



## DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N.º6/2026

Rosario, 9 de abril de 2026

**VISTO:** La Ley Nacional N.º 17.801 de Registro de la Propiedad Inmueble; la Ley Provincial N.º 6.435, reguladora de la organización y funcionamiento del Registro General de la Propiedad en el ámbito de la Provincia de Santa Fe; en particular, sus artículos 21 a 28 referidos a la matriculación registral, al principio de especialidad y a la técnica de folio real; el Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por Ley N.º 26.994, en particular los artículos 2037 y siguientes, referidos al derecho real de propiedad horizontal, y los artículos 2073 y siguientes, referidos al derecho real de conjuntos inmobiliarios y a la eventual afectación a propiedad horizontal de unidades comprendidas en tales conjuntos; y

### **CONSIDERANDO:**

Que el fenómeno urbanístico contemporáneo ha dado lugar a la proliferación, en todo el territorio de la Provincia de Santa Fe, de emprendimientos inmobiliarios organizados bajo el régimen jurídico de los conjuntos inmobiliarios establecido en los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación, comprendiendo clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, y otros emprendimientos urbanísticos de características análogas.

Que, dentro de dichos conjuntos inmobiliarios, se ha verificado con creciente frecuencia, la construcción de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal sobre unidades funcionales integrantes de aquellos, generándose una estructura jurídica compleja caracterizada por la superposición de dos regímenes

reales autónomos: el conjunto inmobiliario como marco global, y la propiedad horizontal como régimen interior de organización dominial de la unidad afectada.

Que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación establece, con carácter imperativo, que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Libro Cuarto, con las modificaciones que establece el Título VI, a los fines de conformar un derecho real autónomo (propiedad horizontal especial), sin que ello implique identidad de institutos, sino una relación de subsidiariedad estructural que permite la compatibilidad y coexistencia de ambos regímenes.

Que el Código Civil y Comercial de la Nación no prohíbe la afectación a propiedad horizontal de unidades pertenecientes a conjuntos inmobiliarios, encontrándose dicha operatoria fundamento en el principio de subsidiariedad normativa consagrado en el artículo 2075, en la autonomía de la voluntad dentro de los límites del orden público, y en la necesidad de optimizar el aprovechamiento del suelo urbano conforme a las actuales demandas sociales y económicas.

Que resulta necesario establecer un procedimiento registral unificado y expresamente reglamentado para la inscripción de estas afectaciones complejas, a fin de garantizar la seguridad jurídica del sistema registral inmobiliario.

Que los principios registrales consagrados en la Ley Nacional N.º 17.801 y en la Ley Provincial N.º 6.435 —rogación, tracto sucesivo, especialidad, prioridad, publicidad y legalidad— resultan plenamente aplicables al supuesto analizado; no obstante, su operatividad exige una adecuada articulación técnica que contemple la estructura anidada de matrículas, la dualidad reglamentaria, la coexistencia de consorcios con ámbitos de competencia diferenciados y la necesaria vinculación matricial, a fin de posibilitar la íntegra reconstrucción del iter jurídico-publicitario.

Que la Ley Provincial N.º 6.435 consagra el principio de especialidad o determinación, conforme al cual debe procederse a una adecuada matriculación registral, en los términos de sus artículos 21 a 28, mediante la asignación de un folio

especial que asegure la correcta individualización del inmueble en razón de su ubicación, nomenclatura catastral, medidas, linderos y antecedentes dominiales.

Que, en el régimen complejo bajo análisis, esta exigencia impone la implementación de un sistema de asientos marginales que garanticen la vinculación entre la matrícula madre del conjunto inmobiliario, la matrícula de la unidad afectada, la matrícula del reglamento de propiedad horizontal y las submatrículas resultantes de la subdivisión horizontal, debiendo reflejarse en cada asiento la integración al régimen de propiedad horizontal y las afectaciones correspondientes, conforme al artículo 25 de la Ley N.º 6.435.

