

MODOS DE CONSIGNAR LAS PORCENTUALIDADES PROVISORIAS EN LOS
REGLAMENTOS DE AFECTACION A P.H. CON UNIDADES CONSTRUIDAS, A
CONSTRUIR Y EN CONSTRUCCION.

VISTO:

Las dificultades observadas en la calificación de dichos documentos y en los supuestos de altas parciales de unidades funcionales que coexisten con otras en distintas etapas constructivas, y

CONSIDERANDO:

La necesidad de que los asientos registrales sean fiel reflejo de la realidad jurídica extrarregistral.

Que en materia de propiedad horizontal se debe distinguir el régimen aplicable a los edificios según posean independencia constructiva o no. En este último supuesto es necesario contemplar además, si las unidades construidas coexisten con unidades a construir o en construcción.

En el primer caso de los edificios de unidades con independencia constructiva, dado la especial característica de la obra o complejo, las mismas son enajenables en cualquier estado de construcción en que se encuentren y no se requiere que alguna de ellas esté construida para afectar el inmueble al régimen de horizontalidad.

En cambio, en el otro supuesto el edificio solo adquiere calidad de tal cuando, por lo menos, una de sus unidades funcionales está totalmente construida.

Si además dicho edificio posee unidades en construcción y a construir, se plantea el problema de las variaciones de la porcentualidad provisoria cuando se producen las altas parciales de unidades habilitadas, debido a que se modifica la porcentualidad de las ya construidas.

A fin de establecer una modalidad que permita reflejar las porcentualidades provisorias reales hasta el alta definitiva de todo el edificio, en uso de las facultades propias,

LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RESUELVE:

1°.- Hacer saber que en los Reglamentos de afectación a Propiedad Horizontal con unidades que posean independencia constructiva, no se requerirá que alguna de ellas esté construida, y solo deberá consignarse la porcentualidad definitiva de dichas unidades.

2°.- Disponer que en los Reglamentos de afectación a Propiedad Horizontal con unidades construidas, a construir y en construcción, sin independencia constructiva, se deberá:

a)- Contar por lo menos con una Unidad Funcional totalmente construida.

b)- Expresar además del porcentual definitivo de todas las unidades funcionales resultantes, el correspondiente provisorio de las unidades totalmente construidas hasta conformar el 100%. Las restantes unidades (a construir o en construcción) no tendrán porcentual provisorio alguno.

3°.- (Modificado por Resol.Téc.Reg.1/00) Disponer que la producirse el alta parcial de nuevas Unidades Funcionales se deberá consignar su porcentual provisorio y modificar el de las restantes, hasta llegar al 100% de lo construido.

Para registrar dicha modificación se acompañará el plano de afectación donde conste el alta parcial otorgado por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, juntamente con el documento notarial a que alude el artículo 78 de la Ley 2.087. Así, hasta el alta definitiva del edificio.

El Registro tomará razón de la rectificación de la porcentualidad provisorio en cada una de las unidades funcionales construidas.

Las porcentualidades definitivas , se asentarán con el alta de la última unidad funcional habilitada, conforme a la registración definitiva del pertinente plano de afectación.

4°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos de la provincia para su oportuna difusión, hágase saber a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.