprobado, el procedimiento se ajustará a las siguientes normas:

- a) El interesado presentará en la Mesa de Entradas, Sector Títulos de la Dirección del Registro de la Propiedad, una Nota por duplicado, en papel simple, comunicando su voluntad de modificar el plano de subdivisión en Régimen de la Ley 13.512, indicando la numeración característica del mismo, el motivo y naturaleza de las modificaciones y las constancias que se indican en su caso, en los artículos 3º, 4º y 5º de la presente. Deberá especificarse, asimismo, se ha otorgado o no el Reglamento de Copropiedad y Administración;
- b) La presentación de la Nota aludida, implicará la autorización tácita para que la Dirección del Registro de la Propiedad suspenda los efectos del plano a modificar y trabe toda posibilidad de operación si ya se hubiere formado el respectivo Legajo Especial;
- c) Practicada la anotación tendiente a efectivizar las trabas indicadas, la Dirección del Registro de la Propiedad devolverá a la parte interesada, por intermedio de Mesa de Entradas, el duplicado de la nota con la constancia de su intervención, suscripta por funcionario con firma autorizada;
- d) El interesado solicitará a la Dirección Inmobiliaria, por la vía pertinente, la tela del plano a modificar puntualizando los motivos y la naturaleza de las modificaciones a introducirse, debiendo acompañar, como requisito indispensable para dar curso a su petición, el duplicado a que se refiere el inciso anterior, debidamente intervenido por la Dirección del Registro de la Propiedad;
- e) La traba que se estipula en el inciso b) de este artículo será total, salvo que, una vez iniciado el

trámite a que se refiere el inciso d), la Dirección Inmobiliaria expida certificación en el sentido de que la modificación es sólo parcial y no afecta al conjunto ni siquiera por relación, en cuyo caso la traba afectará únicamente a las partes determinadas en la certificación. Esta certificación será expedida por duplicado y para su registración, se seguirá la misma norma de procedimiento especificada en el inciso a) de este artículo;

- f) La Dirección Inmobiliaria, por intermedio de sus respectivos organismos, procederá al control y aprobación, en su caso, del plano en su nueva forma, ajustándose al efecto a las normas que reglan la materia;
- g) Una vez aprobada la modificación, la Dirección Inmobiliaria, remitirá por vía habitual, una copia entelada del plano a la Dirección del Registro de la Propiedad, acompañada de la comunicación que fuere pertinente.

**Artículo 2º:** Salvo la realización de los actos notariales encaminados a la pertinente modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, la nueva aprobación acordada al plano en su nuevo estado, no surtirá ningún efecto hasta tanto el Reglamento y el Legajo Especial respectivo hayan sido rectificadas y registrados en concordancia con las modificaciones introducidas.

**Artículo 3º:** Si respecto al plano a modificarse no se hubiere aún formalizado y registrado el Reglamento de Copropiedad y Administración, la comunicación a que se refiere el artículo 1º, inciso a), de la presente, deberá ser formulada por la persona de derecho, física o ideal, o quien legalmente la represente, que acredite la condición de titular del dominio, citándose los números, folios de dominio, partidos, años, declaratoria de herederos o marginales que correspondieren.

**Artículo 4º:** Si ya se hubiere instituido el Reglamento de Copropiedad y Administración y formado, mediante su inscripción, el respectivo Legajo Especial, la comunicación a que se refiere el artículo 1º, inciso a), de la presente, deberá ser suscripta por las personas de derecho, o sus representantes legales, que acrediten ser titulares de dominio de la totalidad de las unidades exclusivas que compongan el edificio, conforme a las inscripciones registradas. En este caso, deberá citarse la inscripción del Legajo y las que correspondan a las transferencias de unidades exclusivas.

**Artículo 5º:** Las comunicaciones a que se refiere esta Disposición, deberán contener, como condición indispensable, los datos de filiación de los titulares de derecho de dominio en concordancia con los asientos del Registro de la Propiedad y las firmas deberán encontrarse autenticadas por Escribano Público, Juez de Paz u otra autoridad competente.

**Artículo 6º:** Regístrese; hágase saber a quienes corresponda; comuníquese a los Colegios de Abogados, Escribanos, Procuradores; Ingenieros y Agrimensores; circúlese en ambas Reparticiones y archívese.

**Artículo 7º:** <sup>(1)</sup> En los casos que los errores materiales existentes en los planos de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional 13.512, sean imputables al profesional autor del plano, la corrección de los mismos se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. La nota a la que se refiere el Artículo 1º inciso a) de la Disposición Conjunta N° 76-78/58 podrá ser formulada por el profesional autor del plano, quien deberá indicar la corrección que se pretende realizar y dejar constancia que los propietarios del inmueble en cuestión están en conocimiento del trámite que se realiza y han prestado conformidad en cuanto a la oportunidad de la corrección.
2. Dicha nota se presentará por duplicado ante el Departamento Propiedad Horizontal de la Dirección Provincial de Catastro Territorial que determinará, en instancia única, la procedencia de la corrección que se pretende.
3. Una vez autorizada la presentación por el citado Departamento, el trámite se registrará en todos sus pasos, por lo prescripto en la presente disposición.

**Escribano Adolfo SARA VÍ CISNEROS**  
**Director del Registro de la Propiedad**  
**Ing. Civil Carlos A. GONZÁLEZ BETHANCOURT**  
**Director de Inmobiliaria**

---

<sup>(1)</sup> (\*) N. de A.: Artículo agregado s/Disposición Conjunta 745/83 DPCT y Técnico Registral N° 16/83 DPRP.