

El artículo 32 de la Ley Nº 5771, modificado por la Ley 10.432, establece un plazo de 150 días corridos para la vigencia del certificado registral para la protocolización de planos por vía administrativa. Es lógico que, al momento de iniciar el trámite, el certificado esté vigente y tenga un plazo razonable antes de su caducidad para lograr el efecto querido en la Ley 10.432; sin embargo, de producirse su caducidad durante la tramitación en la Dirección General de Catastro, esto no impide la protocolización del plano, aunque a riesgo de que ingrese al Registro alguna inscripción o anotación que pudiera obstaculizar la apertura de las matrículas.

1.10 REPORTE PDT

En “Ubicación según Catastro” del Reporte del Trámite, en el ítem "lugar" se coloca el lugar que consigne el título en los casos de mensuras rurales. En parcelas urbanas se coloca el dato oficial actualizado según el Municipio o Comuna correspondiente.

Cuando el título consigna un lugar donde se ubica un inmueble rural, éste debe ser consignado en el reporte; en zonas rurales, a diferencia de lo que ocurre en los municipios y comunas, no hay una demarcación oficial de lugares. En caso de inmuebles urbanos, se debe actualizar el lugar o barrio conforme lo determine la autoridad municipal o comunal.

1.11 INFORME TÉCNICO

El Informe Técnico siempre se requiere; el mismo constituye el principal documento respaldatorio de la tarea realizada.

El Informe Técnico debe guardar estricta relación con el trabajo realizado y contener los siguientes elementos básicos:

- a) Tipo de tarea e identificación del inmueble;
- b) Antecedentes cartográficos, registrales y dominiales relacionados a la tarea de agrimensura realizada;
- c) Criterios utilizados para justificar la aplicación del título al terreno y para la determinación del polígono límite de mensura resultante, dando cuenta del motivo de las diferencias entre título y mensura en puntos tales como: medidas lineales, angulares y de superficie, y encuadrar tal situación cuando sea necesario dentro de los casos previstos en el Art. 4° de la Ley 10432, tal encuadramiento es obligatorio en caso que la diferencia de superficie entre título y mensura exceda el cinco por ciento (5%), y
- d) Todo aquello que, a criterio del profesional, debe ser informado.

El informe técnico es un documento que respalda la tarea desarrollada y debe referirse a los criterios empleados en la resolución de la misma; no debe ser un relato de lo realizado en campo, ni un reporte del instrumental utilizado, ni de la metodología de medición.

1.12 AFECTACIÓN AL DOMINIO PÚBLICO EN LOTEOS SOBRE TERRENOS DEL ESTADO

En los casos de loteos realizados por Municipios o Comunas sobre terrenos de su propiedad no se requiere la donación de calles ni espacios públicos, siendo suficiente la correspondiente Ordenanza o Resolución de afectación al dominio público de los mismos.

No corresponde en estos casos la donación de los espacios destinados a calles o espacios verdes, ya que el propietario del inmueble originario es el mismo Municipio o Comuna, solo es necesario el instrumento de afectación al dominio público.

1.13 RESERVA DE NOMENCLATURA

El profesional que hace la reserva de nomenclatura urbana debe ser el mismo que sube la documentación al Portal de Trámites Vía Web para Profesionales. La misma tiene una vigencia de 2 años.

La reserva de nomenclatura vía web, asigna al profesional solicitante las nomenclaturas a utilizar en el trabajo, y el sistema las bloquea para otros profesionales para evitar duplicaciones, razón por la cual, solo pueden ser utilizadas por el mismo profesional que las reservó.

1.14 NOMENCLATURA CATASTRAL EN INMUEBLES CON DESTINO VIVIENDA EN ZONAS RURALES

En toda subdivisión fuera de un radio aprobado se debe presentar la correspondiente intervención de la Secretaría de Agricultura, independientemente que la fracción se encuentre registrada como rural o urbana.

Para aquellos casos en que dicha secretaría se declare incompetente sobre la propuesta planteada, por tener las parcelas resultantes destino de vivienda o por ser de aplicación la Ley N° 4.146, se debe incorporar la intervención del Área Cartografía de Catastro donde se otorga la nomenclatura.

En zonas rurales, fuera de todo radio municipal o comunal aprobado, pueden existir parcelas urbanas y resulta necesario asignarles nomenclatura urbana a los fines de su valuación.

