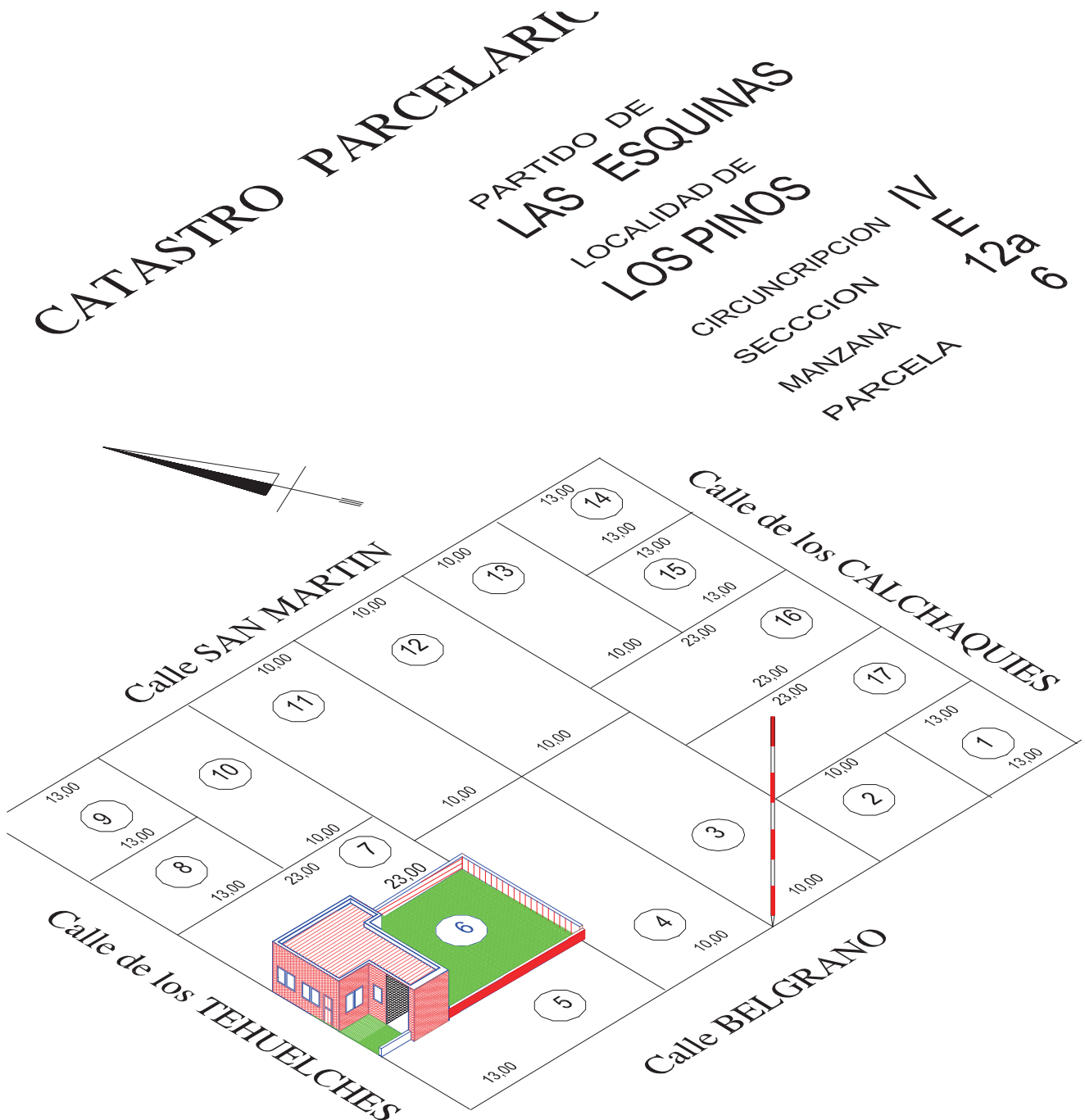


# UNIVERSIDAD FASTA

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales “San Raimundo de Peñafort o.p.”  
Carrera de MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO



## CATASTRO Y AGRIMENSURA

Profesor: Agrimensor Emir Higinio MIGLIORATA

Edición 2012

# ORGANIZACIÓN DE LOS CONTENIDOS

<b>UNIDAD TEMATICA 1 - INTRODUCCIÓN A LA ASIGNATURA</b>	<b>7</b>
1-1-0 INTRODUCCION	7
1-1-1 Agrimensura	8
1-1-2 Catastro	9
1-1-3 Registro de la Propiedad Inmueble	9
1-1-4 Sistema de Folio Real	10
1-1-5 Origen de las instituciones registrales	10
1-1-6 Publicidad inmobiliaria	11
1-1-7 Obtención de información por internet.	11
1-1-8 Código Civil	12
1-1-9 Bienes Inmuebles	13
1-2-0 ALGUNAS DEFINICIONES y TERMINOLOGÍA	14
1-2-1 Línea Municipal (LM)	14
1-2-2 Línea de edificación (LE)	15
1-2-3 Unidades de medida	15
1-2-4 Polígono de Límites	16
1-2-5 Frente	16
1-2-6 Contrafrente	16
1-2-7 Costado	16
1-2-8 Fondo	16
1-2-9 Reducción a un plano horizontal	16
1-2-10 Lotes en esquina	16
1-2-11 Ochava	16
1-2-12 Polígonos que no son cuadriláteros	17
1-2-13 Cota de nivel o de altura	17
1-2-14 Curvas de nivel	18
1-2-15 Superficie cubierta	19
1-2-16 Superficie semicubierta	19
1-2-17 Superficie descubierta	20
1-2-18 Mejoras y accesiones	20
1-2-19 Cálculo de Superficies de formas simples	20
1-3-0 DERECHOS REALES	21
1-3-1 Derecho de propiedad	21
1-3-2 Propiedad Plena	21
1-3-3 Propiedad Horizontal	22
1-3-4-1 Polígono	23
1-3-4-2 Partes de propiedad exclusiva	24
1-3-4-3 Partes de propiedad común	25

1-3-4-4 Porcentuales	25
1-3-5 Derecho de Servidumbre	25
1-3-6 Barrios Privados	26
1-3-7 Club de Campo o Country Club	26
1-3-8 Barrio Cerrado	26
1-3-9 Posesión y propiedad	27
1-3-10 Condominio o copropiedad	28
1-3-10 - 1 Identificación de partes	28
1-3-10 - 2 Tiempo compartido	28
1-3-11 Doble Dominio	28
1-3-12 Cementerios	29
1-4-0 DENOMINACIÓN DE UN INMUEBLE	29
1-4-1 Nomenclatura Catastral	29
1-4-2 Estructura Catastral de las diferentes provincias	31
1-4-3 Designación según Título	33
1-4-4 Impuestos y tasas	34
1-4-5 La Identidad de los inmuebles	34
1-5-0 DESCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE	34
1-5-1 La descripción jurídica o dominial	34
1-5-2 La información en la Escritura	35
1-5-3 Modelo tipo de Matrícula	36
1-5-4 La descripción jurídica o posesoria	36
1-5-5 Coincidencia	37
1-5-6 El Estado Parcelario	37
1-5-7 Información que contiene una Cédula Catastral	38
1-5-8 Otras características del inmueble	39
1-6-0 EJEMPLOS DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES	40
1-6-1 Descripción en Propiedad Plena	40
1-6-1-1 Descripción según Título (S/T)	40
1-6-1-2 Descripción según Nomenclatura Catastral	41
1-6-1-3 Descripción según Título y Nomenclatura Catastral	41
1-6-1-4 Aclaración sobre las descripciones de las parcelas	41
1-6-2 Descripción de Unidades de Dominio Exclusivo en Propiedad Horizontal	42
1-6-2-1 Unidad Funcional	42
1-6-2-2 Unidad Complementaria	43
<b>UNIDAD TEMATICA 2 - MENSURA Y SUBDIVISIÓN DE TIERRAS</b>	<b>44</b>
2-1-0 DIVISIBILIDAD	45
2-1-1 Transición manzanas, quintas, chacras, campos	45
2-1-2 Divisibilidad en Propiedad Plena	46
2-1-3 Medidas mínimas	47

2-1-4 Relaciones entre la superficie del inmueble y las edificaciones permitidas	47
2-1-5 Subdivisiones por dentro de edificios	50
2-1-6 Requerimiento de infraestructura de servicios	50
2-1-7 Cesión de calles y reservas urbanas	50
2-1-8 Otras restricciones	50
2-1-9 Subdivisiones rurales	51
<b>2-2-0 MENSURA Y SUBDIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>51</b>
2-2-1 Divisibilidad	51
2-2-2 Transferencia de dominio	52
2-2-3 Partes de Dominio exclusivo y partes de Dominio común. Condominio	52
2-2-5 Edificios en construcción o a construir	54
2-2-6 Casos particulares entre Unidades de Dominio Exclusivo	55
2-2-7 Clubes De Campo	55
2-2-8 Ratificación de un plano de Propiedad Horizontal	55
2-2-9 Modificaciones y ampliaciones (A TENER MUY EN CUENTA)	56
2-3-0 PREHORIZONTALIDAD	57
2-3-1 Cumplimiento del artículo 3º de esta ley	57
2-4-1 Comparación	60
2-4-2 NORMAS PROVINCIALES Y MUNICIPALES SOBRE SUBDIVISIONES	60
<b>UNIDAD TEMATICA 3 - LECTURA E INTERPRETACIÓN DE PLANOS</b>	<b>62</b>
3-1-0 ESCALAS	64
3-1-1 Escalas numéricas	63
3-1-2 Cuando la Escala es más grande o más chica	64
3-1-3 Escalas gráficas comunes	65
3-1-4 Escala gráfica Google Maps	66
3-2-0 REPRESENTACIONES GRÁFICAS	66
3-2-1 Mapas	67
3-2-2 Cartas	69
3-2-3 Planos	70
3-2-4 Sistemas de representación gráfica	68
3-2-5 Material utilizado para planos	69
3-3-0 PLANOS DE CONSTRUCCIÓN	69
3-3-1 Plano de obra	69
3-3-2 Formato de un Plano de Construcción	70
3-3-3 Carátula	71
3-3-4 Representación gráfica	71
3-3-6 Frente	72
3-3-7 Costado	72

