



# Boletín Registral

## **Queridos compañeros:**

*Ha transcurrido la mitad del año y nos volvemos a encontrar en nuestro espacio para compartir ideas, opiniones y sugerencias.*

*Aprovechamos la ocasión para saludarlos y alentarlos a participar, ya que gracias a sus aportes y sugerencias ha sido posible esta edición, manteniéndose en el tiempo.*

*Los saluda cordialmente,*

*Dirección y Coordinación Administrativa.*

***“escoger un camino significa abandonar otros. Si pretendes recorrer todos los caminos acabará no corriendo ninguno”***

***(Brida, Paulo Coelho).-***

## Contenido

### **Novedades Registrales**

Conjuntos Inmobiliarios en el nuevo Código Civil. Su Registración por Dra. Paula Alfonso 2

**Órdenes de Servicio** 6

### **Sociales**

Tunuyán 7

### **Hay Equipo**

Control de la Prioridad 8

Aniversarios -

Cambios y Mejoras 9

Cumpleaños 10

**Registro Inclusivo** 11

# Novedades Registrales

## Los Conjuntos Inmobiliarios en el nuevo Código. Su registración.

Dra. Paula Alfonso.

### 1. Introducción. Breve descripción del fenómeno. Necesidad y urgencia de su recepción legislativa.

El surgimiento de las propiedades coparticipativas, cualquiera fuera su clase, (Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Náuticos, de Chacras, o de Viñas, Centros de Compras, Parques Industriales, o Ciudades cerradas, entre otros), constituyó un fenómeno que se desarrolló primero en la provincia de Buenos Aires, tomando auge a partir de la década de 1.970, para luego extenderse al resto del país.

Entre las **causas** de la aparición de estas nuevas formas de gestión y aprovechamiento común de los inmuebles, se enumeran: los problemas de vivir en las grandes ciudades tales como, la contaminación ambiental, el hacinamiento en los edificios sometidos a Propiedad Horizontal, la carencia de espacios públicos amplios cuidados y suficientes, la deficiente seguridad; así como los cambios culturales que han revalorizado el contacto con la naturaleza y la jerarquización de la práctica de deporte, la necesidad de mantener unido al grupo familiar a través de actividades deportivas y recreativas comunes, a la par que el espíritu gregario que hace procurar una relación personal y del grupo propio con otros grupos familiares similares<sup>1</sup>, la imposibilidad de solventar los gastos para el mantenimiento de una casa quinta, los mejores accesos viales<sup>2</sup>, la explosión del parque automotor, entre otras.

Tal surgimiento constituyó un repliegue del Estado en sus funciones propias<sup>3</sup>, ya que el emprendedor privado en la mayoría de los casos urbaniza realizando las obras de infraestructura e instalación de los servicios necesarios<sup>4</sup>.

Dada la recepción del “*numerus clausus*” en nuestro Código Civil (art.2502 y 2503 del C.C.), en virtud del cual los derechos reales reconocen como única fuente de creación la ley, así como la calidad de orden público de la normativa que los regula; resultaba imperiosa la sanción de una norma nacional, que receptase como derecho real autónomo a estos emprendimientos regulando su estructura legal; o que adaptase la ley de Propiedad Horizontal.

En el Código Civil y Comercial de la Nación recientemente sancionado se crean **cuatro nuevos derechos reales**: Conjuntos Inmobiliarios<sup>5</sup>, Tiempo Compartido, Cementerios Privados y Superficie.

### 2. Conjuntos inmobiliarios.

#### 2.1. Concepto. Elementos Característicos.

En el V Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Roma en 1.982, se sostuvo que los CI son aquellos emprendimientos que “*se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí a través de elementos o servicios comunes o de un régimen de limitaciones y deberes de los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes*”.

En el nuevo Código el artículo 2.073 se proporciona el **concepto** de Conjuntos Inmobiliarios al disponer: “*Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o*

<sup>1</sup> HIGHTON, Elena I. ALVAREZ JULIA, Luis. LAMBOIS, Susana. WIERZBA, Sandra M. DE HOZ, Marcelo. Nuevas Formas de Dominio. (Ad-Hoc. Bs. As. 1993. 2°ed.) pág.45 y 46.