1.15 DESANEXIÓN

Para la desanexión de inmuebles vinculados jurídicamente no se requiere plano de desanexión, la documentación necesaria es: la solicitud del propietario y la Resolución de la Secretaría de Agricultura autorizando la desanexión.

Con dichos elementos, se procede dejar sin efecto la anexión en el SIT, y se incorpora en campo “Observaciones Formales” una nota que indique que la anexión queda sin efecto de conformidad con lo dispuesto por la autoridad competente y se hace mención al número y fecha de Resolución.

Para el caso de inmuebles rurales anexados que se incorporaron con posterioridad a un radio municipal o comunal, es suficiente la autorización del Municipio o Comuna, siempre que todos los inmuebles anexados se encuentren dentro del Radio.

Independientemente de los requisitos impuestos por la Secretaria de Agricultura para el dictado del acto administrativo de su jurisdicción, la DGC no requiere plano para desvincular los inmuebles anexados, ya que se considera innecesarios los mismos, puesto que los inmuebles mantienen el estado parcelario ya constituido y el agregado de un plano supone una carga burocrática innecesaria.

1.16 ANEXIÓN DE INMUEBLES CON ESTADO PARCELARIO VIGENTE

Para el caso de inmuebles que tengan el estado parcelario vigente, no se requiere nueva mensura para anexarlos, la documentación necesaria es: la solicitud del propietario y la Resolución de la Secretaría de Agricultura autorizando la anexión.

En caso de una modificación parcelaria en la cual, una o más de las resultantes se van a anexar a otro inmueble que no fue objeto de la modificación parcelaria, si este último tiene el estado parcelario constituido y vigente, no se lo incorpora al documento gráfico, debiendo dejarse constancia en el gráfico y reporte de la anexión.

No es necesarios realizar una nueva mensura de un inmueble con estado parcelario constituido y vigente, la anexión se puede hacer por nota acompañada por la Resolución de la Secretaría de Agricultura. En el caso previsto en el segundo párrafo, solo es necesario graficar la modificación parcelaria y en observaciones dejar constancia de la anexión, sin necesidad de hacer una nueva mensura del inmueble que ya tiene estado parcelario constituido y vigente.

2 INTERVENCIONES DE OTROS ORGANISMOS

2.1 INMUEBLES UBICADOS PARCIALMENTE DENTRO DE UN RADIO URBANO

En los trabajos de agrimensura sobre inmuebles ubicados parcialmente dentro de un radio municipal o comunal y zona rural, se solicita intervención municipal o comunal, si la mayor parte de alguno de los inmuebles resultantes se encuentra dentro del radio urbano o si colinda con calle municipal o comunal.

En el caso de inmuebles que se encuentren parcialmente en el Departamento Capital, se exige en todos los casos la intervención de la Municipalidad de Córdoba.

Los inmuebles acaballados en un radio urbano aprobado y zona rural requieren de la intervención de la Secretaría de Agricultura o del Municipio o Comuna. En muchos casos, esta situación ha planteado controversias, de allí que se establezca un criterio objetivo para solicitar la intervención municipal, y ese criterio va en línea con el criterio catastral y registral de asignar al inmueble a jurisdicción donde está la mayor parte del mismo. La excepción prevista para el caso de la Municipalidad de Córdoba se fundamenta en que ésta, tiene establecido un tratamiento diferenciados para estos casos.

2.2 INTERVENCIÓN DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO – AABE

En caso de colindancia con propiedad del Estado Nacional se requiere la intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, a excepción de los casos de colindancia con terrenos del ferrocarril en que exista calle o camino de por medio, aun cuando el título dé por colindancia al ferrocarril, correspondiendo en estas circunstancias, la intervención de la Dirección de Vialidad competente, Municipio o Comuna según **corresponda**

En aquellos casos en que, si bien el título da por colindancia un ferrocarril, en la realidad existe una ruta o calle, el organismo competente para intervenir es la Dirección de Vialidad o la autoridad local, no correspondiente solicitar la intervención de AABE.

2.3 VIGENCIA DE LAS INTERVENCIONES PREVIAS

Las intervenciones previas tienen una vigencia de 10 años, salvo que, el organismo que se expida, establezca una vigencia distinta.

Para evitar diferencias de criterios, resulta necesario fijar un plazo concreto para las intervenciones previas, y se ha optado por establecer un plazo de 10 años, salvo que el organismo que interviene disponga otro que podrá ser menor o mayor.

