

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

buena fe(5)(108).

Este Proyecto, con sus modificaciones al art. 1051 y al régimen reipersecutorio, especialmente referido al requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero, tiende a juzgar con mayor severidad la buena fe de dicho tercero, en donde, según los propios fundamentos del Proyecto, los informes registrales y el estudio de los antecedentes dominiales juegan un papel fundamental en su determinación.

Por lo relacionado acerca de la conveniencia o necesidad de realizar el estudio de los antecedentes dominiales, a la luz de las fuentes del derecho y sin dejar de lado la enorme dificultad que la celeridad del tráfico inmobiliario y la falta de concentración de antecedentes dominiales impregnan a esta tarea concluyo dando mi más íntima convicción acerca de la absoluta necesidad de su realización, basada no sólo en las tendencias doctrinarias, jurisprudenciales o legislativas analizadas, sino en la plena asunción de nuestra función notarial como los profesionales más idóneos y capaces en todo lo referente a la contratación inmobiliaria, que a través de nuestra humilde pero trascendente función pretendemos sanear y perfeccionar. Por ello, concluyo con mi total adhesión a la postura minoritaria sostenida en las Jornadas salteñas de 1980 que en su punto 8° y con relación a la realización del estudio de títulos estableció: "...Renunciar a este deber funcional, el cual constituye uno de los pilares básicos sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa, en consecuencia, desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición del seguro de títulos..."(6)(109).

***INTERPRETACIÓN DE PLANOS. EXCEDENTES Y PORCENTUALES(\*) (110)***

CARLOS ALBERTO OTTONE

ESC. RIVA. - En nombre de la Comisión de Capacitación y Extensión Profesional tengo el honor de presentar al señor agrimensor Carlos Alberto Ottone, quien ha sido director de Catastro y docente de la Facultad de Ingeniería.

AGR. OTTONE. - Agradezco al Colegio de Escribanos por brindarme esta oportunidad de disertar ante tan digno auditorio.

El tema de los excedentes es un problema latente porque hasta ahora nadie ha tenido mayores problemas ya que el Registro de la Propiedad los inscribe - por supuesto, dejando una nota marginal - , pero en cualquier momento puede resurgir, pues hubo una época en que el Registro no inscribía aquellos planos de mensura o división en propiedad horizontal hasta tanto el título no se perfeccionara.

Debemos convenir en que en un plano de mensura con excedente hay una parte que está cubierta por el título y otra en posesión. Por lo tanto, para perfeccionar el título habría que legalizar esa posesión a través de la prescripción o bien adquiriendo la porción de terreno sin título. Tal era la preocupación en Catastro hacia el año 1990, que se creó una comisión a efectos de estudiar a fondo el tema, porque traía colacionado también el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

tema de dónde se ubica el excedente.

¿Qué establece la legislación vigente en cuanto a los excedentes? La Ley Nacional de Catastro, N° 14159, del año 1953 determina en su art. 16 lo siguiente: "Decláranse de propiedad fiscal, nacional o municipal a todos los excedentes que resulten dentro de la superficie de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente permitidas en la materia".

El art. 17 dispone: "Se reconoce a favor de los propietarios el derecho de ubicar el excedente, siempre que sea sobre un costado de terreno y de superficie continua. En caso de que el propietario no ejerciere su derecho, la ubicación del excedente se efectuará por la Dirección Nacional de Catastro".

El art. 18 dice: "El propietario tendrá a su favor el derecho de preferencia en la compra del excedente, y en caso de no hacerlo igual derecho se reconocerá al lindero de mayor extensión lineal".

La reglamentación de la ley 14159, en sus arts. 71 a 80, prácticamente transcribe lo mismo que ésta.

Por otro lado, tenemos la reglamentación nacional de mensura, que es el decreto 10028/57, que en su art. 132 señala: "Se denominará excedente de mensura al valor resultante del balance cuando la superficie según mensura sea superior a la superficie según título o superficie calculada en base a título y sus antecedentes y sobrepase la tolerancia establecida en el artículo 177".

