

La Plata, 28 de Junio de 1992.

Visto las numerosas consultas efectuadas referidas a la representación gráfica de los polígonos de plantas altas o subsuelos en Propiedad Horizontal, y

CONSIDERANDO:

Que la [Ley 13.512](#) en su artículo 2º establece que la copropiedad sobre las cosas comunes, salvo el terreno, lo será en la medida que sean de uso común, o indispensables, para mantener la seguridad del edificio;

Que en ese orden de ideas es que el legislador hace una enumeración, no taxativa, de las cosas que se consideran comunes, incluyendo entre las enumeradas, los muros maestros y tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;

Que en las normas de subdivisión de planos por el régimen de Propiedad Horizontal se ha adoptado el criterio de asignar a los muros que limitan los dominios de plantas altas el carácter de comunes, con independencia de su ubicación, tanto con respecto a otros de distinto dominio como en el caso de estar aislados;

Que el criterio mencionado no coincide con la letra y el espíritu del mencionado artículo 2º, ya que en el caso de constituir las plantas altas de Unidades Funcionales cuerpos aislados de edificación respecto de otras Unidades Funcionales, no se evidencia el criterio de necesidad invocado en el texto de la Ley;

Que las normas de representación, discriminan arbitrariamente el dominio de los muros perimetrales, en los casos de Unidades Funcionales que constituyen cuerpos aislados, adjudicando la exclusividad a los de planta baja en contraposición con los de las plantas superiores que se consideran comunes;

Que es necesario unificar los criterios de representación en un todo de acuerdo con la estructura legal del sistema de Propiedad Horizontal;

Que los fundamentos expuestos son aplicables por analogía a las plantas de subsuelos cuando ellas constituyen cuerpos aislados de otros polígonos, tanto comunes como exclusivos;

Por ello,

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

Artículo 1º: Los polígonos de plantas superiores a la planta baja que constituyen cuerpos aislados de edificación con respecto a otras construcciones, de carácter común u exclusivo, deberán incluir sus muros perimetrales dentro de su respectivo dominio.

Artículo 2º: En el caso de plantas subsuelo será utilizado el criterio de exclusividad de muros perimetrales, cuando los mismos no limiten con otras construcciones comunes o de dominio exclusivo.

Artículo 3º: La presente Disposición tendrá vigencia a partir del 15 de Julio del corriente año y registrá para los planos cuya tramitación se inicie a partir de esa fecha.

Artículo 4º: Regístrese, comuníquese a los Colegios y Consejos profesionales interesados, y a las áreas de trabajo correspondientes, dése al Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Agrim. NORBERTO A. FERNANDINO
Director Provincial
Dirección Provincial de Catastro Territorial