



RESOLUCION N° 75 / 2024

Montevideo, 14 de agosto de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone modificar el anexo a la Resolución N° 49/2023, de 9 de junio de 2023, por el cual se establecieron criterios de calificación relativos a la inscripción de planos de fraccionamiento horizontal y reglamentos de copropiedad.

RESULTANDO: I) El referido anexo estableció un exhaustivo detalle de las distintas situaciones aplicables a los diferentes regímenes legales existentes en la materia, pero ha suscitado dudas el último apartado del mismo.

II) Dicho apartado establece: *"PARA TODOS LOS REGÍMENES 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"*.

III) La aplicación textual de la frase final de dicho apartado, implica que el Registro debería exigir el otorgamiento e inscripción de una modificación del reglamento de copropiedad toda vez que exista la creación de nuevas unidades de propiedad horizontal, exigencia que parece excesiva ya que el otorgamiento del reglamento, no es siempre exigible y debe examinarse el régimen legal aplicable.

IV) Esta situación se planteó en un caso que se recibió para consulta en la Asesoría y Auditoría Registral, donde en una urbanización de propiedad horizontal al amparo de la Ley N° 17292, los propietarios de un lote de propiedad individual fraccionado conforme a esta ley, con un reglamento de copropiedad debidamente inscripto, procedieron a fusionarlo con un lote contiguo, resultando una nueva unidad de propiedad individual, según plano modificativo de urbanización, debidamente inscripto

en Catastro. La consulta también señalaba que en el reglamento original estaba expresamente prevista la posible creación, fusión o división de unidades.

V) La Comisión Asesora estudió el punto, en dictamen N° 87 /2024, asentado en Acta N° 498, de fecha 5 de julio de 2024, remitiéndose a lo informado en dictamen N° 44/2023 asentado en Acta N° 489 de 5 de mayo de 2023 y posteriormente recogido en el Resultando N° II *in fine* de la Resolución N° 49/2023: *"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. 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"*. Si bien la consulta refiere a una urbanización de propiedad horizontal al amparo de la Ley 17292, la Comisión entiende que el mismo razonamiento realizado en dicho dictamen y resolución, resulta aplicable a este régimen, no existiendo razones tanto del punto de vista sustantivo como del registral, para exigir la inscripción de una modificación del reglamento, cuando éste ya había previsto y autorizado la creación, supresión, división o fusión de unidades.

VI) En suma, la Comisión Asesora entiende que correspondería modificar el último apartado del anexo a la Resolución N° 49/2023, estableciendo que la inscripción de modificaciones al reglamento es necesaria toda vez que de éstas surja la creación, supresión, división o fusión de unidades, salvo que el reglamento original haya previsto y autorizado dicha posibilidad, extremo que deberá certificar el escribano interviniente en el acto que se inscribe.

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



ATENCIÓN: a lo dispuesto por los 3 numeral 3º, 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) **MODIFÍCASE** el apartado final del Anexo a la Resolución N° 49/2023, de 9 de junio de 2023, el cual quedará redactado del siguiente modo:

*“**PARA TODOS LOS REGÍMENES 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. La inscripción de modificaciones al reglamento es necesaria toda vez que de éstas surja la creación, supresión, división o fusión de unidades de PH, salvo que el reglamento original haya previsto y autorizado dicha posibilidad, extremo que deberá certificar el escribano interviniente en el acto que se inscribe”.*

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

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