



Unidad funcional como “proyecto en construcción”. Calificación registral. Ausencia de constancia en el folio



Imagen: [Freakyman, CC BY-NC-ND 2.0](#).

Autor: **Bárbara N. De Pascale** ([ver bio](#)) | **Yamila Ailén Di Trolio** ([ver bio](#))

Resumen: Se presenta el consultante designado para autorizar la escrituración de una unidad funcional en una operación de compraventa por el sistema de tracto abreviado. De los antecedentes surge, según el reglamento (año 1975), que la unidad consta como “proyecto en construcción”. El folio real se abrió en 1984 para anotar una compraventa por tracto abreviado. En 1988, la actual titular dominial, hoy causante, adquirió el inmueble y en la escritura expresó que conocía el reglamento; sin embargo, no existe constancia en el folio de que la unidad fuera un proyecto en construcción ni su alta definitiva. El Instituto concluye que será necesaria la obtención del alta definitiva de la unidad funcional, para lo que se requiere el plano modificador de la mensura y particular división por el régimen de propiedad horizontal y la modificación del reglamento de copropiedad y administración; y sería conveniente que, al momento de materializar la transmisión dominial, en la escritura conste la manifestación de los herederos, hoy vendedores, sobre que conocen y aceptan las escrituras antecedentes.

Palabras clave: Calificación registral, unidad funcional en construcción, alta definitiva.

1. Antecedentes

Visto el expediente del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires N° 16-00801-17, iniciado como consulta jurídica por [...] de esta ciudad [...], del mismo resulta:

- Que el consultante fue designado para autorizar la escrituración de la unidad funcional uno,

ubicada en planta baja, primer piso y azotea del edificio sito en esta ciudad con frente [...] de esta ciudad, en una operación de compraventa por el sistema de tracto abreviado.

- Que, conforme al reglamento de copropiedad y administración otorgado con fecha 15 de mayo de 1975, por escritura 511 [...], se trata de un edificio de tres plantas que se encuentra en parte terminado y en parte en construcción, constando la unidad funcional uno como “proyecto en construcción”. Así el mencionado expresa

El edificio, según el plano precitado que se agrega, aún se encuentra en obra, parte terminado, y parte en construcción, se desarrollará en tres plantas [...] en dicho plano, la unidad funcional número uno figura como proyecto en construcción, y las unidades funcionales dos o tres como ya construidas [...] y se registran las siguientes notas: registrado con carácter de proyecto en construcción para la unidad que así figura en este plano. Terminada su construcción deberá solicitarse el alta definitiva (Decreto N° 16717/63).

A la fecha de la mencionada afectación al régimen de propiedad horizontal, la normativa vigente era la [Ley 13512](#), su Decreto Reglamentario [18734/1949](#) y el Decreto 16717/63.

- Que del informe de dominio solicitado por el consultante se observa que el folio real del inmueble se abrió en julio del año 1984, para anotar una compraventa autorizada por tracto abreviado ante la escribana [...].

- Que, con posterioridad a dicha escritura, la actual titular dominial, hoy causante, adquirió el inmueble por escritura 129 de fecha 19 de agosto de 1988, otorgada ante la mencionada escribana. En dicho momento se encontraba vigente el Decreto Reglamentario de la [Ley Registral 2080/1980](#).

La referida escritura 129 expresa que la adquirente conoce y acepta el reglamento de copropiedad y administración, “c) Que la unidad que adquiere se encuentra en el rubro observaciones del plano de mensura relacionado, en proyecto, estando transcrita en el reglamento de copropiedad y administración «registrado con carácter de proyecto en construcción para la unidad que así figura en este plano. Terminada su construcción deberá solicitarse el alta definitiva (Decreto N° 16717/63)»”.

- Que después de los actos notariales relacionados se sucedieron dos hipotecas y embargos originados en procesos ejecutivos, hoy caducos.

- Que no existe constancia en el folio real que se consignara de que la unidad fuera “proyecto en construcción” ni de su alta definitiva.

