

(*) N. de A.: Ver [Modelo de Plano de Prescripción de Unidades Funcionales o Complementarias](#)

**PLANOS DE PRESCRIPCIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES O COMPLEMENTARIAS
BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La Plata, 22 de Junio de 1982.

Visto la necesidad de implementar las normas para la presentación y visación de planos que determinan partes de propiedad exclusiva para prescribir inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), y

CONSIDERANDO:

Que la prescripción adquisitiva del dominio tiene un fundamento de orden público ya que ha sido regulada no sólo tendiendo al interés del poseedor sino también al interés social;

Que en su esencia la usucapión es un modo de adquirir el dominio de todas las cosas susceptibles de ser poseídas por los hombres (Borda, Manual de Derechos Reales, Pág.) razón por la cual nada obsta para pretender prescribir bienes sometidos al régimen de la Ley 13.512;

Que la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración es indispensable para que la propiedad horizontal nazca a la vida jurídica, constituyendo el conjunto de normas legales que rigen la vida interna del consorcio;

Que en el régimen de Propiedad Horizontal "cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas comunes del edificio indispensables para mantener su seguridad" (artículo 2º de la Ley 13.512);

Que la determinación de las superficies a que hace referencia el artículo citado precedentemente, se efectúa mediante los planos de subdivisión para someter edificios al régimen de la Ley 13.512 según lo establecen las normas dictadas por esta Dirección Provincial, documento necesario para la confección del Reglamento de Copropiedad y Administración;

Que para iniciar el proceso judicial es requisito indispensable acompañar el correspondiente plano de mensura de la superficie a prescribir, subscripto por profesional autorizado y visado por la oficina técnica respectiva; (artículo 679º inc. 3 del Código Procesal Civil y Comercial (Decreto-Ley 7.425(1968)) y artículo 24 inc. b) Ley Nacional 14.159);

Que para dar curso favorable al trámite deberá tenerse en cuenta que los planos de posesión que afecten a la edificación objeto de la propiedad horizontal no contraríen al régimen legal ni el espíritu de la propiedad horizontal;

Que en virtud de las características particulares del régimen de la Propiedad Horizontal es necesario determinar los requisitos especiales que deberá contener todo plano de posesión de inmuebles sometidos a la Ley 13.512 que serán complementarios de las normas ya existentes para la redacción de documentos cartográficos para afectar edificios a dicho régimen;

Que las observaciones que oportunamente se formulen se incorporaran a estas en tanto armonicen con el criterio que informan las mismas, así como las que la experiencia en la materia determinen;

Por ello,

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

Artículo 1º: Los planos que tengan por objeto prescribir Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias de un edificio sometido al régimen de la [Ley 13.512](#), deberán contener la información que a continuación se detalla, la que será distribuida en:

a) Carátula: Tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm. en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano. Se dividirá horizontalmente en 5 campos.

- En el primer campo (superior) figurarán las siguientes leyendas: Provincia de Buenos Aires. Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien, lugar, pueblo, paraje, nombre de la calle y N° de la casa. Una leyenda que dirá: "Mensura" con el agregado "Que pretende prescribir", a continuación se insertará el nombre de la persona física o jurídica que pretende adquirir el dominio por prescripción. Además en su ángulo superior derecho contendrá un recuadro de 5,5 x 4,5 cm dividido en tres fajas y reservado para: La característica numérica del plano, que se diferenciará de la característica ordinaria de los planos de subdivisión Ley 13.512 por el agregado del subíndice "PH"⁽¹⁾. La nomenclatura catastral de la parcela a la que se le agregará la designación de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria que se pretende prescribir. El número de partida del impuesto

⁽¹⁾ (*) N. de A.: en la actualidad se le coloca el subíndice "p", es decir la característica numérica será PHp.....

inmobiliario.

- En el segundo campo figurará la siguiente información: Domicilio del poseedor. Designación del bien. Número de plano de subdivisión de P.H., base del régimen legal. Número de Inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración. Designación de la Unidad Funcional a la cual quedará vinculada la Unidad Complementaria, para el caso que lo que se pretenda sea esta última. Designación del bien, inscripción de dominio, titular y porcentual de dominio en un todo de acuerdo con las constancias vigentes en el Registro de la Propiedad. Optativo: Ángulos rectos no indicativos. Fecha de la mensura. Datos del profesional actuante consistente en Título, número de Matrícula (Registro Ley 4048 y 5140) domicilio, etc.
- Un tercer campo de 4 cm de altura será destinado a Notas Oficiales.
- El cuarto campo incluirá las notas insertas en el plano de subdivisión origen del régimen de propiedad horizontal.
- El quinto y último campo estará dividido en dos partes, la parte derecha de 7 cm. de longitud estará destinada a los sellos de visación, mientras que la parte izquierda contendrá la nomenclatura catastral emergente de la operación de mensura realizada.

b) Planillas:

b1) Planilla de superficies comunes según plano de subdivisión de Propiedad Horizontal vigente. A continuación de la carátula, a la izquierda, se ubicará en la parte superior, la planilla correspondiente al cómputo de las superficies comunes, la que evidenciará una total concordancia con su equivalente inserta en el plano de subdivisión.

b2) Planilla de superficies de la Unidad Funcional, y/o Unidad Complementaria a prescribir, según mensura. En esta planilla se volcarán las superficies obtenidas como consecuencia de la operación de mensura, la que será ejecutada de acuerdo con las normas que, para la confección de planos de mensura de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, impone la Dirección Provincial de Catastro Territorial (**Disposición 314/82**)⁽¹⁾. Asimismo la confección de la Planilla responderá al modelo que para las planillas de Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias exige la Repartición, la que contendrá solamente la información referida a la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria que se pretende prescribir (**39.d.2. - 39.d.3.**). A continuación de esta planilla, se insertará una nota que haga mención de la concordancia entre los valores obtenidos de la operación de mensura y los que cita su respectivo título.

