

La Plata, 15 de Julio de 2011.

Corrección de plano aprobado sin registrar, levantamiento de Interdicciones y anulación de planos de Propiedad Horizontal.

Una vez aprobado el plano de Propiedad Horizontal y estando aún sin registrar, existe la posibilidad de efectuar correcciones que no implican un cambio en el proyecto técnico, cuando los errores son atribuibles al profesional que firma el documento ([Disposición 2.046/94](#)).

Actualmente la gestión exige que previo a su presentación, el profesional requiera la Tela original del PH correspondiente. Una vez ubicada la tela y entregada, recién el profesional puede presentar el plano con la corrección para ser aprobado por el Departamento Régimen de Propiedad Horizontal.

A tal efecto la experiencia ha demostrado que en ocasiones el profesional decide optar por confeccionar una nueva tela del plano, sin necesidad de corregir la original aprobada, tornando más ágil la gestión y reduciendo los tiempos de realización.

En virtud de lo expuesto resulta oportuno y conveniente implementar un nuevo trámite que recepte esta posibilidad, como alternativa a la existente. Se generará el trámite de **"Corrección de Plano por error profesional, sin pedido de tela"**.

En cuanto al levantamiento de interdicciones, cabe destacar que los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, pueden constituirse bajo el régimen de la **Ley 13.512** de Propiedad Horizontal y de hecho así se hace en un gran número.

De acuerdo al desarrollo del emprendimiento, que en ocasiones se concreta por etapas, las Subparcelas que se generen pueden nacer interdictas por no existir las obras de infraestructura necesarias para su plena disponibilidad, es decir que no pueden ser objeto de derechos reales, hasta tanto sea levantada la referida interdicción ([Disposiciones 6.010/02](#) y [6.011/02](#)).

En esta instancia y dado las modificaciones en la estructura orgánica funcional de la Agencia de Recaudación (ARBA) resulta necesario considerar y actualizar las pautas y circuito de actuación para el procedimiento de levantamiento de interdicciones.

Por el mismo motivo que el expuesto en el párrafo anterior deviene necesario establecer el procedimiento para la anulación de planos de Propiedad Horizontal.

Para los temas tratados en esta Circular se establecen las siguientes pautas de procedimiento:

1. Corrección de plano por error profesional, sin pedido de Tela. Plano aprobado no registrado:

Crear un nuevo trámite que se denominará: **"Corrección de plano por error profesional, sin pedido de tela"**. Se aclara que sólo procederá cuando el plano no haya sido registrado.

- El profesional autor del plano a corregir deberá ingresar el trámite por la mesa de entradas, con la siguiente documentación:

- a - Nota de pedido de corrección firmada por el Profesional.
- b - Timbrado vigente para el trámite actual de "Corrección de Plano por error profesional"
- c - Juego completo de copias (total de láminas)
 - 3 copias enteladas
 - 6 copias simples
- d - Tela nueva
- e - Copia del plano antecedente aprobado

- Gestión del Trámite:

- a.- El trámite será direccionado al Departamento Régimen de Propiedad Horizontal.
- b.- Una vez recibido, el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal adjuntará la carátula y verificará en la base que el plano no ha sido registrado, caso contrario se devuelve por no corresponder el trámite.
- c.- Si el plano no está registrado el visador realizará el estudio de la corrección solicitada y analizará si corresponde, ya que el error debe surgir de la "lectura del plano".
- d.- Si es devuelto se desglosa y se da salida por sistema y aplicativo interno, con las observaciones correspondientes.
- e.- Si es aprobado se desglosa y se interviene con la rutina habitual.

- f.- Se genera un único remito para la nueva Tela poliéster acompañado por un Memorando (firmado por el Jefe del Departamento) dirigido al archivo para su reemplazo por la anterior, la que debe destruirse.

En caso que el trámite de Corrección sea efectuado por otro profesional que no sea el autor del plano, a la documentación indicada deberá añadirse la constancia de desvinculación profesional.