El art. 133 determina: "Cuando compruebe la existencia de excedente de mensura, el profesional abrirá juicio en base a los elementos de que disponga, sobre el probable origen de dicho excedente". Y el art. 177 establece: "A los fines del artículo 16 de la ley 14159, para los predios que tengan todos sus deslindes materializados por muros, medianeros o divisorios, fíjase en un 5 por ciento el valor máximo en que puede discrepar la superficie resultante de la mensura respectiva y la que consigne el respectivo título de propiedad o la que resulte por cálculo en base a lo consignado en dicho título, o a falta de tales elementos sus antecedentes que fehacientemente permitan establecer dicha superficie.

Para los predios urbanos que no se encuentren en las condiciones expresadas, y para los predios suburbanos y rurales, fíjase en un 1 por ciento el valor máximo de la discrepancia antes mencionada.

Excediéndose la discrepancia citada, se considerará excedente el total de la diferencia entre la superficie resultante de la mensura y la resultante del título".

Esta es la base legal del tema de los excedentes.

¿Dónde se ubican los excedentes? La ley dice que tienen que ser en forma continua y sobre los linderos. Los linderos pueden ser cualesquiera, con excepción del frente, donde no se pueden ubicar los sobrantes. En el frente lo único que puede existir - y surge del estudio - es un corrimiento de la línea municipal a través del tiempo. Hay casos de calles de 26 metros que pasaron a 17 metros, donde hay un excedente.

Hasta el año 1990 se tomaba como norma que el excedente tuviera salida a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

la vía pública. Esto se modificó y ya no es necesaria dicha salida. Puede suceder que del estudio del título surja fehacientemente que el excedente está ubicado en el fondo del lote - por ejemplo si de la mensura surge que tiene 8 metros por 30 y en el título la dimensión es de 8 por 27 - , en cuyo caso no tiene sentido buscar una salida a la calle. Antes de la modificación mencionada surgían algunos problemas porque había que colocar los sobrantes sobre fracciones cubiertas por el título, tan solo para que pudieran tener salida a la vía pública.

Otra cuestión a tener en cuenta es que en la Capital Federal no existe un registro de parcelas con excedentes, de modo que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires no puede saber cuántas parcelas con excedentes existen en su jurisdicción. Pero hoy en día no hay problemas porque el Registro de la Propiedad los admite.

Tengo aquí un ejemplo de un plano de división en propiedad horizontal con excedentes, donde se replantean las medidas del título y se ubican dichos sobrantes sobre el fondo, el frente y un costado del lote. Hay un croquis de los polígonos que integran la parcela, donde se indica la superficie no cubierta por título. Al transcribir ustedes en la escritura que esa porción está en posesión, ya están avalando un cierto derecho sobre ese polígono.

¿Cómo se puede sanear la existencia de un excedente? Una posibilidad es presentarse en la Dirección de Administración de Inmuebles y Concesiones de la Municipalidad - puede ser que haya cambiado de denominación, pero la función es la misma - , para adquirir ese excedente. Es un trámite que no lleva mucho tiempo, alrededor de 4 o 5 meses, aunque como los escribanos y contadores no están acostumbrados a hacer este tipo de trámites puede parecerles un lapso muy prolongado. Lo que sucede es que todo este tipo de actuaciones debe ser llevada a cabo por distintas oficinas y sometidas a una serie de controles, y por ello demanda tanto tiempo. Por ejemplo, en la provincia de Buenos Aires llegan a pasar por once reparticiones, inclusive por ESEBA o Hidronor si el terreno tiene líneas de alta tensión.

La otra forma de adquirir el terreno - si no se opta por la compra - es la prescripción.

En el momento en que en la mensura se detecta el excedente, el que, a la vez, ha de estar especificado en alguna escritura, comienza la prescripción, que implica un camino más largo, menos oneroso. Los tiempos son totalmente distintos.

Este es un tema latente porque en cuanto el Registro de la Propiedad endurezca su posición, no sé qué pasará con la inscripción de esas parcelas aunque estén mensuradas y en propiedad horizontal, y hay otras edificadas que no tienen títulos.

Pasamos ahora al tema de los porcentuales, los cuales en algunas oportunidades son conflictivos.

Debe diferenciarse bien qué es lo que se transcribe en el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal.

