

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CURSO SOBRE "LECTURA E INTERPRETACIÓN DE PLANOS Y VALUACIONES"

En el transcurso del mes de junio se realizó en el salón Notario Gervasio Antonio de Posadas un curso sobre lectura e interpretación de planos y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

valuaciones, que contó con la participación del agrimensor Carlos A. Ottone y del señor Julio Argentino Salorio, director de Patrimonio Urbano de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

El curso, organizado por el Consejo Directivo por intermedio de La Comisión Especial de Extensión de Posgraduados, se desarrolló de acuerdo con el siguiente temario:

Expositor: agrimensor Carlos A. Ottone.

[I] 1. Lectura de planos de mensura y división en propiedad horizontal (ley 13.512). 2. Lectura de planos de mensura y demás elementos catastrales (planchetas). 3. Unificación de parcelas o subdivisión de parcelas. Requisitos. Gestión administrativa. 4. Sobrantes, determinación. Planos de mensura con excedentes. [II] Interpretación de planos catastrales. [III] Planillas de declaración jurada (revalúos).

Expositor: señor Julio Argentino Salorio.

Dirección de Patrimonio Urbano. Su surgimiento, historia y antecedentes. Valuaciones. Formas de solicitarlas y lugar para realizar consultas orales y escritas. Incorporación, oportunidad y forma de los planos de propiedad horizontal. Interacción entre esta Dirección y la de Rentas de la Ciudad de Buenos Aires. Supuestos de rectificaciones de planos e interposición de recursos ante la Dirección, forma y plazos para desarrollarlos.

Damos a continuación el texto de las versiones taquigráficas correspondientes a las exposiciones de los días 8 y 15 de junio, que estuvieron a cargo del agrimensor Ottone, quien se refirió a los puntos [I] y [II] de su temario.

En el próximo número se incluirán las versiones taquigráficas de la exposición del señor Salorio y de la tercera del agrimensor Ottone, que se llevaron a cabo los días 22 y 29 de junio, respectivamente. Tema: 1. Lectura de planos de mensura y división en propiedad horizontal (ley 13512) . 2 . Lectura de planos de mensura y demás elementos catastrales (planchetas). 3. Unificación de parcelas o subdivisión de parcelas. Requisitos. Gestión administrativa. 4. Sobrantes, determinación. Planos de mensura con excedentes.

Expositor: agrimensor Carlos A. Ottone, 8 de junio de 1983.

- Presenta al disertante la escribana Ana María Viscay.

AGR. OTTONE. - Agradezco al Colegio de Escribanos de la Capital Federal y muy especialmente a la escribana Viscay que me permitan tener este tipo de charlas sobre este tema siempre actual y fundamental. Creo que es interesante por cuanto transcurrido casi todo el siglo XX nos hemos dado cuenta de la necesidad, en muchas gestiones, de la coparticipación de distintas disciplinas universitarias. En nuestro caso concreto, en muchos trámites es necesario que el escribano y el agrimensor actúen de conjunto para un resultado común. El ejemplo típico se da en las divisiones de condominio de la provincia de Buenos Aires, donde incluso actúa otro profesional más, el ingeniero agrónomo; pero el caso más común y corriente lo tenemos cuando se afecta un edificio al régimen de la ley 13512, de propiedad horizontal. Es allí donde actúa el agrimensor para confeccionar el plano, y posteriormente interviene el escribano.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por lo tanto, creo que el diálogo interdisciplinario en este momento es fructífero y espero que se cristalice en una acción común entre el Colegio de Agrimensores y el Colegio de Escribanos.

Pasando al tema de esta reunión, vamos a referirnos a un plano de mensura y división horizontal de un edificio, que tiene en sí varios aspectos para analizar, uno de los cuales trata los elementos catastrales. Luego tenemos elementos topográficos, elementos jurídicos en lo que hace al título de propiedad, del propietario en función del dominio, y elementos que, son los menos, atañen a la faz impositiva, y las matrículas y los porcentuales.

Vamos a ir detallando los elementos que componen el plano de subdivisión. Quiero dejar aclarado que muy a menudo se habla de un plano aprobado por La Dirección de Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. La Dirección de Catastro no aprueba - quizá se ha excedido ese término -, sino que registra los planos. El responsable en sí es el profesional actuante.

En la parte inferior derecha de la carátula está la característica; está el número de registro de todo el plano.

¿Cuáles son los elementos catastrales que componen un plano de subdivisión? La perfecta ubicación en cuanto nomenclatura, circunscripción, manzana, sección y parcela. Estos son los elementos básicos del catastro.

Posteriormente figura el número domiciliario, que en muchos casos es existente y en otros es necesario solicitar el alta o la baja de determinados bienes.

En la carátula siempre tenemos el croquis de localización, un elemento que normalmente en el trámite en sí no se le da mayor trascendencia, pero es importante porque ubica al inmueble respecto de las distancias a esquina, individualizada la parcela dentro del conjunto de la manzana, lo cual a su vez - para eso se hace este trabajo - individualiza este hecho físico con el derecho real creado por el título. Por supuesto, tenemos también la zonificación de acuerdo con el actual Código de Planeamiento Urbano; los datos del profesional actuante, quien es responsable de la mensura, otro elemento sumamente importante porque da las divergencias entre el hecho existente y las medidas del título.

Realizada la mensura, se tienen los linderos de la propiedad, que también sirven para individualizar el bien.

Otros de los aspectos a tener en cuenta son los referidos a los elementos topográficos. ¿Cuáles son estos elementos? Las medidas lineales, las medidas angulares, las superficies que determinan estas medidas lineales y angulares, y además el contorno del edificio.

Recalco que la mensura es lo más importante porque todo lo que se refiere a la división del edificio en propiedad horizontal cae dentro de esta parcela. Respecto del escribano, considero importante definir dos conceptos: orientación y dirección.

La orientación se da hacia el cuadrante en el cual el lado se está observando. Si tenemos el norte en la dirección de 45 grados, el lado A - B aparentemente tiene una orientación noreste; pero si lo tomamos en cuenta como dirección, es distinto, porque es la dirección que estamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

describiendo siempre del lado B. hacia A, o sea, es sudoeste.

La orientación - reitero - se da hacia donde se está mirando - La dirección, hacia donde se dirige desde un punto al otro.

Para definir una dirección debemos tener dos puntos que determinan la recta. Escrituras antiguas de la provincia de Buenos Aires han dado origen a un sinnúmero de conflictos respecto de orientación y dirección, lo que lleva a realizar una marginal en cada una de ellas para solucionar el problema de los linderos.

Los conceptos de orientación y de dirección son importantes.

Si en una de esas líneas hubiese un quiebre, normalmente ustedes describen "del punto A con dirección...", y entonces la situación cambia, porque si bien en este caso la orientación es sudeste, la dirección de la línea A - B hasta donde empieza el quiebre es sudoeste... Por supuesto, es cuestión de ubicarse.

