

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CURSO SOBRE "LECTURA E INTERPRETACIÓN DE PLANOS Y VALUACIONES"(*) (493)

Tema: 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.

Expositor: Señor Julio A. Salorio, 22 de junio de 1983.

- Presenta al disertante la escribana María Aurelia Dellepiane.

SR. SALORIO. - Desde ya agradezco a la Comisión Especial de Cursos de Extensión de Posgraduados y a las autoridades del Colegio que hayan tenido la deferencia de invitar, entre otros, a funcionarios municipales para que expliquen qué hacen en vinculación directa con la actividad notarial. La Dirección de Patrimonio Urbano surge en 1979, pero su historia arranca de la Administración General de Contribución Territorial, organismo cuya fecha de creación no tengo presente con exactitud, pero que deviene de los comienzos de nuestra organización.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En 1952 era la Subdirección Inmobiliaria de la Dirección General Impositiva de la Nación; en 1961 pasa a la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y en 1976, con el comienzo del Proceso de Reorganización Nacional, las autoridades de esa época deciden hacer algo nuevo.

Nosotros tenemos una ciudad que está entre las primeras del mundo, una ciudad en la que el habitante tiene un acceso a la cultura, a centros de salud, etc., que no se da en otras capitales importantes de la República.

Se trató, entonces, de montar un organismo que tuviese dos finalidades concretas. Una, por supuesto, la de que el contribuyente de la ciudad de Buenos Aires pague el impuesto justo en función de valuaciones también justas, realizadas con sistemas modernos que permitan detectar la ubicación, tipo de construcción edilicia y que arrojen un resultado real y rápido, con el menor costo posible. Y a su vez - la otra finalidad -, que todo ese sistema, esa información, sirva de base para los demás aspectos que se refieren a la planificación de la vida de la ciudad.

Tenemos que pensar que cuando se decidió formar esta Dirección de Patrimonio Urbano, se empezó a trabajar sobre una ciudad que tiene 19.950 hectáreas, una superficie total edificada de 160 millones de metros cuadrados, y que tributa, de esa superficie, 150 millones de metros cuadrados. De manera tal que había que obtener un sistema valuatorio dirigido a identificar claramente esa enorme cantidad de metros cuadrados que hay en nuestra ciudad; y a la vez que a esos 150 millones de metros, emplazados sobre 140, que es la superficie de la tierra, o sea el total de las parcelas existentes y que tributan, también había que darles valor e identificarlas.

En esa inteligencia se creó la llamada Comisión de Revalúo, que comenzó a hacer los primeros trabajos de compatibilización de todo lo que tenía la administración municipal de ese momento, es decir, homogeneizar todos los distintos sistemas por los cuales se fueron haciendo valuaciones para sintetizarlos en una nueva metodología.

La Comisión de Revalúo, por problemas humanos y materiales, se fue desgastando, por lo que la autoridad municipal dispuso su intervención, generándose así la necesidad de institucionalizar a la Dirección de Patrimonio Urbano, que tomó a su cargo la conducción de este proceso.

En 1978 se puso en vigencia el nuevo sistema valuatorio, cuya intención es la de hacerlo sencillo y entendible para todos los contribuyentes y que las valuaciones se hagan fácilmente. Tanto es así, que en las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria está perfectamente especificado todo lo que cualquier contribuyente necesita para determinar por sí mismo la valuación del inmueble del que es titular.

A lo largo del articulado de las Ordenanzas Fiscal y tarifaria aparecen las normas en las que se describen las construcciones y en las que figura una tabla de puntaje para las casas de viviendas, de modo que todos los contribuyentes pueden identificar fácilmente la categoría de su departamento.

También contiene una tabla de valores por m². y otra de amortización por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

antigüedad y estado, de modo que con una simple operación matemática obtiene la valuación fiscal.

El único problema que puede tener el contribuyente para determinar esa valuación de su inmueble está relacionado con el valor de la tierra, rubro que, por razones prácticas, no se publica. Esas razones devienen de la magnitud de la información, pero es de fácil obtención en nuestra Dirección. Nosotros hemos celebrado en 1976 un contrato con el Tribunal de Tasaciones de la Nación, cuyos resultados se pusieron en vigor en 1978, por el cual se valorizan todas y cada una de las 22 mil cuadras de la ciudad. Hay un valor de cuadra que se va actualizado periódicamente y, a su vez, cada parcela ve afectado ese valor de cuadra en función de su grado de aprovechamiento, que determina un coeficiente que se establece para cada parcela, que en la ciudad totalizan 327 mil.

Así es entonces que la valuación fiscal está constituida por el valor tierra, que es la resultante de multiplicar el valor de cuadra fijado por el Tribunal de Tasaciones (que es actualizado anualmente), por el coeficiente de aprovechamiento del terreno y por la superficie de éste.

Para llegar a la valuación total se procede a la suma del valor tierra más el del edificio. Ahora bien, para determinar cómo se valoriza un edificio cabe explicar lo siguiente: pensamos que todo lo que se construye tiene exactamente el mismo valor en cualquier lugar de la ciudad; sí incide la ubicación en lo que es el valor de la tierra, no así en lo que atañe a la construcción en sí.

Existen muchas formas para valuar un edificio. El sistema empleado por la Municipalidad consiste en determinar la categoría y el destino del bien, y asignarle mediante tablas, valores anuales que llamamos valores unitarios de reposición, a los que se afecta por un coeficiente de depreciación según edad y estado.

Los valores unitarios de reposición se determinan mediante el chequeo de valores venales y de costo de construcción.

Nosotros tenemos una oficina que se dedica específicamente a establecer valores venales; a esos efectos, su personal recorre remates judiciales, inmobiliarias, y se van determinando por cada sección de la ciudad los valores de ventas. A su vez, mediante las informaciones de organismos técnicos como el INDEC, la Cámara de la Construcción, revistas como Vivienda, etc., se va siguiendo cuál es el costo de la construcción.

Cuando hay que establecer esos valores unitarios de reposición para un ejercicio fiscal, se toman los promedios, porque como ustedes imaginarán los valores venales pueden ser relativos según cada caso en particular.

La construcción también tiene valores promedios, porque un mismo proyecto efectuado por un contratista vecino se realiza a menor costo que si se contrata a una empresa de primera línea.

Con estos promedios se establece un punto cercano o no al valor venal de acuerdo con la política fiscal que exista en esos momentos. Generalmente se trata de llegar al 70 ó 75 u 80 por ciento del valor venal.

Nosotros hemos fijado seis categorías en una tabla de valores de reposición de un edificio.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

A la primera categoría, la A, que llamaremos de lujo, corresponde a un edificio suntuoso, sobre todo con instalaciones costosas. No interesa tanto la suntuosidad en el aspecto como la inversión hecha en instalaciones: ascensores multivoltaje, cocheras con instalaciones especiales contra incendios, grandes luces entre las columnas de hormigón, etc., es decir, elementos concretos que generan la gran inversión. Ese costo alto apunta a lo que llamaríamos las categorías superiores, es decir, se categoriza de acuerdo con la inversión que se hace en la obra.

Luego vamos descendiendo, y tenemos la categoría D, que llamamos buena - económica, que conforma casi 40 millones de metros cubiertos. Es el departamento común, el que la revista Vivienda denomina Modelo 1, de construcción clásica, con azulejos comunes nacionales, con poca zona húmeda - un baño principal -, dos dormitorios y living - comedor.

Las otras categorías son de menor nivel. La F, prácticamente no tiene ningún tipo de aditamento, es una construcción casi precaria.

Por eso vamos a detenernos en la categoría D, que sirve de base para todo lo que proyectamos hacia arriba.

Estamos frente a la construcción corriente en plaza, el departamento clásico, pero que si tiene servicios centrales sube de categoría, o bien si tiene habitación y baño de servicio, también se eleva su categoría.