<sup>2</sup> ANDORNO, Luis O. LUNA, Daniel G. FRICKX, Norberto O. Clubes de Campo. “Countries”. (Ediciones Jurídicas Cuyo. Mendoza. 2005. 1° reimpression). Pág. 23.

<sup>3</sup> ANDORNO. Op cit. pág.39.

<sup>4</sup> Por ejemplo, en Mendoza obras de defensa en los cauces aluvionales.

<sup>5</sup> En adelante C.I.

*temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.*

El artículo 2.074 del nuevo Código menciona los **elementos característicos** de estas urbanizaciones: *“cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.*

## **2.2. Naturaleza jurídica.**

El nuevo Código unificado enumera en el Libro Cuarto, referido a los Derechos Reales, en el artículo 1.887 a *“los Conjuntos Inmobiliarios”* entre los derechos reales, por lo que constituye un nuevo derecho real autónomo, el de Propiedad Horizontal Especial, al que se le aplica supletoriamente la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal<sup>6</sup> (art. 2.075 del nuevo Código).

Se critica que en la enumeración se lo designe como Conjuntos Inmobiliarios, ya que el nuevo derecho real lo constituye la Propiedad Horizontal Especial<sup>7</sup>.

El derecho real de P.H.E., es el derecho real sobre una unidad funcional de un inmueble, integrada por partes privativas y comunes, que atribuye facultades de uso, goce y disposición jurídica, conforme a su peculiar régimen.

Al ser un nuevo derecho real, las soluciones a los problemas que se presenten, deberán buscarse primero en su regulación específica, y ante su ausencia deberá recurrirse a la normativa prevista para el derecho real de PH.

## **2.3.Registración.**

En relación a lo C.I., los documentos que accederán al Registro Inmobiliario serán:

1. el Reglamento de Sometimiento, o el Reglamento de Adecuación a P.H.E. y sus modificaciones;
2. la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre unidades funcionales y
3. los libros de Actas, de Administración y de Registro de propietarios para su rubricación.

Ante el ingreso de la escritura de sometimiento a P.H.E<sup>8</sup> el registrador desglosará de la matrícula de origen, la superficie que se transfiere, y creará una matrícula nueva que comenzará consignando “SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL”, en la que a continuación de los datos de ubicación y superficie, colocará la cantidad total de unidades funcionales, y las partes comunes que correspondiesen.

El registrador creará una nueva matrícula por técnica registral, para aportar mayor claridad al intérprete. Imaginemos que una parte de la superficie de un inmueble es sometida a PH común y otra parte de la superficie a PHE, quedando registrada la primera al B-1 y la segunda al B-2. Para desglosar las unidades funcionales, en cada caso debería especificarse a cuál de las dos afectaciones se refiere la unidad en cuestión. Al crear una matrícula nueva para cada sometimiento se facilita el análisis de las unidades transferidas y/o que todavía quedan como resto.

---

<sup>6</sup> En adelante P.H.

<sup>7</sup> En adelante P.H.E.

<sup>8</sup> Previo al otorgamiento de la escritura de Sometimiento a P.H.E. deberá confeccionarse un plano específico. En la Dirección General de Catastro se está elaborando una Resolución en la que se indicara el procedimiento a seguir para la visación del plano de Sometimiento a P.H.E.

Ejemplo de matrícula de origen:  
**MATRICULA:** 387.297/7

**CATASTRO:** 07-99-00-0400-443560-0000-4

DPTO: **Maipú.** DTO: **Lunlunta.** c/te a calle Videla Aranda s/n.SUP: **s/t 3Has. 3848,70m2 y s/p 3Has. 3923,60m2.**  
 LIM.N:..., S:...E:... y O:...

