

La Plata, 5 de octubre de 2010.

## Visación y aprobación de planos de Propiedad Horizontal.

### 1. OBJETO:

Compilar especificaciones operativas que deben observarse en la tarea de confección, visación y aprobación de planos de Propiedad Horizontal, y que complementan las normas vigentes sobre la ejecución de mensuras y redacción de planos de subdivisión por el régimen de la [Ley 13.512](#) - Propiedad Horizontal- ([Disposición 2.389/93](#)).

### 2. ALCANCE:

En cuanto al alcance este documento está dirigido a todos los agentes que cumplan funciones de visación y aprobación de planos de subdivisión por el Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), y a los profesionales con incumbencia para realizar tareas catastrales, ante ARBA.

### 3. DEFINICIONES:

**GSC** Gerencia de Servicios Catastrales  
**DRPH** Departamento Régimen de Propiedad Horizontal  
**PROFESIONAL** Profesionales matriculados en los colegios respectivos de la Provincia de Buenos Aires, cuya incumbencia profesional les permita realizar trámites relativos al catastro, en este caso Agrimensores e Ingenieros con Incumbencia.

### 4. DESARROLLO:

Títulos:

- 4.1. Planos de Obra
- 4.2. Representación del Plano de Propiedad Horizontal.
- 4.3. Modificaciones sobre un Plano aprobado. Ratificaciones.
- 4.4. Retiro de Tela.

#### 4.1. PLANOS DE OBRA.

Los planos de obra son documentos aprobados por los municipios, que grafican la configuración de edificios y/o instalaciones accesorias, con indicación de su destino, de la distribución de los ambientes, de las dimensiones de éstos y en ocasiones con información referida a cálculos estructurales, índices urbanísticos u otros temas propios de las atribuciones que poseen las Municipalidades en el control de obras civiles. Estos documentos son requeridos para la aprobación de planos de Propiedad Horizontal, y sirven de base a éstos, ya que el objeto del derecho real de Propiedad Horizontal son los pisos o departamentos.

Es atribución de cada municipio definir cómo se representa y qué rubros deben integrar un plano de obra (balances de superficies totales o parciales, cortes, restricciones, uso, ocupación, etc).

**4.1.1.** Con relación a las leyendas de Aprobación y/o Registración de los Planos de Obra, con que las Municipalidades califican los edificios, debe tenerse presente que el carácter de antirreglamentario u otra leyenda equivalente que no implique la demolición total o parcial del edificio, no debe obstar para aceptar la subdivisión del inmueble, dado que la intervención municipal acredita la toma de conocimiento y la aceptación de su subsistencia en la medida que, como se dijo, no se encuentre en condiciones de demolición como consecuencia de vulnerarse los requisitos de seguridad, salubridad o higiene, condiciones sobre las que la municipalidad ejerce control.

**4.1.2.** No serán válidos aquellos planos de obra en los que exista expresa constancia de que estén sujetos a demolición partes del edificio imprescindibles para el funcionamiento del régimen de la Ley 13.512.

**4.1.3.** Las discrepancias del plano de obra con los hechos existentes deberán ser certificadas por la autoridad municipal cuando se desvirtúen las condiciones de aprobación del mismo, esto es, y a título ejemplificativo: agregado de ambientes o cambios de destino que hagan a la funcionalidad de la

unidad, cerramiento de ventanas que modifiquen condiciones de iluminación y ventilación o incremento de superficie cubierta que comprometan los factores de ocupación etc.

**4.1.4.** Por el contrario podrán ser convalidadas por el profesional actuante, modificaciones relacionadas con cerramiento de tabiques, clausura o apertura de puertas, o de escaleras de acceso a terrazas, o desafectación de éstas, afectaciones parciales al régimen etc.

**4.1.5. NOTAS:**

a) **Construcciones Precarias** que no se afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y no comprometen la funcionalidad de la respectiva unidad funcional: En Notas del Plano deberá reflejarse tal situación y que la misma constará en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y en las sucesivas escrituras traslativas de dominio.

Ejemplo: construcción precaria en polígono 00-01 (UF 1).

En Notas debe decir: "En polígono 00-01 (UF 1) existen construcciones precarias que no se representan, ni afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y serán demolidas a solicitud de la autoridad competente. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio."

El mismo criterio se debe aplicar para construcciones a demoler indicadas en el Plano de Obra por la Municipalidad.

Ejemplo: Según constancia, en Plano de Obra, en polígono 00-01 (UF 1) existen construcciones a demoler que no se representan, ni afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y serán demolidas a solicitud de la autoridad competente. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.-

b) **Línea de retiro** de frente, fondo, laterales, y pulmón de manzana.

Deberán graficarse en el croquis de Mensura del terreno con línea de trazos, acotando las distancias con la medida entre paréntesis.

En notas del plano deberá reflejarse tal situación y que la misma constará en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

Ejemplo: Línea retiro de frente.

"Según surge de Plano de Obra (\*), existe línea de retiro de frente que afecta a la parcela en una franja de ... mts., a partir de la línea municipal. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de Dominio."

(\*) Indicar la norma, de constar en plano de obra, de donde surge la restricción.

