

Asimismo, son de determinación obligatoria los vacíos que superen 1 m² de superficie; el resto los vacíos son de determinación optativa y deben constar en el plano de obra.

Las magnitudes lineales se consignan al centímetro y las angulares al grado o minuto sexagesimal según el criterio del profesional. En el caso de lados curvos coincidentes con muros solo se consigna el desarrollo del arco.

Si bien los elementos estructurales son siempre comunes, su inclusión en los documentos gráficos de subdivisión para afectación al régimen, puede afectar la claridad que se requiere de los mismos, por lo que resulta razonable dejarlo a criterio del profesional interviniente si los incluye o no.

En relación a los vacíos, muchos de ellos, que figuran en los planos de arquitectura, son destinados a ventilación o paso de ductos, y su posición y dimensiones exactas no siempre son posibles de determinar in situ; de allí que, al igual que en caso de los elementos estructurales se deje a criterio del profesional su inclusión o no, salvo que superen 1m² de superficie (como el caso del espacio para el ascensor) en cuyo caso, deben determinarse en el plano.

En relación a las magnitudes, se deja aclarado que los ángulos pueden ser expresados al grado o minuto según criterio del profesional debido a que, en la gran mayoría de los casos, por la escasa longitud de los lados, el expresarlos al grado es suficiente.

4.5 DESCUBIERTAS PROPIAS

En Propiedad Horizontal, los espacios descubiertos tales como patios, jardines, reservas para futuras ampliaciones, etc., que solo complementan de manera exclusiva a una Unidad Funcional, pueden ser tratados como Descubiertas Propias debiendo constar el destino del mismo en la planilla de superficies. En el caso de los techos, azoteas, terrazas y patios solares en edificios, solo pueden considerarse como Descubierta Común de Uso Exclusivo o Descubierta Común.

Las Descubiertas Propias carecen de autonomía funcional y no pueden conformar por sí mismas una unidad funcional, debiendo siempre vincularse a una superficie cubierta propia.

El artículo 2043 del Código Civil y Comercial regula lo atinente a Cosas y partes propias, y establece: *“Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.*

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.”

Este artículo, se refiere a cosas y partes, sin limitar a que las mismas sean cubiertas, por lo que el tratamiento como Descubiertas Propias, no está acotado a un destino particular, sino, a cualquier destino tales como patios, jardines, reservas para futuras ampliaciones, etc., pero en todos los casos debe consignarse el destino.

A su vez, en el artículo 2041, el Código establece son necesariamente comunes: *“los techos, azoteas, terrazas y patios solares”*, por lo que en estos casos no hay otra opción para su tratamiento, sin perjuicio que puedan ser tratadas como Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo.

4.6 SUPERFICIES A DEMOLER

Cuando en el plano de obra figure alguna superficie a demoler, la misma no debe incluirse como cubierta propia o común. Lo que se está por demoler se trata como descubierta; en línea de trazos debe dibujarse la silueta de lo sujeto a demolición y debe declararse como mejora cubierta a los fines valuativos.

En los casos que, por disposición municipal o comunal, una parte del edificio vaya a ser demolida, no se debe incluir en la subdivisión como sector propio o común, ya que la misma estará de manera provisoria en el inmueble.

4.7 CONSTRUCCIONES FUERA DE LA PARCELA

Cuando una construcción de hasta dos plantas avance sobre terrenos colindantes, puede ser sometida a Propiedad Horizontal, siempre que la invasión sea de una parte de la construcción y la autoridad local lo permita.

La parte edificada que está fuera de la parcela no puede ser integrada a los espacios de la Propiedad Horizontal, la que llega hasta el límite de la parcela, pero la superficie cubierta debe ser declarada a los fines valuativos.

Cuando, por errores de replanteo o cualquier otro motivo, alguna parte de la construcción avanza sobre terrenos colindantes, siendo que en muchos casos esto podría resolverse con alguna rectificación de los muros, se permite que sean sometidos al

régimen. No se establece un parámetro o magnitud máxima de la invasión, dejando que sea la autoridad local quien lo establezca. Se trata de no trabar el tráfico inmobiliario en estos casos, y se lo limita a construcciones de dos plantas, que pueden ser resueltas sin afectar elementos estructurales más complejos de rectificar.