2.4 INMUEBLES DENTRO DE PARQUES O RESERVAS NACIONALES

En todo trabajo de agrimensura, cualquiera sea su finalidad, que se ubique total o parcialmente dentro un Parque o Reserva Nacional, se requiere la intervención previa de la Administración de Parques Nacionales.

La Administración de Parques Nacionales, de conformidad con la Ley Nacional 22.351, tiene jurisdicción sobre los Parques y Reservas Nacionales creados por Ley, y corresponde su intervención cuando se realice cualquier trabajo de mensura o modificación parcelaria sobre inmuebles dentro de los mismos.

2.5 INMUEBLES ATRAVESADOS POR DUCTOS

Cuando el inmueble objeto del trabajo de agrimensura sea atravesado por un ducto, no se requiere la intervención del organismo responsable del mismo, pero se debe graficar el eje del ducto, indicando las progresivas de ingreso y egreso, longitud dentro del inmueble y ángulos de quiebres si los hubiera; en los casos de ductos subterráneos donde no se pueda relevar el mismo, se deja constancia de su existencia sin graficarlo.

En los casos de loteos, subdivisiones o conjuntos inmobiliarios de más de 25 lotes o unidades funcionales, se requiere la intervención previa del organismo que tiene bajo su responsabilidad el ducto.

En caso de estar inscrita o anotada la servidumbre administrativa, se debe dejar constancia en la planilla de superficies en que inmuebles resultantes se mantiene la misma y consignar la superficie afectada.

Si fija un criterio único para el caso de ductos que atraviesen un inmueble, ya que existían distintos criterios al respecto.

2.6 INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES

Sin importar la situación de registrado, no registrado o en situación irregular, cuando alguno de los inmuebles objeto de un trabajo de Agrimensuras está atravesado por un curso de agua artificial (canal, sea éste de riego, desagüe, etc.) debe intervenir la Administración Provincial de Recursos Hídricos.

En el caso de canales, a diferencia de otros ductos, por sus características y potenciales peligro, y debe intervenir la autoridad en materia de Recursos Hídricos, particularmente cuando se trate de canales en situación irregular o clandestinos.

3 OBSERVACIONES

3.1 ASPECTOS FUNDAMENTALES Y SECUNDARIOS DE LOS TRABAJOS DE AGRIMENSURA

Al momento de observar un expediente, se debe analizar si el motivo de la observación se refiere a un aspecto fundamental o secundario del trabajo bajo control. Es fundamental cuando:

- a) Afecte el estado parcelario (ubicación, magnitudes y colindancias);
- b) No está adecuadamente justificada la diferencia de superficie de conformidad con la Ley 10.432;
- c) Haya inconsistencia entre los documentos presentados y los antecedentes registrales y catastrales;
- d) No estén adecuadamente justificados los dominios afectados en casos de Mensura de posesión;
- e) Haya inconsistencia entre los mismos datos presentados en distintos documentos del expediente;
- f) Haya discrepancias entre las intervenciones previas y lo presentado a control, y
- g) Falte alguna intervención previa de otro organismo.

No se observarán trabajos solo por motivos secundarios.

Si bien artículo 25 de la Ley 10.454 establece el alcance del control de los trabajos de agrimensura, resulta necesario precisarlos con mayor detalle, incluyendo los motivos fundamentales que justifican una observación.

3.2 RECHAZO

Al segundo reingreso de un expediente observado, no se realiza una 3° observación por el mismo motivo: se visa o se rechaza.

Cuando observaciones formuladas en un expediente no se han subsanado dentro de los 30 (treinta) días corridos corresponde su rechazo.

Si bien el artículo 54 de la Ley 10.454 establece las casuales de rechazo, es necesario precisarlas para que no haya criterios distintos.

3.3 CUENTAS UNIFICADAS EN MENSURA Y UNIÓN

Cuando se presente un trabajo de Mensura y Unión de parcelas previamente unidas a los fines tributarios no se exige la desunificación de las cuentas, lo cual debe quedar claramente indicado en las observaciones del reporte PDT mediante la siguiente leyenda sugerida: *“La parcela XXXX se encuentra actualmente unida a los fines tributarios”*.

Cuando en la cuenta de unificación tributaria existan inmuebles que no son objeto del trabajo, no se aplica lo dispuesto en el párrafo anterior y previamente se debe requerir la desunificación.

En los casos de Mensura y Unión, es posible procesar el trabajo sin necesidad de pedir previamente la desunificación de las cuentas, salvo que, la cuenta unificada involucre parcelas que no son objeto del trabajo.

3.4 SUBDIVISIÓN PARA DIVISIÓN DE CONDOMINIO

En los trabajos de Mensura y Subdivisión para División de Condominio, en la precalificación o en nota aparte firmada por la totalidad de los condóminos o sus sucesores y certificada por Escribano Público, deben declarar expresamente que realizan la subdivisión para adjudicarse los inmuebles resultantes. Asimismo, es válido el oficio judicial que ordene el trabajo.

El titular el trabajo como Subdivisión para División de Condominio automáticamente condiciona el mismo a que se produzca la División del Condominio adjudicando los inmuebles resultantes a los condóminos, y en estos casos, por tratarse de un plano

condicionado, el mismo queda en comunicación en el Registro General y no se dan de alta las matrículas hasta tanto no se produzca el acto de división del condominio.

Es siempre recomendable encarar el trabajo como Subdivisión, sin condicionarlo a un acto posterior, ya que las parcelas resultantes estarán disponibles para su transferencia a terceros o adjudicación entre los condóminos.

4 PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1 BALCONES Y PARTES DEL EDIFICIO FUERA DE LA PARCELA

Los balcones cubiertos, que vuelan sobre el dominio público pueden integrarse a la Unidad Funcional a la que pertenecen, ya sea como cubierta propia, cubierta común de uso exclusivo o cubierta común, según lo que dispongan las autoridades locales.

En planta baja, las partes del edificio que están fuera de la parcela no pueden ser integradas a ningún espacio de la Propiedad Horizontal, pero deben considerarse a los fines valuatorios.

Los balcones cubiertos, integrados a una cubierta propia, que vuelan sobre el dominio público con autorización municipal o comunal, tradicionalmente se han tratado como Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo, sin embargo, el único que puede acceder y utilizar ese espacio es el titular de la Unidad Funcional a la que pertenece, por lo que resulta más lógico que se integre como Cubierta Propia, aun cuando vuele sobre el Dominio Público.

En contra de este criterio, se aduce que en el plano de Subdivisión para Afectación a Propiedad Horizontal se determinan los usos y destinos de sectores dentro de la parcela, y que el plano no es un instrumento para aumentar el dominio generando superposición con Dominio Público. Sin embargo, no es el plano el que genera esa superposición, sino la autorización municipal para que vuele sobre el Dominio Público; por otra parte, el tratarlo como Cubierta Común de Uso Exclusivo también genera la superposición entre propiedad privada y pública. Dado que no hay una doctrina única al respecto, se deja bajo la competencia municipal la forma de tratamiento de los balcones.

4.2 DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Es facultad exclusiva del o los propietarios, el determinar los porcentajes de copropiedad sobre los sectores comunes sin necesidad de justificar en base a que parámetros se hizo. No se exige la justificación de los porcentajes de copropiedad asignados a cada Unidad Funcional.

El Código Civil y Comercial, en el artículo 2056, inciso f) establece que el Reglamento de Propiedad Horizontal debe prever la *"determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad"*, pero no establece pautas en relación a la determinación, dejándola a criterio del o los propietarios.

4.3 CORRESPONDENCIA CON EL PLANO VISADO POR LA MUNICIPALIDAD O COMUNA

Entre el plano de Mensura y Subdivisión para afectación a Propiedad Horizontal visado por la Municipalidad o Comuna y el que se presente a Catastro, debe haber correspondencia en el tratamiento de los espacios y destinos.

Sólo se admiten diferencias entre las superficies que resulten de ajustes de cálculo, y en aquellos casos en que por el diseño del edificio pueda haber tratamientos especiales tales como superficies superpuestas, calificación de plantas en terrenos con grandes pendientes, entre otras.

Corresponde a la autoridad local (municipio o comuna) dar la funcionalidad para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, y esta competencia local se manifiesta en la intervención (visación) que se realiza sobre los documentos gráficos, por lo que siempre debe haber correspondencia entre lo que autoriza el municipio o comuna y lo que se presenta a Catastro.

4.4 ELEMENTOS ESTRUCTURALES, VACÍOS Y MAGNITUDES

En Propiedad Horizontal, los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, son de determinación optativa y deben constar en el plano de obra.