

La Plata, 1 de junio de 1984.

Visto las situaciones registrales originadas por las manifestaciones de voluntad, destinadas a dejar expresa constancia en el acto de afectación de inmuebles al régimen de la [Ley 13.512](#) de la existencia de "unidades a construir", o de la posibilidad Jurídica de disponer del espacio superior del edificio para ampliar nuevos pisos y/o unidades, o las ya existentes, y

CONSIDERANDO:

Que la reiteración de dicho fenómeno en el marco legal del artículo 6° del [Decreto 2.489/63](#), e igualmente la aparición de casos en los cuales se afectó el lote inicialmente bajo el régimen de la Ley 13.512 con respecto a parte del edificio proyectado, una vez construido, restando en el régimen originario la parte del edificio que permanecía "a construir" da lugar a diversos negocios vinculados con la "titulación" del mencionado derecho, el que a no dudar ofrece aristas típicamente reales dada la vinculación impuesta por la voluntad del titular de dominio, y por tanto sujetas a publicidad y oponibilidad de tales situaciones por lo menos en cuanto a la existencia de esa "posibilidad jurídica a construir".

Que junto a ello, la importancia económica de esas "situaciones jurídicas registrables", como igualmente la tutela de orden público impuesta por el régimen de la [Ley 19.724](#) en aquellos casos en que se desee efectuar "venta de unidades a construir" y por tanto se "afecta" ese espacio aéreo, hacen deseable la instauración de un régimen legal unívoco y comprensivo de toda la temática relativa a la pre y post horizontalidad, sin perjuicio de la cual es manifiesta la necesidad de señalar a los registradores el temperamento calificadorio de tales casos.

Que conforme el derecho común y los usos comerciales vigentes es corriente la comercialización de las unidades a construir y/o del pertinente derecho de construir o sobreelevar, pero dichas relaciones jurídicas no podrán ser motivo de publicidad registral hasta tanto no adquiera virtualidad la "cosa" inmueble, atentas las pautas previstas por el art. 6° del Decreto 2.489/63.

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DISPONE:**

Artículo 1º: Será inscribible en el folio real, y dentro del rubro destinado a la descripción del inmueble, la existencia de unidades a "construir" o "derecho de construir" o "sobreelevar" o como le hubiere denominado el fundador o sus sucesores al momento de expresar la manifestación de voluntad afectatoria del dominio al régimen de la Ley 13.512.

Artículo 2º: El caso indicado en el artículo anterior no excluye la posibilidad de complementarse si el fundador o sus sucesores así lo dispusieren, mediante la afectación del espacio aéreo al régimen de la Ley 19.724 para las "unidades a construir" y por ende, efectuar el registro de "afectaciones" y "promesas de venta" conforme regulan las normas de tales figuras.

Esta complementación podrá originarse mediante la "afectación a la Ley 19.742" con anterioridad a la incorporación del edificio al régimen de la Ley 13.512, como así también en casos de simultánea realización con edificios que nunca estuvieron afectados al régimen de la Ley 19.724, e igualmente de aquellos que, estando ya afectados al régimen de la Ley 13.512, se dispongan "ventas de unidades a construir" y resuelvan afectar ese espacio aéreo al mencionado régimen de la Ley 19.724.

Artículo 3º: Las relaciones jurídicas derivadas del comercio de "unidades a construir" o del "derecho de construir" o "sobreelevar" no serán objeto de inscripción hasta la configuración jurídica definitiva de la "cosa" inmueble conforme artículo 6° del Decreto 2.489/63.

Artículo 4º: Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones de Servicios Registrables y Técnica, como así también a los departamentos que integran este Organismo. Elévese a la Subsecretaría de Hacienda. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados y de la Asociación de Gestores de la Provincia. Cumplido, archívese.