4.8 PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DE UN CONJUNTO INMOBILIARIO

Cuando una edificación de una Unidad Funcional de un Conjunto Inmobiliario se va a someter a Propiedad Horizontal, el trabajo se limita a determinar los espacios de la Propiedad Horizontal exclusivamente. Los porcentajes de copropiedad se determinan en relación a la Propiedad Horizontal debiendo sumar 100%, sin perjuicio del ya asignado a la Unidad Funcional de Conjunto Inmobiliario.

La designación de Unidades Funcionales de la Propiedad Horizontal es secuencial a partir del último número de Unidad Funcional del Conjunto Inmobiliario o, si existiera, de Propiedad Horizontal dentro del Conjunto Inmobiliario, debe dejarse constancia en el Reporte que: *“Las Unidades Funcionales XX a YY conforman una Propiedad Horizontal dentro de la Unidad Funcional ZZ del Conjunto Inmobiliario”*; en caso de dudas, se debe solicitar a Cartografía las nomenclaturas correspondientes.

Algunas discusiones se generaron en torno a la posibilidad de afectar al régimen de Propiedad Horizontal un edificio construido sobre una Unidad Funcional de Conjunto Inmobiliario, en particular por lo dispuesto en el art. 2038, que se interpretaba como referido a la legitimación para constituir el Derecho de Propiedad Horizontal, sin embargo, hay consenso en que dicho artículo no representa un obstáculo; al respecto, ante la consulta realizada por la Municipalidad de Córdoba, el Dr. Gabriel B. Ventura en su trabajo denominado POSIBILIDAD DE AFECTAR A PROPIEDAD HORIZONTAL UNA PARCELA DE UN CONJUNTO INMOBILIARIO, entre otros aspectos, expresó: *“Es importante tener presente que la ley no escatima la posibilidad de constituir derechos reales sobre otros derechos de esta naturaleza, mientras se logre con ella la finalidad de facilitar la urbanización y la proliferación de viviendas u otros usos turísticos o industriales...”*

... no dudamos en atribuir legitimación al titular de una parcela en un Conjunto Inmobiliario, a pesar de lo expresado en el art. 2038, para afectar a su vez un edificio en ella asentado, al régimen de propiedad horizontal común, previsto en el art. 2037 y ss. del CCC. Dicho sea de paso, adviértase que en la norma del 2038 del CCC, que supuestamente regula la legitimación para afectar a PH, y de manera acabada según alguna interpretación, no aparece el superficiario que también puede hacerlo conforme al 2118. Por otra parte, frente a una interpretación dañina y antojadiza determinando la prohibición del titular de una parcela de un conjunto inmobiliario para afectar a propiedad horizontal, bien podría acudirse al derecho de superficie que, aunque mucho más conflictivo y problemático para receptor el dicho interés, resulta literalmente permitido en el art. 2118 del CCC. En efecto, si las autoridades que deben aplicar las leyes negaren al titular de una parcela en un conjunto inmobiliario afectar a propiedad horizontal, éste podría subdividir igualmente, aplicando la superficie. Veremos así, por ejemplo, un edificio de cinco pisos en los que cada piso sea titularidad superficiaria de distintos propietarios; lo conseguido con esta aplicación se asemeja a lo buscado con la PH, pero infinitamente más conflictivo y dificultoso para su control. La responsabilidad de estas situaciones que comprometen la seguridad, deberá atribuirse a la superficial y endeble interpretación de la ley, sin encauzarla hacia la verdadera ratio.”

5 CONJUNTOS INMOBILIARIOS

5.1 FORMA DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL O COMUNAL EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Los conjuntos inmobiliarios, cualquiera sea su magnitud o destino, deben tener la visación o aprobación municipal o comunal correspondiente, en la modalidad que dispongan las autoridades locales. No se exige Ordenanza o Resolución aprobatoria.

