

Normativa vigente: [Disposición 2.389/93](#)
Ver [Disposición 75/58 DI](#)

NORMAS PARA LA APROBACIÓN E INSCRIPCIÓN DE PLANOS Y DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Circular 38/55 (PROPIEDAD HORIZONTAL – PROVINCIA DE BUENOS AIRES)
Disposición 142 (DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD)
Disposición 1900 (DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS)

La Plata, 30 de Setiembre de 1955.

Artículo 1º: El profesional interviniente en la subdivisión de la edificación tendiente a afectar el inmueble al régimen legal de Propiedad Horizontal -[Ley Nacional 13.512](#)- podrá presentar a la Dirección Inmobiliaria legajo-proyecto compuesto de:

- a) Solicitud;
- b) Una copia simple de planos de construcción de acuerdo a obra visado por la Municipalidad respectiva;
- c) Dos copias simples de planos de división de la edificación.

La Dirección Inmobiliaria inspeccionará el inmueble, verificará el aspecto geométrico del plano, confrontará el plano con las constancias catastrales y asignará la nomenclatura catastral y en las copias de planos de división certificando la misma, y devolverá al interesado una copia con la visación u observaciones que correspondan.

Conseguida la visación, el profesional confeccionará el legajo definitivo que presentará a su aprobación ante el mismo organismo.

El vuelco de la nomenclatura quedará a cargo del profesional quien lo hará en letra original obteniendo las copias de ésta.

Artículo 2º: En el plano de división de la edificación se ubicará un croquis a escala reducida del inmueble, con las medidas según título debiendo, además, volcarse los lotes linderos con su designación de título y nomenclatura catastral.

Artículo 3º: El plano de división deberá contener un balance de superficie de título y según mensura, con la diferencia en más o en menos si existiese.

Artículo 4º: La Dirección Inmobiliaria aprobará legajo definitivo cuando existan excedentes menores de 1% de superficie, según título. La Dirección General del Registro de la Propiedad protocolizará los planos correspondientes a dicho legajo.

Artículo 5º: La Dirección Inmobiliaria no aprobará planos definitivos donde se consignen excedentes superiores al 1% de la superficie de título. En estos casos se deberá regularizar la situación por mensura del excedente, aprobada por la Dirección de Geodesia, de conformidad con lo prescripto en los artículos 6º y 7º de la Ley 5.797 y compra del mismo a particulares o al Estado Provincial, según su caso.

Artículo 6º: Para la designación de las unidades de dominio exclusivo, según el plano definitivo, se consignará solamente la nomenclatura catastral de las subparcelas resultantes.

Artículo 7º: El Reglamento de Copropiedad y Administración individualizará cada unidad de dominio exclusivo, por medio de los siguientes datos:

- a) Nomenclatura catastral de la subparcela;
- b) Superficie;
- c) Unidades de dominio exclusivo linderas. Se individualizarán las unidades linderas según su nomenclatura catastral. El Reglamento de Copropiedad y Administración hará referencia a las unidades económicas con la simple mención de su nomenclatura catastral.

Artículo 8º: Aprobado que sea el legajo definitivo, tendiente a afectar el inmueble al régimen legal de Propiedad Horizontal por la Dirección Inmobiliaria, los planos del mismo, copia entelada del plano de edificación y copia entelada del plano de subdivisión de la edificación, serán remitidas directamente a la Dirección General del Registro de la Propiedad para su protocolización.

Artículo 9º: El Escribano actuante podrá presentar ante la Dirección General del Registro de la Propiedad copia del proyecto de Reglamento de Copropiedad, siendo remitido éste a la Dirección Inmobiliaria quien se expedirá en lo referente a la parte técnica. Complementada la información sobre el aspecto legal a cargo de la Dirección General del Registro de la Propiedad se notificará al interesado la aprobación o las observaciones correspondientes. Conseguida la aprobación, el Escribano procederá a asentar en el protocolo a su cargo, el Reglamento de Copropiedad definitivo.

Artículo 10º: Será competencia de la Dirección Inmobiliaria la fiscalización sobre:

- a) Individualización parcelaria;
- b) Restricciones al dominio exclusivo como ser: acceso a instalaciones generales ubicadas

parcialmente dentro de la unidad, tanque cisterna y equipo de bombeo de agua, cámara de inspección de conducto principal de desagüe de líquidos cloacales, baterías de tubos de gas envasado, etc.

- c) Proporcionalidad racional sobre el derecho de cada propietario en las partes comunes.
- d) Destino funcional de cada una de las partes que constituyen el edificio y superficie libre de la parcela.

Artículo 11º: Será de competencia de la Dirección General del Registro de la Propiedad:

- a) Supervisión del Reglamento de Copropiedad;
- b) El contralor de los recaudos que condicionan la aprobación de dicho reglamento;
- c) Adecuación de los datos consignados en el Reglamento con antecedentes dominiales;
- d) Protocolización de los planos aprobados por la Dirección Inmobiliaria.

Artículo 12º: En caso de no existir proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración, la Dirección General del Registro de la Propiedad enviará a la Dirección Inmobiliaria la copia del Reglamento presentado.

Artículo 13º: La designación de representante administrador podrá recaer indistintamente en personas de existencia física o jurídica y ser de carácter personal o colegiada.

Su remuneración deberá ser prevista con claridad en el Reglamento de Copropiedad y, en caso de gratuidad, consignarse expresamente.

Artículo 14º: En cumplimiento de la norma prevista por el artículo 3º del [Decreto Nacional 18.734](#) de 1949, reglamentario de la Ley 13.512, el Reglamento de Copropiedad debe consignar en forma independiente la enumeración de las cosas comunes (inc. 3º) y el uso de las cosas y servicios comunes (inc. 4º).

Artículo 15º: En los casos en que los planos correspondientes hayan sido aprobados por la Dirección Inmobiliaria y no le haya inscripto el Reglamento pertinente en la Dirección General del Registro de la Propiedad no serán de aplicación los artículos 2º, 3º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º, 13º y 14º.