Para tener en cuenta los aspectos topográficos están los distintos polígonos que intervienen en la división en propiedad horizontal. Cada unidad funcional en sí es un polígono; de ahí que en la provincia de Buenos Aires se hable de polígonos que integran una unidad funcional. En la Capital Federal hablamos directamente de la unidad funcional número uno, por ejemplo, que puede tener un polígono en planta baja, en el primer piso e incluso en el segundo.

Dentro de cada unidad funcional el agrimensor debe delimitar cada polígono, ya sea cubierto, descubierto, semicubierto y los balcones.

Esos son los distintos polígonos; por supuesto, si tiene balcón, también se incluye.

Esto es a los fines de la descripción en la planilla de unidades funcionales de cubierta, descubierta, semicubierta y balcones; total por piso y total por unidad funcional.

La importancia de esta cuestión, sobre la cual consultan con frecuencia los escribanos, reside en que son distintos los porcentuales en unidades funcionales que a lo mejor tiene similares metros cubiertos en su superficie total. Para determinar los porcentuales, según la reglamentación en vigor, se toma en cuenta únicamente la superficie cubierta, la semicubierta y los balcones y éstos, siempre y cuando haya en el piso superior otro balcón o un alero. Me explico: si hay un balcón en el piso 6°, se computará si en el 7° hay otro balcón o un alero. El caso más común se da en aquellos casos en que el 7° tiene un balcón - terraza, es decir, que no existe una saliente sobre la línea de edificación, que está cortada. Está la famosa terraza, no hay balcón; entonces el del 6° piso no se computa.

Otro aspecto a considerar es el balance de superficie, en virtud del cual se consideran los elementos jurídicos que debe tener el agrimensor para determinarlo, en concordancia con la mensura.

En primer lugar, el nombre del propietario tiene que coincidir con el que figura en la escritura. Muchas veces no importa si el nombre va con una o dos "t", con una "y" o una "i"; tiene que ir como aparece en la escritura.

En segundo término, el número de inscripción en el Registro de la Propiedad; en tercer lugar, las medidas del título, donde se colocan las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

medidas lineales, los linderos y las superficies, si las hay. En el supuesto de que no estuvieran, se calculan en función de las medidas que existen en el título. Por eso, en el balance de superficie está la superficie total de la parcela y la superficie según título, que puede ser calculada si no se la menciona, y en función de ello, la diferencia en más o en menos.

Es casual que coincida totalmente la superficie que figura en el título con la superficie de mensura. Aquí también la diferencia entre Capital y provincia de Buenos Aires es notable, porque en ésta los planos de mensura, no ya los de propiedad horizontal, modifican los títulos, lo que no ocurre en esta ciudad.

Siguiendo nuestro tema, diremos que puede ser que estas diferencias superen ciertos límites. La reglamentación de Catastro establece que cuando la diferencia en más supere el 5 por ciento de la superficie, siempre y cuando la parcela esté perfectamente delimitada con muros medianeros, constituye un excedente.

En el caso de que tal cerramiento con medianera no existiese sino que fuera simplemente un alambrado o una estaca, se reduce al 1 por ciento.

Recalco que los porcentuales simplemente intervienen en la superficie cubierta, semicubierta y balcones y, por supuesto, si las hubiese, en las superficies superpuestas, que es el caso de las escaleras en casas de altos y bajos. En estos supuestos, las superficies superpuestas se computan para la determinación del porcentual correspondiente.

Además, se redondean al metro cuadrado cuando se calcula el porcentual.

En este sentido, siempre me pregunto en Catastro ¿para qué calculamos los planos al decímetro cuadrado si los llamados a intervenir desde el punto de vista impositivo se remiten a metros cuadrados al hacer la valuación?

A los efectos de la fijación de los porcentuales intervienen otros factores de la ordenanza tarifaria vigente, que aparece en el Boletín 16972, establece para tenerlos en cuenta, por ejemplo, la categoría del edificio. Para ello se da un puntaje, que es el siguiente: el área mínima, es decir, si tiene una unidad sanitaria, 1 punto; si tiene dos unidades sanitarias, 2 puntos; si tiene tres unidades sanitarias, 4 puntos; si tiene cuatro unidades sanitarias, 7 puntos; si tiene cinco unidades sanitarias, 10 puntos; si tiene sala de estar íntima, 1 punto; jardín de infantes, 1 punto; aquí está el área de recepción. Luego, por dormitorio y biblioteca, 1 punto; sala de estar, 1 punto; sala de música o de chicos, 1 punto, y así sucesivamente; inclusive, en los servicios se fijan 4 puntos por calefacción central o individual; si tiene aire acondicionado central, 4 puntos.

Se suman estos valores parciales, y si el inmueble tiene más de 28 puntos entra en la categoría A; en la B, si tiene de 18 a 22; en la C, si tiene entre 7 y 17.

PARTICIPANTE. - ¿Ese puntaje se establece con relación a los porcentuales del dominio...?

AGR. OTTONE. - Estos son los porcentuales fiscales que aparecen en el plano.

PARTICIPANTE. - ES decir, son factores que contribuyen a formar criterio para fijar el porcentual.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

AGR. OTTONE. - Así es.

Por eso aclaré lo anterior respecto de la superficie, porque aplicando después ese criterio de categorías llegamos a una tabla de valores de reposición del edificio. Cada categoría que puntualicé tiene un cierto valor, así la A, 10.676 pesos ley, y así sucesivamente.

Si el edificio ha sido construido en una misma época y es de un mismo estado, no hay problemas porque se multiplica la superficie, que redondeamos en metros cuadrados, por el valor de reposición. Y de ahí por una simple regla de tres, se obtienen todos los porcentuales.

La situación se complica más cuando el edificio es antiguo, y entonces debemos aplicar a ese coeficiente de reposición la tabla de Ross - Heinecken.

También, por supuesto, hay que tener en cuenta si son unidades de viviendas, garages, cocheras, etcétera, que tienen valores de reposición distintos.

Pero el concepto básico de la forma de calcular los porcentuales con que ustedes trabajan es el que señalé a grandes rasgos.

Si el edificio es antiguo, la situación se complica un poco porque hay que depreciar el valor a nuevo, y entonces el método que se sigue en la valuación es el de la famosa tabla de Ross - Heinecken al que hay que aplicar una fórmula simple para llegar al resultado.

No es nada complicado, y a nivel conceptual, esta es la manera de determinar el porcentual, que muchas veces preocupa a los escribanos.

Otro factor que se tiene en cuenta y que se incluye desde el punto de vista impositivo y que luego será subdividido, es el número de partida de origen, y que en cada unidad se coloca un subíndice por cada unidad funcional.

Esto en sí es lo que contiene un plano de subdivisión en propiedad horizontal; es el famoso MH que está registrado en Catastro.