Lo que hace a la categoría de la construcción es la cantidad de zonas húmedas, no ya la superficie, porque se puede tener un living - comedor de 50 metros y dos dormitorios y un baño. En síntesis, la superficie de la unidad no hace a la categoría del departamento. La categoría la da el hecho de contar con servicios centrales o dependencias de servicio o que sea semi - piso o piso. Son esas condiciones las que determinan el mayor nivel. No es lo mismo que haya una o dos unidades por planta a que haya en ella ocho o diez departamentos.

Si a todo esto le sumamos ascensores diferenciados de servicio y el toilette en la zona de recepción, se pasa entonces a la categoría superior. Vemos que el toilette es el factor determinante, y aún así estamos siempre en la misma construcción. El material es el mismo, pero va subiendo de categoría en virtud de esas otras cosas que definen realmente el nivel que tiene el edificio. Y en la categoría de lujo, por supuesto, aparte de reunir todo esto, inciden los ascensores que no sólo están diferenciados sino que acceden directamente a la zona de las cocheras, y a su vez, inciden también, si hay zonas perfectamente diferenciadas de los ascensores para el personal de servicio y para los habitantes de los departamentos, como asimismo instalaciones de aire acondicionado y ascensores de alto costo.

La vivienda multifamiliar constituye prácticamente el 60 por ciento de esos casi 150 millones de metros que he señalado al comienzo de esta charla. El porcentaje que le sigue es del 15 por ciento y está referido a garajes, industrias y depósitos, para luego pasar a la vivienda unifamiliar, que representa el 12 por ciento. Este es el grueso de lo que tenemos en la ciudad de Buenos Aires.

Todos los años fijamos valores unitarios de reposición. En este caso, un departamento de lujo, categoría A, lo tenemos en 1.066 pesos argentinos el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

metro cuadrado, a los efectos de la valuación fiscal. Esta rige para todo el ejercicio fiscal, no se ajusta durante el año.

Para fijar la valuación del edificio tomamos el valor unitario, lo multiplicamos por la superficie y, a su vez, por el coeficiente de depreciación. La unidad, en función de su antigüedad y del estado en que se encuentra se va depreciando hasta un valor remanente del 20 por ciento en todas las construcciones del año 1922 y anteriores.

La fórmula es sencilla, y ahí tenemos la valuación del edificio.

Valuamos al edificio en su conjunto; la valuación por unidad surge de aplicar a esa valuación total los porcentuales de los planos de subdivisión.

Como señalé al comienzo, nosotros tenemos que obtener un sistema rápido, ágil; si no tendríamos que llegar a las valuaciones individuales, para lo cual deberíamos contar con un personal numerosísimo, cuando lo hacemos con sólo treinta agentes, por supuesto, profesionales.

Quisiera aclarar que hay otros destinos, como son los natatorios, los tanques industriales, las cámaras, las graderías. Un edificio de lujo puede tener pileta de natación, por lo que todos sus copropietarios tienen que pagarla por metro cúbico. Se mide y de acuerdo con ello se le agrega al valor a que se ha llevado para el terreno y el edificio en sí.

La determinación de la valuación es muy simple, y para eso tomamos las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria. Si el edificio está incorporado en la categoría A, se multiplica la superficie total por 1.066 pesos argentinos el metro y por el coeficiente de antigüedad, y si tiene diez años, se aplica un 10 por ciento de depreciación, aproximadamente. Luego se le suma la valuación de la tierra y a ese total se le aplican los porcentuales del plano de subdivisión, para tener así las valuaciones de las unidades.

Forma de solicitar la valuación

En la Dirección de Patrimonio Urbano hay una Mesa de Entradas - ustedes la conocen bien -, en tanto las oficinas se hallan en el 8º piso del edificio. En la mesa de Entradas tenemos un sector destinado específicamente a la atención de los escribanos; allí atiende personal administrativo que, como lógico, en ocasiones no está en condiciones de poder satisfacer algún tipo de consulta. Para ello, en el 8º piso se atiende de 7 a 20 horas, donde se puede efectuar cualquier tipo de consulta.

Creemos que en estos momentos los pedidos de valuaciones que hacen los escribanos los diligenciamos en tiempo: si se trata de una unidad que está empadronada, a lo sumo se expide en cinco días; si el pedido versa sobre un edificio a incorporar, que equiere inspección, demora un poco más, pero normalmente no puede pasar de veinte días.

¿Cuándo se incorpora un edificio al padrón? Valuado un edificio, ¿cuándo lo incorporamos para que comience a tributar?

La Ordenanza dice que todo edificio se incorpora al padrón cuando está en condiciones de uso.

¿Cuáles son las condiciones de uso? Este es un tema que da mucho que hablar porque presenta múltiples alternativas. De todas maneras, hemos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fijado, por disposición interna, ciertas normas mínimas. Para simplificar, en el caso de la vivienda exigimos como un elemento indispensable para definir si el edificio está en condiciones de uso, que todos los baños estén terminados.

Hace poco tiempo se dejó sin efecto la disposición que exigía el artefacto cocina, en vista de la aparición de problemas de comercialización ya que muchos compradores rechazaban el artefacto puesto y entonces sucedía que el edificio no se incorporaba al padrón, creándose una situación casi insoluble.

Por lo tanto, se dejó de lado ese requisito, pero sí se exigen todas las demás instalaciones, el azulejado que exige Obras Sanitarias, etcétera.

Se admite que no tenga terminado el piso, pero el contrapiso debe estar listo para recibirlo.

En cuanto a las paredes, no hace falta que estén pintadas; se las acepta si tienen revoque fino.

Y como medida de seguridad se acepta que las escaleras, aunque no estén completamente terminadas, tengan barandas reglamentarias y la pedada correspondiente según el Código de la Edificación.

Estas son las condiciones que exigimos para incorporar un edificio al padrón.

La final de obra no es considerada, es un aspecto que atañe exigencias edilicias del Código de la Edificación, pero no influye para la incorporación de un edificio al padrón inmobiliario.

Con cierta frecuencia los escribanos plantean problemas respecto de la incorporación del edificio al padrón. Y aquí ya tenemos que empezar a hablar del régimen de propiedad horizontal.

A veces no podemos satisfacer el pedido del escribano que requiere una valuación. Ello así, porque puede darse el caso de que el edificio no ha podido reunir las condiciones necesarias para su incorporación al padrón. Evidentemente, esto a ustedes puede causarles dificultades en su actividad profesional.

Puede ocurrir que ustedes quieran escriturar una unidad determinada de un edificio y nosotros no incorporamos el mismo porque hay otra unidad que no tiene terminado el contrapiso, por ejemplo.

Hasta un tiempo atrás se aceptaba la declaración jurada que presentaba el propietario vendedor en la que daba por terminado el edificio y aceptaba la valuación resultante. Esta presentación servía aparentemente para solucionar este tipo de problemas, ¿pero qué ocurría? incorporado y subdividido el edificio de esa manera, uno o varios compradores se presentaban pidiendo la nulidad de sus valuaciones individuales aduciendo que sus unidades no estaban en condiciones de uso al momento de la incorporación. Por ende no podrían generar tributo alguno. Y como eso era así, había que desandar todo y anular lo dispuesto, y retornar a la partida global para esas unidades. Y esto nos decidió a eliminar la presentación jurada del propietario - vendedor. Enfatizo: si todo el edificio no está en condiciones de uso, no lo incorporamos al padrón inmobiliario.

Respecto a los horizontales, también puede ocurrir, y se da con cierta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

frecuencia, que la Dirección de Patrimonio Urbano rechaza el plano que nos remite la Dirección de Catastro, en función de que los porcentuales no suman el 100 %... El sistema computarizado nuestro directamente no los acepta, es decir que es imposible subdividir en partidas individuales en esas condiciones. Por otra parte, aunque no existieran esas medidas de seguridad debe observarse que la subdivisión no puede prosperar porque para que se llegue al 100 % habría que adicionar lo faltante a alguna unidad mediante un acto discrecional que sería ilegítimo.