Se dan casos de departamentos iguales que tienen distintos porcentuales. Eso se debe a la manera en que se calculan los porcentuales fiscales, que difieren de los porcentuales de dominio.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Los porcentuales fiscales - lo especifican la ley y sus reglamentaciones - tienen únicamente finalidades recaudatorias. Inclusive, la ley establece que los gastos comunes - aquí surgen los problemas - son determinados en la asamblea de copropietarios. Como siempre se basan en números, para ahorrar todo el disloque que se podría producir se utilizan los porcentuales que figuran en el plano, si bien se calculan los porcentuales de dominio, que son más equitativos. Si alguien quisiera pagar la totalidad de las expensas del edificio y así queda establecido en una asamblea del consorcio, ninguna norma legal puede impedirlo. Si la distribución de los gastos comunes del edificio no está reglamentada, la dispone la asamblea de copropietarios, la que no se ata a ningún aspecto legal, bien así sea el porcentual físico, el porcentual fiscal o el porcentual de dominio, cualquiera sea el que se calcule.

El porcentual fiscal se calcula teniendo en cuenta varias cosas. Hay casos distintos; veamos el más sencillo para calcular un caso de porcentuales fiscales.

Supongamos un edificio nuevo en el que todas las unidades de vivienda son similares, todas de la misma época. El uso cambia el valor de reposición. Se calcula teniendo en cuenta exclusivamente la superficie cubierta y semicubierta. La superficie descubierta no entra en este cálculo, lo cual puede ocasionar discordias. El copropietario que tiene todo en planta baja, el fondo lo utiliza como jardín y eventualmente una pequeña pileta, no se toman en cuenta para el cálculo.

A menudo se da el caso de un edificio de varias plantas en el que todas las unidades tienen, por ejemplo, el mismo porcentual, pero a una se le asigna un poco menos. Eso ocurre por el balcón. Para el porcentual fiscal, los balcones se calculan siempre y cuando el último tenga un alero; si no tiene nada, es superficie descubierta y no entra en el cálculo. Esto no es equitativo.

Ya sabemos cuáles son las superficies que entran en juego.

Hablemos ahora de la categoría del edificio. No es lo mismo el destinado a vivienda que el que tiene por destino lo que es local o lo que es oficina. La ordenanza tarifaria que rige al respecto se refiere a unidades multifamiliares, oficinas, escritorios, locales, negocios, salones, cines, teatros, garajes, guardacoches, cocheras, mercados, supermercados... Después figuran subcategorías, es decir, se especifican de qué calidad son esos destinos, teniendo en cuenta una serie de puntajes.

Puede ocurrir que los departamentos del frente, los que dan a la calle, tengan un porcentual mayor que los restantes.

También tienen otra categoría aquellos departamentos que tienen habitación y baño de servicio y los demás no los tienen. El valor de reposición y los porcentuales son mayores.

¿Qué se tiene en cuenta en los departamentos y dan lugar a acreditar mayores puntos? Las unidades sanitarias, los baños. Una unidad sanitaria da un porcentual; dos unidades sanitarias, otro porcentual; tres unidades sanitarias, por ejemplo, dan 4 puntos sobre el que tiene una sola, al que le asignan 1 punto.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La categoría cambia cuando el departamento tiene sala de estar íntima, o jardín de invierno, o baños compartimentados, o escritorio, toilette de recepción, comedor diario, office, sauna...

Una vivienda por planta da más puntaje que dos unidades de vivienda por planta.

También se tiene en cuenta el ascensor en vivienda unifamiliar, el ascensor en palier privado.

Hay categorías de menos de 3 puntos, de 3 a 6, de 7 a 17, de 18 a 22, y por mayor cantidad están las categorías A, B y C.

He señalado casos correspondientes a departamentos modernos, pero la categorización se complica cuando se trata de edificios de distintos tipos constructivos, de distinta edad y estado de la construcción.

Allí hay que tener en cuenta un valor k, que depende del estado del edificio, en función de su edad.