**c) Servicios Sanitarios.**

- De contar el inmueble con servicios de agua corriente y cloacas, no se requiere constancia en notas.  
- Cuando el inmueble carece de cloacas y agua corriente, pueden presentarse las siguientes situaciones:

- a) Que cada Unidad Funcional tenga sus servicios (pozo negro, cámara séptica y/o motor bombeador) ubicado en su respectivo polígono independiente del resto. Se dejará constancia en Notas del Plano sobre tal situación.
- b) Que el servicio (pozo negro, cámara séptica y/o motor bombeador) sea común a dos o más unidades funcionales y se encuentra ubicado en una de ellas. En este caso, esta última unidad prestará servidumbre de paso al resto de las unidades funcionales para su atención y mantenimiento.
- c) Que el servicio se encuentre ubicado en la divisoria de dos unidades funcionales. En este caso, se constituirá servidumbre de paso recíproca entre las unidades funcionales involucradas.
- d) Que los servicios se encuentren ubicados en superficies comunes. Se trata de la misma manera que en apartado a).

Para los casos b) y c) deberá indicarse en Notas, que las mismas -las servidumbres- constarán en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

En caso de que existan instalaciones de propiedad común (sala de máquinas, depósitos, medidores de servicios, etc.) que requieran, para su acceso, hacerlo a través de cocheras y/o bauleras de uso exclusivo, éstas brindarán servidumbre de paso a los efectos de la atención y mantenimiento de los mismos, mediante Nota en Plano de PH, circunstancia que deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

**d) Previsión de Muros.**

Sólo podrán preverse muros divisorios en superficies descubiertas y semicubiertas.

En superficies cubiertas, sólo cuando existe desplazamiento de medianera, se prevé los 0,15 m correspondientes a dichas superficies.

En terrazas, cuando el muro medianero correspondiente al inmueble se encuentra edificado en el lindero o es menor de 0,15 m.; en este caso, deberá quedar reflejado en notas.

Ejemplo: La previsión de muro medianero sobre terraza de polígono... (o terraza común), se debe a que la misma se encuentra edificada en el lindero (o es menor de 0,15 m.) No va consignado en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

e) Cuando en plano de Obra existe una **terrazza que no se autoriza a afectar** al régimen de Propiedad Horizontal por carecer de parapetos de seguridad o acceso reglamentario, deberá insertarse la siguiente nota: "La terraza existente sobre el polígono 00-01, Unidad Funcional 1, no se representa ni se afecta a la Ley 13.512 por carecer de parapetos de seguridad o acceso reglamentario". Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

f) **Previsión de muro** entre **superficie semicubierta** y superficie descubierta, entre polígonos de distintas Unidades Funcionales. Nota: el muro previsto en superficie semicubierta entre polígonos 00-01 y polígono 00-02 (o polígono común) no superará los 1,80 metros de altura. Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración (Con esta nota queda implícito que no se compromete y se mantiene la condición de superficie semicubierta).

g) **Aberturas** relacionadas con iluminación y/o ventilación entre Unidades Funcionales y/o Complementarias.

g1) Ventanas con paravistas.

g2) Ventiluz ubicado a más de 1,80 mts. de altura.

En ambos casos deberá identificarse, en Notas, las Unidades Funcionales dominantes y sirvientes indicando, de existir, el elemento destinado a resguardar la privacidad de las unidades involucradas. Esta nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

g3) Ventana o ventiluz ubicados entre dos unidades, que dejaron de cumplir su función al quedar encerrados entre ambientes cubiertos.

Ejemplo de Nota en plano: "Existe abertura ubicada entre ambientes cubiertos de los polígonos 00-01 (UF1) y 00-02, la que será clausurada a solicitud de cualquiera de las partes". Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio.

- Ventanas ubicadas en lindero: Si la municipalidad la acepta, deben estar indicadas en el plano de obra y no es necesaria aclaración alguna.

h) Situación en que exista **comunicación que se desea mantener** (puerta) **entre distintas Unidades Funcionales**; Nota: Existe comunicación entre el polígono 00-01 (U.F.1) y el polígono 00-02 (U.F. 2) la cual será cerrada a pedido de cualquiera de las partes. Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

El profesional actuante está autorizado a certificar la apertura o cierre de vanos de comunicación en plano de obra.

i) **Estado constructivo.**

- Edificio construido: no lleva nota.

- Edificio construido y en construcción: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

- Edificio construido y a construir: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

- Edificio construido, en construcción y a construir: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

- Edificio en construcción y a construir: notas 43 (a), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

- Edificio en construcción: notas 43 (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

- Edificio a construir: notas 43 (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (**Disposición 2.389/93**).

j) **Superficie que invade el dominio público** y figura a demoler en Plano de Obra.

1) En caso que sea parte de un ambiente a afectar al Régimen, la Municipalidad deberá tomar intervención en el respectivo plano de Obra. Sólo en caso que autorice su subsistencia podrá afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal, graficando la misma como detalle en Mensura del Terreno, dejando asentado en Notas; en Reglamento de Copropiedad y Administración; y en la escritura traslativa de dominio, lo certificado por la Municipalidad.

