

La Plata, 17 de agosto de 2011.

**Trámite de ratificación de Plano de Propiedad Horizontal. Instancia de Registración. Informe de dominio.**

De acuerdo a las normas sobre aprobación y posterior registración de Planos de Propiedad Horizontal, entre los documentos que el profesional debe acompañar se encuentra el informe de dominio.

Este informe permite calificar el documento cartográfico, verificando que la referencia dominial realizada en él coincide con las constancias existentes en el Registro de la Propiedad, en cuanto a la identificación jurídica - dominial del inmueble *que se pretende afectar* al régimen de la **Ley 13.512** de Propiedad Horizontal.

Registrado el plano de Propiedad Horizontal y con la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, el inmueble queda sometido al régimen dominial de Propiedad Horizontal.

Posteriormente pueden proyectarse y concretarse modificaciones en el edificio, en cuanto a las Subparcelas que lo componen (Unidades Funcionales o Complementarias), desapareciendo algunas a expensas de otras que nacen. Esta modificación edilicia afecta directamente el derecho de propiedad, motivo por el cual el dominio será trabado respecto de las Subparcelas afectadas por la modificación y a partir de ese hecho se puede iniciar la gestión tendiente a la aprobación y Registración del plano que se denomina "Ratificación" ([Disposición 7.485/02](#) Dirección Provincial de Catastro Territorial).

Desde el aspecto técnico catastral, el trámite tendiente a la aprobación de un Plano de Ratificación se distingue de la gestión de aprobación de Plano de PH (para someter a un inmueble al régimen de la Ley 13.512) en dos cuestiones fundamentales a saber: el inmueble ya se encuentra sometido a Propiedad Horizontal; y el trámite de Ratificación exige la traba del dominio y el retiro de la Tela original, para su modificación, tal como quedó expresado precedentemente.

Estos dos aspectos distintivos hacen posible decidir que no resulta necesario exigir un informe de dominio, para el trámite de registración de una Ratificación de plano. Lo expuesto también queda abonado con el hecho que toda Ratificación exige la traba del dominio, el retiro de la tela y que los datos dominiales informados en el Plano de Ratificación son constatados con el Plano de Propiedad Horizontal aprobado oportunamente.

En virtud de lo expuesto, para las Ratificaciones de Planos de Propiedad Horizontal no será aplicable la pauta prevista en el **Memorandum N° 399/10**, en cuanto a la exigencia del informe de dominio.

Esta instrucción comenzará a aplicarse a partir de la notificación a los Departamentos involucrados en la gestión del trámite de Ratificación de Planos de Propiedad Horizontal.

Regístrese; Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia, circúlese. Cumplido archívese.

Gerencia de Servicios Catastrales.  
Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial.  
Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

**Miguel Ángel Torres**  
Gerente de Servicios Catastrales  
SECRC - Arba