Provincia de Santa Cruz
Ministerio de Gobierno
Registro de la Propiedad Inmueble

RÍO GALLEGOS, 06 de noviembre de 2026.-

VISTO:

La necesidad de regular los derechos reales de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, y

CONSIDERANDO

Que, el **Registro de la Propiedad Inmueble** cumple una función esencial del Estado, constituyendo un **servicio público jurídico-administrativo** destinado a garantizar la **seguridad del tráfico inmobiliario, la publicidad de los derechos reales y la tutela de la confianza pública**;

Que, el Código Civil y Comercial regula el derecho real de propiedad horizontal en los artículos 2037-2072;

Que, el Código Civil y Comercial regula el derecho real de conjuntos inmobiliarios en los artículos 2073-2086;

Que, el artículo 2037 establece el concepto del derecho real de propiedad horizontal utilizando en la definición la palabra "edificio", de lo cual se desprende, que siguiendo los lineamientos de la derogada Ley 13.512, la unidad funcional se refiere a un inmueble en el estado constructivo "construido";

Que, en consecuencia, no pueden autorizarse actos de disposición que tuvieren como objeto unidades funcionales o complementarias en el estado constructivo "a construir";

Que, por el contrario, el artículo 2077 referente al derecho real de conjuntos inmobiliarios establece que la unidad privativa puede encontrarse en los estados constructivos "construida" o "en proceso de construcción";

Que, resulta importante establecer que la unidad complementaria será registrada en una matrícula independiente a la matrícula de la unidad funcional o unidad privativa que complemente;

Que, hasta la registración del reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, el inmueble de origen puede ser transmitido como bien común, independientemente del plano registrado;

Provincia de Santa Cruz
Ministerio de Gobierno
Registro de la Propiedad Inmueble

Que, deviene necesario unificar criterios en lo referente a los certificados a requerir, asentimientos, documentación a acompañar, minutas, matriculación, registración de la escritura de reglamento de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, registración de la escritura de modificación de reglamento, mayorías a calificar, expedición de segundo testimonio, afectación a protección de vivienda, derecho de sobreelevar, tracto sucesivo abreviado y desafectación de los derechos reales de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios;

POR ELLO,

LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

DISPONE

ARTÍCULO 1°. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Los reglamentos de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios constituyen actos de administración, por lo cual, para su autorización, no se requiere certificado de inhibición del o los titulares de dominio, asentimiento conyugal, ni se le opone a su registración alguna medida cautelar o gravamen que estuviere registrada. Deben otorgarse por escritura pública y para su autorización debe requerirse certificado de dominio por la o las inscripciones de dominio del o los inmuebles de origen.

La registración se practicará en el rubro descripción del inmueble de la o las matrículas de origen con los datos de estilo y producirá la apertura de matrículas por cada una de las unidades funcionales/privativas y complementarias que lo conforman, las que serán acompañadas por el profesional interviniente.

Las matrículas consignarán en el margen superior derecho las letras "PH" o "CI", se individualizarán por el número de la matrícula de origen seguido por el número de la unidad funcional/privativa o unidad complementaria. En la descripción de la unidad se detallará el número del plano de afectación, el o los polígonos que la integran, su superficie y el estado constructivo.

Se producirá la apertura de las matrículas de la totalidad de las unidades que conforman el reglamento independientemente del estado constructivo "a construir" o "construido".

En las matrículas correspondientes a las unidades funcionales o complementarias del derecho real de propiedad horizontal, cuando del plano y en consecuencia del reglamento, surja que la unidad se encuentre en el estado constructivo "a construir" el registrador consignará la siguiente leyenda *"La presente unidad no será*

susceptible de ninguna registración hasta que no surja de una escritura pública o de una modificación de reglamento posterior la transcripción del acto administrativo emitido por el organismo municipal o provincial pertinente por el cual se registra con carácter definitivo la presente unidad o se les otorgue el alta constructivo".