Que la afectación a propiedad horizontal de unidades integrantes de un conjunto inmobiliario exige una secuencia lógica de operaciones registrales cuya observancia resulta esencial para la coherencia del sistema de publicidad, la cual, conforme al sistema de folio real de la Ley N.º 6.435, puede estructurarse en las siguientes etapas:

- 1. Primera etapa:** Verificación de la situación registral del conjunto inmobiliario, constatando la existencia de la matrícula madre del conjunto, la inscripción del reglamento del conjunto, y la apertura de matrículas individuales, identificando la unidad objeto de la afectación.
- 2. Segunda etapa:** Calificación del título de afectación, examinando el reglamento interno de propiedad horizontal, el plano de subdivisión aprobado, y la legitimación del rogante, con especial atención a la coherencia sustancial entre ambos reglamentos.
- 3. Tercera etapa:** Inscripción del reglamento de propiedad horizontal interno en la matrícula de la unidad afectada, dejando constancia expresa de la afectación al régimen.
- 4. Cuarta etapa:** Apertura de la matrícula del reglamento de propiedad horizontal y de las submatrículas correspondientes a las unidades funcionales resultantes, conforme el artículo 25 de la Ley 6.435, con las debidas referencias de vinculación.

- 5. Quinta etapa:** Anotación marginal en la matrícula madre del conjunto, consignando la afectación y la generación de submatrículas.

Que dicha secuencia no puede ser alterada sin afectar la integridad del sistema de publicidad registral, sin perjuicio de admitirse la rogación simultánea de los actos, debiendo el registro procesarlos en el orden cronológico indicado.

Que el artículo 8° de la Ley N.° 17.801 atribuye al Registro la función calificadora, comprensiva del examen de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y de su adecuación con los asientos registrales, la cual, en el presente supuesto, se proyecta asimismo sobre la coherencia sustancial entre el reglamento interno de propiedad horizontal y el reglamento del conjunto inmobiliario previamente inscripto.

Que el interés público comprometido en la correcta inscripción de estos regímenes complejos excede el interés individual de las partes, proyectándose sobre la seguridad del tráfico inmobiliario, la protección de terceros de buena fe, y la efectividad del sistema de publicidad registral.

Que, en consecuencia, resulta conveniente, necesario y oportuno dictar una disposición técnico registral conjunta que establezca de manera clara y operativa, los requisitos sustanciales y formales, el procedimiento registral aplicable y la técnica de vinculación matricial correspondiente.

Por ello, en ejercicio de las facultades conferidas por los Decretos N.° 50/2023 y N.° 114/2023,

**EL SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES DEL  
MINISTERIO DE GOBIERNO E INNOVACIÓN PÚBLICA Y  
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
DISPONEN:**

**Artículo 1° — OBJETO**

La presente Disposición tiene por objeto establecer el procedimiento registral

aplicable a la inscripción de la afectación al régimen de propiedad horizontal de unidades funcionales pertenecientes a conjuntos inmobiliarios constituidos conforme a los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El presente procedimiento se aplicará en forma subsidiaria y complementaria a lo dispuesto en los artículos 21 a 28 de la Ley provincial N.º 6435, cuyo cumplimiento constituye requisito esencial para la validez de la registración.

Quedan excluidas las afectaciones a propiedad horizontal sobre inmuebles que no integren conjuntos inmobiliarios.

#### **Artículo 2º — LEGITIMACIÓN**

Se encuentra legitimado para solicitar la inscripción quien revista la calidad de titular registral de la unidad al momento de la rogación.

En caso de condominio, la solicitud deberá ser formulada por la totalidad de los condóminos en forma conjunta.

El Registro calificará la legitimación mediante la verificación de la matrícula correspondiente, debiendo existir coincidencia entre titulares registrales y otorgantes.

#### **Artículo 3º — INSTRUMENTO PÚBLICO Y CONTENIDO**

La afectación deberá instrumentarse por escritura pública, conforme al artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La escritura pública deberá contener:

1. Acreditación de titularidad.
2. Identificación del conjunto inmobiliario.
3. Individualización del plano aprobado.
4. Descripción de la unidad funcional con indicación de su ubicación, designación y demás elementos de individualización, consignándose su valor proporcional en el régimen de propiedad horizontal y el correspondiente en el conjunto inmobiliario, este último resultante de la división de la unidad de origen.

5. Transcripción del reglamento interno de propiedad horizontal.
6. Aceptación del reglamento del conjunto inmobiliario.
7. Consentimiento de los titulares de derechos reales sobre la unidad del conjunto, cuando corresponda.
8. Consentimiento expreso de los acreedores, en caso de existencia de medidas cautelares, para su traslado a las submatriculas o su cancelación.
9. Certificados registrales vigentes y sus resultados.
10. Certificado catastral vigente.