Sobre este punto han existido distintos criterios, habida cuenta que la Normativa Catastral en el punto 32.2 establece que los trabajos para constitución de conjuntos inmobiliarios, se regirán por las disposiciones relativas a la subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal y los requisitos establecidos para loteos, en todo aquello que sea aplicable.

La falta de precisión del punto, hizo que, en algunos casos, se interpretara como requisito del Conjunto Inmobiliario que la Municipalidad o la Comuna debían expedirse a través de Ordenanza o Resolución aprobatoria al igual que los loteos; y esto no es así, ya que, en los Conjuntos Inmobiliarios no hay apertura de calles ni espacios públicos.

Sin perjuicio de que la autoridad local puede establecer bajo que modalidad se expedirán, será suficiente la visación de los respectivos planos.

5.2 FUNCIONALIDAD EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Corresponde a la autoridad local, Municipio o Comuna, la regulación de todo lo relativo al uso del suelo en los conjuntos inmobiliarios tales como: localización, superficies de unidades, cantidad de unidades, destinos, etc.

En el caso de Conjuntos Inmobiliarios para Parques Industriales, es obligatoria la intervención de la Secretaría de Parques Industriales, quien es el organismo responsable de otorgar la factibilidad al mismo.

Los artículos 2073 y 2075 del Código Civil y Comercial, remiten a las normas administrativas locales la regulación de todo lo relativo a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios.

5.3 SECTORES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En los Conjuntos Inmobiliarios se diferencian: Sectores Propios, Sectores Comunes y Sectores Comunes de Uso Exclusivo; y en todos los casos, en las planillas de superficie, debe colocarse el destino del mismo; no es requisito para visar un Conjunto Inmobiliario que existan superficies cubiertas en el mismo.

El conjunto deberá estar integrado por dos o más Unidades Funcionales; no es requisito que existan sectores comunes, el conjunto puede estar integrado solo por sectores propios.

Dentro de un Conjunto Inmobiliario no puede haber espacios destinados al Dominio Público; los espacios verdes, vías de circulación, espacios de recreación, etc., son tratados como sectores comunes e identificados con las letras SC y un número de posición.

Las cosas y partes propias y comunes están tratadas en los artículos 2077 y 2076 del Código Civil y Comercial, mientras que en el 2074 se establecen las características: *“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”*; pero algunas de estas características no son imprescindibles para configurar el Conjunto Inmobiliario.

Al respecto, Martha LINARES de URRUTIGOITY y Pablo Enrique BRESSAN, en su trabajo denominado “CONJUNTOS INMOBILIARIOS: OBJETO Y ESTRUCTURA LEGAL, SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES Y SUS NOTAS CONTINGENTES”, presentado en la XXXII Jornada Notarial Argentina (celebrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2016) y publicado en Revista Notarial Año 2016/02 N° 94 del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, expresan: *“El fenómeno que subyace detrás de todos estos subtipos es el de tratarse de un “emprendimiento urbanístico”. Queda claro, desde la redacción misma de las normas, que no es el destino, en concreto, lo que funciona como elemento configurador (residencial, deportivo, industrial, comercial, etc.). Tampoco lo es el tipo de cerramiento o de pórtico de acceso, ni la cantidad de unidades, ni la zona donde se ubiquen, ni los servicios que prestan. De allí la importancia de la distinción que hemos formulado inicialmente.”*

Respecto del estado constructivo sostienen: *“las partes privativas tienen existencia real, existen, por ser una porción de terreno, son inmuebles por naturaleza (225 CCCN). A diferencia de la propiedad horizontal tradicional donde las partes privativas requieren de su fabricación o construcción, por aquello de que se trataría de “cubos de aire”.*

En el mismo documento, al referirse a los accesos y vías de circulación sostienen: *“tal como la práctica nos ha enseñado, entendemos que los accesos y vías de circulación no son necesariamente comunes en su totalidad, dado que pueden existir emprendimientos que reconocen sus accesos y parte de sus circulaciones a través de servidumbres por otros predios o utilización de calles públicas”.*