ARTÍCULO 2°. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y ACTO DE ADJUDICACIÓN O DISPOSICIÓN OTORGADO EN FORMA SIMULTÁNEA.**

En el supuesto de que el reglamento sea autorizado con un acto de adjudicación o disposición en forma simultánea, deben solicitarse certificados de dominio consignando los actos jurídicos a practicar, individualizando la inscripción de dominio del inmueble de origen a afectar a reglamento, como así también, la o las unidades que van a ser objeto de adjudicación o disposición. Asimismo, para la adjudicación o disposición debe requerirse certificado de inhibición, serán calificables los asentimientos de ley, y se le opone cualquier medida cautelar o gravamen que afectare el inmueble.

ARTÍCULO 3°. **DOCUMENTACIÓN A ACOMPAÑAR PARA SU INSCRIPCIÓN.**

Para la registración del reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios deberá acompañarse:

-testimonio de la escritura pública de otorgamiento,

-plano aprobado,

-una minuta por el reglamento por la o las inscripciones de dominio de origen en la que se consignarán la totalidad de las unidades funcionales/privativas y complementarias resultantes con los siguientes datos: el o los polígonos que la integran, su superficie y el estado constructivo. Puede utilizarse el formulario de anexo de minuta aprobado,

-una minuta por la adjudicación o disposición, por cada unidad, en caso de que se hubieren autorizado dichos actos,

-una matrícula por cada unidad resultante, independientemente del estado constructivo, y conforme al artículo anterior.

Se deja constancia que, en lo referente a la minuta, la cantidad de copias, formulario aprobado, su remisión, es aplicable la Disposición Técnico Registral N° 10/24.

ARTÍCULO 4°. **ACTOS DE DISPOSICIÓN PREVIOS A LA REGISTRACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

Hasta la registración del reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, e independientemente de que el plano de afectación a dichos

derechos se encontrare registrado, serán susceptibles de inscripción los actos de disposición sobre el inmueble de origen.

ARTÍCULO 5°. **INMUEBLE HIPOTECADO.**

Para el supuesto en que el inmueble de origen se encuentre gravado con derecho real de hipoteca, al momento de su afectación al régimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios se entenderá que dicho gravamen afecta a todas las unidades, exceptuándose los casos en que se rogare la división y liberación hipotecaria, en el marco de lo previsto por los artículos 2.191 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 6°. **TRACTO SUCESIVO ABREVIADO**.

Considéranse comprendidos en las disposiciones del artículo 16 de la Ley N° 17.801, los documentos en que los herederos otorguen reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, respecto de bienes registrados a nombre del causante. Tales documentos se inscribirán aplicándoseles el procedimiento habitual del tracto abreviado.

ARTÍCULO 7°. **MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

Para la modificación del reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios debe requerirse certificado de dominio por cada unidad que se modifique, certificado de inhibición por el o los titulares de las mismas y serán calificados los asentimientos de ley.

En la escritura pública de modificación será exigible la mayoría establecida en el artículo 2057 del Código Civil y Comercial de la Nación, es decir, una mayoría de los dos tercios de la totalidad de los propietarios. Se exceptúa cuando la modificación de reglamento comprenda aspectos constitutivos del régimen, en cuyo caso se exigirá la unanimidad de la totalidad de los integrantes del consorcio.

Cuando la modificación de reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios afecte directamente unidades funcionales/privativas o complementarias gravadas con derecho real de hipoteca, se deberá consignar la conformidad del acreedor hipotecario respectivo. Si la modificación afectare unidades en las cuales se encuentren anotadas medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización expresa del Juzgado oficiante que ordenó la medida para su traslado a la/las que resulten de la nueva configuración.

Para su registración se acompañará una minuta por cada unidad involucrada en la modificación, tanto si desapareciera, se modificara una existente, o se originara una

Provincia de Santa Cruz
Ministerio de Gobierno
Registro de la Propiedad Inmueble

e) presentación de nueva matrícula conteniendo: 1. Deslinde completo del bien, conforme título o plano anterior al reglamento de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios (origen); 2. En rubro titularidad se consignará a todos los titulares dominiales de las unidades funcionales/privativas y complementarias con su proporción correspondiente.

ARTÍCULO 12° **DEROGACIÓN.**
Derógase la Disposición Técnico Registral N° 42/73.

ARTÍCULO 13°. DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVESE.

PROVINCIA DE SANTA CRUZ
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
MINISTERIO DE GOBIERNO

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 06/2026.-