En el caso del excedente cuyo plano mostré, había un local en planta baja, una vivienda nueva en la parte superior y una unidad antigua en un costado, que estaba en muy mal estado. Veamos cómo cambian los porcentuales. La unidad uno, o sea el local, que tenía 35 metros cuadrados y un baño, tenía un porcentual fiscal de 22,51; la unidad dos - la antigua en muy mal estado - , tenía 194 metros y un porcentual fiscal de 29,18; y la vivienda ubicada arriba del local contaba con 162 metros cuadrados y un porcentual fiscal de 48,31. ¿Qué sucede si calculamos el porcentual de dominio en base a lo que cada uno ocupa y que es la pauta más lógica para pagar las expensas? El local pasa a tener 8,66 por ciento, la vivienda antigua pasa a 49,70, y la vivienda nueva 41,44. Fíjense la distorsión de los porcentuales.

Insisto en este tema porque es lo que normalmente preocupa a la gente, ya que atañe al bolsillo de cada uno. Por ejemplo, era lo que sucedía con esa gente del barrio de Caballito, que no se preocupaba porque tenía un 10 por ciento de expensas, pero cuando éstas fueron altas sí comenzaron a preocuparse. Si allí en vez del porcentual fiscal se hiciera un porcentual de dominio, se achicarían las diferencias derivadas de esa habitación y baño de servicio adicionales.

Si queremos mejorar aún más los porcentuales de dominio, habría que hacer un 50 por ciento de quita en el valor de la superficie cuando se trata de superficies descubiertas, pues no es el mismo sentido el del factor de ocupación que en el caso de una superficie cubierta. Esto tiene importancia en cuanto a la liquidación de expensas; en cambio, los porcentuales fiscales son a los efectos impositivos. Además, si se diera el caso de que se tirara abajo un edificio y se vendiera el lote, cada copropietario recibiría dinero en función de su porcentual fiscal, no según el de dominio. De allí la medida que hay que tener con los porcentuales.

La norma legal para la presentación de planos, mensuras y condiciones para el régimen de propiedad horizontal es la ordenanza 24411/69, que es la que determina la manera de calcular los porcentuales, según edad del edificio, tipos constructivos, etcétera.

**PARTICIPANTE.** - ¿Qué puede hacer un propietario que adquirió una finca y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

descubrió posteriormente que en la ficha parcelaria tenía una porción mayor que en el título a raíz de que se le había agregado parte del pulmón de manzana?

AGR. OTTONE. - En la Capital Federal hay un catastro constituido que viene del año 1944, donde ya se han detectado esas medidas en demasía. Si tiene suerte y ese sobrante no excede la diferencia permitida, con una simple mensura sana el título. En Capital Federal es difícil que se dé el caso del 1 por ciento. Si el lote tiene cerramientos por los cuatro lados, entonces si la diferencia entre la mensura y el título supera el 5 por ciento del título, es excedente, de lo contrario será diferencia en más, y, como tal, usted aprueba la mensura y la inscribe.

En caso de que exceda la tolerancia tiene que hacer la compra. Pero si Catastro lo tiene detectado, tiene que ver la fecha de relevamiento que figura en la ficha parcelaria y directamente adquirir por prescripción, la cual se viene transmitiendo desde los dueños anteriores.

PARTICIPANTE. - El porcentual fiscal es el que viene en la planilla, el porcentual de expensas, el que se establece por unanimidad en el reglamento; ¿y quién establece el porcentual de dominio?

AGR. OTTONE. - YO diría que hay dos tipos de porcentuales, y uno de ellos lo subdividiría. El porcentual fiscal es el que inexorablemente va en la planilla, y hasta el año 1969 - en que se dictó la ordenanza - lo calculaba la Dirección de Rentas. En la oficina del - diría yo - nefasto art. 27 se habilitaba el edificio y los porcentuales, una vez aprobado el plano de subdivisión, y tardaba unos 4 o 5 meses, demorando en consecuencia la escritura. A partir de 1969, para acelerar el trámite, el cálculo queda bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, agregándose una nota diciendo que del cotejo del plano de obra surge que no existen construcciones sin permiso.

Ese porcentual fiscal es meramente para fines impositivos. El agrimensor retira el juego definitivo, entrega una copia al escribano para el Registro de la Propiedad y el protocolo, mientras que otra copia va a Patrimonio Urbano, que manda los valuadores. Hecha la valuación total del edificio, y en función de los porcentuales, la Dirección de Rentas calcula el impuesto.

