



Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial
1° 3° y 4° C.J.
D.R.P.
Poder Judicial Mendoza

MENDOZA, 17 de Marzo de 2017.

ANEXO N° SIETE (7) - Accesoriedad.

ORDEN DE SERVICIO N° 396

CONSIDERANDO:

Que la posición jurídica respecto al principio de ACCESORIEDAD vertida en el C.C.C.N. y la interpretación que se hace de dicho principio; concluye que la cosa accesoría (llámese accesoría propiamente dicha como así también la perteneciente a la Unidad Funcional de P.H.), es la que en un todo inmobiliario o mobiliario coadyuva al servicio económico-jurídico al cual está destinado el conjunto, encontrándose en una relación de subordinación física, económica y jurídica; de conformidad a los principios seguidamente expuestos:

Que el Art. 230 C.C.C.N. establece, en su parte pertinente, que: "*Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas. Su régimen jurídico es el de la cosa principal, excepto disposición legal en contrario...*"

Que según el Art. 230 la accesoriedad puede tener como fuentes la dependencia de una cosa respecto de la otra o la adhesión física de una hacia la otra. En el primer caso, y el que nos interesa, las cosas no se encuentran materialmente adheridas, de modo que desde la perspectiva física podría pensarse que son dos cosas principales; sin embargo, la accesoriedad y dependencia se refleja en la FUNCIONALIDAD que tienen para su destino, lo que hace que se encuentren ligadas indisolublemente.

Que en cuanto al régimen aplicable, se entiende que las cosas accesorias, a diferencia de la principal, no tienen un régimen propio y autónomo, sino que por su ligamen a la principal, siguen la suerte jurídica de estas.

Desde otro aspecto, el de la UNIDAD FUNCIONAL del régimen de Propiedad Horizontal, regulada en el Art. 2037 ss y cc. del C.C.C.N., que es el objeto del derecho real de propiedad horizontal; y estaría integrada por partes privativas de aprovechamiento independiente y por un porcentual determinado sobre las partes comunes que pertenecen en con-

dominio a todos los propietarios de las unidades funcionales, lo cual está sujeto a indivisión forzosa, que facilitan el aprovechamiento directa o indirectamente de las partes privativas.

Que el Art. 2039 define a la Unidad Funcional como aquella que puede estar constituida por pisos, departamentos, locales u otros espacios que tengan independencia funcional con el solo requisito de tener salida a la vía pública, en forma directa o indirecta a través de un pasaje común. A parte, también la constituye, las cosas y partes de uso común que sirvan a su destino.

Y finalmente el Art. 2045, en su parte pertinente, establece: "...La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y **a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.**"

Teniendo en cuenta los principios vertidos ut-supra, esta dirección

RESUELVE:

Ordenar al personal de las distintas áreas de esta Dirección proceder de la siguiente forma:

a)- el personal del área de Certificado Ley deberá regirse por lo establecido en el Art. 20 de la Ley 8236, por lo que el solicitante, para obtener la expedición del certificado y la reserva de prioridad, deberá presentar un Certificado Ley para el inmueble principal y otro para el accesorio y/o unidad complementaria;

b)- el personal del área Folio Real, deberá calificar y dar cumplimiento al principio de rogación, por lo que el profesional interviniente deberá expresar claramente la nota de dominio de cada uno de los inmuebles sobre los que pretende obtener la inscripción, tanto en el título como en la rogación del mismo;

- Al proceder a la toma de razón de lo solicitado, se deberá relacionar los inmuebles involucrados: principal y accesorio/s y/o unidad/es complementaria/s, colocando en el asiento respectivo "CONJUNTAMENTE: C / As. Mat....."

c)- el personal del área de Medidas Cautelares, deberá distinguir:

- Si la solicitud de traba, reinscripción, aclaración y/o cancelación de la medida cautelar denuncia sólo la nota de inscripción del inmueble principal, no será de aplicación lo establecido en el art. 90 in fine y 92 de la ley 8236; debiendo proceder a la toma de razón de la medida solicitada también sobre el accesorio y/o unidad complementaria (siempre que pertenezca a la misma persona jurídica o humana que el inmueble principal); e informar al Juzgado solicitante que no obstante haber solicitado la medida solo sobre el inmueble principal, se procedió además, a la traba, reinscripción, aclaración y/o cancelación de la medida cau-

telar sobre el inmueble accesorio y/o unidad complementaria, en virtud de lo establecido en los art. 230, 2039 y 2045 el CCCN;

- Si el oficio ordenare la traba, reinscripción, aclaración y/o cancelación de la medida sólo sobre el inmueble accesorio y/o unidad complementaria, deberá proceder afectando solamente el accesorio, conforme a la orden judicial e informar al Juzgado que el mismo es accesorio y/o unidad complementaria, a los efectos que pudiere corresponder.

d)- el personal del área de Control Preliminar, deberá, solo en el supuesto de medidas cautelares y cuando la traba, reinscripción, aclaración y/o cancelación sólo se rogare sobre el inmueble principal, adjuntar al oficio, la matrícula del inmueble accesorio y/o unidad complementaria, aunque el oficio no lo solicitare a los efectos de proceder a la traba de la medida conforme se relaciona en el acápite c) de la presente.

De la presente, notifíquese a los Jefes de Área correspondientes.

Regístrese y archívese.


DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial

Dr. ANDRÉS BARRERO
Jefe de Área Folio Real

Dr. ANDRÉS BARRERO
Jefe de Área

Dra. PAULA ALFONSO de SARAVIA
DIRECTORA

Dr. OMAR VILLALÓN
JEFE NG. MEDIDAS CAUTELARES

Esc. Act. ALEJANDRO ZAPATA
Registrador Folio Real