2) Cuando se trate de una construcción de carácter precario, no susceptible de afectar al régimen de Propiedad Horizontal deberá indicarse en Notas:

“No se representa, ni afecta al régimen de Propiedad Horizontal, la construcción precaria emplazada en el polígono ... Unidad Funcional ..., la que será oportunamente demolida. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

## **4.2. REPRESENTACIÓN DEL PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Los Planos de Subdivisión de edificios en Propiedad Horizontal son documentos que permiten delimitar el objeto del derecho de propiedad creado por el régimen de la Ley 13.512, esto es, las unidades susceptibles de dominio exclusivo. Estas unidades son el producto de la división de un edificio, y constituyen la referencia para individualizar dichas unidades en el Reglamento de Copropiedad y Administración y de esa manera originar la cosa, objeto del derecho de propiedad por este régimen.

Los planos de subdivisión en Propiedad Horizontal presentan la particularidad de representar volúmenes, por la composición de su perímetro con la diferencia de cotas entre las distintas plantas, debiéndose coordinar con la representación del edificio que surge de los planos de obra municipales.

No corresponde en esta oportunidad el tratamiento de las normas para la redacción de planos por el régimen de Propiedad Horizontal, puesto que la **Disposición 2.389/93** (Normas para la ejecución de mensuras y redacción de planos para someter edificaciones al régimen de la ley 13512), cubre los aspectos básicos relacionados con la confección de los mencionados planos. Sí cabe insistir sobre algunos puntos en los que, por ser motivo de frecuente observación en la documentación, es conveniente reiterarlos o ampliarlos, siendo éste el motivo central de este documento.

### **4.2.1. En Carátula:**

#### **4.2.1.a. Números municipales:**

Deben citarse los que efectivamente se encuentran ubicados en el edificio. En caso de no encontrarse, debe citarse S/N (no los N° que eventualmente pueden figurar en el plano de obra o en otros documentos municipales). Verificar la concordancia de éstos con los consignados en planta baja, su discrepancia es motivo de numerosas correcciones o ratificaciones.

#### **4.2.1.b. Titulares:**

Deben consignarse los titulares vigentes en la publicidad que emite el Registro de la Propiedad, en Folio protocolizado o Matrícula según corresponda. En caso de discrepancias con el título de propiedad debe corregirse el documento que corresponda.

No deben consignarse como titulares de dominio a los beneficiarios de la Ley 24.374, con actas de posesión, hasta tanto no se inscriba la escritura de consolidación de dominio a su favor.

Los gestores de negocio figurarán como titulares mientras no se inscriba la aceptación de compra por los terceros a los cuales la gestión beneficia.

En el dominio fiduciario el titular es el fiduciario.

En el caso de pluralidad de titulares, consignar el que pueda inferirse como correcto, con el agregado “y otros”.

#### **4.2.1.c. Designación del bien:**

Cuando el inmueble que se subdivide se hubiera originado por un plano de mensura en sus distintas modalidades, debe indicarse esta situación citando, a continuación de la designación del bien, en datos según título (en este caso según plano) y en el balance de superficies el n° de plano correspondiente.

Cuando se hubiera operado sobre el plano de mensura (Ej.: transmitido en base a éste) corresponde consignar datos según título.

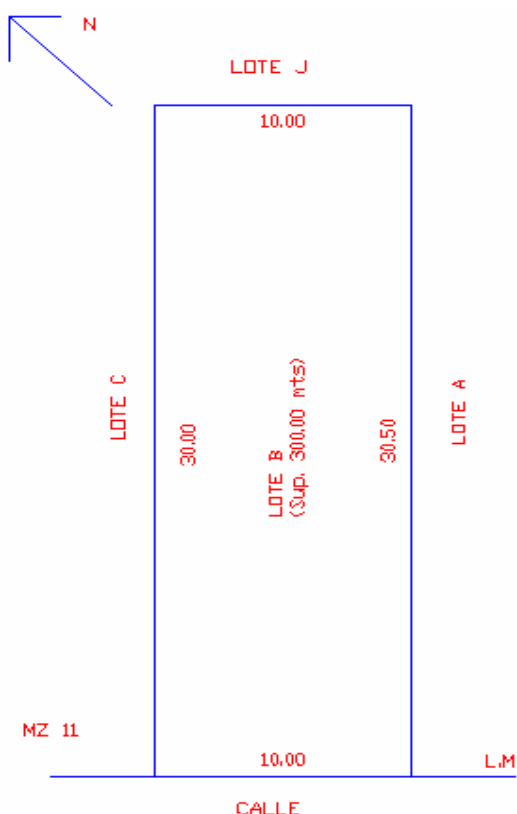
#### **4.2.1.d. Datos según Título:**

No deberá consignarse el nombre de la calle que figura en el rubro: ubicación del bien, como lindero frentista, cuando este difiere del expresamente indicado en la descripción de los linderos, que es el que corresponde citar.