**PROCEDENCIA:** Totalidad mat. n° .....

TITULAR DE DOMINIO (A)	(B)	(C)	OBSERVACIONES (D)	CERTIFICADOS DE DOMINIO (E)
<b>1)PEREZ, Sonia Alejandra,</b> arg, DNI..., CUIT..., c/domic. en...  Venta:\$...Escrib..(..)Esc n...Fs.. del..... C.Cat...Ent.... del....  Firma y sello del registrador			1)TRANSF.:TOTALIDAD. A: PÉREZ, Sonia A.. SUP: s/t3has3848,70m2 y s/p3has3923,60m2(n°....) Por: Sometimiento a PHE. MAT: 400.000 Ent. ... del ....	1)N°..... Fecha: Operac: Sometimiento a PHE. Not.: ... Vigencia:

Ejemplo de matrícula de Sometimiento a P.H.E:  
**MATRICULA:** 400.000

**CATASTRO:**

**SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.** DPTO: Maipú. DTO: Lunlunta. c/te a calle Videla Aranda s/n.SUP: s/t 3Has. 3848,70m2 y s/p 3Has. 3923,60m2 (N°...) LIM.N:..., S:...E:... y O:...**Unidades Funcionales: 45.**  
**Partes comunes: Vías de Circulación, espacio de equipamiento y pasaje peatonal. Reglamento, plano y planilla declarativa reg. a fs..T.. de Reglamentos de P.H.E.**

**PROCEDENCIA:** Totalidad mat. n° 387.297/7.

TITULAR DE DOMINIO (A)	(B)	(C)	OBSERVACIONES (D)	CERTIFICADOS DE DOMINIO (E)
<b>1) PEREZ, Sonia Alejandra,</b> arg, DNI..., CUIT..., c/domic. en calle Videla Aranda s/n, Maipú.  <b>SOMETIMIENTO A PHE.:</b> Escrib...(..) ESc...Fs..del... C.Cat...Ent...del..  Firma y sello del registrador			1)Transf. <b>UNIDAD 12.</b> A: POR: SUP: MAT:420.000/7 Ent...del...	1)N°..... Fecha: Operac: Sometimiento a PHE. Not.: ... Vigencia: <b>Unidad 12</b>

A continuación el registrador creará un Tomo denominado: "Reglamentos de Propiedad Horizontal Especial", en el que se archivarán por estricto orden cronológico los respectivos Reglamentos, sus planos y planillas declarativas. En los mismos se encontrarán descriptas las unidades funcionales, con su designación y superficie de parte privativa, proporción en el dominio de las partes comunes; y las partes comunes, su destino y superficie.

Resultaría conveniente el escaneo del Reglamento de Sometimiento a P.H.E., del plano y de la planilla declarativa para su posterior publicidad en el Portal del Registro Inmobiliario. (art.21 de la ley 17.801)

Al momento del ingreso de la escritura de transmisión por cualquier título de una unidad funcional y de su respectivo porcentaje indiviso en las partes comunes, el registrador verificará la exacta coincidencia de la designación y superficie del inmueble y el porcentaje sobre las partes comunes consignados en la escritura, con los datos que constan en el Reglamento archivado, aplicando el principio de especialidad y determinación en cuanto al inmueble y al derecho (art. 10 a 12 Ley 17.801).

En caso de que ambos grupos de datos coincidieran, se desglosará de la matrícula de Sometimiento a PHE, el inmueble transferido y se confeccionará una nueva matrícula en la que constará el porcentaje sobre el uso y goce en las partes comunes. En el supuesto en que no hubiese una coincidencia exacta practicará una inscripción PROVISIONAL, hasta tanto se rectifiquen los datos erróneamente consignados o concurran la mayoría exigida en el Reglamento, de los titulares de las unidades funcionales, a consentir la modificación del Reglamento (art. 8 Ley 17801 y art. 2.057 del nuevo Código)

Ejemplo de matrícula de unidad funcional que se transfiere:

**MATRICULA:** 420.000/7

**CATASTRO:**

**UNIDAD FUNCIONAL 12.** DPTO: Maipú. DTO: Lunlunta. c/fte a calle Videla Aranda s/n. **SUP. PRIVATIVA:** s/t y s/p 395,68m2 (N°.....) LIM.N:..., S:..E:.. y O:.. **SUP. COMÚN:** ..... **Proporción en las partes comunes: 1,95%. Reglamento: fs...T... de Reglamentos de PHE.**

**PROCEDENCIA:** Parte de la mat. n° 400.000/7

TITULAR DE DOMINIO (A)	(B)	(C)	(D)	CERTIFICADOS (E)
1) <u>APELLIDO y nombre del adquirente:</u> nac, DNI, CUIT, estado civil, y domic.  <u>TITULO CAUSA:</u> Moneda y monto si correspondiera. Escrib... (..) Esc... Fs...del ...C.Cat. ...del .... Ent. del ....  Firma y sello del registrador.				

En lo sucesivo me referiré al supuesto de ingreso de escritura de Adecuación o conversión a PHE.

**2.4. Conclusiones.**

Nos encontramos en una época de plena ebullición, donde los operadores jurídicos (abogados, notarios, registradores, agrimensores, funcionarios de catastro, autoridades vinculadas al Ordenamiento Territorial de distintos niveles), y los representantes de las instituciones vinculadas, debemos reunirnos, debatir, consensuar y elaborar las normas provinciales y municipales, así como prever nuestras futuras acciones, para lograr la plena vigencia del nuevo Código.

La normativa local, provincial o municipal, adquiere con las nuevas normas trascendental importancia, por expresa remisión a su contenido.

En el presente se intentó aportar ideas y material práctico al debate, lo que quizá sirva para abrir nuevos interrogantes, y para que entre todos logremos que el nuevo Código sea una realidad en nuestra provincia.

# ÓRDENES DE SERVICIO

## **CAMBIOS EN EL PERSONAL.**

Orden de Servicio N° 379

Establece que a la agente Evelyn Romina Magallanes, pase a cumplir funciones en el área de Certificados Ley y el agente Carlos Alberto Miñola pase a cumplir funciones en el área de Folio Real.

Orden de Servicio N° 380

Establece que la agente Marisa Susana Guillot, pase a cumplir funciones en el área de Archivo Judicial y el agente Francisco Sergio Elio Argarañaz pase a cumplir funciones en el área de Mandatos.

Orden de Servicio N° 384

Establece la agente María Inés Echagaray, pase a cumplir funciones en el área de Mesa de Entrada Única y la agente Natalia Ramirez, pase a cumplir funciones en el área de Certificados Ley.

---

## **JEFE A CARGO DEL ÁREA DE PUBLICIDAD.**

Orden de Servicio N° 383

Encomienda la jefatura de Publicidad Registral a la Escribana Actuarial Irma Adriana Albornoz en caso de ausencia de la Jefa a cargo de dicha área, la Sra. Aveiro, María Nélida.

---

## **NUEVA FIRMA AUTORIZADA DE FOLIO REAL.**

Orden de Servicio N° 385

Designa para confrontar y firmar en el área Folio Real a la agente Analía Belén Vita.

---

## **PERSONAL LEY CONVENIO.**

### **REGISTRO DE INGRESO Y PERMISOS DE SALIDA.**

Orden de Servicio N° 381

Ordena que se realice el registro de ingreso y egreso a su lugar de trabajo del personal comprendido en la Ley Convenio, como también las salidas y retornos por permisos verbales y licencias. A su vez, cada Jefe deberá confeccionar el día 20 de cada mes una planilla que contenga todas las novedades del mes y remitirla a la Coordinación Administrativa.

---

# SOCIALES

El día 16 de mayo se realizó en el camping Club de Campo de Tunuyán un agasajo de parte de los escribanos de ese departamento, a los empleados del Registro, todo con la invaluable organización del Sr. Alfredo Mellado. Desde ya el agradecimiento a todos los escribanos y a Alfredo en especial, como así también a los empleados del Registro que participaron en ésta, una actividad que propende a la integración fuera del ámbito laboral.