Adhiriendo a estos conceptos, es que se prevé la posibilidad de que existan Conjuntos Inmobiliarios de dos Unidades Funcionales y que ambas tengan salida directa a la vía pública, sin que entre ellas haya sectores o partes materiales comunes, tal como es el caso típico de los dúplex, donde no hay solapamiento de derechos en altura, a los que tradicionalmente se ha aplicado la figura de Propiedad Horizontal, aun cuando solo forzosamente se puede decir que existen cosas comunes y se las determina (patios, muros separativos, jardines, etc.); si el mismo Código Civil y Comercial, en el artículo 2075 remite expresamente los Conjuntos Inmobiliarios a la normativa del Derecho Real de Propiedad Horizontal con las modificaciones que se establecen en el Capítulo 1 del Título VI del Libro Cuarto de la ley de fondo, porque no directamente permitir en estos casos la aplicación del régimen de Conjunto Inmobiliario, que en estos casos es más flexible, al no estar limitado estrictamente a superficies cubiertas.

En el caso planteado de los dúplex, toda incorporación de alguna construcción, para ser regularizada en dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, requiere de planos de modificación y modificación del reglamento, con los costos que ello implica; pero la realidad muestra, que estos agregados de superficies cubiertas son comunes (cocheras, quinchos, galerías, etc.), sin embargo rara

vez se regulariza la situación, justamente por los costos que implica, y los inmuebles siguen en el mercado inmobiliario como si nada hubiera sucedido.

Obviamente, la autoridad local (Municipio o Comuna) en ejercicio de su autonomía, pueden, como lo prevé la misma ley de fondo en el artículo 2075, establecer limitaciones u optar por aplicar la figura de Propiedad Horizontal para el caso de dúplex.

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FUNCIONALES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En los Conjuntos Inmobiliarios, la descripción de las Unidades Funcionales se limita a detallar la ubicación, el polígono, la superficie, el destino de cada sector propio o de uso exclusivo y el correspondiente porcentaje de copropiedad. No se realiza la descripción geométrica de las mismas.

La descripción de Unidades Funcionales de Conjuntos Inmobiliarios debe realizarse de la misma forma que se hace en los casos de Unidades Funcionales de Propiedad Horizontal, no solo por la similitud entre ambas, sino por la simplicidad que ofrece la descripción tradicional en estos casos, sobre todo considerando que una Unidad Funcional puede estar integrada por Sectores Propios y Comunes de Uso Exclusivo físicamente separados, cuya descripción e integración literal es muy compleja y poco comprensible si no se tiene el plano a la vista.

5.5 NOMENCLATURA DE LA PARCELA AFECTADA A CONJUNTO INMOBILIARIO

En caso que se pretenda ejecutar un Conjunto Inmobiliario, el inmueble debe contar con una nomenclatura urbana, independientemente de su ubicación. La misma es otorgada por vía web, previo a su presentación.

Es necesario asignar nomenclatura urbana, aún en casos que el Conjunto Inmobiliario se ubique fuera de todos radio Municipal o Comunal aprobado, ya las Unidades Funcionales deben ser valuadas como urbanas.

6 PAUTAS COMUNES PARA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

6.1 MODIFICACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios ya constituidos, si se pretende subdividir una Unidad Funcional o unir dos o más Unidades Funcionales, se trata como Modificación de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, limitando los gráficos a las unidades y sectores que se modifican. No es necesario graficar la parcela ni la ubicación.

Toda modificación de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario debe contar con la visación municipal o comunal correspondiente. En el caso de Parques Industriales, en todos los casos deben tener la conformidad de la Secretaría de Parques Industriales.

Siempre una unión o subdivisión de una Unidad Funcional, ya sea dentro de un Conjunto Inmobiliario o una Propiedad Horizontal, importa una modificación del mismo, y lleva consigo la necesidad de modificar el Reglamento.

6.2 OCHAVAS Y ENSANCHES DE VEREDA

En Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, las ochavas, ensanches de vereda y otros espacios sujetos a restricciones administrativas, son determinados e identificados con el destino, sin necesidad de asignarles número de posición. Corresponde a la autoridad local, Municipio o Comuna, validar los mismos.