2. Levantamiento de interdicciones:

El levantamiento de interdicciones establecidas en el plano de Propiedad Horizontal se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Parte interesada deberá caratular expediente, con el motivo previsto para este tipo de actuación.
- Con la nota de pedido de levantamiento de interdicción, donde manifestará no poseer deuda en concepto de impuesto inmobiliario, deberá acompañar el siguiente documento:
 - o Certificación del municipio donde conste la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las Subparcelas sobre las que se pretende el levantamiento de la interdicción.
- El Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal analizará la documentación presentada y en caso de procederse a lo solicitado, girará la actuación al Departamento Actuaciones Administrativas Catastrales para proyectar el Acto Administrativo.
- El Departamento Actuaciones Administrativas Catastrales elaborará el proyecto de Disposición de levantamiento de Interdicción, de acuerdo a lo informado por el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal y lo elevará a la firma del Gerente de Servicios Catastrales. El proyecto deberá contemplar la agregación de 5 copias certificadas, para constancia del expediente, comunicaciones y notificaciones correspondientes.
- Firmada y registrada la Disposición, tomará nueva intervención el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal para efectuar la corrección en la tela original y extraer las copias que luego circularán.
- El expediente será girado, con las copias del plano actualizado, a: Departamento de Metodología, Operaciones y Determinación Valuatoria (para la asignación del valor tierra); Servicios de Registración Catastral (para conocimiento y difusión a los Municipios a través del Departamento de Digitalización, Manejo de Documentos Catastrales y Monitoreo de Datos); y a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (para su conocimiento).
- Cumplido el circuito descrito en el apartado anterior, se notificará al requirente, haciendo entrega de una copia del plano y de la Disposición.

3. Anulación de plano con o sin Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto:

El trámite de anulación de plano de Propiedad Horizontal se ajustará al siguiente procedimiento.

- A instancia de parte interesada se caratulará expediente, el que llevará el motivo previsto para este tipo de actuación.
- El requirente deberá acompañar la siguiente documentación:
 - a) Nota de solicitud suscripta por la totalidad de los titulares de dominio, con firma certificada por escribano, juez de paz o autoridad administrativa competente. En la nota manifestará/n no poseer deuda en concepto de impuesto inmobiliario, para el caso que se hubieran asignado Partidas por cada Unidad Funcional o Complementarias.
 - b) Informe de dominio donde conste la toma de razón de la escritura de desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal o la circunstancia de no haberse inscripto el Reglamento de Copropiedad y Administración.
 - c) Fotocopia certificada de la escritura de anulación del Reglamento de Copropiedad.
- El Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal, previo análisis de las condiciones formales, emitirá informe.
- En caso de proceder la anulación el expediente será girado al Departamento de Actuaciones Administrativas Catastrales, para proyectar el acto administrativo que dispone la anulación del plano y, elevarlo a la firma del Gerente de Servicios Catastrales. El proyecto deberá contemplar la agregación de 4 copias certificadas, para constancia del expediente, comunicaciones y notificaciones correspondientes.
- Firmada y registrada la Disposición, tomará nueva intervención el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal para dejar constancia de la anulación en la tela original, con copia de la Disposición que así lo decide.
- El expediente será girado, con la copia de la Disposición, al Departamento de Servicios de Registración Catastral (para conocimiento, actualización de la base valuatoria y difusión a los Municipios a través del Departamento de Digitalización, Manejo de Documentos Catastrales y Monitoreo de Datos); y a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (para su conocimiento).
- Cumplido el circuito descrito en el apartado anterior, se notificará al requirente, haciendo entrega de una copia de la Disposición.

Las pautas establecidas en esta Circular entrarán en vigencia a partir del 1 de agosto de 2011, reemplazando, en cuanto al alcance y contenido, a toda normativa, circular o pauta operativa anterior.

Registrar; Comunicar a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia; Circular. Publicar en la página Web de ARBA. Cumplido archivar.

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

Miguel Ángel Torres
Gerente de Servicios Catastrales
SECRC – Arba

Eduardo A. Barone
Gerente General de Información
y Desarrollo Territorial
SEGRC - ARBA