Si el edificio está en condiciones de uso se incorporan al padrón y comienza a generar en ese momento una deuda global, que es uno de los problemas principales que tiene el notariado. Y sigue generando la deuda global hasta que el plano ingrese nuevamente y corregido a Patrimonio Urbano y entonces será factible la subdivisión correspondiente.

Este tema lo hemos tratado con el Colegio de Agrimensores y se insistió bastante en él. El año pasado había disminuido la cantidad de problemas que teníamos. Nosotros recibimos alrededor de 2 mil planos por año. En 1981 tuvimos un porcentaje del 30 por ciento. El año pasado descendió a un 5 por ciento el número de planos, pero en estos seis primeros meses del año en curso el porcentaje ha subido a un 12 por ciento.

A pesar de ello, la Municipalidad espera que continuando con la tarea de esclarecimiento del tema se alcance a eliminar este problema.

Ha habido gestiones de todo orden sobre este tema, incluso por parte del Colegio de Escribanos, y se planteó el no aprobar el plano de mensura hasta verificar que los porcentuales sumen el 100 por ciento. La Municipalidad no consideró apropiada tal solución, dado que el profesional es responsable de la mensura y del cálculo correcto de los porcentuales por expresa disposición de las reglamentaciones vigentes en la materia, contenidas en la Ordenanza 24411. Estas normas tienen ya dos décadas de aplicación, pacíficamente aceptadas - es más, con todo el beneplácito - de distintos sectores involucrados (Colegio de Agrimensores, Centro Argentino de Ingenieros, Cámara de la Propiedad Horizontal, etc.). Va de suyo que una innovación en la materia traería aparejados más inconvenientes que los que se pretende solucionar.

Además, nosotros comunicamos al propietario que el plano ha sido observado, con lo cual damos lugar a su iniciativa en el sentido de que requiera del profesional actuante que corrija los errores detectados. A su vez la Dirección de Catastro intima al profesional para que así proceda.

De todas maneras, esta es una de las causas de las famosas deudas globales que luego causan trastornos, tanto al notariado como a los contribuyentes en general.

También se da el caso en que el plano de propiedad horizontal entre luego de haberse incorporado el edificio porque el propietario y el agrimensor presentaron dicho plano y a muy avanzada la obra, en condiciones de ser incorporada. Allí, inevitablemente, se genera una deuda global, pero no como consecuencia de error alguno, sino a raíz de una presentación que no previó esa circunstancia.

Siempre refiriéndonos a las famosas deudas globales, tenemos que decir

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que el Colegio de Escribanos gestionó muchas veces que no se aprobaran los planos de mensura si antes no se pagaba todo lo que se adeudaba.

Nosotros dijimos que lo solicitado implicaba impedir el ejercicio de una actividad profesional de carácter técnico en función de una deuda fiscal que no tenía relación estrecha con aquélla.

Para el Colegio, esa medida satisfacía al notariado, pero para la Municipalidad generaba problemas, a su vez, con los ingenieros agrimensores. Nosotros, la Municipalidad, comunicó al Colegio, en varias oportunidades - incluso por nota - su oposición a lo requerido.

¿Cómo funciona Patrimonio Urbano en relación con Rentas?

Incorpora el edificio y hace la comunicación respectiva a la Dirección General de Rentas para que se liquide el impuesto que corresponda. Es decir, se incorpora un edificio hoy, se subdivide y se le comunica a la Dirección General de Rentas para que liquide la diferencia. Porque en el padrón, la partida matriz puede referirse a un baldío o a una vieja construcción cuando, en su momento, no se dio de baja a esta antigua construcción.

A su vez, nosotros incorporamos el edificio al sistema computarizado para que en la emisión del año próximo salga ese edificio subdividido en horizontal y así entonces quede definitivamente incorporado al padrón inmobiliario.

Acá se crea un problema. Al incorporar el edificio, la deuda en Rentas en este momento es imposible que sea liquidada de inmediato. Esto genera problemas a los escribanos, que no saben que hay una deuda pendiente si es que no indagan si esa valuación no ha generado impuestos por diferencia.

Reitero que este problema no tiene de momento solución inmediata.

Nosotros incorporamos, trabajamos con nuestras computadoras, pero Rentas tiene que liquidar a mano uno por uno cada caso... Adviértase que actualmente tenemos alrededor de diez mil actuaciones para liquidar. Suponiendo que en edificios horizontales existan unas 20 ó 30 unidades, se calcula que hay que hacer 40 mil o 50 mil liquidaciones manuales una por una. Tengan presente que hay que consultar las fichas anteriores, también una por una, en libros, biblioratos, etcétera.

Esto determinó que el Colegio se haya presentado a la Municipalidad en reiteradas ocasiones para tratar de solucionar este problema.

La Dirección de Sistemas de la Municipalidad ha destacado técnicos para que examine los equipos y programas nuestros y de Rentas y estudien la forma de compatibilizarlos (lo cual es absolutamente factible). Ello como medida de coyuntura, hasta que se ponga en marcha el sistema global de recaudación computarizada.

En este sentido, ya está perfectamente diseñado la información catastral mediante computadora y el sistema de recaudación computarizado. Mientras esto no se ponga en práctica en toda su magnitud, podría utilizarse ese sistema transitorio que permita la liquidación inmediata de la deuda...

Rectificaciones de planos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Las rectificaciones de planos pueden darse por lo que es la construcción en sí o bien para modificar porcentuales.

Nosotros recibimos planos de todas las obras que se van haciendo y que nos envía la Dirección General de Fiscalización de Obras de Terceros y, a la vez, los planos de mensura que registre la Dirección de Catastro, y todas las modificaciones siguen un trámite perfectamente normal.

Los recursos que se pueden presentar ante la Municipalidad están previstos por las ordenanzas administrativas, específicamente por la Ordenanza de Procedimientos Administrativos.

En otro orden de cosas, quiero subrayar que una de las cosas que más asombra son las quejas del contribuyente cuando hace comparaciones y dice: no puede ser que mi unidad se valúe tanto cuanto tal otra unidad está valuada menos y es igual a la mía.

Es exacto: hay unidades similares, gemelas incluso, que pueden valer distinto.

Hemos tomado el ejemplo de un edificio que tiene un garaje de 60 metros y tres departamentos de 55, 65 y 70 metros cuadrados respectivamente.

Si este edificio hubiese estado sometido al régimen de la ley 13512 en el período 1949 a 1956, los porcentuales hubiesen sido los siguientes: Unidad 1, Garaje, 24,40 por ciento; Unidad 2, 24,69; Unidad 3, 25,88; Unidad 4, el 25,03 por ciento.

¿Cómo se calculaban entonces los porcentuales? Se tomaba el valor de la superficie edificada según el destino; o sea un sistema similar al que expliqué hace un rato: destino, categoría, valor por metro cuadrado.

A esos valores le afectaban índices de bondad ponderados según la ventilación, la ubicación - frente, contrafrente -, tercer piso, planta baja y el uso del patio. Además de todo ello, se tenía en consideración el valor rentístico. ¿Qué es el valor rentístico? En esa época existía la ley de alquileres.

Cuando el valuador iba a verificar dos unidades gemelas, por ejemplo, le asignaba a la unidad que disponía el propietario un índice mayor que a aquella otra que estaba alquilada, que era de desalojo imposible, con un valor de venta mucho más bajo que la anterior. En una palabra, a esa unidad que estaba libre, en disponibilidad del propietario, se le asignaba un porcentual mayor que la otra que era exactamente igual. Y así quedó hasta nuestros días.