Pasamos a ver el plano de mensura, que puede tener distintos fines: puede hacerse para divisiones en propiedad horizontal, o bien para unificación de parcelas o para división de parcelas o para usucapión, en el caso de posesión veintañal, hoy día, de acuerdo con el nuevo Código de Planeamiento Urbano, son muy pocas las subdivisiones que se pueden efectuar en la Capital. De cualquier modo, éstos son los tres casos típicos por los cuales se hace una mensura, que llamamos particular, porque está la ordenada por el juez, la judicial, en virtud de la cual se modifican las medidas del título. Para las demás mensuras - las particulares -, en ningún caso se modifican las medidas del título, y pueden decir: "De acuerdo con plano de mensura practicado por el agrimensor [. .], con plano registrado [...], medidas [...]". En la provincia de Buenos Aires no es así; quienes trabajan en esa jurisdicción saben que el plano modifica las medidas del título. La labor del agrimensor consiste en certificar lo que usted determina es una parcela de tanto por tanto y lo individualiza en un lugar de Buenos Aires con esa característica. Podrá haber divergencias, como dije, pero estarían dentro de la tolerancia admitida y topográfica. Pero al adquirente, en el caso de la mensura, el agrimensor, con la participación del escribano, le está certificando que tiene un derecho sobre ese bien territorial, continuo,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

delimitado. Y si no fuera mensura, Catastro le está dando con la ficha parcelaria la individualización de ese bien. Porque en la ficha parcelaria el escribano tiene la calle y el número, inclusive menciona las calles linderas.

Además tiene la nomenclatura correcta: sección, manzana, parcela. Y en otra parte tiene a todos los propietarios.

Desgraciadamente, no está actualizado. Ustedes saben que el catastro en sí es el ordenamiento de todas las parcelas que componen una jurisdicción determinada.

Catastro tiene tres elementos: el catastro jurídico, el catastro físico y el catastro económico.

El catastro físico es el que estamos y viendo en este plano: las medidas lineales y angulares y de superficie y la distancia de esquina que deslinda el bien.

El catastro jurídico es el título que posee una persona que lo acredita como propietario.

El catastro económico es el que tiene en cuenta la valuación.

Lamentablemente, en Catastro sólo tenemos el catastro físico; la ficha parcelaria es la radiografía de una parcela. Saco una parcela, la individualizo en la calle Giribone 1250, y tengo la nómina de todos los propietarios desde que ella fue abierta, desde que existe.

En la ficha se coloca el nombre del propietario, matrícula, tomo, zona - la que tengo en mi poder dice registro, tomo y folio -, escribano interviniente, fecha de la adquisición, precio de venta. En la planilla están todas las planillas del título. Luego están todas las medidas que se ven en el catastro y que son las que se dan en la ficha, y después todo lo que hace el aspecto de la obra en sí, el edificio, el expediente... En esta ficha tiene que estar todo lo que se individualiza: cuándo se hizo la demolición, cuándo se hizo la construcción; en una palabra, todos los elementos. Y bajo figura todo lo referente a la valuación.

No entro en el detalle de esta planilla porque ustedes la manejan a diario y la conocen mejor que nosotros.

Vamos a hablar de plano de mensura y unificación. Este caso es muy común en Buenos Aires y tiene por fin mejorar fundamentalmente el estado parcelario y también - ¿por qué no decirlo? - permitir, de acuerdo con lo dispuesto por el Código, una mayor superficie que posibilite un edificio de mayor magnitud.

PARTICIPANTE. - ¿Es similar al otro plano de mensura que vimos...?

AGR. OTTONE. - Es exactamente el mismo. El otro tiene todas las plantas del edificio, porque el plano que les estoy exhibiendo corresponde a una subdivisión en propiedad horizontal. Este unifica; el otro no cambia el estado parcelario. El que estamos viendo sí lo cambia. Por tanto, se puede decir: mensura particular con unificación de las parcelas 25, 26 y 27, de la manzana 133, sección . . .

Acá están las tres parcelas originales que se colocan en el punteado: 25, 26 y 27 y la mensura total, las medidas lineales y angulares del total de la unificación en cada una, de las que surge la parcela 25 a.

El hecho importante aquí es que tiene que ser un solo propietario, porque no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se puede unificar parcelas de distintos propietarios.

El caso opuesto a este englobamiento es el de la mensura con subdivisión. Por eso decía que de acuerdo con el Código de Planeamiento Urbano hoy en Buenos Aires se limita fundamentalmente esta acción.

Para que tengan una idea, el mínimo de superficie que debe tener la parcela registrante es de 900 metros cuadrados, con un frente mínimo que surge de una fórmula que es igual a la superficie por el 80 por ciento de esa superficie, sobre 100. Veamos este cálculo.

Dentro de la superficie de 900 metros tenemos que inscribir la superficie de un rectángulo. El rectángulo que hay que inscribir es del 80 por ciento O sea, es la superficie por el 80 por ciento, menos la superficie sobre 100, en por ciento también.

¿Qué significa esto? Que si la superficie del rectángulo sería igual a 900 metros cuadrados - sería la superficie mínima -, el 80 por ciento de 900 es 72, menos la superficie sobre 100, que es 9 por ciento.

Esto da la superficie del rectángulo en porcentaje aproximadamente; es decir, 72 menos 9 por ciento, 63 por ciento, 900 por 63. Todo esto en porcentaje, 72 nos da la superficie mínima .

En realidad, lo que nos queda en metros en sí es el 71 por ciento. Remarco: 80 menos 9 por ciento, deja el 71 por ciento de 900. Entonces, la superficie del rectángulo que debemos tener es de 639 metros cuadrados; en otras palabras, ese es el rectángulo que tenemos que inscribir dentro de esa parcela de 900 metros cuadrados.

PARTICIPANTE. - Eso es para subdividir, ¿no es cierto?

AGR. OTTONE. - Así es, porque de ahí vamos a sacar el frente mínimo, y para inscribir el rectángulo dentro de los 900 metros cuadrados hay que multiplicar los lados $a \times b$, que nos da la superficie de ese rectángulo

Pero hay otra condición determinante - en este caso es en buena medida de ciencia - ficción -, y es que b no puede ser más que una vez y media más que a , siendo a el frente. El largo nunca puede ser más de una vez y media en relación al frente.

Para este caso de superficie de 900 metros cuadrados, el rectángulo mínimo que podemos inscribir en ella es de 639 metros, y nos da estas medidas: $a = 20,64$ metros y $b = 30,96$ metros. ¿Qué ocurre? Esto se da en las condiciones más desfavorables, es decir, en un rectángulo como el que vemos de a por b ; pero si se le puede dar más frente, 25 metros, por ejemplo, b puede ser menor .

Yo puedo inscribir dentro de esta superficie de 900 metros cuadrados un rectángulo de este tipo.

PARTICIPANTE. - Usted dice de inscribir dentro de la superficie y poderlo proyectar . . .

AGR. OTTONE. - Otra parcela puede ser de 20 metros por 50, superando la superficie mínima de 900 metros cuadrados que exige el Código de Planeamiento Urbano.

Dentro de esta parcela no puedo inscribir un rectángulo de 639 metros cuadrados con la condición de que uno de los lados, el largo, sea una vez y media el frente, es imposible. Pero si necesito como mínimo 20,64, ya los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

20 metros de frente me están condicionando la limitación

PARTICIPANTE. - En la mayoría de los casos los frentes no tienen esa medida. Vale decir, por medio de esta norma se ha tratado de evitar la posibilidad de hacer subdivisiones.