# HAY EQUIPO!!!!

## ASADAZO

“En vísperas del Día del Trabajador, los integrantes del Área Control de la Prioridad nos reunimos para festejarlo con una parrillada en el Club Pacífico de Capital.

Fue un verdadero asadazo, abundante y completo, hecho por nuestro asador oficial Adrián Riveros, quien recibió los correspondientes aplausos varias veces durante la noche.

Aparte de la rica comida y de festejar nuestro Día, esta linda juntada nos brindó la ocasión para reafirmar el clima de compañerismo y cordialidad cotidiana que tenemos en el Área, con la promesa de volver a realizarla cuando se presente la ocasión.... ¡Que se repital”

En esta oportunidad, la Oficina de **Control de la Prioridad** comparten un lindo momento con todos nosotros ¡¡¡muchas gracias por su participación!!!



# Aniversarios

*Nuestro más sincero homenaje a quienes, en los meses de marzo, abril, mayo y junio, han cumplido aniversario de su ingreso al Registro ;Gracias por dedicar, año a año, su esfuerzo, su vida y su amor en el trabajo cotidiano!*

Bermúdez Mario, 39 años; Velasco María Alejandra 29 años; Lisanti Vilma Silvana, 28 años; Yañez, Laura Raquel, 26 años; Maestra Juan Carlos, Curi Carlos Daniel, 24 años; Cárdenas Rosa Analía, 22 años; Manzano, Nélide 20 años; Sarmiento Sergio Oscar, Ciullini, Marcos Antonio, Maglio Pedro Roberto, Mora Mariana Ester, Cagliari Claudia Graciela, 20 años; Arias Carlos Antonio, Alfonso Paula, Calderón Fabián, 19 años; Villada Marisa, 18 años; Rus Carlos, Vanella Juan 17 años; Guillot Raúl, 14 años; Pio Analía, 12 años; Torres, Emanuel, Cano Beatriz 11 años; Araujo Viviana, Parejas Verónica, Ramírez Natalia, Argarañaz Francisco, Quattrini Oscar 10 años; Lucero Norma, Turros Jéssica, Alegre Fabiana, Oros Gabriel, Paganini Eliana, Pascazio Adriana, 8 años; Atur Yasmín, Ruiz Marcelo, 8 años; Zuñiga Alejandro, Mercado Rubén, Lenti Andrea, 7 años, Bauzá Natalia, 6 años; Moyano Ricardo, Llanos Juan, Posca Alejandro, Varela Raúl, 5 años; Marziali Juan, Quiroga Mariela, Pareja Soledad, 4 años; Pistone Elizabeth, 3 años; Rómboli Sebastián 3 años; Santamarina Lucía, Saromé Eduardo, Pietrobón Flavia, 2 años; Munafó Marcela, Espínola Eugenia, Fernández Marcela, 1 año.

## CAMBIOS Y MEJORAS

A partir del día 8 de Junio se trasladó la Delegación de la Tercera Circunscripción Judicial, siendo la nueva dirección en Godoy Cruz 55 del Departamento de San Martín, lo que implica una mejor ubicación y mayor superficie para la atención al público.



Mediante Convenio de Comodato entre la Municipalidad de San Carlos y la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, firmado en marzo del corriente año, la Municipalidad entregó un local en el Centro Cívico tratándose de un edificio nuevo con cómodas instalaciones, ubicado en calle Independencia s/nº de la Ciudad de San Carlos, para destinarlo a la instalación de una de las oficinas de la Delegación de la Cuarta Circunscripción Judicial, permitiendo de este modo prestar un mejor servicio ya que ésta nueva oficina se agrega a la actual del Departamento de Tunuyán. Así, mediante Orden de Servicio N° 377 se estableció que el Registrador David Adrover preste funciones en esta nueva Sede del Registro.