#### **Artículo 4° — DOCUMENTACIÓN**

Deberá acompañarse:

1. Testimonio de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal debidamente expedido.
2. Solicitud de Registración Digital (SRD) con datos completos y suscripta por el escribano autorizante del acto.
3. Constancia de pago del sellado Ley Convenio conforme a la normativa vigente.

#### **Artículo 5° — PRESENTACIÓN**

La presentación se efectuará ante las Mesas de Asignación de Prioridades y Presentaciones del Registro General de la Propiedad correspondiente a la ubicación del inmueble, en días y horarios hábiles.

#### **Artículo 6° — PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y TÉCNICA DE VINCULACIÓN**

La inscripción se practicará conforme al sistema de folio real prevista en la Ley N.° 6.435, mediante la articulación sistemática de los asientos correspondientes a la matrícula madre del conjunto inmobiliario, a la matrícula de la unidad funcional afectada, a la matrícula del Reglamento de PH y a las submatriculas resultantes.

##### **a) Matrícula madre del conjunto inmobiliario:**

Se extenderá *nota marginal de advertencia* en la que se consignará la afectación a propiedad horizontal de la unidad del conjunto, identificando su matrícula, con indicación del reglamento interno inscripto y de las submatriculas generadas. Dicha

constancia tendrá carácter informativo y no altera la indivisibilidad de las partes comunes ni la vigencia del reglamento del conjunto inmobiliario.

**b) Matrícula de la unidad funcional del conjunto:**

Se inscribirá el reglamento de propiedad horizontal interno, dejando constancia expresa de la afectación al régimen, con indicación del número y fecha del plano de subdivisión aprobado y de los números de las submatrículas abiertas en relación a la cantidad de unidades que contenga el mismo.

La matrícula de la unidad afectada conservará su carácter de antecedente dominial inmediato, quedando impedida su enajenación autónoma, debiendo canalizarse los actos de disposición mediante las submatrículas generadas conforme al régimen constituido.

**c) Apertura de la matrícula del Reglamento de PH y sus submatrículas de propiedad horizontal:**

Se procederá a la apertura de la matrícula del reglamento de propiedad horizontal y a las submatrículas de las unidades resultantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N.º 6.435.

En cada submatrícula se consignará, en forma obligatoria y estructurada:

1. Matrícula de Origen Inmediato: la correspondiente a la unidad de conjunto afectada.
2. Matrícula de Origen Mediato: la correspondiente a la matrícula madre del conjunto inmobiliario.
3. Régimen jurídico: propiedad horizontal - unidad funcional.
4. Reglamento Rector: reglamento de propiedad horizontal inscripto, con indicación de su subordinación al reglamento del conjunto inmobiliario.

**d) Sistema de vinculación matricial recíproca:**

Se instrumentará un sistema de vinculación mediante asientos marginales y referencias cruzadas obligatorias entre la matrícula madre del conjunto inmobiliario, la matrícula de la unidad afectada, la matrícula del reglamento de propiedad

horizontal y cada una de las submatrículas generadas, de modo tal que desde cualquiera de ellas pueda reconstruirse íntegramente el encadenamiento jurídico del inmueble.

#### **Artículo 7° — CALIFICACIÓN**

En caso de que el reglamento interno de propiedad horizontal presente contradicciones con el reglamento del conjunto inmobiliario previamente inscripto, o de verificarse el incumplimiento de alguno de los requisitos exigidos en la presente Disposición, la inscripción se practicará con carácter provisorio, en los términos del artículo 9, inciso b), de la Ley Nacional N.º 17.801 y de los artículos 14 y 15 de la Ley Provincial N.º 6.435.

#### **Artículo 8° — VIGENCIA**

La presente Disposición entrará en vigencia a partir del 10/04/2026.

**Artículo 9° — Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.**

**FERNANDO BIRK**  
DIRECTOR PROVINCIAL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
MINISTERIO DE GOBIERNO E  
INNOVACIÓN PÚBLICA

**ANDRÉS FIGUEROA ESCAURIZA**  
DIRECTOR DE GESTIÓN DE  
SERVICIOS PROVINCIALES  
MINISTERIO DE GOBIERNO E  
INNOVACIÓN PÚBLICA