AGR. OTTONE. - Evidentemente, por lo menos en parcelas chicas. Podría tener lugar en una parcela grande, como en la zona de Belgrano, donde en una esquina se pueda dar porque es más fácil trabajar con la superficie. Siempre la menor tiene que ser el frente, en todos los casos.

PARTICIPANTE. - Luego queda una pequeña fracción de 300 y - pico de metros. . .

AGR. OTTONE. - Nunca se puede dar ese caso.

La parcela de 900 metros cuadrados es el mínimo que se exige en materia de superficie, y quedan 639 metros. Dentro de los 900 metros cuadrados hay que inscribir la condición. Si la parcela fuese de 40 metros por 50, tendríamos 1.000 metros, pero no cumple la condición de inscribir un rectángulo de 639 metros cuadrados dentro de ella. Recuerden que el largo nunca puede ser una vez y medio el frente.

PARTICIPANTE. - ¿Desde cuándo rige esta norma?

AGR. OTTONE. - No lo recuerdo con precisión, pero creo que está en vigor desde el 19 de mayo de 1978.

PARTICIPANTE. - ¿La norma responde a algún criterio universal de ordenamiento o a un problema nuestro?

AGR. OTTONE. - Cuando se aprobó el Código de Planeamiento Urbano se fijaron una serie de elementos como altura, etcétera.

La Capital Federal ha sido dividida en zonas que están determinadas por su uso, y ese uso está condicionado para determinar las construcciones que se puedan hacer hasta cierta altura, en ocupación de terreno y en lo que atañe al ítem de las subdivisiones.

Este es el caso general, no vamos a los casos particulares en que cada zonificación tiene distintas superficies. Pero el concepto básico es que siempre hay una superficie mínima, que es meramente numérica, no da nada de forma. Si se habla de 900 metros cuadrados, tiene que ser 900 metros cuadrados, pero no dice qué forma debe tener la parcela.

El otro condicionamiento es éste: que en la parcela yo tenga que proyectar un triángulo de 639 metros cuadrados. Como a su vez eso está condicionado a que el largo no puede ser más de una vez y medio el frente, para que a por b sea igual a 639 metros cuadrados y b no puede ser más que una vez y medio el frente - o sea $1,5 a$ - las medidas serán 20,64 para a y 30,96 para b .

PARTICIPANTE. - ¿Qué se hace con el resto de los 900 metros?

AGR. OTTONE. - Eso no importa, porque la parcela sigue siendo de 900 metros cuadrados.

PARTICIPANTE. - Eso es lo que se tiene que cumplir como condición abstracta, geométrica, para poder adaptarse. Es totalmente independiente...

AGR. OTTONE. - La parcela va a tener que ser de 900 metros cuadrados. Vamos a suponer este caso.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Supongamos una superficie de 40 metros de frente por 50. En la letra fría de la reglamentación yo podría, teóricamente, dividirla en dos lotes de 20 por 50. Pero esto no puede ser porque me dicen que dentro de cada parcela tengo que inscribir teóricamente una superficie de 639 metros cuadrados.

PARTICIPANTE. - ¿Qué quiere decir aquí inscribir?

AGR. OTTONE. - Por supuesto, todo esto es teórico. Vamos a un concepto de inscribir. Recuerden cuando en la secundaria nos pedían que inscribiéramos un cuadrado dentro de una circunferencia. Esto es exactamente lo mismo. Dentro de esta parcela voy a tener que poner teóricamente - esto no se ve en el terreno sino en el cálculo, en el proyecto - 639 metros cuadrados. Y este guarismo de 639 metros cuadrados tiene que estar condicionado a que b no puede ser más que una vez y media más que el frente.

¿Cómo puedo inscribir dentro de esta superficie de 1.000 metros cuadrados otro rectángulo? Vamos a ver si dentro de esos 1.000 metros puedo poner un rectángulo de esta característica o solamente 639.

Vayamos a un ejemplo simple y práctico: la parcela es una cartera de mujer, a quien le dan una regla de 70 centímetros por 10; evidentemente, la superficie de 70 por 10 es menor que la cartera, pero no entra. Y aquí ocurre lo mismo, porque tengo que poner 20,64 y 30,96, y no puedo. Por un lado me falta, por el otro me sobra, pero lo que me sobra es lo que está limitando lo que puedo hacer.

- Luego de un breve receso.

AGR. OTTONE. - Vamos a ver el caso de las subdivisiones, que es bastante complicado.

Cada parcela tiene su propia definición; dependerá de la zonificación en que esté para que cambien también los argumentos. Para zona industrial se exige mucho más de 900 metros cuadrados, se pide más de 1.000.

Antes de pasar al régimen de preguntas especiales, desearía terminar con otros casos de mensura, y así dejamos liquidado este aspecto.

Ya vimos mensuras con englobamiento, mensuras con división de parcela, y nos quedarían dos más. En primer lugar vamos a ver la mensura con redistribución parcelaria, que es el caso de dos parcelas de distintos propietarios, aunque pueden ser de uno solo. En el caso que examinaremos son distintos, y se afectaría parcialmente a una para incluirla en la parcela lindera.

En este supuesto, una parcela puede ser de un señor A y la otra de un señor B. Lo que el señor B puede vender al señor A es el fondo.

Entonces se hace un plano de redistribución y se realiza la mensura con las parcelas.

Técnicamente, en cada uno de estos casos se dicta una resolución del Director de Catastro, si es un caso sencillo, o del Consejo de Planificación Urbana, que aprobará o desaprobará esa redistribución parcelaria.

Este es el trámite administrativo normal para estas situaciones.

Por último veremos la mensura más simple, la de usucapión. La carátula es bastante más sencilla; es simplemente una mensura particular donde figuran los datos catastrales y la calle, no va ningún propietario porque hay un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poseedor que está tratando de obtener la propiedad de esa parcela. Tiene que ir el nombre del poseedor, documento, domicilio, etc., el resto es similar a los demás planos de mensura. No hay balance de superficie. Como hay una orden judicial, esta mensura da origen a un título y se adjunta al expediente que se sigue en la Justicia en el juicio N.N. c/otro, s/usucapión.

Se hace la mensura y se emplea un sello que dice simplemente: Este plano se aprueba desde el punto de vista topográfico, y nada más; no se certifica nada desde el punto de vista jurídico. Hay que tener mucho cuidado con esta mensura porque dará lugar a un título de propiedad.

Con estos cuatro casos dejaríamos esta charla informal y pasaríamos a responder algunas inquietudes de los escribanos.

PARTICIPANTE. - No me quedó muy claro lo que conversamos antes del receso.

Usted dijo que la figura tenía que encuadrarse en una superficie de 639 metros cuadrados. Esa medida se aplica a cada parcela que se va a subdividir, o sea, que si uno quiere dividir una parcela en dos, tiene que tener 639 metros y 639 metros?