#### **4.2.1.e. Errores en los asientos registrales** (Folio o Matrícula) relacionados con el inmueble.

Cuando en la descripción del bien -ubicación, medidas lineales, de superficie o linderos- se adviertan errores u omisiones, es posible enmendar esa situación dejando constancia en el rubro “Notas”, de los datos que corresponde corregir y que éstos se salvarán al momento de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración, citando el plano que originó el inmueble. En el rubro datos según título, debe expresarse lo que cita el título, sin corregir los errores u omisiones que se pretenden salvar, dado que el plano no puede corregir las deficiencias que contengan los asientos registrales. En los casos en que el error corresponda a la superficie del terreno, en balance -en Sup. S/T- deberá consignarse entre paréntesis, con la designación “plano antecedente”, la superficie correcta.

**Ejemplos:** Según constancias registrales el costado S.E. es 30,50 mts., lo que es erróneo. La medida correcta según plano origen ... - ... - ... es 30 mts. Dicha circunstancia deberá ser enmendada en la escritura del Reglamento de Copropiedad y Administración.



#### 4.2.2. Mensura.

La mensura del terreno y su representación gráfica deberá realizarse en un todo de acuerdo con lo establecido en la **Ley 10.707** (Catastro Territorial), y en las normas vigentes en materia de mensuras comunes.

##### 4.2.2.a. Demasías superficiales.

Por aplicación del Art. 11 inc. a) de la **Ley 9.533/80**, toda área que constituya una demasía superficial -cubiertos que sean los títulos de las parcelas linderas en la dirección que resulte el acrecentamiento- que no supere el 5% de la medida superficial del respectivo título de dominio, podrá ser incorporada como diferencia en más admisible, debiendo consignarse esta diferencia en el balance de superficies. A los efectos de justificar este acrecentamiento deberán consignarse las medidas según título y según mensura de las parcelas linderas, debiendo ser igual o mayor la medida de mensura respecto de la de título, esto sin perjuicio de consignar las distancias a esquinas de la parcela según mensura.

Con respecto a las diferencias en menos deberá darse cumplimiento a lo establecido en la **Disposición 975/92**, dejando constancia en Notas de lo siguiente: "El propietario toma conocimiento y acepta la diferencia en menos de la parcela, que surge del balance de superficie entre la mensura practicada y lo indicado en el título. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio".

##### Desplazamiento de medianeras:

Se justificará el desplazamiento de medianeras mediante el criterio descrito para acreditar las demasías superficiales.

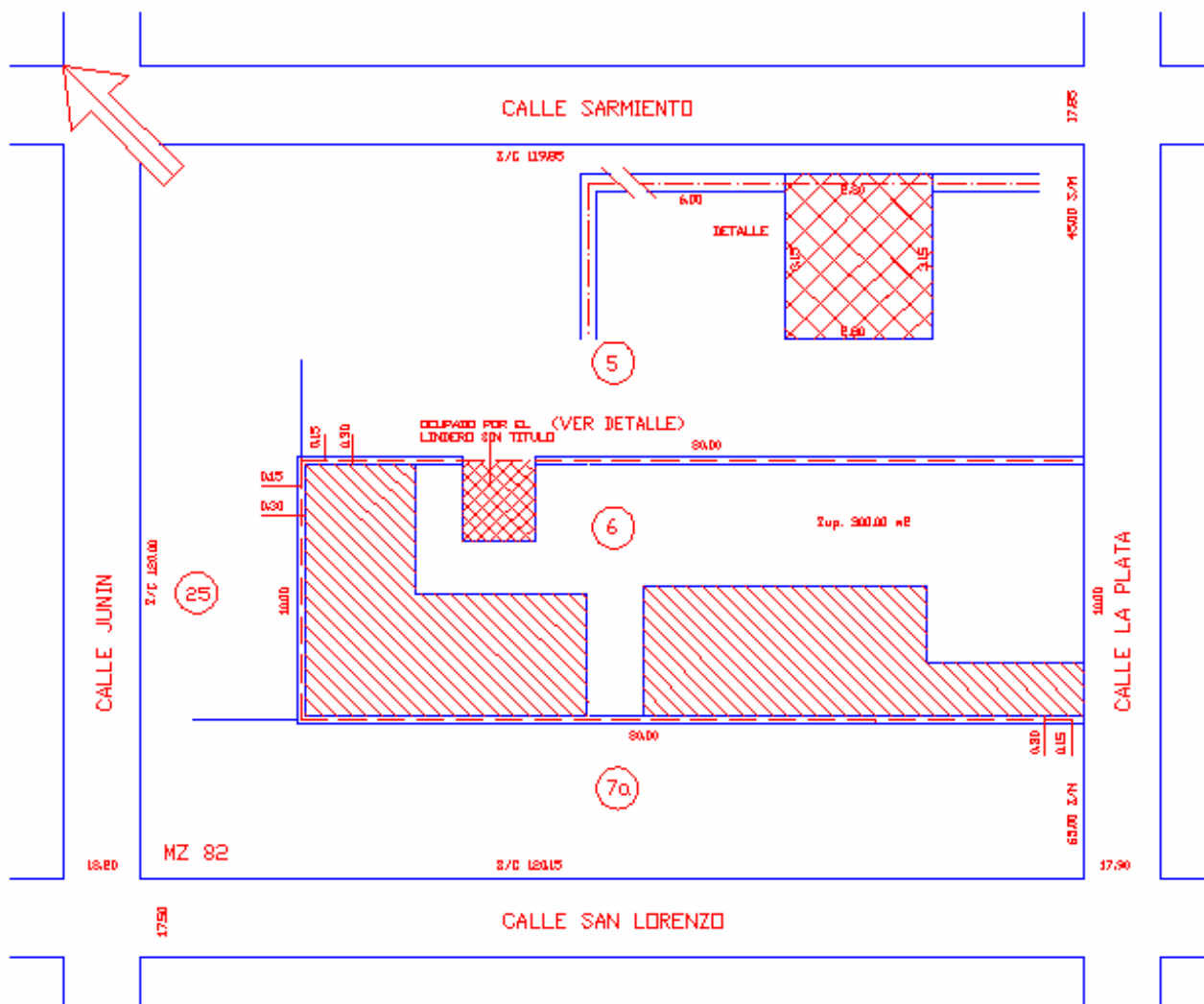
##### 4.2.2.b. Inmueble afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, invadido por una construcción lindera.

