

TEXTO ORDENADO DEL DECRETO Nº 18734/49

con las reformas introducidas por el

Decreto Nº 23.049/56 - B.O. 11.1.57

6 de agosto de 1.949

CONSIDERANDO:

Que el Régimen de la Propiedad de pisos y departamentos estatuidos por la Ley 13.512, requiere la sanción de normas reglamentarias para su efectiva aplicación;

Que en ese sentido resulta indispensable, como la misma ley lo prevé, instituir reglas especiales relativas a la inscripción del dominio en los registros públicos, adaptadas a las modalidades de la nueva forma de propiedad;

Que es también de indudable conveniencia determinar las materias que obligatoriamente debe contener el Reglamento de Copropiedad y Administración a que se refiere el artículo 9 de la Ley citada, toda vez que de la previsión y el acierto con que los propietarios regulen sus relaciones recíprocas, alejando el riesgo de eventuales conflictos, dependerá en apreciable medida el éxito del sistema;

Que por los mismos motivos es aconsejable permitir la inscripción del referido Reglamento a quienes se dispongan a dividir horizontalmente en propiedad edificios ya construidos o en vías de construirse, medida coincidente con la prescripción legal que obliga al "consorcio de propietarios" a proceder a dicha inscripción;

Que con el fin de salvaguardar los derechos de los terceros adquirentes, como consecuencia del reconocimiento legal de obligaciones que siguen al dominio del piso o departamento transmitido (Ley 13.512, artículo 17), es necesario facilitar a aquellos el conocimiento anticipado de las deudas de tal naturaleza que puedan existir, a cuyo propósito se ha considerado un medio idóneo, dentro de las posibilidades reglamentarias del Poder Ejecutivo, el que se estatuye en el artículo 6 del presente Decreto;

Que siendo el valor asignado a cada piso o departamento el que determina, en principio, la proporción que corresponde a los propietarios en los derechos y obligaciones comunes (Ley citada, artículos 3 y 8), es menester asegurar que dicha

proporción no ha de ser alterada por las valuaciones que, a los efectos del pago del impuesto territorial, se realicen separadamente sobre cada unidad inmobiliaria;

Que la concesión de préstamos en condiciones liberales puede estimular la construcción de inmuebles destinados a ser divididos horizontalmente y facilitar la adquisición individual de departamentos o pisos, función que debe tomar a su cargo el Estado como medio de atenuar el problema actual de la crisis de vivienda y contribuir al propósito, reiteradamente expresado, de permitir el acceso a la propiedad a las personas de situación económica modesta;

Que finalmente, no existe riesgo alguno de que, como consecuencia de la adquisición de pisos o departamentos arrendados se produzcan desalojos fundados en la causal que prevé el artículo 2, inciso c) de la Ley 12.998, pues a ello se oponen la disposición del artículo 1 de la Ley 13.228, que circunscribe su beneficio a los propietarios de casas "ya adquiridas" a la fecha de su sanción.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA DECRETA:

I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º : Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el art. 9º de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona física o ideal que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley 13.512, un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicita la inscripción del referido reglamento.

Artículo 2º : No se inscribirán en los registros públicos títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlos.

Artículo 3º : El reglamento de copropiedad y administración, deberá proveer sobre las siguientes materias :

1. Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva ;
2. Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto ;
3. Enumeración de las cosas comunes ;
4. Uso de las cosas y servicios comunes ;
5. Destino de las diferentes partes del inmueble ;
6. Cargas comunes y contribución a las mismas ;
7. Designación de representante o administrador ; retribución y forma de remoción, facultades y obligaciones ;
8. Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios ; persona que las preside ; reglas para deliberar ;. quorum ; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones, cómputo de los votos ; representación ;
9. Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5 y 6 del presente Decreto ;
10. Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble ;
11. Autorización que prescribe el Art. 27.

Artículo 4º : Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario N° 1 a que se refiere el artículo 29 y un plano del edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta ; se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.

Artículo 5º : Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al art. 10 de la ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y Territorios Nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las Provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir

copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por las personas que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas. Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

Artículo 6º : A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

Artículo 7º : El Banco Hipotecario Nacional, concederá préstamos de fomento especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso, de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdo e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble.

Artículo 8º : Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la Ley 13.512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el Banco.

II - DISPOSICIONES ESPECIALES

PARA LA CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS NACIONALES

Artículo 9º : Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal :

1. Los títulos constitutivos o traslativos de dominio, sobre pisos o departamentos ;
2. Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas, usufructo, uso, habitación, servidumbre, o cualquier otro derecho real sobre ellos ;
3. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen pisos o departamentos o derechos reales, aún cuando sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados ;

4. Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos ;
5. Los contratos de arrendamientos de pisos o departamentos por tiempo determinado, que excedan de un año ;
6. Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos.

Artículo 10° : Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la ley 1893 título XIV, en lo que fueren compatibles con el presente régimen, para las inscripciones, que se señalan en el artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6,7,11,14 al 17,35,37 al 44,46 al 56,58 al 60,65,66,68,72,73,74,75,77,89 al 100,102 al 111,114 al 186,190,191,193 al 207, del Reglamento del Registro de la Propiedad, como así también las disposiciones del Decreto N° 104.961 del 4 de Mayo de 1937.-

Artículo 11° : Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones :

1. Día y hora de presentación del título en el Registro ;
2. Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica, y superficie de la unidad y su proporción en la copropiedad ;
3. Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba ;
4. Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha ;
5. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción ;
6. Nombre y apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir ;
7. Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmitente ;
8. Constancia de haber solicitado los certificados del Registro ;
9. Designación de la Escribanía, Oficina o Archivo en que existe el título Original ;
10. Nombre y jurisdicción de funcionario, juez o Tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción ;
11. Firma del encargado del Registro.

Artículo 12º : Con los formularios de adquisición que presenten los Escribanos conjuntamente con los testimonios del acto a inscribir, y los originales de los oficios que por duplicado remitan los Jueces, se confeccionarán los protocolos de "Registro de Propiedad Horizontal". Este registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento. Se asentará por primera partida la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

Artículo 13º : Las inscripciones de dominio de las distintas unidades que constituyen una finca, se ligarán la primera vez por notas a la inscripción de dominio de la ley 1893.

Artículo 14º : En las escrituras de transmisión de dominio de cada unidad se hará constar, cuando corresponda la autorización de la Dirección General Impositiva.

Artículo 15º : Los libros del dominio de la propiedad horizontal serán llevados, para los inmuebles de la Capital Federal por Zona Norte y Zona Sur, según que los edificios estén situados en las partes que se extienden al Norte de la línea media de la calle Rivadavia o en la parte que se extiende al Sur de la referida línea. En cuanto a los inmuebles ubicados en los Territorios Nacionales se abrirá un libro para cada Gobernación.

Artículo 16º : Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo edificio, llevarán igual número de orden que se denominará "número del edificio".

Artículo 17º : El formulario del reglamento de copropiedad y administración, sus eventuales modificaciones y el plano del edificio a que se refiere el artículo 4º, serán debidamente registrados.

Artículo 18º : En el Registro de Hipotecas sobre la Propiedad Horizontal se llevarán libros correspondientes a la Zona Norte y Zona Sud de la Capital Federal y además libros especiales de ambas zonas para las escrituras de hipotecas a favor del Banco Hipotecario Nacional. También se abrirá un libro para cada Gobernación.

Artículo 19º : Las referencias, de hipotecas, embargos y demás restricciones al dominio, se anotarán al margen de la inscripción de cada unidad.

Artículo 20° : Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberán presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

Artículo 21° : Cuando el reglamento de copropiedad y administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el Registro observará y suspenderá el trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se de cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento.

Artículo 22° : En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la ley 1893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

Artículo 23° : Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los Libros Diarios e Índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

Artículo 24° : Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiese inscripto previamente el reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el art. 11 de la ley 13.512, como también de la autorización municipal que prevé el art. 27 de este Decreto.

Artículo 25° : A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable. Si en algún departamento o piso se realizaren mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto, una valuación adicional se establecerá por separado para ese fin.

Artículo 26° : Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la Ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

Artículo 27° : Las decisiones que tome válidamente la mayoría de propietarios serán comunicadas a los interesados ausentes por carta certificada.

Artículo 28° : Apruébase los modelos de formularios anexos al presente decreto los que, además de los recaudos que establece el art. 4° del Decreto 104.961, deberán presentar un margen de siete centímetros.