2. Consideraciones

El escribano consultante adjunta la documentación respaldatoria de sus dichos y funda su posición entendiendo que no le es posible escriturar en las condiciones expresadas. Solicita que la Comisión Asesora “se expida sobre la viabilidad o invisibilidad jurídica de la escrituración del inmueble relacionado”, y la Consulta ingresa a la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos

de la Ciudad de Buenos Aires, la que solicita su derivación al Instituto de Derecho Registral.

En virtud de tal, abogados a dar respuesta en el marco de nuestra especificidad y contemplando la normativa registral, expresamos:

A. Sabido es que, de los principios que inspiran el derecho registral inmobiliario argentino -y así expresamente establece la [Ley Registral 17801](#) (art. 4)- surge que el carácter de la inscripción registral es declarativo y no convalidante. Tanto en los tiempos del [Código Velezano](#) (momentos en los cuales sucedieron los hechos del caso) como en la actualidad, la inscripción constituye un requisito de oponibilidad a terceros (art. 2505 [CCIV](#) y arts. 1892 y 1893 [Código Civil y Comercial](#) [CCCN]). Ella solo tiende a publicitar una relación jurídica que se ha producido extra registralmente.

B. Que la Ley Registral Inmobiliaria 17801 fue reglamentada en el año 1980 mediante el Decreto 2080/1980. El mencionado estaba vigente al momento de materializarse las compraventas en los años 1984 y en 1988, fecha en que adquiere la actual titular dominial, hoy causante. El decreto reglamentario de la Ley Registral, en su versión original, regula la situación de marras en los artículos 119 a 123.

El artículo 119 expresaba:

Si en el reglamento de copropiedad y administración se incluyeren unidades por construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia. Respecto de ellas solo se admitirá el registro de medidas cautelares dispuestas por autoridad competente, haciéndose saber a los jueces que dichas unidades no pueden ser objeto de actos que transmitan o constituyan derechos reales hasta que fueren habilitadas.

Del informe de dominio agregado al expediente de consulta no surge ningún asiento registral que consigne que la unidad funcional uno se encuentra en construcción.

A. Dicha omisión pudo resultar de un error del registrador al no advertir que la unidad se encontraba en construcción o por la omisión del escribano interviniente al no rogar dicha circunstancia en la minuta rogatoria. Esta frase nos invita a recordar la existencia y vigencia de otros dos principios del derecho registral inmobiliario, a saber:

i. *El de rogación, instancia o dispositivo, consagrado en el artículo 6 de la Ley 17801:* conforme al mismo, como principio general (sin negar la existencia de la posibilidad de actuar de oficio, conforme al art. 37 de la Ley Registral), podemos decir que el registro obra a petición de parte. El legitimado es quien puede incitar la actividad del registro que conduzca a la inscripción o anotación definitiva.

ii. *El de legalidad y la calificación registral:* El principio de legalidad (que no es privativo de nuestra materia, sino que se trata de un principio general del derecho) en el ámbito registral se expresa, se hace efectivo, mediante la calificación registral consagrada en diversos artículos de la Ley 17801 (arts. 3, 8 y 9).

B. El Decreto 2080/1980, en su texto actual, ordenado y modificado por el Decreto [466/1999](#), regula la situación analizada en los artículos 113 y 114.

C. La unidad funcional uno, objeto del contrato, se encuentra jurídicamente “en construcción”, en

virtud de lo que expresa su título.

3. Conclusión

Conforme a lo expuesto precedentemente, el Instituto de Derecho Registral, centrado en consideraciones de la materia, entiende que, sin perjuicio de las situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a la presente, a los efectos de esta consulta será necesaria la obtención del alta definitiva de la unidad funcional, para lo que se requiere el plano modificadorio de la mensura y particular división por el régimen de propiedad horizontal, y la modificación del reglamento de copropiedad y administración; y sería conveniente que, al momento de materializar la transmisión dominial, en la escritura conste la manifestación de los herederos, hoy vendedores, sobre que conocen y aceptan las escrituras antecedentes.

* Dictamen aprobado por mayoría de los miembros del Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 13/6/2017. Expediente: 16-00801-17.