En "mensura del terreno" se grafica la invasión. La superficie afectada se computa en el condominio del terreno y por lo tanto se incluye en balance de superficie.

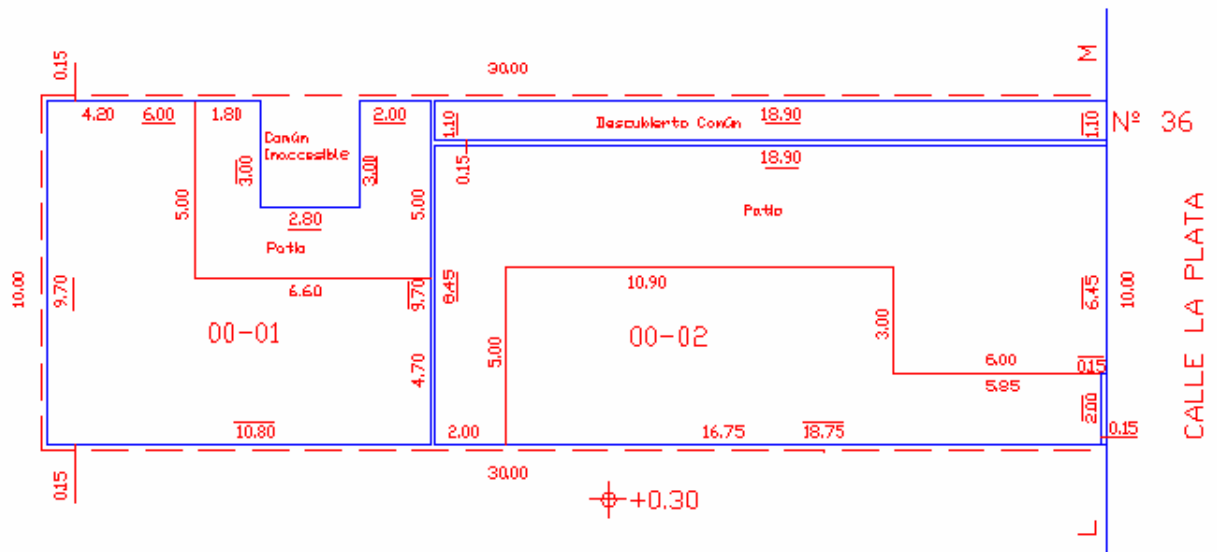
En planta baja, el espacio ocupado por la misma se indica como superficie común inaccesible, no computándose en planillas de unidades funcionales.

Ejemplo de Nota en plano PH: "Parte de la parcela afectada al régimen de Propiedad Horizontal se halla invadida por una construcción lindera sin título, tal como se grafica en "mensura del terreno". Dicha superficie se computa en el condominio del terreno, no siendo susceptible de uso en el funcionamiento del sistema de copropiedad. Esta situación -transitoria- durará hasta que se subsane la irregular ocupación por parte del lindero. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio."

### MENSURA DEL TERRENO



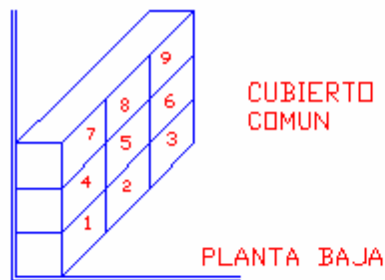
## PLANTA BAJA



### 4.2.2.c. Bauleras (Unidades complementarias)

Las ubicadas en la parte inferior deben representarse como polígonos de la planta donde se hallan construidas.

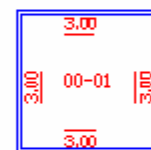
Las ubicadas en la parte superior, como entrepisos de dicha planta, debiendo representarse en tantas plantas entrepisos como hileras de bauleras existentes.