Por otra parte, para manejar el edificio, se puede emplear el porcentual fiscal, que es lo que ocurre en el 80 por ciento de los casos. Pero también puede suceder que se determinen otros porcentuales para el reglamento interno del edificio, los que si son aprobados por la asamblea adquieren validez. Yo hablé del porcentual de dominio porque me parece que es el menos malo de todos y el que más se acerca a la realidad.

PARTICIPANTE. - Si una persona fallece y deja varios herederos, ¿cómo se distribuye equitativamente un edificio de propiedad horizontal entre esos herederos, en función del porcentual fiscal o del de dominio?

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

AGR. OTTONE. - Así se trate de un fallecimiento o no, lo que existe en este caso es una traslación de dominio, por lo tanto se rige por el porcentual fiscal. Pero como el porcentual de dominio tiene en cuenta las superficies descubiertas, estaríamos ante un caso parecido a la división de un campo, donde hay hectáreas de campo bajo, de laguna, médanos y tierras óptimas. Hay que hacer una evaluación de cada departamento para hacer la división, en función de superficie, estado, etcétera.

PARTICIPANTE. - Me resulta incomprensible el caso de una finca que se compone de dos lotes, y el Registro de la Propiedad considera que son dos lotes separados pero en una misma matrícula, mientras Catastro dice que están unificados, pero de ahí no surge ningún plano.

AGR. OTTONE. - Ese es un tema de larga discusión. No voy a dar nombres, pero en el Registro de la Propiedad había gente que estaba de acuerdo con nuestra postura. El Registro de la Propiedad no registra los planos de unificación, salvo que haya una escritura de por medio y, por lo tanto, sí inscribe la unificación.

Este caso lo voy a incluir en el de la unificación o englobamiento con fines de la construcción o, con lo que es peor, con las habilitaciones.

Supongamos que alguien tiene 3 lotes según título y Catastro 3 parcelas, es decir, cada una de las 3 con su título. Un agrimensor hace la mensura y unifica las 3 parcelas, que pueden formar, por ejemplo, 1.500 metros cuadrados. Siempre doy casos extremos para precisar en mejor medida las explicaciones.

En esa situación, su propietario, para financiar la construcción de un edificio torre de 25 pisos, digamos, pide un aval o un préstamo. Se guarda el plano de subdivisión y no se lo da al escribano, que no siempre pide el certificado parcelario que yo considero prudente lo solicite.

Ese señor consigue un crédito por una suma millonaria e hipoteca el lote del medio. Comienza a edificar, hace el hormigón de la planta baja y del primero y segundo pisos sobre los 3 lotes. Cuando llega al tercer lote, desaparece del país... ¿Quién ejecuta el lote que dio en garantía hipotecaria? Es inejecutable por cuanto se trata de un edificio en condominio con los otros lotes. Este es un caso extremo, que ya se repitió varias veces en la Capital Federal y podría reiterarse.

No pretendo inscribir como se hace en La Plata, donde se inscribe el plano de mensura. No entro a debatir si lo tienen que inscribir o no, pero por lo menos en la matrícula tendría que decir que se avisó al escribano sobre la existencia de un plano de unificación.

Hoy en día el plano de mensura y unificación no figura, salvo que se haya hecho una escritura.

A mi juicio, no hace falta una escritura. Se sostiene que la escritura evidencia la voluntad del propietario de ejecutar ese acto. Pero para ello debe presentar a la Dirección de Catastro - su solicitud ya está hecha - su intención de unificar, máxime habida cuenta de que en esos casos el escribano certifica la firma del propietario. En todos estos casos - lo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

enfático - el escribano certifica la firma del propietario, lo cual para mí esto es suficiente para demostrar voluntad del propietario para contar con la unificación. Si después lo hace por escritura, mejor aún porque perfecciona el acto.

Quizás no sean tantos los casos dolosos, pero hay temor a las pillerías que se pueden hacer. Incluso, a veces hay gente que no sabe que tiene unificados los lotes.

