

La Plata, 19 de marzo de 1981.

Visto la reiteración con que se plantean al Departamento Propiedad Horizontal casos en los que una modificación introducida en los edificios subdivididos por el régimen de la [Ley Nacional 13.512](#), con posterioridad a la aprobación de los respectivos planos, y que ha sido calificada como no reglamentaria o antirreglamentaria por la autoridad municipal correspondiente, impide la actualización de esos planos para adecuarlos a la nueva realidad de lo edificado, y

Las facultades que otorga el artículo 13° del Decreto 2.489/63, y

CONSIDERANDO:

Que los requisitos para originar el régimen de Propiedad Horizontal, entre los que se considera fundamental la presentación del Plano de Obra Municipal aprobado, tienen por finalidad asegurar y garantizar la bondad originaria del régimen que sobre ellos se fundará.

Que, en el supuesto de los planos de subdivisión ya aprobados, esos requisitos han sido cubiertos.

Que es fácil comprobar que, en muchos casos, las modificaciones que se realizan en los edificios con posterioridad a la aprobación de los planos de subdivisión, si bien son antirreglamentarias para los Códigos Municipales de edificación, no afectan, sustancialmente, los presupuestos de validez y funcionamiento del régimen de Propiedad Horizontal.

Que, más aún, la práctica administrativa ha llevado a que en los casos como el aquí tratado, al comprobarse la situación descrita y su insolubilidad, dado que, por una parte la modificación edilicia es antirreglamentaria y por la otra ello supone "de suyo" la imposibilidad de actualizar el plano de subdivisión, se haya optado por la vía de solicitar ante el organismo correspondiente, la "traba preventiva del dominio" hasta tanto se supera la situación anómala.

Que esa práctica, si bien ha parecido un recaudo necesario y deseable, no está previsto en la normativa administrativa y menos aún en la legislación de fondo sobre el particular y además crea inconvenientes, verificables a diario, a los particulares comprendidos en tales circunstancias,

Que, de ello resulta el efecto no querido de desalentar la adecuación de los planos de subdivisión con la inevitable consecuencia de provocar una desactualización del Catastro Territorial, por la no incorporación de las modificaciones y la lógica incidencia sobre los montos de la recaudación fiscal por impuesto inmobiliario.

Que la independencia existente entre el municipio como responsable de la aplicación de los Códigos y Normas sobre la edificación y la Dirección Provincial de Catastro Territorial como reguladora, en el aspecto geométrico dominial, del régimen de subdivisión por Propiedad Horizontal, permite encontrar una solución al problema planteado que sin afectar, ni siquiera por relación, la calificación que el municipio realizara de las construcciones, regularice, dentro del régimen de Propiedad Horizontal, las situaciones anómalas como las descriptas.

Que para ello deberá seguirse un claro criterio distintivo entre aquellas modificaciones que afecten de manera accesoria a la edificación objeto del régimen de Propiedad Horizontal y por lo tanto no desvirtúen y aquellas que de por sí y por su aptitud para el funcionamiento de específicas actividades, puedan constituir una unidad de uso independiente.

Que a nivel socioeconómico la imposibilidad para los titulares de actualizar los planos de subdivisión los inhibe de acceder a los recursos que las entidades financieras ofrecen en forma de créditos hipotecarios, dado que no pueden cumplirse los requisitos indispensables para la constitución de la respectiva hipoteca, garantía real de la prestación solicitada.

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE:**

Artículo 1°: Autorízase al Departamento Propiedad Horizontal a aprobar los planos de subdivisión por el régimen de la **Ley Nacional 13.512** (Propiedad Horizontal) que sean modificatorios de uno anterior aprobado y perteneciente a un inmueble afectado al citado régimen, cuando conste la intervención municipal sobre el Plano de Obra que grafica la modificación, aún en el caso que tal modificación haya sido considerada no reglamentaria.

Artículo 2°: Deberá considerarse de manera excluyente para la aprobación de los nuevos planos que la modificación que en ellas se refleje no constituya una alteración sustancial del edificio que dio origen al régimen de Propiedad Horizontal y fundamentalmente, que no se incorporen nuevas unidades funcionales a las ya existentes en el plano anterior.

Artículo 3°: Establécese la obligación de hacer constar en los planos de subdivisión aprobados de

acuerdo a lo prescripto en los artículos 1º y 2º que lo han sido en virtud de lo normado por la Presente Disposición.

Artículo 4º: Previa la registración, notifíquese a quien corresponda y archívese.

Agrim. Silvio U. RODRÍGUEZ BERTRÁN
Director Provincial
Dirección Provincial de Catastro Territorial