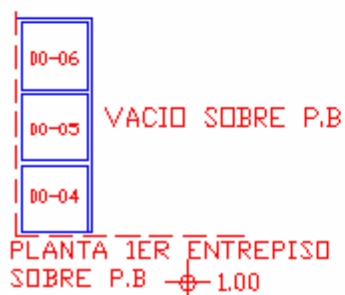
REPRESENTACION BAULERAS 1 2 Y 3



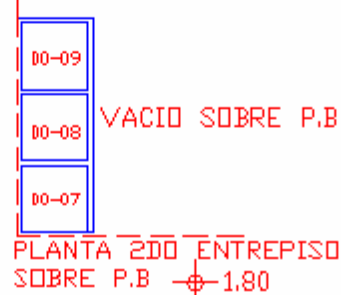
DETALLE BAULERA



BAULERAS 4 5 Y 6



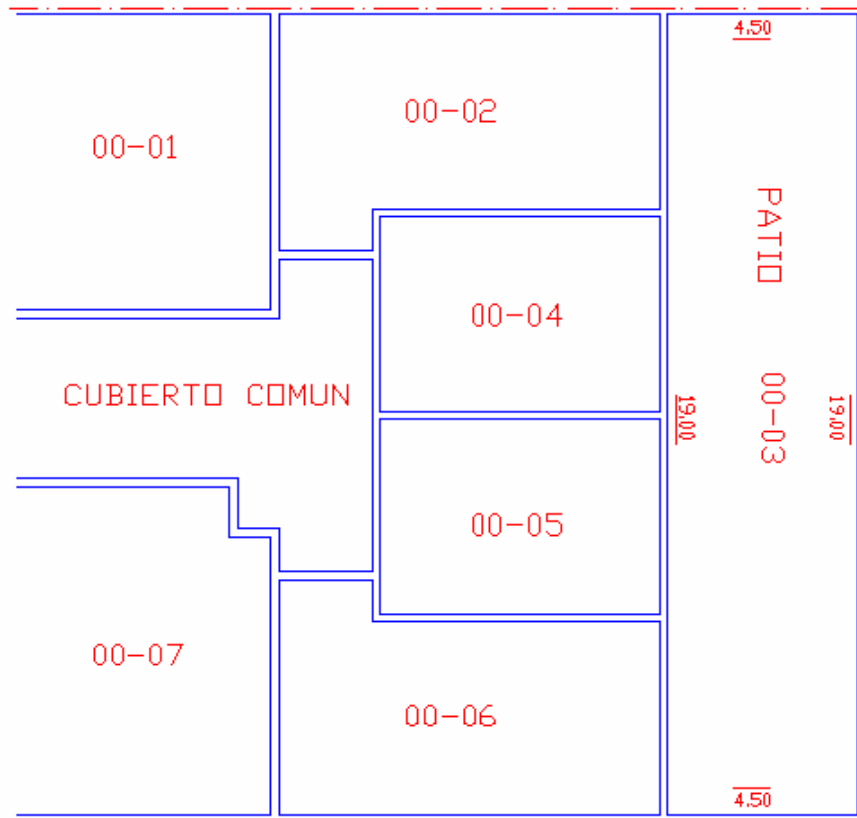
BAULERAS 7 8 Y 9



### 4.2.3. Superficie accesible sólo a través de algunas de las Unidades Funcionales del edificio.

Cuando exista una superficie que por acceso a la misma no pueda ser objeto de uso común por la totalidad de las unidades funcionales del inmueble, sino sólo por algunas de ellas, la misma no deberá ser afectada como superficie común sino como unidad complementaria de las unidades funcionales involucradas, dejando asentada tal situación en Notas ubicada al pie de la respectiva planilla.

Ejemplo: UF 2 (polígono 00-02); UF 3 (polígono 00-04); UF 4 (polígono 00-05); UF 5 (polígono 00-06); UC A (polígono 00-03).



Planilla de unidades complementarias.

Unidad Complementaria (Designación)	Polígonos que la integran	SUPERFICIES					
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcón	Total Polígono	Total U. Comp.
A	00-03	-	-	85.50	-	85.50	85.50
Totales		-	-	85.50	-	85.50	85.50

“La unidad complementaria detallada en esta planilla no puede ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales 2, 3,4 y 5.

Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en todas las escrituras traslativas de dominio”.

### 4.2.4. Notas (ver punto 4.1.5)

El rubro “Notas” está destinado, básicamente, a contener la siguiente información:

- Antecedentes de la documentación que sirve de base para la aprobación de la subdivisión, esto es; N° de Expediente del plano de obra, o de plano antecedente; Expediente de factibilidad o Convalidación Técnica, etc.
- Destino del edificio en concordancia con el fijado por la autoridad municipal.
- Descripción de la existencia, en unidades de dominio exclusivo, de instalaciones de propiedad común, o de aberturas que satisfagan condiciones de iluminación y/o ventilación de ambientes y



que deban dar origen a la constitución de servidumbres al momento de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Deberán estar identificadas las unidades dominantes, las sirvientes, y el tipo de servidumbre. Situaciones relacionadas con comunicaciones entre unidades de dominio exclusivo contiguas, así como toda otra condición susceptible de ser tenida en cuenta para satisfacer el destino común del edificio.