El escribano que no pide el certificado parcelario corre un riesgo, sobre todo por las afectaciones que pueda haber en la cantidad de datos que tiene la ficha parcelaria.

Yendo a su inquietud, escribano, si no han inscrito los dos lotes, Catastro los tiene unificados.

Además, deben tener en cuenta que en determinados momentos ustedes van a tener una sola parcela cuando a lo mejor son tres lotes. Eso responde a que Catastro no hace un catastro contradictorio... Vulgarmente se dice: "midió y tenía los títulos al lado", o sea, hizo y después vio los títulos.

En el caso planteado, si es una unificación de oficio, hay que hacer una mensura y sacar los tres lotes.

**PARTICIPANTE.** - Pero hay que hacer la mensura, el Catastro solo no basta.

**AGR. OTTONE** - No sirve, se necesita un documento público como es la mensura.

**PARTICIPANTE.** - ¿Podría hacer algún comentario respecto a lo que pasa en la provincia de Buenos Aires?

**AGR. OTTONE.** - La provincia aprobó una ley de catastro que debía entrar en vigencia el 5 y se prorrogó hasta el 17 de octubre.

Esa ley es meramente recaudatoria. Lo que importa son las planillas de revalúo. Hay que detectar todas las demasías que puede haber en una transmisión de dominio.

Los planos de mensura van a tener un plazo de validez. Los que más perduran en el tiempo son los rurales, luego vienen los subrurales y finalmente los urbanos, incluyendo las unidades funcionales.

¿Qué significa esto? Que aquéllos que han tenido modificaciones en su estado constitutivo parcelario - haber agrandado o achicado - tendrán que hacer mensura, no vale la mensura anterior. Si el agrimensor detecta que el estado constitutivo es el mismo, hará un certificado parcelario en el que estarán todas las planillas de revalúo. Hay que medir todo el lote, la superficie cubierta, y hay que aprobarlo.

La clave está en el tiempo que la repartición pública demore en sellar esas planillas y esas modificaciones. Y hay que considerar los tiempos que manejan ustedes y los que manejamos nosotros. Si son breves, no habrá dificultades porque no serán onerosos esos trabajos, y a la provincia le servirá para recaudar fondos.



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La provincia no tiene problemas de constitución parcelaria geométrica; tampoco los tiene desde el punto de vista jurídico porque tiene un buen Registro de la Propiedad, los tiene en lo económico.

El problema que tiene la provincia es el de las mejoras no incorporadas, y por eso habla de catastro y subcatastro, o como quiera llamársele. La falla está en la parte del catastro económico, y con esta ley la va a solucionar.

PARTICIPANTE. - ¿Demorarán mucho esos trámites?

AGR. OTTONE. - Tengo entendido que la intención es hacerlos muy breves. Pero no sé el volumen de escrituras que ustedes pueden tener en la provincia. Hay un tiempo físico que ustedes tienen para redactar una escritura, y hay un tiempo físico para confeccionar el certificado, para confeccionar las planillas.

PARTICIPANTE. - ¿Hay que hacer algún plano de mensura?

AGR. OTTONE. - No es un plano de mensura porque no hay balance con título. Tampoco es necesario hacer un plano de mensura si se trata de un excedente de 10 o 20 centímetros. El problema es cuando hay, por ejemplo, 3 metros de más. De lo contrario, simplemente se hacen los certificados.

PARTICIPANTE. - Tengo entendido que si se piden los certificados de Catastro antes del 17 de octubre sirven hasta fin de año.

AGR. OTTONE. - Tengo un caso personal donde el plano de subdivisión ya está aprobado y faltan las planillas de revalúo. De todas maneras, en ese caso es conveniente pedir el certificado porque sirve de antecedente, habida cuenta del enorme atraso que existe para las planillas de revalúo rural.

Todo depende de la habilidad con que se manejen los Colegios de Escribanos y de Agrimensores para lograr celeridad, respeto y mejoramiento en los trámites.

PARTICIPANTE. - Creo que está bien que el Registro de la Propiedad no registre planos si no están acompañados por un acto jurídico, porque aquél no es un registro de planos. Pero quisiera saber si no hay una norma que obligue a Catastro a comunicar al Registro de la Propiedad la existencia de un plano de mensura, para que aquéllos que no pidan un certificado catastral tengan esta información a través del certificado de dominio.

