



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
I^{er}, II^{da} y III^{ra} CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

ORDEN DE SERVICIO DE CALIFICACIÓN NRO: 16/25

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE
COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN**

Mendoza, 2 de Diciembre de 2025

VISTO:

La necesidad de determinar la calificación registral en los supuestos relativos a las Modificaciones de Reglamentos de Copropiedad y Administración de Propiedad Horizontal y Propiedad Horizontal Especial presentados para su inscripción.

Las interpretaciones que existen en relación a las facultades que posee el Administrador del Consorcio de Propietarios para otorgar la Modificación de Reglamento.

CONSIDERANDO:

Que el Reglamento de Copropiedad y Administración es el estatuto regulador de las relaciones entre los copropietarios y constituye ley para las partes, como lo ha resuelto la jurisprudencia reiteradamente.

Que dicho Reglamento forma parte integrante del título de dominio de cada copropietario, y su acatamiento es fundamental.

Que el Reglamento de Copropiedad y Administración participa de las características del contrato, por cuya razón puede ser modificado por la voluntad de las partes. Pero su modificación se debe producir dentro de las pautas que fija la ley y el propio Reglamento.



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL.
I^{er}, II^{do} y III^{ta} CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Que, de lo dispuesto en el Título V, "Propiedad horizontal", artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial el artículo 2056, resultan una serie de cláusulas que deben consignarse obligatoriamente.

Y que juntamente con ellas, existen otras cláusulas que, sin tener tal carácter, tienden a prever problemas concretos que se pueden presentar.

Que la doctrina ha distinguido, así, entre las cláusulas obligatorias y facultativas (HIGHTON, E. I. (2007) *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Ed. Astrea, p.183) o entre cláusulas estatutarias y cláusulas reglamentarias (TRANCHINI, M. H. (coord.) (2011) *Estudios de derecho notarial y registral*, Ed. Astrea, p. 174).

Las cláusulas estatutarias determinan situaciones de estructura jurídica para someter un inmueble al régimen especial del que estamos tratando, como por ejemplo el destino de las distintas unidades funcionales, las partes privativas de cada propietario, la distribución porcentual de las partes comunes a cada unidad.

Las cláusulas reglamentarias, por su parte, se refieren a la dinámica de funcionamiento de cada Consorcio; por ejemplo, el de sus órganos de gestión.

Que el artículo 2038 del CCCN establece que el Reglamento de Copropiedad y Administración debe instrumentarse por escritura pública e inscribirse en el Registro Inmobiliario.

Que una vez constituido, el Reglamento sólo podrá modificarse por decisión de los copropietarios en Asamblea, contando para ello con las mayorías determinadas en el Reglamento. De no haberse previsto, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios, conforme lo dispuesto por el artículo 2057 del CCCN que prescribe un "piso" de orden público, limitante a las facultades de los redactores del Reglamento, quienes pueden establecer una mayoría más rigurosa, pero no una menor.

Que, asimismo, el CCCN en el artículo 2052 requiere unanimidad para la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el Consorcio sobre cosas y partes



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1^º, 3^º Y 4^º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

comunes, que gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial o se realiza en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

Que, si bien la forma en que debe instrumentarse la modificación no se encuentra expresamente prevista, la doctrina está de acuerdo en que, conforme los artículos 2038 y 1017 inc. c del CCCN, la Modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración también debe ser realizada por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Que existen ciertos aspectos que corresponden específicamente a las modificaciones, los cuales deben ser registrados y calificados.

Que el artículo 2044 del CCCN establece que “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica Consorcio, siendo sus órganos la Asamblea, el Consejo de propietarios y el Administrador”.

Que la Asamblea constituye el órgano que reúne a los copropietarios para resolver las cuestiones previstas por la legislación o el Reglamento. Sus atribuciones, los modos de convocatoria, los requisitos de quórum, las mayorías necesarias para adoptar decisiones y los supuestos que requieren la conformidad expresa de determinados propietarios, se encuentran regulados en los artículos 2058 y siguientes del CCCN.

Que conforme lo dispuesto por el artículo 2065 del CCCN, el Administrador es el “representante legal del Consorcio con carácter de mandatario”.

Que el artículo 2067 del CCCN establece que “El Administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el Reglamento y la Asamblea de propietarios”. Y que en especial debe: “ejecutar las decisiones de la Asamblea” y “representar al Consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal”.



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
I., II. y III CIRCUNSCRIPCIONES JUDICIALES

Que recientes pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia de Mendoza sobre la materia hacen necesario adecuar la calificación registral a la interpretación dada por el Superior Tribunal para estos supuestos.

Que por tanto esta Dirección

RESUELVE:

I. Legitimación subjetiva:

Siempre que en la Asamblea de propietarios se hubiese decidido modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración por la mayoría necesaria, según corresponda, la escritura pública de Modificación puede ser otorgada:

- a) por todos los copropietarios,
- b) por los copropietarios que formaron la mayoría que hubiese aprobado la modificación,
- c) por el Administrador del Consorcio -este último en su carácter de órgano representativo del mismo-, en ejecución de lo resuelto por la pertinente Asamblea.

La legitimación relativa a los sujetos para otorgar el acto será materia de calificación notarial.

II. Mayorías:

Las mayorías necesarias, establecidas por la ley y el Reglamento, serán objeto exclusivamente de calificación notarial, conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser inferior a los dos tercios de la totalidad de los propietarios (artículo 2057 del CCCN).

No se tomará razón de documentos que modifiquen el Reglamento, en asuntos que por disposición legal tengan que ser decididos por una mayoría específica o para los que se requiera unanimidad, cuando el notario no hubiere dejado expresa constancia de que los mismos fueron dispuestos por la cantidad de copropietarios correspondiente (artículos 2051, 2052 del CCCN).



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

III. Objeto:

Deberá resultar de la escritura a calificar:

- a) Que el acta de Asamblea cumple las formalidades establecidas por el artículo 2062 del CCCN.
- b) Que se ha convocado, obtenido quórum y mayorías necesarias conforme lo establecido a los artículos 2051, 2052, 2057, 2059, 2060 del CCCN y lo determinado en el Reglamento.
- c) Que se consigne el objeto de la modificación.
- d) En cuanto la modificación implique la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, que la mayoría se haya integrado con la conformidad expresa de sus titulares, según lo dispuesto por el artículo 2061 del CCCN.

Si el notario no se hubiese expedido de manera expresa y fundada sobre alguno de los aspectos mencionados en puntos a) a d), se realizará una inscripción PROVISIONAL en los términos del artículo 9, inciso b) de la Ley 17.801.

IV. Requisitos de presentación:

A los fines de registrar las escrituras de Modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Rogatoria de inscripción;
- b) Testimonio de Modificación de Reglamento (en original y copia simple del mismo con firma y sello del notario autorizante);
- c) Plano visado y planilla declarativa, cuando la modificación a realizar comprenda la variación de partes, superficies comunes, actualización de porcentuales y/o creación de nuevas unidades privativas por unificación o fraccionamiento de otras.



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS

PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL

I^{er}, II^{er} y III^{er} CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

- d) Comprobante de pago del sellado correspondiente acto de registración referenciado.

V. Titularidad, derechos reales preexistentes y gravámenes:

Será objeto de calificación registral la titularidad dominial de los propietarios de las unidades del edificio que hubiesen aprobado la modificación.

En todo documento de Modificación de Reglamento, que afecte directamente unidades funcionales y/o complementarias sobre las que existiere derecho real usufructo, uso o superficie, se deberá consignar la conformidad del usufructuario, usuario o superficiario respectivo.

Sólo será requerida la conformidad del acreedor hipotecario, anticresista o los acreedores que hayan traido una medida cautelar sobre la o las unidades objeto de la modificación en el supuesto de que la misma haya provocado la eliminación de la unidad, una disminución en superficie privativa o común, o porcentaje sobre partes comunes.

VI. Inhibiciones:

Se calificará solo en el supuesto de que la misma modificación haya provocado la eliminación de la unidad o una disminución en su superficie o porcentaje sobre partes comunes.

VII. Asentimientos de ley:

El cumplimiento de los asentimientos previstos por los artículos 456, 470 y 522 del CCCN, con respecto a los titulares de dominio de las unidades objeto de modificación, será exigible en los mismos supuestos establecidos en el apartado anterior.

VIII. Registración:

- a) **Cuando la modificación afecte a todas las unidades funcionales, debido a que se refiere a cosas y partes comunes, partes privativas,**



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
I^{er}, V^{er} y IV CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

su destino, la proporción en el dominio de cada unidad (artículo 2056, incisos a, b, c, d, f, h, j, k, o, del CCCN) y otros aspectos propios del derecho real:

Se tomará razón de la modificación en la matrícula de constitución del derecho real de propiedad horizontal, siempre que continúe vigente, y en la matrícula de todas las unidades funcionales que se hayan transferido. Se archivará copia de la Modificación y se relacionará la copia archivada del Reglamento con la Modificación.

b) Cuando la modificación afecte a unidades funcionales determinadas, debido a que se refiere a sus partes privativas, sin alterar su destino original, proporción en el dominio y/o expensas comunes:

Se tomará razón de la modificación en la matrícula de constitución del derecho real de propiedad horizontal, siempre que continúe vigente, y en la matrícula de las unidades funcionales involucradas que se hayan transferido. Se archivará copia de la Modificación y se relacionará la copia archivada del Reglamento con la Modificación.

c) Cuando la modificación verse sobre facultades y obligaciones de los propietarios, de los órganos de gestión, la proporción en expensas (artículo 2056, incisos e, g, i, l, m, n, ñ, p, q, r, s, t, u, del CCCN) y otros aspectos reglamentarios:

Sólo se archivará copia de la Modificación y se relacionará la copia originaria del Reglamento con la Modificación.

IX. Modelo de Asiento:

(D) MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL / PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: Por esc. XX fs. XX de fecha XX autorizada por Escrib. XX (Reg.), se modifica Queda copia registrada a fs. XX T°



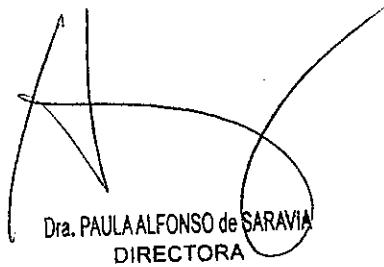
PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
I^{er}, II^{er} y III^{er} CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

XX de Modificaciones de Reglamento de PH / PHE de Folio Real. Ent.
XXX del XX.-

- X. Déjese copia archivada como **O.S.C. NRO. 16/25.**
- XI. Notificar a todas las Áreas, a los Colegios Profesionales, incorporar a la carpeta de Registración y publicar en el Portal Web de la Institución.

bcl/AG



Dra. PAULA ALFONSO de SARAVIA
DIRECTORA