Supongamos que este mismo edificio se hubiese subdividido en el período que va desde 1956 a 1961. En 1956, porque desaparece la ley de agio, y hasta 1961, porque es el momento en que esta tarea que la hacía la Secretaría de Hacienda de la Nación pasa a la Municipalidad.

En aquel entonces se seguía manteniendo el valor de la superficie y según destino, y subsistían los índices de bondad. Pero el valor rentístico desaparece, y entonces este garaje pasa a tener un porcentual del 17,49 menos que antes. Ahora tiene un valor menor como producto de otra metodología.

Desde 1962 a 1978 ya en la Municipalidad se suprimen los índices de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bondad, pero se mantiene el valor de superficie y destino, pero con una valoración de la superficie y destino de la construcción, que se aplica sobre la base de una tabla destinada al pago de los derechos de construcción cuando se edifica. Es una tabla mucho más reducida que la que tenemos nosotros, según la categoría, con distintos valores por metro, en la que juega para categorizar la cantidad de metraje cuadrado a construir.

En función de esta nueva metodología, si este edificio se hubiera dividido en este período, el garaje tendría ahora 23,60 de porcentual. Observen que la unidad 2, por ejemplo, tenía 24,69 en el período 1949 - 1956; 26,23 en el período 1956 - 1961, y ahora 23,60 para el período 1962 - 1978. Es decir, que si se comparan unidades gemelas en estos períodos tenemos tres porcentuales distintos, y desde 1978, en que aplicamos la escala de valores de reposición, tenemos otro porcentual, para esta unidad, que es del 14,93 por ciento. En otras palabras, estas unidades podían haber tenido, según la época, cuatro porcentuales distintos.

Al valuar un edificio en su conjunto y luego aplicar el porcentual, podemos encontrar construcciones similares y valuaciones diferentes. Es así que a veces, cuando se comparan las valuaciones, no resulta claro para un propietario que pague más su unidad que otro que tiene una similar. Esto se da sobre todo en locales que están soportando a veces el 60 por ciento de todo un edificio. Hoy estamos en el 30 por ciento de los valores venales, pero en 1980 y 1981, en que oscilaban en el 90 por ciento de los valores venales, se generaban, cuando existían estas distorsiones, valuaciones disparatadas. La valuación fiscal era mucho más alta que el valor de venta. Pero eso, como resultado de esas metodologías dispares, aplicadas a través de las épocas.

¿Cómo se puede corregir esta distorsión que genera un impuesto injusto y una valuación distorsionada que no sólo sirve a los fines impositivos, sino para muchas otras cosas?

Nosotros planteamos el problema ante nuestra Asesoría Letrada, la que se expidió dictaminando que en sede administrativa no cabría intervención. Se sostuvo el criterio de que el variar esos porcentuales para ajustarlos a las actuales reglamentaciones podía vulnerar el derecho de propiedad, que es uno de los principios básicos de nuestra organización nacional.

Para modificar la situación hay que hacer una mensura nueva, que requiere la firma de todos los copropietarios, la unanimidad del consorcio.

Si la hiciéramos manu militari, ¿qué ocurre? Que modificaremos los porcentuales fiscales de unidades sin estar amparados por la legislación que legitime tal actitud.

El porcentual de la ley 13512 puede fijarse por acuerdo de partes o bien por aplicación de los porcentuales fiscales.

Pero, ¿qué ocurre? Que quien tiene un porcentual muy alto tiene que pagar mayor impuesto; en cambio, si pasa a tener un porcentual bajo, se va a beneficiar con menor impuesto, pero su participación en el bien es menor. Así vemos el problema complejo que se presenta al utilizar, para fijar el porcentual de dominio, el porcentual fiscal.

Por ahora, mientras la Municipalidad no cambie su política no va a intervenir

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

directamente, salvo orden judicial. Y desde que estoy en la repartición, sólo hubo dos casos: en uno, la justicia nos ordenó modificar los porcentuales en un edificio, y en el otro se ordenó al consorcio contratar los servicios de un profesional para hacer una nueva mensura y regularizar la situación. En el primero de los casos porque los porcentuales fiscales los había determinado la propia administración; en el segundo, porque tal cosa era ya responsabilidad del profesional.

Sé que hay varios juicios en marcha, porque nos han pasado expedientes judiciales; generalmente son de consorcistas contra el consorcio, pero en sede administrativa no conozco más casos que los que he señalado. El problema es la existencia de 300 mil unidades involucradas en esta cuestión. No todas tienen porcentuales significativamente distorsionados, pero basta que una sola unidad se encuentre en tal situación para que involucre a las restantes del edificio.

Estoy a disposición de ustedes para ampliar o aclarar conceptos.

PARTICIPANTE. - ¿Por qué un tercer piso tiene mayor valor que planta baja?

SR. SALORIO. - Podría ser porque en el cálculo de porcentuales en alguna de las épocas a que me he referido se tuvo en cuenta el factor ubicación. También se consideraba el estado de conservación. A veces, el hecho de que la unidad estuviera bien pintada llevaba al valuador a elevar el valor y por ende a fijar mayor porcentual.

PARTICIPANTE. - Tengo entendido que las partidas y las valuaciones fiscales salen por computadora y que hay una especie de libro donde figuran los números de las partidas y las valuaciones fiscales del año.

¿Qué inconveniente hay en que se haga saber a un escribano cuál es la valuación fiscal de una unidad, porque se ha perdido la boleta, o le llevan una boleta pagada fuera de término o directamente no le llevan nada?

¿Por qué no se puede evacuar la consulta del notario mediante el pago de un derecho determinado? El informe se puede dar directamente de esos libros.

SR. SALORIO. - En el padrón de emisión es donde figuran todos esos datos; las partidas, cómo se divide el edificio, cuánto paga, etc. y está compuesto por dos grandes partes, con numerosos tomos para cada una. En una está todo el detalle constructivo del inmueble, y en la otra está la valuación con la calle, el nombre del propietario, etc. Pero la cantidad de tomos, su volumen y el tipo de impresión hace que sea sumamente dificultoso su manipuleo y lectura correcta. Hay que tener en cuenta que tenemos 1.300.000 cuentas con gran cantidad de datos para cada una.

Les adelanto que espero que no más allá de noventa días eso que ustedes quieren obtener con el libro a vuestra disposición, como sugirió el escribano, lo van a tener en una pantalla de televisión.

El programa se nos ha atrasado porque la firma consultora no lo entregó en tiempo, pero estimamos que dentro de noventa días el equipo computarizado ya tendrá una terminal en planta baja, y allí podrán consultar el detalle de cualquier edificio, porque contendrá todos los datos que requieran los escribanos, como número de partidas, valuación de tierra y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

edificio, ubicación exacta, etc. etc.

PARTICIPANTE. - En la provincia de Buenos Aires los revalúos son automáticos; existe urbano edificado, urbano baldío, etc. ¿Por qué en Buenos Aires los revalúos no se hacen de la misma manera; por qué no se hacen revalúos con coeficientes que facilitarían nuestra labor?

SR. SALORIO. - Cuando se esbozó cuál sería el sistema que adoptaría la Municipalidad, se dejó de lado la utilización directa de coeficientes. Se pensó que la búsqueda de valores venales y la búsqueda del costo de reposición era el sistema más apto para acercar una valuación a un hecho real, y no aplicar coeficientes indiscriminados. Así, por ejemplo, en 1980 y en 1981 hubo construcciones que tuvieron incrementos del 400 por ciento, en tanto en otras el aumento fue del 30 por ciento.

La actualización la hacemos mediante tablas, buscando anualmente un nuevo valor que se ubica a una distancia del valor venal... que es establecida por la superioridad en función de su política de gobierno.

Por supuesto, nos manejamos con promedios; y en este sentido el promedio general de incrementos este año fue del orden del 150 por ciento. No queremos utilizar indicadores que no tienen mucha vinculación con la evolución real del mercado inmobiliario.

