



Dirección General del Notariado, Registros y Archivos
Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación
Provincia de Entre Ríos.

ORDEN DE SERVICIO Nº 63 – D.G.N.R.A.

REFERENCIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN MATERIAL RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONDOMINIO - APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.990 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.-

Paraná, 10 de mayo de 2.016.-

VISTO:

La necesidad de unificar criterios para la aplicación del del Art. 1.990 del Código Civil y Comercial de la Nación en lo que se refiere a los actos de disposición material respecto del inmueble objeto del condominio, y;

CONSIDERANDO:

Que ante distintas interpretaciones manifestadas por los Señores Jefes en las consultas correspondientes en cuanto a los documentos que instrumentan actos de disposición material respecto del inmueble objeto del condominio, se hace necesario unificar criterios para evitar contradicciones entre organismos dependientes de una misma Dirección;

Que es propio de la dinámica del derecho real de condominio que sobre la parte indivisa el condómino tenga facultades muy amplias, las cuales se tornan muy limitadas cuando se trata de la cosa que es objeto del derecho;

Que en este sentido, el **Art. 1.990 del Código Civil y Comercial** (similar al Art. 2.680 del Código Civil derogado) reza: "*Disposición y mejoras con relación a la cosa: **La disposición jurídica o material de la cosa, o de alguna parte determinada de ella, sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos.** No se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias. Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento.*";

Que en los casos en que se desglosa un lote del inmueble originario se está realizando un acto de disposición material respecto del objeto del condominio requiriéndose en consecuencia a tal efecto la conformidad de todos los condóminos;

Que en relación al remanente que ha quedado como consecuencia de aquel fraccionamiento, debe tenerse en claro que cualquier acto que lo afecte también requerirá tal conformidad por tratarse de una modificación del objeto primigenio del derecho de condominio;

Que si se permitiera que uno de los comuneros pueda realizar inconsultamente actos materiales con relación a la cosa común, se estaría avalando la afectación de los legítimos derechos de los restantes cotitulares.-

Que en este sentido, lo que el Registro debe controlar es que el **documento notarial** que instrumenta el acto en cuestión cuente con la conformidad de todos los condóminos.-

Que en caso de transferencia de la parte indivisa del inmueble desglosado o del remanente por parte de alguno o algunos de los condóminos, la aplicación de la norma en análisis que requiere la conformidad de todos a la hora de modificar materialmente la cosa, tendrá como consecuencia necesaria la Escritura declarativa que obtendrán los condóminos que no disponen de su parte indivisa.-

Que en virtud de todo lo expuesto, cabe concluir en que el Art. 1.990 del Código Civil y Comercial es de aplicación directa en ambas hipótesis, a fines de salvaguardar los derechos de los condóminos que no disponen de su parte indivisa.-

Por ello; y en uso de las facultades que el Decreto Ley N°

6.964 le confiere;

LA DIRECTORA GENERAL DEL NOTARIADO, REGISTROS Y ARCHIVOS

ORDENA:

Que en los casos de condominio en que se desglosa un lote del inmueble originario se deberá requerir la conformidad de todos los



