



RESOLUCION N° 49 / 2023

Montevideo, 9 de junio de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza la posibilidad de inscribir los planos de fraccionamiento horizontal definitivos en forma independiente y sin exigir modificación al reglamento de copropiedad en los siguientes casos: a) edificios construidos al amparo de las Leyes N° 16760, o 14261 Capítulo III, b) edificios construidos por la Ley 10751, habilitados municipalmente y sin reglamento de copropiedad, con plano de fraccionamiento horizontal inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria.

RESULTANDO: I) La inscripción de planos, si bien ya era admitida al amparo del artículo 15 de la Ley N° 10751, fue expresamente prevista por el artículo 135 de la Ley N° 19535, de 25 de setiembre de 2017, el cual establece: *“Dispónese que a efectos de la matriculación de la propiedad horizontal constituida, prevista en el artículo 13 de la Ley No. 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se inscribirá el plano de fraccionamiento horizontal toda vez que no corresponda la inscripción del reglamento de copropiedad”*.

II) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen N° 44, asentado en Acta N° 489, de fecha 5 de mayo de 2023, recibándose los siguientes aportes: a) El Esc. Carlos Milano manifiesta: De acuerdo a la disposición citada, para que se acepte la inscripción de un plano de propiedad horizontal, se deben dar los siguientes requisitos: 1) El plano en cuestión debe implicar apertura o modificación de la matrícula registral y 2) No debe ser preceptiva la inscripción del reglamento de copropiedad. El primer requisito se está cumpliendo, ya que aunque exista reglamento inscripto con posterioridad a la vigencia de la Ley Registral, el 1° de mayo de 1998, con el nuevo plano se está modificando la matrícula. El segundo requisito, va a depender si entendamos que corresponda o no la inscripción de la modificación del reglamento de copropiedad. Ahora bien, ¿cuándo corresponde la inscripción de modificaciones a un reglamento? Siempre hemos entendido que corresponde inscribir aquellos actos que impliquen alteraciones de los elementos que forman parte del asiento registral. Por ejemplo, si en una modificación de reglamento solamente se establecieron

determinadas reglas de convivencia común, de ello no se deja ninguna constancia en el asiento. En cambio, si hubo modificación en el área de las unidades, ello sí importa modificación del asiento e interesa la inscripción. Del mismo modo, también implica modificación del asiento y de la matrícula el cambio del régimen jurídico de horizontalidad aplicable (art. 16 numeral 3° del Decreto 99/1998). En suma, la parte beneficiaria de la inscripción puede querer inscribir la modificación del reglamento en estas situaciones y el Registro no puede negarse. Pero tampoco el Registro puede *obligar* a la inscripción de un acto, ya que en nuestro sistema la inscripción es *facultativa*, como bien surge del artículo 85 de la Ley Registral, salvo las normas que expresamente establezcan la necesidad de la registración, como sucede al aplicar las disposiciones relativas al tracto sucesivo. El tema queda entonces reducido a determinar si las normas de tracto sucesivo pueden llevar a la conclusión que toda modificación de reglamento que implique cambio en los elementos que forman parte del asiento registral es imperativa. Repasemos la norma que incorpora el principio del tracto sucesivo en nuestro sistema, el artículo 57 de la Ley 16871: *"No se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado, o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente. A partir de dicha inscripción, de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el **perfecto encadenamiento del titular inscrito y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones**. En caso contrario el Registrador podrá denegar o inscribir provisoriamente hasta que se subsane la omisión"*. (el destacado pertenece al informante). El inciso 2° citado, requiere el perfecto encadenamiento de las inscripciones y la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Podemos concluir entonces que es necesario, para cumplir con esta exigencia, que el Registro modifique la matrícula y el asiento existente, el cual contenía una descripción del inmueble que pudo variar de acuerdo a su configuración actual y también un cambio en el régimen jurídico de horizontalidad, ya que con el nuevo plano pasa a quedar en el estatuto de la Ley N° 10751. Dicha nueva configuración y régimen surgen de la modificación del reglamento, si es que éste fue otorgado y desea inscribirse, pero también va a surgir del nuevo plano de fraccionamiento horizontal. Con cualquiera de dichos elementos, podemos reconfigurar



la matrícula y el asiento registral. En suma, si se levantó un plano de fraccionamiento horizontal definitivo, en un edificio construido al amparo de las Leyes N° 16760 o 14261 Capítulo III, puede, a opción del inscribiente, registrarse solamente el nuevo plano, o la modificación del reglamento. b) Los restantes miembros concuerdan con lo expresado y agregan que también sería aceptable, aunque no se registre alguno de dichos actos, que en el próximo acto inscribible se relacione el nuevo plano o la modificación del reglamento. Y en forma análoga, en los edificios construidos por la Ley 10751, habilitados y con plano inscripto pero sin reglamento de copropiedad, cuando se levanta un plano modificativo corresponde proceder a su registración.