PARTICIPANTE. - En el caso de una finca en construcción, ¿a partir de cuándo se hace la valuación? Si se va terminando por partes, ¿qué sucede?

SR. SALORIO. - Para nosotros paga como terreno no edificado toda construcción que no reúna condiciones de uso. Si se fuera construyendo por partes, puede hacerse la incorporación parcial de la parte terminada. Si se quiere construir piso por piso, y que de esa manera sea incorporado, lo pide el interesado y nosotros lo consideramos. Generalmente se pide la incorporación de todo el edificio cuando hay partes no terminadas sin formular pedido de incorporación parcial. Pero si el plano que se presenta lleva esa solicitud de incorporación parcial, aceptamos incorporar la parte concluida.

PARTICIPANTE. - En el caso de que en distintos tiempos se vayan construyendo las partes, cuando se presenta una parte, ¿se aplica la valuación con efecto retroactivo...?

SR. SALORIO. - No; cada valuación tiene su propia edad. Lo construido en 1980 son equis metros de 1980; si es de 1981, equis metros de 1981, y así se van formando valores que luego, totalizados, arrojan la valuación total.

PARTICIPANTE. - ¿Cómo se paga? ¿Se abona un gravamen conjunto, o el pago es parcial?

SR. SALORIO. - Se va pagando en la medida en que se va incorporando al padrón. Se paga por la parte parcial terminada. Y a medida que se va sumando superficie se va pagando.

Si no presentó plano a la Municipalidad, se lo considera imputable de no cumplir con las obligaciones fiscales y se liquida el último impuesto multiplicado por la cantidad de años que no paga.

PARTICIPANTE. - ¿Qué pasa con las obras que se construyen sin permiso?

SR. SALORIO. - Ese es un problema constante. Cuando hicimos el último

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

censo inmobiliario en 1979 se detectaron 13 millones de metros, que se incorporaron al padrón.

El tema no quedó solucionado totalmente porque se pretendía alcanzar no el techo sino el piso de la ciudad para empezar a perfeccionar todo el sistema a posteriori.

Lo que se denuncia está en el orden de los dos millones o dos millones y medio de metros cuadrados por año; pero son muchísimos los que no se denuncian.

PARTICIPANTE. - Cuando Patrimonio Urbano recibe el plano, ¿incorpora el edificio en el padrón?

SR. SALORIO. - Cuando Catastro u Obras Particulares nos envía el plano, incorporamos y dividimos, si así corresponde.

PARTICIPANTE. - Jurídicamente, mientras no hay reglamento de copropiedad no debería haber inclusión de partida. Pero sucede que, sin haberlo pedido el propietario ni el escribano, nos encontramos que cuando vamos a solicitar un libre deuda de la partida matriz para que quede limpio y ahí se haga la subdivisión con el reglamento, ya está todo dividido en partidas.

SR. SALORIO. - Cuando el plano de propiedad horizontal entra en Patrimonio Urbano se subdivide la partida matriz. Pero a veces el propietario no nos manifiesta su voluntad de no subdividir partidas. He tenido casos en que el propietario se presentó y pidió que anuláramos la subdivisión de la partida luego de haberse efectuado toda la tramitación y ya Rentas haber liquidado el impuesto subdividido.

PARTICIPANTE. - Habría que presentarse en el expediente y pedir que no se subdivide ya que no hay reglamento otorgado.

SR. SALORIO. - El propietario puede presentarse y pedir la anulación de la subdivisión de partida, como también puede solicitar la anulación del registro del plano. Es un acto para el que tiene pleno derecho.

PARTICIPANTE. - ¿Cuál es el significado de la partida vertical?

Tengo el siguiente caso: consigno en un certificado municipal el número y la partida de origen y consigno el número de partida por la unidad funcional e informe deuda por la unidad funcional y por la cantidad de origen, y ponen un sello que dice: Falta antecedente de partida vertical.

SR. SALORIO. - El tema viene bien para aclararlo.

Nosotros incorporamos, subdividimos, y la comunicación va a la Dirección General de Rentas. Ya hay 40 mil casos, 40 mil expedientes.

Usted presenta el libre deuda; usted sabe el número de partida, la vertical, la horizontal. Pero mientras no figure en el padrón porque se ha subdividido ahora, no hay antecedentes... Pero el antecedente está en esos 40 mil expedientes a que he aludido.

Nosotros hemos dicho a los escribanos que cuando presenten el libre deuda, al indicar el número de partida, adjunten una fotocopia de la subdivisión que nosotros damos al propietario, para que se agilice el trámite y no se produzca el rechazo por esa falta de antecedentes.

PARTICIPANTE. - He pedido un certificado municipal en Patrimonio Urbano para conseguir una partida individual. De la boleta de 1983 surge la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

valuación global.

Cuando sale la partida de valuación individual dice la repartición que la valuación entró en vigencia el 19 de enero de 1983.

¿Cómo juega esto...?

SR. SALORIO. - Cuando se hace la emisión normal hay un cierre de información. Nosotros cerramos en noviembre de 1982. Hasta allí entró todo y eso es lo que sale en la emisión normal de 1983.

Pero en la emisión normal aparece en la boleta como global y como a su vez esta subdivisión está detenida, no generó impuesto, no pagó porque está entre los 40 mil que he citado, y hasta que salga la liquidación nueva tiene ese inconveniente. Es decir, lamentablemente por otro camino volvemos al mismo problema. La incorporación, la subdivisión y la no liquidación inmediata de un impuesto origina ese problema que usted señala.

PARTICIPANTE. - El edificio con la incorporación hecha, pero con valuación global, ¿no tendría que dar igual a la suma de todas las valuaciones individuales?

SR. SALORIO. - La valuación global es igual a la suma de las valuaciones individuales. Lo que hay que tener en cuenta es el impuesto... El impuesto es menor en su conjunto porque la escala de contribución territorial es progresiva y al pasar del todo a partes menores, se origina un menor tributo.

PARTICIPANTE. - A los efectos de la valuación fiscal, ¿es lo mismo?

SR. SALORIO. - Si porque tenemos el total al cual se le afectan los porcentuales del plano, ese que tiene que sumar 100 por ciento. Pero tiene un impuesto menor, porque usted, por impuesto paga sobre la valuación un 3,2 por mil de alumbrado, barrido y limpieza y el 2,5 por mil por pavimentos y aceras. Luego la escala de contribución territorial, que es variable. Cuando usted tiene un edificio en bloque obviamente está en el punto más alto de la escala. Si ese edificio en bloque se divide en pequeñas valuaciones, al subdividirlo, el impuesto resultante es menor.

PARTICIPANTE. - En el caso de incorporación de obra el trámite consiste en hacer una presentación que es firmada por el propietario. ¿Ese trámite demora mucho tiempo en la Dirección de Patrimonio Urbano? ¿Cómo es la mecánica?

SR. SALORIO. - Mandamos un inspector, pero el trámite no tiene ningún inconveniente. Desde la entrada del plano M.H., desde el pedido de declaración jurada que hace el propietario, demora unos veinte días, normalmente, salvo que haya una operatoria particular que exige una tramitación urgente e impida ese trámite normal. El año pasado detectamos alrededor de 4 mil edificios en propiedad horizontal, que estaban en categoría económica, que no correspondía. En el operativo se detectaron casi 150 mil unidades que estaban pagando mal y se originaron algunas demoras en los trámites de rutina, ya superados hace meses.

Si no formulan más preguntas, sólo me resta agradecerles la atención que me han dispensado.

- Con lo que terminó el acto.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Tema: Planillas de declaración jurada (revalúos).

Expositor: Agrimensor Carlos A. Ottone, 29 de junio de 1983.