AGR. OTTONE. - Así es un cierto ensanche a largo plazo. Es decir, quien compre una parcela en esas avenidas o calles no tiene un problema de expropiación, pero sí de restricción al dominio, que en distintos casos varía, y son chicos. Quien adquiera esa parcela no puede edificar, su uso es parque o jardín.

Se trata de una figura distinta del Código de Planeamiento Urbano porque también hay zonas residenciales - inclusive se da mucho en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires - donde se exige un retiro de línea de edificación para dar lugar a jardín, sin pensarlo, por supuesto, desde el punto de vista arquitectónico, paisajista.

En cambio, aquí la intención que lleva esta restricción al dominio es que en el futuro - no sabemos cuándo, calculen que el ensanche de la avenida Garay venía proyectada desde 1926 - se va efectivizar.

No se trata de expropiación; si lo fuese, el propietario podría exigir el pago de esa fracción que la Municipalidad va a incorporar a la vía pública; siendo línea particularizada no lo puede hacer.

Incluso al erario municipal le va a resultar menos oneroso el pago por una porción de parcela que es baldía.

En las fichas parcelarias, en las parcelas, que ustedes piden, no figuran estas líneas particularizadas. Lamentablemente no traje el número del Boletín Municipal Oficial donde aparece la ordenanza respectiva, pero es de fácil ubicación y pienso que sería muy conveniente que la tuvieran en sus escribanías por si en algún momento se les formulara alguna pregunta respecto de una restricción de este tipo.

He hecho distribuir entre los asistentes a esta reunión algunos planos. Veamos el que dentro de un círculo ubicado en el ángulo superior derecho figura con el número 467 C - 80, que se refiere al ensanche de la calle Jujuy. En el plano tenemos dos polígonos que determinan la superficie afectada por el ensanche de la calle Jujuy y el remanente.

En uno de los polígonos está la superficie afectada designada por las letras

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

A - B - E - F - A, que nosotros designamos con el número de parcela 14 b, que es la que en cierto modo se incorpora a la vía pública, que desaparece, y es de 130,25 metros. El remanente, que es el polígono B - C - D - E, va a quedar como parcela remanente 14 c.

Este caso da lugar a la confección de un nuevo título con las nuevas medidas de la parcela remanente.

La importancia del tema radica en que estos terrenos son los únicos que dan lugar a que se efectúe una modificación en las medidas del título, por cuanto si los divididos en dos parcelas, una de ellas se incorpora a la vía pública y la restante queda remanente, que en las medidas del plano que ustedes tienen en su poder se designa con las letras B - C, B - D, B - E y E - B inclusive las medidas angulares.

En el balance de superficie tienen lo que se incorpora y se coteja con el título para que no haya problemas. Este es un plano que se puede inscribir.

Otro plano que tienen ustedes, el que lleva en el ángulo superior de la derecha el número 463 C - 80, encerrado en un círculo, se refiere al ensanche de Jujuy esquina Garay.

Aquí hay una expropiación total de la parcela 21, porque la 21a es la parcela que se incorpora a vía pública por ensanche de la calle Jujuy, y que es de 101,63 metros. Inclusive se ha calculado la ochava que corresponde en la parcela 21b, y el remanente es escasamente de 18,76 metros.

Estos casos que quedan como remanentes por lo general no se expropián.

PARTICIPANTE. - Usted dijo que el excedente se utilizaba cuando superaba el 5 por ciento.

¿Qué pasa cuando existe un excedente, hay que presentar un plano...?

AGR. OTTONE. - En el caso de que haya un excedente en una parcela el mismo se ubica.

Hagamos otro croquis para ubicar el excedente.

En esta parcela hay un excedente en los fondos, y se lo ubica. Supongamos que hay parte en un lado y parte en el fondo. De un lado queda determinada la superficie que cubre el título, y del otro, el excedente.

El plano que les estoy mostrando dio lugar a una propiedad horizontal, luego de una mensura. Este es el caso que acabo de exponer.

Acá se hace un detalle para no complicar la figura que está en muy pequeña escala. El excedente es de 0,21 en el frente y de 1,32 en el fondo. Luego del estudio se determinó que ése era el excedente. Se hizo entonces un detalle fuera de escala del polígono excedente con los ángulos que se dan con las letras B - G - C - D - I - H.

En el plano damos las medidas, los ángulos y las superficies. En el balance se dice: "Superficie según mensura polígono", A - B - H - I - A que está cubierto por título. Y luego, superficie según mensura del polígono en posesión, que es todo el excedente. La suma de todo esto da la suma total según mensura de la parcela, y la diferencia con título la va a dar el polígono anterior que ya hemos visto.

En este caso, el día que haya que regularizar título debe hacerse la posesión de este polígono, que de hecho está incorporado a la parcela.

PARTICIPANTE. - Cuando nos traen un plano de mensura para hacer un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reglamento de copropiedad horizontal en la Capital, abrimos el sobre y encontramos unas notas que tenemos que transcribir en el reglamento.

AGR. OTTONE -. Esas noticias tienen su historia como la tiene el porqué de los porcentuales, y si ustedes leen lo que se transcribe en la parte de abajo de las planillas de unidades funciones y de unidades complementarias verán que dice que estos porcentuales han sido confeccionados por el profesional bajo su responsabilidad.

Esto tiene su razón de ser igual que la notita en carátula que dice: "Del cotejo del presente plano de obra aprobado por el profesional surge que no existen construcciones precarias realizadas [...]. Y si las tuviese dice: "[. . .] que existen construcciones precarias [...]".

Eso lo tienen que transcribir en el reglamento, inclusive en la unidad que se detecte, que pueden ser o no construcciones precarias y no aparecen en el plano de obra, y entonces en el día de mañana se dice: Hay que regularizar la situación. En consecuencia, deberá hacerse primero un plano de obra o de ampliación y posteriormente modificar el plano de propiedad horizontal, porque va a cambiarse la superficie cubierta y también por porcentuales del todo.

Esto debe quedar especificado, en primer lugar, para que el comprador sepa qué está comprando, debe tener noción de lo que compra, y en segundo término, para que en el día de mañana sepa a qué atenerse si la Municipalidad dispone que se regularice la situación.

PARTICIPANTE - ¿Cuánto demora actualmente el trámite de división en propiedad horizontal?

ACR. OTTONE. - Desde el momento en que se llama al agrimensor para hacer el trámite, se le da la conformidad al presupuesto por el presentado, se hace la nota, ustedes certifican la firma, se hace la presentación pidiendo el registro del plano - mal llamada aprobación del plano - se calcula que pasan de quince a veinte días.

A partir de allí deben calcular un lapso en el que Catastro se expida todo depende de la zona en que esté ubicada la parcela. No habiendo inconvenientes, la autorización previa demanda unos 25 a 30 días. Autorizada la presentación definitiva, en 48 ó 72 horas sale aprobado.

Puede haber casos de extraordinaria urgencia, pero lo típico, lo normal, son 45 a 60 días.