AGR. OTTONE. - Estoy de acuerdo en que el Registro de la Propiedad no tiene que inscribir planos, pero tendría que publicitarlos. Catastro desglosa una copia de ese plano registrado y lo envía al Registro de la Propiedad, pero éste no lo toma en cuenta.

PARTICIPANTE. - Cuando hay tomo y folio, están puestas las notas de que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hay plano de unificación de parcelas, no así cuando se trata de matrículas. El criterio del Registro anteriormente era que cuando había nota de advertencia de unificación exigía, o por lo menos rogaba, que se hiciera la manifestación, pero actualmente, aunque exista esa nota, lo inscribe sin manifestación alguna.

AGR. OTTONE. - Creo que la función del Registro tendría que ser la de publicitario, porque en ese caso el escribano va a saber que existe una unificación y entonces dependerá de su responsabilidad ante esa luz roja.

PARTICIPANTE - Respecto de la puesta en funcionamiento del nuevo sistema catastral en provincia, se dictó la resolución 2010 de la Dirección Provincial de Catastro, con fecha 16 de setiembre, donde se especifica cuál es el trámite de la puesta en marcha del sistema. A grandes rasgos establece que juntamente con el pedido de certificado del catastro se debe llenar el formulario A - que todavía no existe - , en el cual un agrimensor deberá hacer una valuación para el acto. Además, para que se despache el certificado tiene que tener intervención el Ministerio de Economía en la valuación, la cual nos va a servir para calcular el Impuesto de Sellos y demás. Además, se debe acompañar una serie de elementos para que el agrimensor elabore el legajo catastral, que consistirá en la planilla, la parcela, la nueva planilla de revalúo y la cédula catastral. Se supone que ese legajo tiene que ser acompañado al Registro de la Propiedad juntamente con el título en el momento de inscribirse, es decir, que se tiene que hacer en 45 días.

Esta resolución 2010 - que será circularizada por el Colegio entre todos los escribanos - comenzará a regir a partir del 17 de octubre. Hasta esa fecha continúa el sistema anterior, con el formulario número 1. Cualquier plano de mensura de los años 1993 y 1994 ya tiene estado parcelario con cédula parcelaria. Es decir, que el formulario 1 va a venir con el informe de deuda y con la cédula parcelaria. De lo contrario hay que constituir el estado parcelario con el agrimensor.

PARTICIPANTE. - ¿,Qué se considera superficie semicubierta?

AGR. OTTONE. - Son aquellas a las que les falta como mínimo un cerramiento, por ejemplo, un lavadero. El balcón no es superficie semicubierta sino voladizo y siempre se calcula como descubierto aunque tenga techo arriba.

ESC. TAQUINI. - Una de las soluciones para el tema de los excedentes es comprar esa porción del terreno. ¿En su experiencia, es menor la valuación que efectúa la Municipalidad como para recomendar esta opción a nuestros clientes?

AGR. OTTONE. - La valuación la efectúa el Tribunal de Tasación, la cual nunca va a ser el valor de mercado. Además se trata de superficies

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

descubiertas y ya incorporadas, de modo que son cifras bajas.

PARTICIPANTE. - En los planos de provincia los polígonos se denominan según el piso y la unidad. Por ejemplo, un polígono 00 01 está en planta baja y corresponde a la unidad 1. Pero tengo un plano en el cual no se respeta este orden.

AGR. OTTONE. - Normalmente se ponen todos los polígonos que configuran una unidad, pero si se los separa es lo mismo. Habrá que buscar todos los que configuran la unidad 1, pero en el fondo está bien aprobado.

PARTICIPANTE. - ¿En Capital Federal existe alguna norma para la numeración de las unidades funcionales?

AGR. OTTONE. - Sí, es de derecha a izquierda, y de adelante hacia atrás, a medida que van apareciendo.

PARTICIPANTE. - ¿Puede existir un edificio, no unido a otro, que empiece en la unidad funcional 38?