AGR. OTTONE. - Hoy vamos a concluir el ciclo de conversaciones sobre el tema de planos, que vimos en buena medida, y de catastro, en menor proporción.

Nos quedan por ver, de acuerdo con lo que habíamos planeado inicialmente, las planillas de declaraciones juradas, más conocidas como planillas de revalúo.

Antes de entrar en este tema, que es bastante sencillo, muy común, de entrecasa diría, vamos a señalar que desde el 22 de junio de 1982 rige en la provincia de Buenos Aires un sistema especial para los casos de planos referidos a la adquisición de inmuebles por prescripción, en unidades funcionales.

En la Capital no hay problemas; se trabaja con los planos ya aprobados, los famosos MH de propiedad horizontal - ya los hemos visto - para los casos de adquisición por prescripción.

La provincia de Buenos Aires, en cambio, exige la confección de un pequeño plano, que es muy sencillo y no difiere mucho de los otros. Lo voy a detallar.

En la carátula, en lugar de decir "Propietario que pretende prescribir" figuran las inscripciones anteriores, y se hace exclusivamente el dibujo de la unidad funcional sobre la cual se va a hacer la prescripción.

Voy a hacer una somera exposición sobre el plano que paso a exhibir.

En este caso se trata de una casa de planta baja y primer piso, y tenemos el polígono, que es el 00 - 07, la planilla de superficie común que da el total y la superficie de unidades funcionales exclusivamente, con la que vamos a trabajar.

Después tenemos las constancias según título vigente.

Si en algún momento se escritura, hay que transcribir todo lo del plano anterior, que puede o no coincidir con las medidas que hace el profesional, puede haber pequeñas variaciones...

PARTICIPANTE. - ¿Eso es para el caso específico de que algo tiene que ver con la prescripción?

AGR. OTTONE. - Claro, con la unidad funcional.

PARTICIPANTE. - Entiendo que es al solo efecto de la prescripción, y, en ese caso, ¿vendría a ser una reafirmación... ?

AGR. OTTONE. - Sí, es un plano que se tramita en Rentas para reafirmar lo que existe, para describir lo que se pone...

PARTICIPANTE. - Está circunscripto a la unidad funcional. La medida que va a tomar el juez respecto a la sentencia a favor del recurrente concuerda con los datos actuales para confirmar que no ha habido modificación.

AGR. OTTONE. - Así es, porque puede haber una modificación anterior de superficie, se puede haber incorporado alguna superficie cubierta o descubierta.

En lo que atañe a las planillas, ustedes las conocen bien. Vamos a ver un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

plano de un edificio en propiedad horizontal. Traje un caso sencillo, el de dos unidades funcionales de un edificio ubicado sobre la costa.

Una vez aprobados los planos se piden los valores de los coeficientes, no de los porcentuales.

En esta planilla, Catastro fija el valor que nos dan los coeficientes de cada unidad funcional. Con estos valores vamos a trabajar. Previamente debemos tener el formulario que se refiere a todo el edificio o a la parcela en sí. En este caso se designa como 102, y es un lote de manzana interna...

¿De qué consta este formulario? De propietarios, nomenclatura catastral, inscripción de dominio, ubicación, y en ese aspecto tenemos aquí el coeficiente de ajuste, que en el caso de los lotes de manzanas que no son esquineros surge de la tabla de frente y fondo.

El valor básico lo da Catastro, y está expresado a valores de 1955, cuando se dictó la ley general de revalúos de inmuebles de la provincia de Buenos Aires. Ese valor está siempre expresado a valores actuales, pero sobre la base de los valores de 1955.

Multiplicando los coeficientes por el valor básico que nos dan y por la superficie, tenemos el valor total del terreno.

En este caso de lotes de esquina ya no sale el coeficiente del valor de la tabla de frente y fondo, sino que lo fija también este coeficiente que nos lo dan, y en cada caso se fija cuál es el coeficiente. El valor es uno que ya está establecido. Y después tenemos simplemente la superficie. Con esos elementos se calcula el valor del terreno.

Posteriormente, en esos ítem viene la incorporación de todas las mejoras del edificio, siempre en el caso de tratarse de propiedad urbana; si fuese un campo, de todas las mejoras fundiarias que éste posee.

¿De dónde provienen esos valores? Aquí tenemos el formulario 103.

La tabla 12 de este formulario, que aparece en la primera hoja, está en relación con el año de construcción. En la primera columna figura el año de construcción del edificio.

En la parte superior están los distintos tipos de edificación, que van desde el A hasta el E, y la calificación de bueno, regular o malo. Esta es la tabla 12, que luego veremos cómo se utiliza.

Abriendo el formulario tenemos una serie de casilleros, el primero de los cuales se refiere al ítem A. Ahí se va tachando de acuerdo con las características constructivas del edificio. Es muy sencillo. Por ejemplo, Figura si las paredes son de adobe o de piedra. Luego dice: Revestimientos, y ahí de todas las características se van tachando los cuadros correspondientes.

Por cada ítem - marcado con líneas más gruesas - se van computando los resultados, y al final figura el número de cuadros tachados. En el primer caso tenemos tres cuadros, en el segundo ítem, el B, 7, y así sucesivamente.

Hay tres ítem que vienen del A, B, C y D. El que aparece con mayor número de cuadros tachados, el C, ostenta 17 equis, y se refiere al tipo de construcción. Esto sirve para determinar el tipo de construcción del edificio. En el rubro que aparece abajo se van tachando los estados, y también da

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

puntaje, que sirve para determinar luego un coeficiente de ajuste.

La determinación del valor unitario - es la tabla que está en el ángulo inferior derecho - conjuga un poco todos estos factores y da la valuación unitaria del edificio, es decir, el valor unitario por metro cuadrado.

¿De dónde surge esto? En el rubro A - tipo de edificio - tenemos tres tachaduras; y lo mismo tenemos en el B, C y D.

En el cuadro de abajo - tipo de construcción - tenemos A, B, C y D, que coincide con el otro cuadro A, B, C y D. Luego figura el número de casilleros tachados y después el valor unitario que Rentas fija por metro cuadrado para cada tipo.

Rentas da los siguientes valores, actualizados a pesos ley: tipo A, 1.325; B, 1.080; C, 842 y D, 633.

Multiplicando los casilleros tachados - que aquí dan los números 3, 7 y 17 - por el valor unitario, se obtiene el total, el cual, dividido por el total de la columna, da 8,76, que surge de 315,46 dividido por 36, que es el total de los cuadros tachados. La cifra 8,76 es el valor unitario por metro cuadrado del edificio.

Este valor unitario hay que multiplicarlo por un coeficiente de ajuste, que surge de "edad y estado", rubro de la tabla que vimos al principio. Como se trata de un edificio nuevo, el coeficiente de edad y estado es 1. En este caso es muy sencillo: hay que multiplicar 8,76 por el total de la superficie cubierta. En el caso de la semicubierta - las galerías -, lo normal es tomar el 50 por ciento del valor unitario por superficie cubierta. El 50 por ciento de 8,76 es 4,38.

El cuadro fundamental es el que está abajo a la derecha, porque va a dar el valor por metro cuadrado unitario. Simplemente, lo que se hace atrás es llevar el año de construcción, el tipo de construcción - que es un poco el resumen de lo anterior -, el valor unitario por metro cuadrado, la cantidad de metros cuadrados cubiertos. Multiplicando uno por otro da el total; y multiplicando luego lo que es la galería, que dijimos tiene 4,36, da el total.

La suma es el total del valor del edificio, que se traslada al valor del terreno. Si el terreno es 271, más el valor de 2.311 del edificio, tenemos el valor total del edificio más el terreno. Esto es a valores de 1955. Para tener el valor actual, Rentas periódicamente fija un coeficiente de actualización para cada partido, y si es rural es igual. La actualización de la valuación es inmediata. Simplemente hay que multiplicar este valor por el coeficiente que fija para el año 1983.