PARTICIPANTE. - ¿Qué significan los números que se consignan en los planos MH? ¿Quién los da?

AGR. OTTONE. - Los MH son los planos de mensura horizontal - el guión (-) es el número correlativo por año y se da en Catastro. A medida que van entrando los planos se numeran por orden correlativo y las cifras finales son las que corresponden al año.

PARTICIPANTE. - En el caso de la propiedad horizontal, cuando hay unidades a construir, ¿quién maneja los porcentuales?

AGR. OTTONE. - Los porcentuales son provisorios.

Esc. VISCAY. - ¿El reglamento se puede hacer de acuerdo con el plano?
¿Cómo se maneja la aprobación del plano?

AGR. OTTONE. - No hay problema en lo que está edificado, ya que se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escritura a nombre de los adjudicatarios; las restantes unidades siguen en condominio. No se puede escriturar sobre unidades en construcción o a construir; los porcentuales que figuran son como si esas unidades estuvieran construidas nada más que de conformidad con las medidas del plano. Después hay que pedir el alta. Se pide un plano que modifique el anterior.

PARTICIPANTE. - ¿Las modificaciones al reglamento tienen que estar firmadas por todos los copropietarios?

AGR. OTTONE. - Pero de hecho, cuando compraron, no se podían negar...

Los escribanos tienen que ir previendo todas las situaciones. La gente es muy remisa a firmar algo que pueda modificar en alguna medida lo que tiene.

- No formulándose más preguntas se da por terminando el acto.

Tema: Interpretación de planos catastrales.

Expositor: agrimensor Carlos A. Ottone, 15 de junio de 1983.

Para concluir lo que vimos en la reunión anterior en cuanto a la jurisdicción de la Capital Federal, abordaremos un pequeño e importante tema que quizá sea sumamente útil tenerlo en cuenta en el ejercicio de la profesión, referido a los planos que determinan la incorporación a vía pública. Corresponde sobre todo a fincas o parcelas ubicadas en las avenidas Garay, San Juan e Independencia. Estas son las últimas avenidas que se han habilitado con un ensanche decretado.

A partir de allí se ha derogado toda legislación respecto a ensanche y buscado una forma técnicojurídica que se adapta a las circunstancias de la economía municipal: las líneas particularizadas

Si bien los ensanches se han derogado, existe una serie de avenidas y calles que poseen líneas particularizadas. ¿Qué significa esto? En definitiva, y salen por subasta pública casi siempre y los compran los de la parcela lindera

PARTICIPANTE. - Hay un polígono en el 21b, ¿qué es?, ¿es algo especial?

AGR. OTTONE. - Es la ochava prevista para Garay, porque en cierto modo Garay tiene un ensanche; mejor dicho, es una ochava compartida. Es una ochava de 6 metros; si se la prolonga en la parcela lindera, completará la ochava.

Normalmente designamos con la letra a lo que se incorpora a vía pública y b la parcela que queda, para que a posteriori si hay que subdividir queda C y D.

Esta parcela, una vez que sea vía pública, es una parcela de esquina y por tanto debe tener ochava, que en este caso podemos suponer es de 6 metros... Aquí solamente tiene 1,82 metros... El resto para completar los 6 metros lo tiene que ceder la parcela lindera, que aquí son 2,61 metros. Es decir, la parcela lindera tendría que ceder 3,39 metros para formar la ochava.

PARTICIPANTE. - Y en caso de parcela lindera, ¿qué pasa?

AGR. OTTONE. - No pasa nada hasta el momento de su modificación. Las ochavas no se ceden hasta el momento en que haya una modificación del frente o se demuela. En la zona de San Telmo hay muchas ochavas que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tienen 1,23 metros.

PARTICIPANTE. - En los casos en que se producen problemas respecto de ciertos tipos de frentes que tienen que retirarse en caso de ser aprobados los planos - tal como se planteó en un momento determinado con los ferrocarriles -, ¿la Municipalidad sigue alguna acción contra los propietarios frentistas de una determinada cuadra, digamos, que están en contra de la avenida, o paga en dinero o levanta la medida o toma otra providencia?...

AGR. OTTONE. - Separemos dos cosas. Una, cuando el ensanche ha sido previsto. Tal el caso de la parcela del Ferrocarril Sarmiento que va desde Almagro hasta prácticamente Villa Luro, por Yermal. En diciembre de 1969 la Municipalidad dictó una ordenanza de expropiación al respecto y los vecinos afectados hicieron juicios de expropiación inversa, y la Municipalidad tuvo que pagar.

En este caso, no; por lo menos hasta ahora nadie se presentó por línea particularizada, ya que por el Código de Planeamiento Urbano es una restricción al dominio. Por lo demás, es de conocimiento público que la restricción al dominio por línea particularizada podrá efectivizar el ensanche de 60 ó 70 años.

La situación es distinta cuando el ensanche está determinado; ahí si la Municipalidad puede hacer uso de lo resuelto en cualquier momento.

PARTICIPANTE. - ¿Qué sentido tiene la línea particularizada respecto de la expropiación?...

AGR. OTTONE. - Al hacer ensanche se fija la línea municipal y queda como en este caso que analizamos, dos parcelas, una de las cuales pasa a ser vía pública. En el caso de líneas particularizadas para nada se afectan las parcelas, que quedan tal cual son, con una sola restricción referida a la edificación que tiene que ir a equis metros.

PARTICIPANTE. - Existiendo línea particularizada se abre la vía a una futura expropiación...

AGR. OTTONE. - No se abre, es una restricción al dominio.

PARTICIPANTE. - Pero esa restricción al dominio indica solamente en el caso de que hubiese que demoler y volver a construir. La ordenanza de ninguna manera admite que en algún momento pueda expropiarse...Ahora juega como restricción al dominio y mañana puede darse una expropiación.

Entiendo que lo mismo pasaba con las rutas de autopistas, que estaban reservadas para futuros parques y no afectarían a las viviendas.

AGR. OTTONE. - En las autopistas, tienen ustedes la zona de afectación vial. Incluso todavía queda una sola autopista, que es la central, la llamada U 3, que en alguna medida es la prolongación del acceso norte y que llega a Federico Lacroze. Hay un gran sector que está demolido hasta la calle Congreso.

Hay una zona que es de afectación vial - ahí va a ir la autopista - y luego a ambos lados, creo que son 6 metros, la franja no edificable. Luego está la zona de altura limitada en el sentido de que se puede construir hasta 9,90 metros.

Son restricciones al dominio la franja no edificable y la altura limitada

PARTICIPANTE. - ¿Qué debemos leer cuando recibimos la parcela?

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

¿Cuáles son los puntos claves?

AGR. OTTONE. - Hay que prestar atención a lo que llamamos el plano índice.

Vimos uno de autopista. En la parte de abajo de este plano índice están todas las ordenanzas y las notas de cambio de calles, la subdivisión de la parcela, inclusive si hay afectaciones. En este caso dice: "Por la ordenanza número [...] afectada a la Autopista U 3, Boletín Municipal 16391". Y en el mismo plano ahora sale la derogación y se dice: "Ordenanza 38854. Derógase Autopista U 3 desde Federico Lacroze a Riachuelo"

Siempre conviene leer lo que aparece en el plano, que si bien no contiene un orden determinado, indica todo lo que ocurre en la manzana, incluso cuáles son las afectaciones.

En la parcela normalmente no van a salir, porque no están planchadas, todas estas afectaciones por autopistas. Y además, porque por eso se da el plano índice junto con la ficha parcelaria.

PARTICIPANTE - Las notitas de adelante no interesan, sino las de atrás.

AGR. OTTONE. - Les pueden servir como antecedentes, pero no están actualizadas. El aspecto jurídico no ha sido muy dinámico, y está muy atrasado.

PARTICIPANTE - Las líneas particularizadas no aparecen en la parcela.

¿Hay alguna advertencia?...

AGR. OTTONE. - No, por eso en esta charla informal yo les doy un dato para que ustedes lo tengan en cuenta en el futuro.

Vayamos ahora a los planos de provincia.

Yo les hecho fotocopiar tres hojas de un plano a favor de Eleonora Sociedad Anónima. Es un plano bastante chico de división en propiedad horizontal, ya que cuenta solamente de dos unidades funcionales.

Como en todo plano, tenemos elementos catastrales, topográficos, jurídicos y en cierto modo, desde el punta de vista de Rentas, impositivo.

La forma de este plano difiere del de la Capital Federal; el fondo es exactamente lo mismo. Hay que hacer una mensura del predio y la división del edificio en propiedad horizontal.

Los elementos catastrales son exactamente los mismos. La designación catastral está en el ángulo superior derecho, con la nomenclatura catastral de origen: la circunscripción, la sección, la manzana y la parcela.

En el ángulo superior izquierdo tenemos el partido, el lugar, la dirección.

Otros elementos del catastro a tener en cuenta son los datos según título y croquis de ubicación, donde figuran las distancias a esquinas para poder ubicar perfectamente el bien. Luego tenemos la orientación, y después, en el croquis del terreno, que es el contiguo, el que sigue al lado de la carátula, los nombres de las calles, los anchos de las calles, y los linderos. Y allí sí está reflejado el plano de mensura, que es la parcela 11, con las medidas lineales y angulares del inmueble.

Aquí hay una diferencia con la Capital, y la pongo de resalto porque la semana pasada me preguntaron por qué no aparecen los ángulos.

En los planos de Capital siempre aparecen los ángulos, ya sean de 90° o de 180°. Y en este plano, en cambio, hay una notita en carátula que dice:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios". Esta es la primera diferencia que existe con la Capital.

Es muy importante leer el recuadro que está en la carátula en el ángulo inferior izquierdo, por cuanto allí se reflejan las notas, inclusive las servidumbres que pudiesen existir entre unidades, como ser servidumbres de ventilación o de paso. En este caso, por ejemplo, se ha puesto "el servicio del pozo negro es independiente para cada unidad funcional". Si hubiese una servidumbre de paso o de uso debería constar.

En la provincia de Buenos Aires hay una serie de servidumbres, que el escribano debe ubicar en el vértice inferior izquierdo de la carátula.

La nomenclatura catastral está casi abajo, a la derecha, y en el plano de examen se dice: "Partido: Municipio Urbano de Pinamar - Circunscripción IV Sección N - Manzana 9 - Parcela 11".

Los polígonos para individualizar piso y unidad se determinan con cuatro dígitos. Los dos primeros (00) significan el piso, que están separados por un guión de los dos dígitos siguientes, que individualizan la unidad. Por ejemplo, 00 es planta baja, y 01 es la unidad 1; si fuera unidad 2 sería 02; y unidad 3, 03, y así sucesivamente.

Es decir, se individualizan en función de un sistema que no se aplica en la Capital, donde el régimen actual establece numerar de izquierda a derecha y a medida que aparecen las unidades, de arriba abajo en la parcela.

PARTICIPANTE - Por ejemplo, si en el piso 14 tuviéramos el departamento 12, ¿cómo sería el polígono?

AGR. OTTONE - Los dos primeros dígitos significan el piso; en este caso, sería el 14. Y luego podríamos los otros dos dígitos, que serían el 12. Pero no creo que haya doce departamentos en un piso tan alto...

Vayamos ahora al plano de un edificio más grande. Lamento no haber podido sacar copia, porque no se puede hacer.

Hasta el segundo piso son cocheras. Tiene el mismo número de unidades funcionales, pero el polígono va a ser distinto.

En la provincia de Buenos Aires hay que representar en el plano todas las plantas. En Capital, no; si las plantas del 1º al 6º, por ejemplo, son iguales, se hace una sola representación que involucra los seis pisos.

PARTICIPANTE - ¿Cómo se representa el polígono de un edificio ubicado en la provincia que tiene cocheras en el subsuelo?

AGR. OTTONE - Al primer subsuelo se le pone el número I; en el caso en examen sería I - 01; I - 02... El número romano I individualiza el primer sótano, el primer subsuelo. De planta baja hacia arriba hay dos dígitos para individualizar pisos, y dos más, para polígonos.

En uno de los planos de Pinamar que ustedes tienen en su poder, pueden ver bien lo que digo. Fíjense en la planilla de superficie que tiene que estar al lado de la carátula. Dice Planilla de unidades funcionales. Unidad funcional 1 polígonos que la integran... En este caso es el 0.0 - 01, que corresponde a un chalet que está en la esquina; el polígono es 01. La unidad funcional 2, que es la lindera, tiene el polígono 00 - 02, que corresponde a la planta baja; el 00 - 01, es el polígono que corresponde a la parte de arriba.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Volvamos al plano grande que tenemos ante nosotros.

En planta baja todo es cochera: 00 - 01.

Todos los pisos de cocheras constituyen una unidad funcional: planta baja, primer piso y segundo piso es toda una unidad funcional en este plano. Tenemos así que la unidad funcional 1 está integrada por el polígono 00 - 01, que es de planta baja; el 01 - 01, que es el primer piso; y el 02 - 01 (o sea, piso 2º, polígono 1), que es el segundo piso. Todos estos polígonos integran la unidad funcional 1.

A partir del 3º, los pisos se destinan a viviendas. Entonces en el tercer piso van a estar individualizados todos los polígonos por el 03; son los dos dígitos que hay que poner al comienzo, luego siguen otros dos. Si comenzamos desde el frente al fondo, tenemos 03 - 01; 03 - 0; 03 - 03; 03 - 04 y 03 - 05; hasta el 6 que es la unidad funcional la última, el polígono que la integra es el 03 - 06.

En el piso 4º, la unidad funcional 7 está integrada por el polígono 04 - 01.

PARTICIPANTE - Si hubiera departamentos enfrentados en un piso, ¿cómo se designan?

AGR. OTTONE - En provincia, el profesional debe mantener el mismo criterio . . .

PARTICIPANTE. - En todos los pisos los segundos dígitos indican la unidad. . .