- d) Edificios "construidos y en construcción", o "construidos y a construir". En este caso se deberá identificar qué unidades se encuentran en las situaciones mencionadas, y a continuación indicar como debe tratarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración esta circunstancia, durante dos periodos: el primero transitorio que culminará con la terminación del edificio y el segundo definitivo una vez que se concluya la totalidad del edificio (art. 43a, 43b y 43c de las Normas para la confección de planos).
- e) Constancia de restricciones al dominio, o líneas de retiro obligatorio que impone el municipio respecto del emplazamiento de edificaciones. Se deberá describir literalmente estas limitaciones a los efectos de su transcripción obligatoria en el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- f) Existencia de múltiples inscripciones de dominio.
- g) Constancia de la existencia de construcciones de carácter precario o destinadas a ser demolidas, con indicación de su no afectación ni representación y en que circunstancias deberán ser demolidas.
- h) Las circunstancias f) y g) deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

#### **4.2.5. Planillas de Unidades funcionales y complementarias.**

- a) Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. En ocasiones la unidad funcional está compuesta por varios polígonos ubicados en las distintas plantas del edificio. En este caso la correlación numérica estará vinculada al polígono cuyos ambientes signifiquen categorizar el destino del edificio, dejando de lado el orden de plantas en sentido creciente. Ej. UF 1 (00-01 – I-03), UF 2 (00-02 – I-01), UF 3 (00-03 – I-02).

Polígonos 00-01, 00-02, 00-03= Viviendas

Polígonos I-01, I-02, I-03 = Cocheras.

- b) Para la designación de unidades complementarias no deberá utilizarse la letra "ñ".

#### **4.2.6. Destino:**

- a) Cocheras y/o Estacionamientos: Sólo podrán afectarse como unidades funcionales en caso que estén dimensionadas y con sus respectivos destinos en el correspondiente plano de obra. En estas condiciones pueden darse también como unidades complementarias.
- b) En caso de existir espacio libre sin especificación de destino se pueden crear Unidades Complementarias con dimensiones hechas por el profesional actuante.
- c) Cuando la cochera forma parte de un polígono común de acceso directo a Unidades Funcionales y comprometa, por su ubicación, el paso a las mismas, se solicitará el cambio de destino en el plano de obra, mediante actuación municipal.

#### **4.2.7. Planos de Usucapión (posesión). [Disposición 320/82.](#)**

1. Cuando existan construcciones en la Unidad Funcional a prescribir que no se encuentran en el proyecto original, se agregará en: "NOTAS DEL PLANO DE POSESIÓN" la leyenda: "En polígono ..., Unidad Funcional ... existen construcciones que no se hallan sometidas al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) por lo cual no se representan".

2. En caso de prescribir una Unidad Complementaria quien la prescribe debe ser propietario de una Unidad Funcional. En este caso en Notas del plano se debe agregar:

"Quien pretende prescribir la Unidad Complementaria ... es titular de la Unidad Funcional ...".

3. En cuanto a transcribir la planilla de superficies comunes, existen dos opciones:

- a) transcribirla en su totalidad.
- b) transcribir las superficies de la planta donde se encuentra la Unidad Funcional a prescribir y los totales en general.

4. Se determina que debe confeccionarse un plano de usucapión por cada Unidad Funcional o Complementaria.

### **4.3. MODIFICACIONES SOBRE UN PLANO APROBADO. RATIFICACIONES.**

#### **4.3.1. Trámite de aprobación:**

Las modificaciones sobre un plano aprobado admiten dos instancias en cuanto al trámite de corrección:

- a) Que el plano en cuestión no se encuentre registrado
- b) Que el plano se encuentre registrado.

#### **4.3.1.a. Trámite para la modificación de un plano no registrado.** (Denominado "Corrección" – [Disposición 2.046/94](#)).

##### **- Plano sin registrar:**

El hecho de no haberse concretado la registración del plano, implica la falta de anoticiamiento al Registro de la Propiedad de la existencia del mismo y consecuentemente la falta de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, esto es, el inmueble no se encuentra afectado a la ley 13.512, ni se ha tomado razón de la existencia del plano para su publicidad en los respectivos asientos dominiales, por lo que no corresponde la intervención de ese Organismo en la gestión del trámite de corrección.

Esta instancia de planos no registrados presenta primordialmente dos alternativas:

- i. Que la corrección sea consecuencia de un cambio de proyecto, modificación de titulares u otro tipo de información planimétrica producida por decisión del comitente, en cuyo caso deberán intervenir los Consejos profesionales a los efectos de certificar las cargas y aportes correspondientes.
- ii. Que la corrección sea consecuencia de un error imputable a la actuación profesional, en cuyo caso, no corresponde la intervención de los Consejos Profesionales. Es de destacar que el error invocado debe ser objetivamente determinable, situación que será analizada por el Departamento a cargo de la aprobación de los planos, en ocasión de la presentación de la nota de solicitud de aprobación.

##### **- Plano registrado, sin estar anoticiado al Registro de la Propiedad:**

En el caso que se hubiere registrado el plano, pero el Registro de la Propiedad no ha tomado conocimiento del mismo, por haberse devuelto la documentación, o por cualquier otro motivo, deberá cumplirse con los mismos requisitos establecidos para la corrección de plano sin registrar.