AGR. OTTONE. - Sí, puede tratarse de una modificación, donde cambia el número de unidades. Por ejemplo, si un edificio originalmente tiene 27 unidades y se agregan 6, éstas que se agregan toman los números 28 y siguientes. En la carátula, debajo del croquis de ubicación, tiene que decir que la unidad 28 está compuesta por las ex unidades 25 y 26. También puede tratarse de dos torres, donde no se unifica por torre sino por planta, porque la parcela es una sola.

PARTICIPANTE. - En una oportunidad me encontré con un plano mal confeccionado y se lo devolví al profesional actuante para su corrección. Pero hubo que hacer una modificación del reglamento haciendo desaparecer unidades, cuando yo pensé que lo que había que hacer era una rectificación.

AGR. OTTONE. - Una vez que el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal está escriturado, hecho e inscripto el reglamento de copropiedad y administración, se trata de una modificación. Las correcciones se llaman modificaciones.

PARTICIPANTE. - El caso que señalé no implica una modificación, es un error que debe ser rectificado.

AGR. OTTONE. - Sí, pero para la ordenanza, es una modificación. A partir de marzo del año pasado todo plano de subdivisión tiene que ir acompañado del plano de obra aprobado. En muchos casos hay construcciones no declaradas, y esto va como no precario, no computable, es decir, en el plano no se computan.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

A veces, el plano nada tiene que ver con lo que se ha comprado. Hay casas viejas donde se ha transmitido una serie de polígonos que nada tienen que ver porque se echaron abajo y se hicieron construcciones nuevas. No hay mayores problemas cuando se tiran tabiques, pero sí se plantean cuando se edifica hacia arriba o sobre el patio o se usa parte del pasillo o del primer piso. Y por ahí se vende una unidad funcional que tenía 40 metros y hoy tiene 95.

En el centro de la ciudad suele ocurrir que se avance en los últimos pisos no hacia el frente, sino en la parte de atrás.

La solución - aquí discrepo con el escribano Jorge Taquini - consistiría en pedir un plano de subdivisión, que es muy barato y se entrega enseguida, y así se sabe qué se compra.

ESC. RIVA. - Agradecemos al agrimensor Ottone su interesante exposición (aplausos).

## **PRAxis NOTARIAL**

### ***UN PODER NO USADO, SALVADOR. Aclarando una donación mutua(\*) (111)***

Prócula estaba en esos días en que fluía con la acequia del tiempo. Su joyante espíritu superaba la falta de trabajo. Cuando lo había, daba gracias a Dios, sobre todo porque le permitía servir al prójimo. Cuando aflojaba, volvía a sus lecturas que la hacían meditar. La poesía se instalaba en su mente como en una terraza. De vez en cuando, el teléfono la bajaba a esa realidad profesional típica; escrituras no hay; pero aumentan las consultas.

Se asomó a la ventana. Luego de mirar hacia el tránsito, levantó la vista y advirtió que las nubes extendidas parecían toldos de la ciudad; el color gris se acentuaba en algunas partes y era más oscuro. Al advertirlo, recordó que ella también había quedado a oscuras cuando su amiga Cornelia le consultara un caso; luego se vieron y le trajo los títulos que fotocopió.

#### **1. UN PODER NO USADO, SALVADOR**

En el momento estaba obnubilada. Lamentó que tan prosaicamente cortara su ensoñación, pero se dijo que allí tenía dos prójimos para ayudar y quizás más: Cornelia y las gentes del problema. Tenía los elementos a la vista; los contemplaba; pero en apariencia no se sentía incapaz de combinarlos para salvar la dificultad que se había presentado por oposición, justo de quien la provocara.

1. Títulos. Eran tres escrituras que tenían relación entre sí y, sobre todo, entre las partes. Eran las siguientes:

a) Esc. 25, 27/3/85 ante Tomás Arundel, folio 66, registro 2050: Colonia Aurelia Bellegarde, soltera, vende el inmueble a Ascanio Arcón.

b) Esc. 63, 26/4/91 ante Alejandra Aguilón, folio 132, reg. 2052: Ascanio Arcón transmite la nuda propiedad a Graciela Beatriz y a Mónica Diana Basta, ambas casadas, y el usufructo a Colonia Aurelia Bellegarde y