Para la división en propiedad horizontal se aplica el coeficiente que fija Rentas multiplicado por el total del edificio. Así surge el valor de cada unidad.

Los coeficientes que fija Rentas siempre suman 1. Este coeficiente, por el valor de la valuación que tenemos - siempre a valores de 1955 -, nos da el valor de cada unidad. Tanto da que sean 2 ó 40 las unidades.

Para el caso de parcelas rurales, simplemente se tiene en cuenta los tipos de suelos, que va en planilla aparte y en la que figuran alambrados, galpones, aguadas, etc. Siempre a valores de 1955, que hay que actualizar periódicamente, con el coeficiente de ajuste.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Con estos conceptos quedarían cubierta la pauta inicial que nos habíamos fijado en este pequeño programa de charla.

Me voy a referir ahora a varias consultas referidas a los supuestos de unidades en construcción o construidas.

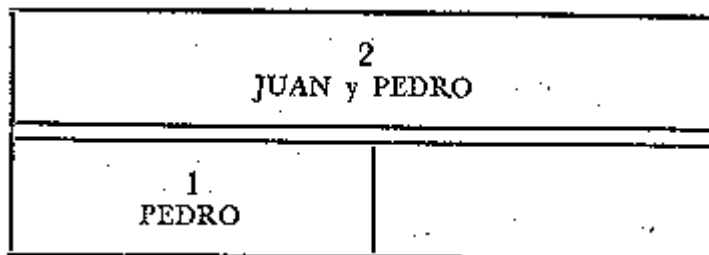
En la Capital, si el edificio está en construcción o a construir, solo cabe incorporarlo a la ley de prehorizontalidad.

¿Cuándo sabemos si un edificio está terminado o no?

Las normas nos dicen que el edificio está terminado cuando están totalmente delimitadas las unidades funcionales, con los servicios instalados, cañerías de agua, de electricidad, etc., y las superficies comunes con revoque grueso. Ya ahí se puede hacer el plano definitivo de propiedad horizontal.

Cuando el edificio está totalmente construido, que es el caso más común, no hay ningún problema. Pero puede darse el supuesto, que se da, de que algunas unidades funcionales están terminadas y otras en construcción o no. El caso más corriente se da cuando dos personas han heredado una parcela, de las cuales una edificó su casa y queda sin construir el resto del lote. Aquí ya no se puede subdividir en lotes, pero la solución que se puede dar, que no es total, asegurará al que invirtió el dinero en hacer su casa que no tendrá problemas en tener su título de propiedad.

Vamos a suponer este caso gráficamente:



Toda la parcela pertenece a Juan y a Pedro. La unidad está construida y es de Pedro. En el resto del lote no hay edificación alguna y está compartido en condominio por Pedro y Juan (unidad 2). La solución consiste en asegurar a Pedro que si algo le pasara a Juan tendrá seguridades sobre el dinero que ha invertido. Lo que hay que hacer es que Pedro apruebe un plano de obra para el área 2. Es decir, se hace un plano común de propiedad horizontal que comprenda las dos unidades: la 1 está construida y la 2, a construir o en construcción. En la 2, el plano va a decir que está en construcción o a construir. A su vez en la carátula, en el ángulo inferior izquierdo, va a decir que la unidad 2 está en construcción o a construir y que oportunamente se pedirá el alta de parcela, lo cual llevará a modificar el plano de subdivisión, lo que deberá transcribirse en el reglamento de copropiedad y administración y en la escritura traslativa de dominio.

Con eso se escritura la unidad 1, que pasa a ser de Pedro sin problemas. La unidad 2 va a seguir en condominio de Pedro y Juan hasta tanto se finalice la construcción o se construya.

¿Qué gana Juan? En que por lo menos sabe que tiene la unidad 2 con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Pedro, y Pedro va a ver salvada su propiedad. Es un concepto netamente de seguridad.

Este caso llevado a 50 unidades funcionales, es lo mismo. Se escrituran las terminadas y el resto queda en construcción. Los porcentuales que aparecen serán modificados. Por eso en la parte de abajo de la carátula se va a decir que las unidades funcionales números tales y cuáles deberán pedir el alta una vez construidas. Pero las que están construidas no tienen ningún problema para escriturar.

PARTICIPANTE. - En el caso que usted pone como ejemplo, ¿cuándo se hace el revalúo?

AGR. OTTONE. - Este caso rige para la Capital, si bien en la provincia de Buenos Aires se puede hacer exactamente lo mismo...

PARTICIPANTE. - En el caso de que la parcela estuviera en la provincia, ¿se hace la planilla de revalúo por la unidad 2?

AGR. OTTONE. - Sí, pero no se va a poder inscribir. Igualmente se pone: en construcción.

En la Capital, se aplica un criterio, en provincia otro.

En el supuesto de la provincia, por ejemplo, se puede hacer cuando las superficies comunes del edificio están delimitadas aunque no tengan revoque grueso y además. Las unidades funcionales y las superficies comunes son precarias.

El artículo 60 de la ley nos faculta a los agrimensores a pedir una inspección para que nos den el alta y de esa manera no trabar la escritura, porque van a decir, en el caso del ejemplo, "en construcción". Se puede escriturar y hacer la planilla de revalúo. Las planillas se hacen para el edificio en construcción.

En provincia el plano es distinto, se pone en construcción o construido.

En el plano que ahora les estoy mostrando, en la parte final dice: Objeto, mensura de subdivisión para someter al régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal, edificio "en construcción". Se trata de un edificio en el que estaba hecho el hormigón armado. Aprobado el plano, se pide la ratificación y nos dan los porcentuales de las unidades.

PARTICIPANTE. - ¿No había ninguna unidad terminada...?

AGR. OTTONE. - No, ninguna, a todos los edificios en construcción hay obligación de incorporarlos en el régimen de la ley de prehorizontalidad, sobre todo cuando hay consorcio.

Este edificio está casi terminado. En el caso de que hubiese unidades construidas y en construcción, se dirá: del edificio construido y en construcción. En la parte de abajo del plano se van a poner todas las notas de las unidades que están en construcción y que oportunamente se pedirá el alta. Por lo tanto, no se puede escriturar esas unidades hasta su adjudicación...

PARTICIPANTE. - ¿Para qué se incluyó el artículo 6º?

AGR. OTTONE. - Para ganar tiempo. De esta manera los escribanos pueden adelantar trabajo y poder inscribir el reglamento de copropiedad.

El agrimensor pide la inspección. Una vez autorizada, se considera que es edificio que está terminado, no en construcción. Cuando ya prácticamente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

va a pasar de un tramo a otro, nos adelantamos a pedir inspección, que no es muy común.

PARTICIPANTE. - ¿Cuál es el sentido práctico del plano que nos mostró usted en el cual todas las unidades estaban en construcción? ¿Por qué se hace?

AGR. OTTONE. - Por si se quiere vender; es el caso de la prehorizontalidad, que en la provincia de Buenos Aires no hay; es decir, no hay plano de prehorizontalidad como lo hay en la Capital.

PARTICIPANTE. - ¿Qué pasaría si se hubieran construido algunas unidades y éstas hubiesen tomado algunos lugares comunes...?

AGR. OTTONE. - Supongamos que no coincidan las medidas de los patios con las establecidas en el plano. En este caso, habrá un plano de obra aprobado que tiene que coincidir con el relevamiento hecho por el agrimensor. Si el plano original difiere sobre el eje existente, hay que ir a la Municipalidad a pedir un conforme.

PARTICIPANTE. - ¿Qué pasa si se hace un plano de propiedad horizontal correspondiente a dos unidades? ¿Si se construye una, que se vende, y en la otra se edifican diez polígonos, diez departamentos?