#### **4.3.1.b. Trámite para la modificación de un plano registrado y anoticiado al Registro de la Propiedad** (Denominado Ratificación).

En esta situación, el trámite se ajustará estrictamente a lo especificado en las Disposiciones conjuntas de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad N° 7.485/02 y 19/02 respectivamente, para la corrección de planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **4.3.2. Modificación de la planimetría**

Las modificaciones que pueden realizarse sobre un plano aprobado admiten el mismo grado de diversidad que las posibilidades que ofrecen las subdivisiones conformadas originalmente, por lo que resulta sumamente dificultoso sistematizar estos cambios, no obstante se tratarán en este documento los que se presentan con mayor frecuencia.

##### **a) Cambios en el estado dominial o catastral.**

Se procederá a concretar los cambios dejando constancia en el rubro "Notas", de que se ha procedido a modificar estos rubros, sin indicar cual es la información que se reemplaza. (Ej.: "Se actualizan titulares", "Se actualiza nomenclatura catastral y/o Partida" "Se actualiza designación del bien y /o inscripción de dominio", etc.)

##### **b) Cambios en el estado constructivo.**

Se indicará qué Unidades han sido concluidas, testando las mismas en el antecedente que hacía referencia a la anterior situación constructiva. En caso que el edificio se concluya resulta suficiente dejar sentada esta situación, sin individualizar las unidades involucradas. (Ej. "se dan por construidas las Unidades...". "Se da por construido la totalidad del edificio").

Se testarán las notas originales relacionadas con la actualización constructiva y se indicará: "Se testan notas que han perdido vigencia". En caso de subsistir unidades "en construcción y/o "a construir" coexistiendo con unidades construidas, se indicará: "Se actualiza el estado constructivo del edificio". (Ej. "Se actualiza el estado constructivo del edificio, quedando: UF 1, 2, 4, 7 Construidas; UF 3, 5, 6 en construcción. Los Reglamentos ... -art. 43b y 43 c-...")

**c) Cambios por incorporación o supresión de superficie cubierta o semicubierta sin modificación de polígonos de dominio exclusivo o común.**

Se deberá mantener la designación del polígono. Se corrige, por actualización, las superficies pertinentes en las planillas de Unidades Funcionales o Complementarias. En notas se deberá indicar "Se incorpora superficie cubierta o semicubierta en el polígono ...; UF ... o Comp. ..." o bien, "se da de baja superficie cubierta o semicubierta en el polígono ...;UF ... o Comp....".

Verificar si la incorporación de edificación implica la constitución de servidumbres de iluminación y/o ventilación, circunstancia que se acreditará en Notas.

**d) Cambios en la configuración geométrica de polígonos integrantes de unidades funcionales o complementarias. Incorporación de nuevos polígonos.**

La modificación de la configuración geométrica de un polígono implica necesariamente el cambio de forma de otro u otros polígonos, sean estos exclusivos o comunes. Esto trae como consecuencia una nueva designación de la superficie creada y la baja de los polígonos que intervienen en la conformación del incorporado.

En la planilla de Unidades Funcionales o Complementarias, se deberán anular -en la fila correspondiente al polígono eliminado- los cálculos numéricos de éste, e insertar una leyenda que explicita el destino del polígono eliminado. Se deberá mantener la designación del polígono y la de la unidades funcional a la que está integrado. (Ejemplo de leyenda: "da origen al polígono ....."; o "da origen a los polígonos ....."; o "da origen al polígono ..... y a parte del ó de los Polígonos ....." etc). Concordantemente en Notas debe citarse, en primer lugar el polígono originado y a continuación de donde proviene la superficie originada. (Ejemplo: "Originar el polígono ..... a expensas del o de los polígonos ....., que desaparecen".

En el caso que la unidad funcional esté integrada por varios polígonos, y uno o alguno de éstos desaparezca como consecuencia de modificaciones en su configuración, los polígonos que no han sufrido cambios pasarán a integrar la nueva unidad creada, manteniendo su designación, insertándose en la fila correspondiente a los cálculos numéricos, la leyenda "Pasa a integrar la Unidad Funcional...."

Como resumen, en Notas, deberá indicarse, cuáles son las unidades funcionales o complementarias creadas y cuáles desaparecen.

Como corolario de lo expuesto se concluye que: En todos los casos, la modificación del contorno de un polígono, significará la desaparición de éste, así como la de la unidad funcional a la que estaba asignado.

Se incorporarán las nuevas unidades funcionales acrecentando las existentes y numeradas en forma correlativa.

La incorporación de polígonos en unidades preexistentes a partir de nuevas plantas, también significará el alta de nuevas unidades funcionales.

**4.4. RETIRO DE TELA:**

Se deberá dar cumplimiento a la [Disposición 7.485/02](#) de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial.

La presente comenzará a regir a partir del 25 de octubre de 2010.

Regístrese; comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese. Publíquese en la página Web de ARBA, por los medios correspondientes. Agréguese a la actuación correspondiente, para la gestión de ratificación. Archívese.

**Miguel Ángel TORRES – Gerente**

Gerencia de Servicios Catastrales  
Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial  
Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires