

Disposición Conjunta 7.485/02 DPCT y Técnico Registral 19/02 DPRP

Ver [Modelo de Nota](#)

La Plata, 15 de diciembre de 2002.

Visto la [Disposición conjunta 78/58 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y 76/58 de la Dirección Inmobiliaria](#) (hoy Dirección Provincial de Catastro Territorial) y la necesidad de adecuar y actualizar los procedimientos para tramitar la modificación de un plano de subdivisión por el régimen de la [Ley Nacional 13.512](#), y

CONSIDERANDO:

Que resulta indiscutible asegurar el principio constitucional de la libre disponibilidad de la propiedad;

Que la experiencia recogida a través de los años en vigencia de la disposición citada en el Visto, sustenta la necesidad de reformularla bajo algunos criterios aplicables a la actualidad, incorporando aspectos que la tornen más práctica;

Que sentada la necesidad de la concurrencia unánime de voluntades para toda modificación que afecte al inmueble objeto del derecho real de propiedad horizontal (artículo 7º, in fine Ley 13.512), resulta inexcusable la presentación unánime de los copropietarios al momento de solicitar la corrección del plano;

Que se considera necesario que la **nota de solicitud de tela original**, al momento de su ingreso en el Registro de la Propiedad, incluya la identificación de las unidades involucradas en la corrección y que el trámite se inicie en el referido Registro a los efectos de verificar la concurrencia unánime de los copropietarios en la solicitud de los cambios;

Que por otra parte, el hecho de que se realicen correcciones en el plano de subdivisión, lo que traduce en alteraciones de los derechos recíprocos de los copropietarios, hace conveniente que no se efectúen operaciones con las unidades que se encuentren involucradas en las modificaciones; por el contrario, corresponde que la traba sea parcial o que se efectivice únicamente sobre las unidades afectadas en las modificaciones, sin que se prevengan las unidades no involucradas en los cambios;

Que asimismo, y dado que la nota de pedido de tela constituye el inicio del trámite, que desde la competencia de la Dirección Provincial de Catastro Territorial se agota con la registración del plano, se estima que debe ser el profesional actuante el responsable de indicar, en la referida nota, los alcances de las correcciones en relación con las unidades privativas del inmueble;

Que por la presente disposición se pretende dar un nuevo marco normativo al procedimiento para el retiro de tela del plano;

Por ello,

LOS DIRECTORES PROVINCIALES DE CATASTRO TERRITORIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONEN:

Artículo 1º: Para tramitar la modificación de un plano de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, el procedimiento se ajustará a las siguientes normas:

- a) El interesado presentará en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, una **nota** por duplicado, comunicando su voluntad de modificar el plano de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, indicando la numeración característica del plano; el motivo y naturaleza de las modificaciones y las constancias que se indican, en su caso en los artículos 3º, 4º y 5º de la presente. Deberá especificarse, asimismo, si se ha otorgado o no el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- b) La mencionada nota debe incluir la intervención del profesional encargado de la corrección del plano, quien rubricará la misma y dejará constancia de las unidades privativas comprometidas en la corrección.
- c) La presentación de la mencionada nota determinará la suspensión de los efectos del plano a modificar y limitará las posibilidades de la operación respecto de las unidades involucradas en la modificación (mediante nota que a esos fines se asentará en el/los folios respectivos) . El Registro de la Propiedad dejará constancia de su intervención en la solicitud presentada.
- d) Con la copia de la nota intervenida por el Registro de la Propiedad, el interesado solicitará a la Dirección de Catastro Territorial la tela del plano a modificar.
- e) La Dirección de Catastro procederá al control y aprobación del plano y remitirá al Registro de la Propiedad la comunicación pertinente de lo que dejará constancia en el o los folios respectivos.

Artículo 2º: Excepto la realización de los actos notariales encaminados a la pertinente modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, la nueva aprobación acordada al plano en su nuevo estado, no surtirá ningún efecto hasta tanto el Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo haya sido rectificado y registrado en concordancia con las modificaciones introducidas (salvo el caso previsto en el artículo 7º, 1º párrafo del [Decreto 2.489/63](#)).

Artículo 3º: Si respecto del plano a modificarse no se hubiere aún formalizado y registrado el Reglamento de Copropiedad y Administración, la comunicación a que se refiere el artículo 1º, inciso a) de la presente, deberá ser formulada por la persona de derecho real, física o ideal, o quien legalmente la represente, que acredite la condición de titular de dominio, haciendo cita de las inscripciones correspondientes.

Artículo 4º: Si ya se hubiere instituido el Reglamento de Copropiedad y Administración, la comunicación a que se refiere al artículo 1º, inciso a) de la presente, deberá ser suscripta por las personas (o sus representantes legales) que acrediten ser titulares de dominio de la totalidad de las unidades exclusivas que compongan el edificio, conforme a las inscripciones registradas.

Artículo 5º: Las comunicaciones a que se refiere esta Disposición –a los efectos de dar cumplimiento al requisito legal que exige la concurrencia unánime de voluntades para toda modificación que afecta al inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal– deberá instrumentarse mediante **nota** suscripta por la totalidad de los titulares de dominio consignando sus datos filiatorios, con firmas certificadas por Escribano Público. El Registro de la Propiedad verificará el cumplimiento de esos requisitos, informando si el dominio consta, o no, a nombre de los solicitantes.

Artículo 6º: En los casos que los **errores** materiales en los planos de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, sean imputables al profesional autor del plano, la corrección de los mismos se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) La nota a que se refiere el Artículo 1º, inciso a) de la presente disposición podrá ser formulada por el profesional autor del plano, quien deberá indicar la corrección que se pretende realizar, con expresa indicación de las unidades que se afectan, si esto correspondiera, como asimismo dejar constancia que los propietarios del inmueble en cuestión están en conocimiento del trámite que se realiza y han prestado conformidad en cuanto a la oportunidad de la corrección.
- b) Dicha nota se presentará por duplicado ante el Departamento Propiedad Horizontal de la Dirección Provincial de Catastro Territorial que determinará, en instancia única, la procedencia de la corrección que se pretende.
- c) Una vez autorizada la presentación por el citado Departamento el trámite se registrará, en todos sus pasos, por lo prescripto en la presente disposición.

Artículo 7º: En el supuesto que un tercero que acredite interés justificado solicite el levantamiento de la traba motivada por el retiro del plano original para corregir un error imputable al profesional autor del plano, la Dirección Provincial de Catastro Territorial intimará al profesional interviniente para que concluya el trámite o reintegre el plano original en un plazo máximo de 15 días hábiles. Vencido ese plazo la Dirección ordenará la reposición del plano y solicitará a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad el levantamiento de la traba.

Artículo 8º: Deróganse las **Disposiciones conjuntas 78/58** de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, **76/58** de la Dirección Inmobiliaria (hoy Dirección Provincial de Catastro Territorial), **16/83** de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y **745/83** de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Artículo 9º: La presente disposición se aplicará a los documentos que ingresen a partir del 3 de febrero de 2003.

Artículo 10º: Regístrese en los biblioratos correspondientes de las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad como disposición conjunta. Comuníquese a las dependencias internas de cada repartición. Elévase a la Subsecretaría de Ingresos Públicos para su conocimiento y Publicación en el Boletín Oficial. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese.

Juan Manuel GARCIA BLANCO
Abogado
Director Provincial Registro de la Propiedad
Zunilda Cristina LOPEZ
Director Provincial de Catastro Territorial