III) Recogiendo lo expuesto, a efectos de clarificar las distintas situaciones, la Esc. Susana de Tezanos, aporta un esquema práctico que refiere las distintas situaciones que se pueden plantear con la modificación de planos o reglamentos de copropiedad, que la Comisión Asesora aprueba. Finalmente, proponen el dictado de una resolución con carácter vinculante para los Registradores, que recoja estos criterios, así como modificar el Manual de Calificación Inmobiliaria en lo pertinente.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 15 de la Ley N° 10751, de 25 de junio de 1946, Capítulo III del Decreto Ley N° 14261, de 3 de setiembre de 1974, 2 de la Ley N° 16760, de 4 de julio de 1996, 135 de la Ley N° 19535, de 25 de setiembre de 2017, 3 numeral 3° y 57 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, modificándose en lo pertinente el Manual de Calificación de Inmuebles:

- 1.1 En los edificios construidos al amparo de las Leyes N° 16760 o 14261 Capítulo III, con plano proyecto inscripto en Catastro y reglamento de copropiedad; una vez obtenido el plano de fraccionamiento horizontal definitivo, es posible, a opción del inscribiente, inscribir solamente dicho plano, o la modificación del reglamento de copropiedad.
- 1.2 Sin perjuicio de lo anterior, es también aceptable, aunque no se registre alguno de dichos actos, que en el próximo acto inscribible se relacione el nuevo plano o la modificación del reglamento.
- 1.3 En los edificios construidos por la Ley N° 10751, habilitados municipalmente y sin reglamento de copropiedad, con plano de fraccionamiento horizontal inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, es aceptable proceder a la registración de los planos modificativos.

2º) **APRUÉBASE** el esquema anexo, titulado "EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL – INSCRIPCIÓN DE REGLAMENTOS Y PLANOS", el cual se considera parte integrante de esta resolución.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-


Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS



EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INSCRIPCIÓN DE REGLAMENTOS Y PLANOS.-

Ley 10751.- En este Régimen Legal, que nace con la habilitación municipal otorgada por las Intendencias, no es preceptivo el otorgamiento del reglamento de copropiedad. Desde el punto de vista registral, de acuerdo a la normativa vigente, pueden darse las siguientes situaciones:

1. Que se inscriba el Reglamento de Copropiedad
2. Que se inscriba el Plano de fraccionamiento horizontal.
3. Que se haya inscripto el Plano y posteriormente se otorgue Reglamento de Copropiedad y se inscriba.

En el caso que se realicen modificaciones en el edificio y que el usuario desee o deba inscribir dichas modificaciones, para su inscripción deberá instrumentarlo de la siguiente forma teniendo en cuenta las situaciones antes mencionadas:

1. En el caso 1 solamente se admitirá la inscripción de la modificación de reglamento de copropiedad
2. En el caso 2, solamente se admitirá la inscripción del plano modificativo del anterior.
3. En el caso 3 solamente se admitirá la inscripción de la modificación de reglamento de copropiedad.

Leyes 14261 Cap. III y 16760.- En ambos casos el edificio queda incorporado al régimen de propiedad horizontal con el otorgamiento del reglamento de copropiedad el cual hará referencia a un plano proyecto inscripto en la Dirección General de Catastro.

Por lo tanto siempre vamos a tener un reglamento de copropiedad que deberá estar inscripto.

Al obtenerse la habilitación municipal el edificio pasará a regirse por la Ley 10751 y se levantará un plano de fraccionamiento horizontal definitivo, modificación que el usuario podrá o no presentar a inscribir.

En el caso de que desee inscribir la modificación del régimen de propiedad horizontal, **podrá hacerlo** presentando el plano de fraccionamiento horizontal definitivo o la modificación de reglamento de copropiedad.

Y en caso de modificaciones posteriores que desee o deba inscribir, también podrá hacerlo presentando el plano de fraccionamiento horizontal modificativo, o la modificación de reglamento.

PARA TODOS LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

En todos los casos, la inscripción de las modificaciones de reglamento o planos modificativos es **facultativa**, bastando en los actos que se inscriban con posterioridad, que se relacione el nuevo plano o la modificación de reglamento. Se exceptúan los casos en que como consecuencia de la modificación, surjan nuevas unidades de PH.