El número de posición que identifica un sector, permite referirlo en el Reglamento para lo que fuere menester. En el caso de ochavas, ensanches de vereda y otros espacios sujetos a restricciones administrativas, rige la restricción administrativa establecida por la autoridad local, por lo cual, no necesitan de número de posición.

6.3 DESIGNACIÓN DE NUEVAS UNIDADES FUNCIONALES

Cuando se modifique la superficie una o más unidades existentes, siempre que el Reglamento de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario no lo prohíba, se mantienen las designaciones originales. En cualquier otro supuesto se dan nuevas designaciones a partir de los últimos números asignados.

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades son designadas con el número correspondiente a partir del último número de subparcela existente.

Si el Reglamento no lo prohíbe, es razonable mantener el número de Unidad Funcional en caso de modificaciones que solo impliquen una ampliación o disminución de la superficie de las Unidades Funcionales involucradas.

6.4 POSESIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES

En los casos de mensuras de posesión de Unidades Funcionales de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, no se pueden incorporar a la Unidad Funcional espacios que no estuvieron en el gráfico que sirvió de base para la constitución del Régimen; los agregados que pudieran existir tales como construcciones, invasiones, etc., son puestos de manifiesto en líneas de trazos en el gráfico, pero no integran la Unidad Funcional y deben ser declaradas a los fines valuativos. En estos casos se mantiene la misma designación de la Unidad Funcional originaria.

No se puede incorporar por vía de la posesión, Unidades Funcionales no determinadas ni previstas en el gráfico que sirvió de base para la constitución del régimen.

Por vía de la posesión no se puede modificar una Propiedad Horizontal o un Conjunto Inmobiliario ya que, de conformidad con lo establecido en el inciso o del artículo 2056, es facultad del consorcio; por otra parte, el Capítulo 3 del Título VI del Libro Cuarto se refiere a modificaciones en cosas y partes comunes, estableciendo las pautas y mayorías necesarias para que proceda, lo cual reafirma que la potestad para modificar el Reglamento recae sobre los consorcistas.

7 DOCUMENTO GRÁFICO

7.1 PLANILLAS DE SUPERFICIES

No se admite la incorporación de planillas de superficies en el documento gráfico, salvo para aquellos casos que por sus particularidades no puedan ser generadas en el reporte de datos alfanumérico, tal como el caso de futura unión.

La inclusión de planillas de superficies en los gráficos, obliga a los visadores a controlar su consistencia con los datos subidos digitalmente, que son los que impactan en Base de Datos. Esto doble control insume tiempo (bastante en casos de trabajos con muchas resultantes) y no siempre se detectan las inconsistencias, lo que puede producir problemas a futuro, en relación a que dato es el que realmente corresponde.

7.2 CAMBIOS DE NOMENCLATURA EN COLINDANCIAS

Cuando haya cambios de nomenclatura recientes en una parcela colindante no se observa si se puso la nomenclatura anterior, particularmente en los casos de mensuras simultáneas de varios inmuebles colindantes entre sí o cuando dos profesionales realizan trabajos independientes sobre dos inmuebles colindantes y los presentan en forma simultánea.

El uso de nomenclaturas anteriores en las colindancias, es un caso muy común cuando se ejecutan mensuras independientes de varios inmuebles y se presentan simultáneamente en distintos expedientes; lo mismo puede ocurrir cuando dos profesionales realizan trabajos independientes sobre dos inmuebles colindantes en forma simultánea. En estos casos, el no utilizar la nueva nomenclatura (generada por cambio de formato o por una modificación parcelaria reciente del colindante), no es un error atribuible al profesional, por lo cual no debe ser objeto de observación tal circunstancia.

7.3 INTERPRETACIÓN PERICIAL DE TÍTULOS

El croquis de interpretación pericial de títulos en planos de Mensura y Unión u otros trabajos solo es requerido en aquellos casos que la aplicación del título al terreno así lo ameriten o den claridad al trabajo.

El gráfico de interpretación pericial de títulos, puede aportar claridad en casos de trabajos complejos, pero en otros casos no es necesario, por lo que no es un requisito indispensable en todos los casos.