# CUMPLEAÑEROS



## marzo

01/03 – Carlos Carmona.  
02/03 – María Eugenia Espínola.  
07/03 – Alberto Alcalino.  
09/03 – Federica Sanchez Buscema y Mercedes Mestre.  
12/03 – Roxana Fernandez.  
14/03 – Viviana Aveiro.  
15/03 - Juan Vanella.  
18/03 – Pablo Maldonado.  
23/03 - Fabián Calderón.

## mayo

06/05 Altamirano Graciela y Miriam Arancibia.  
07/05 Analía Pio.  
09/05 Bárbara Centurión  
23/05 David Adrover y Graciela Ocampos.

## abril

03/04- Natalia Bauzá.  
05/04 - Arabela Gherzi.  
06/04 – Estefanía Leone.  
08/04- Sergio Sarmiento.  
10/04 - Oscar Espejo y Rauek M María José.  
11/04 - Gladis Banco.  
17/04 - M. Celeste Tuninetti.  
18/04 - Enrique Sotelo.  
18/04 - Lidia Zalazar.  
20/04 - Fabián Musri.

## junio

02/06 - Alicia Salchuk.	15/06 - Olga Díaz, Gustavo Riccardi y Alejandra Tosi.
03/06 - Patricia Ahumada.	
04/06 - Marisa Villada	
07/06 - Gabriel Arce y Marcelo Ruiz	16/06 - Lucía Santamarina.
08/06 - Soledad Pareja.	18/06 - Mariela Quiroga y David Quiroga.
09/06 - Gabriel Oros.	20/06 - Manón Martínez.
11/06 - Jorge Fernández.	22/06 - Luciana González.
14/06 – Inés Echagaray.	24/06 - Luis Castellanos.
13/06 - Andrea Lenti.	27/06 – Roberto Maglio.

# REGISTRO INCLUSIVO

## JORNADA DE SENSIBILIZACIÓN

Siguiendo el Camino hacia un Registro inclusivo, se realizaron tres jornadas de **SENSIBILIZACIÓN SOBRE DISCAPACIDAD**, en las que participaron todos los integrantes de esta dependencia. Las mismas estuvieron a cargo del Lic. Gustavo Tomba, la Lic. Liliana Mancuso y asesores legales de la Dirección de Atención Integral a las Personas con discapacidad. Para poder garantizar la mayor asistencia y no resentir la prestación del servicio, se dividieron en tres grupos, alcanzando el objetivo propuesto.

## CURSO LENGUA DE SEÑAS

A partir de la firma del Convenio entre la **Dirección de Atención Integral a las Personas con Discapacidad** y la **Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial 1º, 3º y 4º C. J.** y luego de la Jornada de Sensibilización sobre Discapacidad, se dio inicio el día 10 de Junio, a un curso de capacitación en Lengua de Señas para los empleados del Registro. El mismo se dicta todos los miércoles de 9 a 11 hs. en el S.U.M. del Registro y tiene una duración de tres meses.

Previo a su inicio, se hizo una invitación a todos los integrantes de la D.R.P. y dado que hubieron muchos interesados en el curso (60 personas) y siendo el cupo máximo de 10 personas, se sortearon cuatro becas: las tres primeras para las áreas con mayor afluencia de público, es decir, Mesa de Entradas, Publicidad Registral, Bien de Familia; la cuarta beca se sorteó entre el resto de las áreas. Los seis restantes inscriptos debieron abonar una mínima cuota mensual, para los cuales también se realizó el sorteo correspondiente, quedando algunos integrantes en lista de espera para el momento en que pueda replicarse la capacitación. Desde la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial queremos destacar y agradecer la apertura de los participantes, en el proceso de inclusión que se viene realizando con personas con discapacidad.

Cabe destacar que, en este programa, somos pioneros en el Poder Judicial de la Provincia de Mendoza.



*Diseño y redacción: Paula Alfonso,  
Laura Roca, Claudia Díaz, Laura  
Yañez y Pablo Maldonado.*

*Supervisión: Paula Alfonso*

***La Dirección y Coordinación  
Administrativa del Registro  
agradece a todo el personal del  
Registro por sus valiosos aportes  
para la confección del presente  
boletín.***