c) Constancias según título vigente en el Registro de la Propiedad: Este rubro constara de dos partes: una gráfica y otra numérica. La parte gráfica representará la configuración geométrica de los polígonos integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, los que contendrán la información relativa a sus medidas lineales, su nomenclatura y la identificación de las distintas superficies que lo componen como se encuentran descriptos en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Este rubro incluirá también, un croquis de la parcela sobre la que se asienta el inmueble, el que reflejará toda la información referente a medidas lineales, de superficies, linderos y designación, según constancias vigentes en el Registro de la Propiedad. La parte numérica estará compuesta por una planilla de estructura equivalente a la utilizada para volcar las superficies obtenidas de mensura, la que contendrá los cómputos superficiales que figuren en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

d) Representación de la superficie a prescribir según mensura: En la parte izquierda del plano serán representadas las poligonales integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, representación que se efectúa en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes para la confección de Planos de Subdivisión por el régimen legal de Propiedad Horizontal (Disposición 314/82). Se indicará la ubicación relativa de los polígonos dentro del inmueble con la inserción de sus respectivos linderos. En el ángulo inferior izquierdo se consignará la escala de representación de la mensura, la que se establece en 1:100 como regla general.

Artículo 2º: Establécese que para obtener la visación del plano a que hace referencia el artículo anterior, se exigirá la presentación de los siguientes elementos:

- a) Solicitud de aprobación.
- b) Plano dibujado en tela transparente de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir.
- c) Una copia entelada y 6 copias simples.
- d) **Circular 10** de la Comisión Coordinadora Permanente.
- e) Documento valuatorio de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir.
- f) Constancia de control arancelario.

La presentación de la documentación citada podrá efectuarse en una etapa inicial a efectos de solicitar un estudio previo o en forma inicial definitiva.

Artículo 3º: Regístrese, notifíquese a quienes corresponda, comuníquese a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, Colegios de Abogados y Agrimensores, y Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires. Cumplido, archívese.

Agrim. Lorenzo M ALBINA
Director Provincial

(1) (*) N. de A.: actual [Disposición 2.389/93](#).

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Partido: SAN ISIDRO
Lugar: VILLA ADELINA
Objeto: MENSURA
Que Pretenden Prescribir: Domingo Ricardo MONTE

PH 97-1 -9
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN
CIRCUNSCRIPCIÓN Y SECCION F MANZANA 34
PARCELA 28 UF 3
PADRON INMOBILIARIO
PARTIDA N° 3871

NOTAS: 1° Domicilio del Poseedor: Los Caibos 54 Va. Adelfina
2° Bien: UF 3 - Mz 340 - Para. 28 (S/Thulo Lote 1 - Mz 116)
3° Plano Origen de la Subdivisión: PH 97-73-6
4° Reglamento de Copropiedad y Administración: Leg. PH 690
5° Existe dominio vigente en el Registro de la Propiedad

BIEN: UF 3 (Polígono 00-03)
INSCR. DE DOMINIO: Matricula 332(97)
A NOMBRE DE: Carlos Pablo GATTINI
POSERENTIAL DE CONDOMINIO: 26,19

FECHA DE MENSURA: Enero 199
ARIEL R. CARRICONDO
AGREMENSOR MATR. CPA DIST. X
BUCA 79 FLORIDA

NOTAS OFICIALES

NOTAS PLANO PH 97-73-6
- Los angulos son rectos salvo los indicados
- Servicios sanitarios son independientes

NOMENCLATURA CATASTRAL
PARTIDO SAN ISIDRO
CIRCUNSCRIPCIÓN IV
SECCION F
MANZANA 34
PARCELA 28
UNIDAD FUNCIONAL 3

SUPERFICIES COMUNES S/PLANO PH 97-73-6

PLANTA	CUBIERTA	SEM CUBIERTA	DES CUBIERTA	BALCON	MAROS TUBOS	TOTAL
Baja	-	-	47,27	-	32,66	79,73
PISO 1°	-	-	-	-	6,83	6,83
TOTALES	-	-	47,27	-	39,49	86,76

PLANILLA DE SUPERFICIES de la UF 3

UNIDAD FUNCIONAL (DESCR)	POLÍGONO QUE LAS INTERSECA	CUBIERTA	SEM CUBIERTA	DES CUBIERTA	BALCON	TOTAL POLÍGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
3	00-03	67,01	4,29	91,16	-	162,46	162,46
TOTALES		67,01	4,29	91,16	-	162,46	162,46

NOTA: LA SUPERFICIE A PRESCRIBIR ES COINCIDENTE ENTRE LA MENSURA Y LA QUE CITA SU RESPECTIVO TITULO.

CONSTANCIAS S/TITULO VIGENTES

PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES (UF 3) S/TITULO

UNIDAD FUNCIONAL (DESCR)	POLÍGONO QUE LAS INTERSECA	SEM CUBIERTA	DES CUBIERTA	BALCON	TOTAL POLÍGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
3	00-03	67,01	4,29	91,16	-	162,46
TOTALES		67,01	4,29	91,16	-	162,46

NOTA: ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS

PLANTA BAJA + 0,30 m

NOTA: ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS

Parcela

UNIDAD FUNCIONAL

ESCALA 1:100