AGR. OTTONE. - No creo que pueda prosperar esa iniciativa porque se está modificando todo el edificio.

Todo plano de modificación, que así se llama en la Capital, y de ratificación, como se denomina en la provincia, tiene que ir con la totalidad de las firmas de los copropietarios.

Vamos a un caso bastante común. En una esquina de un barrio del macrocentro, por ejemplo, hay dos casas de cierta antigüedad cuyos propietarios se conocen y se ponen de acuerdo para construir sobre los dos predios un edificio de seis plantas con un total de 18 departamentos. Los dos propietarios firman la autorización para realizar la construcción. Se demuele la más antigua, y, comenzada la construcción, se pide que se modifique el plano. El propietario de la otra casa, por razones equis, de vecindad muchas veces, se niega a firmar la modificación.

Si los dos dieran su conformidad para iniciar la construcción, no pueden dejar de prestarla para modificar el plano. En un caso de esta índole, el expediente se giró a la Asesoría Jurídica de la Municipalidad, la que dictaminó en el sentido que dejo indicado, por entender que la parte que había pedido la modificación se estaba perjudicando económicamente, por lo cual la otra tenía que ajustarse a lo firmado por ella.

PARTICIPANTE. - A lo mejor no lo perjudicaba en mucho porque podían sacarse metros de superficie común...

AGR. OTTONE. - Si las superficies comunes se modifican puede plantearse un litigio por resarcimiento.

Por supuesto, en lo que se refiere a la construcción en sí hay ciertas tolerancias porque en el momento de construir se hacen replanteos de obras. Pero es un caso distinto al que señalé antes.

PARTICIPANTE. - Hay distintos tipos de cocheras. Las hay exclusivamente para unidades funcionales, de uso exclusivo de determinada unidad y las hay de unidades complementarias.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Desde el punto de vista de los planos, ¿cómo se manejan?

AGR. OTTONE. - Para la unidad complementaria se pone simplemente "cochera" sin determinar ubicación, sin demarcarla.

En el caso de la unidad funcional, tienen que cumplirse ciertos requisitos, por ejemplo, que toda la unidad tenga baño. Además, el plano tiene que ser aprobado por Obras Particulares.

PARTICIPANTE. - ¿Para las bauleras rige el mismo sistema?

AGR. OTTONE. - Siempre son unidades complementarias.

PARTICIPANTE. - Supongamos que en un consorcio tiene que modificarse la unidad número 1; su ocupante firmó un boleto de compraventa, pero no puede escriturar porque el titular está inhibido...

AGR. OTTONE. - Quien tiene que firmar es el titular del dominio para que proceda la modificación, que requiere, por supuesto, la firma de la totalidad de los consorcistas. Este es el caso que se da en la Capital, no en la provincia, cuando hay una sucesión. Están los herederos, hay una declaratoria no inscripta. En la Capital se puede hacer con la declaratoria de herederos certificada por el secretario del juzgado.

PARTICIPANTE. - ¿Qué pasa cuando la suma de los porcentuales no da 100? Tenemos la conformidad de todos los copropietarios para hacer la modificación del plano. Al sumar los porcentuales de acuerdo con el reglamento daba 99,08 por ciento.

AGR. OTTONE. - Ese es un error de número que la Municipalidad corrige cuando se le formula un pedido en ese sentido. No hay ningún problema. Hay que pedir una corrección señalando que en el plano se deslizó un error numérico.

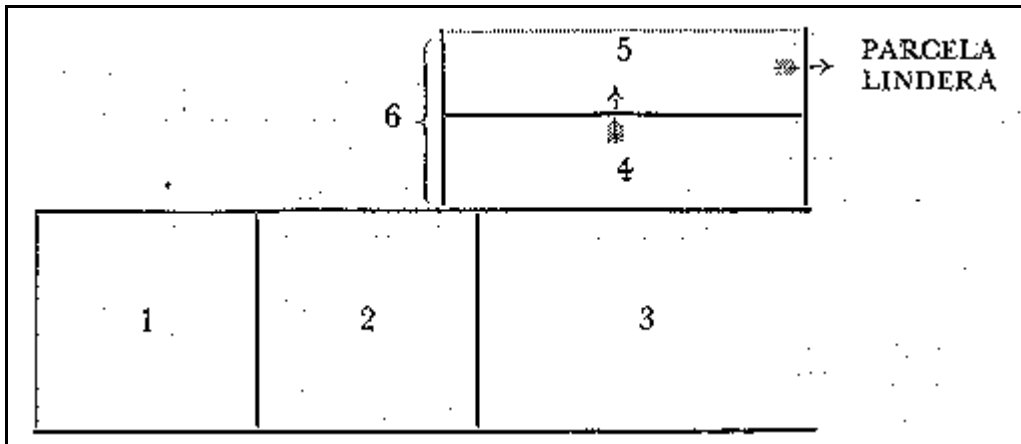
PARTICIPANTE. - De la unificación de dos lotes, según plano en la provincia de Buenos Aires, ha surgido un tercero, pequeño. ¿Tengo que hacer deslinde de ambos lotes del cual va a surgir uno nuevo de acuerdo con plano? ¿En la escritura tengo que hacer el deslinde de ambos lotes más lo que va a quedar en definitiva...?

AGR. OTTONE. - No, queda de acuerdo con el plano. Ya dijimos que en la provincia de Buenos Aires el plano modifica el título anterior.

Supongamos que por título se tenían las parcelas 1 y 2, que están juntas, y al aprobarse el plano surge la parcela 3. En este caso lo que corresponde es inscribir la parcela 3...

Vamos a hacer un croquis en el que veremos cómo se puede anexar una parcela por vía de anexión en un supuesto como el que aquí se ha señalado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



Los lotes 1, 2 y 3 tienen salida a la calle. El 4 es interno y está pegado a los lotes 2 y 3. El 5, que ponemos en línea punteada, es el que surge del plano. Al aprobar el plano se coloca una flecha que dice: "Se anexa".

En este caso, en la carátula, en la parte superior derecha del plano, se pone: "La parcela 4 se anexa a la parcela 5 formando la parcela 6 previo a toda traslación de dominio".

PARTICIPANTE. - ¿Hay que hacer otro plano?

AGR. OTTONE. - No, se hace en el mismo plano.

PARTICIPANTE. - ¿Cómo se describe eso, con los linderos...?

PARTICIPANTE. - Si me permite, señor agrimensor...

Primero hay que determinar el caso que se ha presentado.

Si no se produce el hecho de la anexión, no se puede disponer.

Este es el drama de muchos escribanos de la Capital, que cuando apenas comenzamos a ejercer la profesión no conocemos nada de planos, por lo que cometemos a veces gruesos errores. Ello así, porque como no surge de esa notita que está en el plano, a veces no lo interpretamos o no lo vemos y seguimos adelante.

- Luego de un breve receso.

AGR. OTTONE. - El tema de catastro es inagotable, y en él hay, como dije en una clase anterior, una coparticipación entre escribanos y agrimensores, porque el catastro no es sólo físico sino también económico y jurídico. En el jurídico los agrimensores tenemos un campo de acción bastante similar al que tienen ustedes en algunos aspectos.

Espero que las reuniones que se realicen a través del Colegio de Agrimensores y del Colegio de Escribanos, que en este caso tomó la iniciativa, sean más frecuentes toda vez que son muy positivos. A veces el escribano tiene problemas que surgen de estos planos porque toma aspectos que se manejan sin tener mayor justeza. A su vez, nosotros también tenemos problemas porque hacemos hincapié en nuestra profesión solamente. Todo esto, a través del mundo conflictivo que nos toca vivir, en el que hay una evidente falta de continuidad en materia de normas y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

disposiciones vigentes, exige una constante actualización.
Estoy a disposición de ustedes para cualquier consulta que deseen formular.

- Con lo que terminó el acto.