AGR. OTTONE. - Los dos primeros dígitos dan el número del piso, y los dos segundos, el polígono. Pero en cada piso cambia. Por ejemplo, tenemos el 01 del 4º, el 01 del 5º...

PARTICIPANTE. - En el caso de un edificio de una planta, la unidad funcional 3 se subdivide y se hacen dos unidades funcionales, por ejemplo, 4 y 5... En caso de quedar última...

AGR. OTTONE. - Siempre se continúa con los números siguientes para que no haya superposición. Lo mismo se hace con el polígono. Vamos a suponer que la unidad funcional número 3 esté integrada por el polígono 03 - 05 que es el origen, y posteriormente se modifica. Vamos a suponer también que en este edificio la última unidad funcional sea la 7. Las dos unidades que surjan de la 3 van a ser la 8 y la 9, y los polígonos que surgirán serán 03 - 06 y 03 - 07.

PARTICIPANTE - ¿Cuál es la ventaja de tener una sola unidad?. . ¿En el caso de las cocheras?...

AGR. OTTONE - Siendo unidad funcional se pueden vender a terceros.

PARTICIPANTES - Días pasados un ingeniero hablaba del caso específico de una sola unidad funcional y de la venta de partes indivisas. La valuación fiscal era superior a la real; prácticamente el doble. El ingeniero comentaba que si se hubiese dividido toda la planta - supongamos que había siete cocheras - la valuación hubiera sido diferente.

AGR. OTTONE - En la provincia no sé qué pasaría; en la Capital puede ocurrir. Pero dejo esa inquietud para que el miércoles próxima se la transmitan al señor Salorio.

Para el escribano, lo relativo a las unidades funcionales y a los polígonos constituye el aspecto más importante en cuanto a describir un plano de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propiedad horizontal en la provincia de Buenos Aires.

Otro aspecto importante es el balance de superficie que ustedes tienen junto a la carátula, en el croquis del terreno, que figura en la parte de abajo siempre con referencia al plano correspondiente a Eleonora S.A. -, que dice: superficie según mensura, 755,00 metros cuadrados; superficie según título, 755,00 metros cuadrados; diferencia, 00 metros.

En la parte inferior izquierda figuran las calles: de las Burriquetas, con todos los servicios públicos con que cuenta esa parcela, que ustedes también pueden mencionar en la escritura: gas, luz eléctrica, pavimento, agua corriente, cloacas, micros, escuela.

Plano 25 - 141 - 82:

En esta parcela tuvimos que hacer un plano porque la diferencia de superficie era bastante importante, 2,20 metros. Si bien en el frente la diferencia era de 0,04 metros - teníamos 8,66 metros por título y 8,62 metros por mensura - debimos hacer este plano de mensura.

Y aquí me quiero detener un poco en la gestión administrativa, en La Plata, que a veces nos obliga a hacer un plano de geodesia - se aprueba en la Dirección de Geodesia -, que es completamente distinto a los otros. Enfatizo en que no se trata de ninguna falta ni mucho menos, porque estaría dentro de la tolerancia topográfica, pero no en la tolerancia que fija la Dirección General de Rentas de la provincia de Buenos Aires.

En la provincia de Buenos Aires el plano de geodesia modifica títulos; es decir, cuando las medidas del plano geodesia se protocolizan en el Registro de la Propiedad, se modifican las medidas del título. En consecuencia, cuando hacemos el plano de subdivisión en propiedad horizontal, volvemos a repetir estas medidas que aparecen en el plano de mensura y el balance nos va a dar cero, o sea, que no hay diferencia.

Pasemos a ver rápidamente los sobrantes en la provincia de Buenos Aires. La determinación de los excedentes o sobrantes en la provincia siempre dan lugar a muchos problemas, sobre todo en lugares, como dicen ustedes, con títulos muy antiguos de parcelas que, mensuradas, no coincidían. El caso típico lo tenemos en la zona histórica de San Isidro, donde es muy difícil que haya una parcela que no tenga excedente o esté invadida.

Hace unos dos años la provincia resolvió, en un caso bastante engorroso, la incorporación directa de los sobrantes por medio de una mensura. En el caso de una parcela urbana, en tanto y en cuanto la dimensión del excedente no configure una nueva unidad parcelaria; si el sobrante fuese de 0,50 metros, con una mensura se incorpora directamente, máxime cuando esté en uso entre medianeras. Se hace la mensura, se incorpora el sobrante y se forma la parcela con las nuevas medidas.

PARTICIPANTE. - La ley a que usted se refiere es la número 9570, dictada en 1980.

Con respecto a los sobrantes, ¿hay que hacer un expediente en la Municipalidad para que los ceda, o el plano de mensura es suficiente...?

AGR. OTTONE. - Aclaro que me detuve un poco en la gestión administrativa porque en La Plata son muchos los organismos intervinientes. En cuanto a su pregunta, diré que cuando se presenta a la Municipalidad el plano de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mensura con indicación del sobrante, de hecho, al registrarlo, la Comuna le está dando el visto bueno a ese sobrante.

Algunas municipalidades exigen una autorización especial. La de San Isidro dicta un decreto por el que se autoriza la aprobación de tal plano; pero ese es un plano interno municipal.

PARTICIPANTE. - Sobre ese sobrante se extiende el dominio...

AGR. OTTONE. - Su título lo cubre.

Supongamos que tenemos una parcela de 10 metros por 30, edificado entre medianeras. Las medidas del título de esa parcela son de 8,60 metros por 30 metros; evidentemente, hay un excedente. Va de suyo que hay que hacer una serie de estudios, como por ejemplo las distancias a las esquinas, etc. Determinamos finalmente que el sobrante está sobre el frente. Este excedente de 1,40 metros se incorpora directamente al hacer la mensura, y al aprobarse el plano de mensura, la nueva superficie va a ser de 10 por 30 metros. Como este plano se inscribe, modifica el título anterior. Y esto lo permite la ley.

PARTICIPANTE. - ¿NO se modifican las dos parcelas linderas?

AGR. OTTONE. - No, porque están en el título, es sobrante. Para llegar a esta parcela de 10 metros de frente primero debo saber si estoy invadiendo; luego se hace la mensura de las parcelas hacia una esquina y de todas las parcelas hacia el otro lado.

Tenemos así todas las medidas, no sólo el total, sino las de la medianera la de los frentes... Luego vamos al Registro de la Propiedad de la provincia, previamente sacamos el catastro, controlamos las medidas del título, y si éstas coinciden sensiblemente dentro de las medidas que tenemos de mensura, es evidentemente ese 1,40 metros es un sobrante.

En los campos el sobrante se incorpora en tanto y en cuanto no configure una unidad económica. Esto se da mucho en los bordes de los arroyos, en la determinación de líneas de ribera o en caminos que a veces se han expropiado o ampliado.

PARTICIPANTE. - La ley establece que para poder incorporarse, el sobrante debe tener un porcentaje determinado, un 5 por ciento...

- Con lo que terminó el acto.