3-3-8	Cortes	72
3-3-9	Acotaciones en planos de construcción	73
3-3-10	Leyendas	74
3-3-11	Planos en varias hojas	74
3-4-0	PLANOS DE MENSURA – PROPIEDAD PLENA	74
3-4-1	CARÁTULA	77
3-4-2	Representación gráfica	78
3-4-3	Dibujo de la Mensura	79
3-4-4	Escala	80
3-4-5	Símbolos utilizados en planos de agrimensura	81
3-4-6	Acotaciones	82
3-4-7	Balance de superficies	82
3-4-8	Orientación	83
3-4-9	Croquis según título o plano anterior	83
3-4-10	Croquis de ubicación	83
3-4-11	Antigüedad del plano de mensura	84
3-5-0	PLANOS DE MENSURA – PROPIEDAD HORIZONTAL	84
3-5-1	Segunda carátula	84
3-5-2	Parte referida a la subdivisión	85
3-5-3	Planillas	85
3-5-4	Representación gráfica de la subdivisión	86
3-5-5	Simbología	88
3-5-6	Línea gruesa	89
3-5-7	Línea fina	89
3-5-8	Superficies descubiertas	90
3-5-9	Superficies semicubiertas	90
3-5-10	Superficies cubiertas	90
3-5-11	Acotaciones	90
3-5-12	Superficies superpuestas – escaleras y rampas	91
3-5-13	Superficies superpuestas – entrepisos	92
3-6-0	PLANOS CATASTRALES	94
3-6-1	Planos de manzanas	94
3-6-2	Planos Catastrales - zona urbana y parcelas rurales	96
3-6-3	Planos y mapas bajados de Internet	97
<b>UNIDAD TEMATICA 4 - EL BIEN EN EL TERRENO</b>		<b>100</b>
4-1-0	LÍMITES FÍSICOS DEL BIEN	102
4-1-1	Muros divisorios	102
4-1-2	Paredes medianeras encaballadas	102
4-1-3	Paredes a un solo lado del eje	102

4-1-4 Paredes a ambos lados del eje divisorio no encaballadas	103
4-1-5 Paredes incorrectamente emplazadas	103
4-1-6 Mojones	104
4-2-0 FALTA DE CONCORDANCIA ENTRE DOMINIO Y POSESIÓN	104
4-2-1 Invasión de linderos	104
4-2-2 Corrimientos	105
4-2-3 Faltante en la cuadra para que quepan todas las parcelas	105
4-2-4 Demasías y sobrantes	107
4-3-0 OTROS ERRORES	108
4-3-1 Error de designación	108
4-3-2 Error en número para pago de impuestos o tasas	108
4-3-3 Lote equivocado	108
4-3-4 Lote ocupado o usurpado	109
4-3-5 <i>Lea atentamente estas CONCLUSIONES</i>	109
<b>UNIDAD TEMATICA 5 - TASACIONES Y VALUACIONES FISCALES</b>	<b>111</b>
5-1-0 VALOR DE TASACIÓN	112
5-1-1 La unidad monetaria	112
5-1-2 El mercado	113
5-1-3 El tiempo	113
5-1-4 Bienes tasables	114
5-1-5 Tasación de bienes inmuebles	114
5-2-0 VALUACIONES FISCALES	115
5-2-1 Diferencias en los detalles a tener en cuenta	115
5-2-2 Diferencias en cuanto al mercado de referencia	116
5-3-2 Porcentuales (en Propiedad Horizontal)	116
5-2-4 Objetivo	117
<b>UNIDAD TEMATICA 6 – INSTRUMENTOS DE MEDICION</b>	<b>118</b>
6-1-0 MEDICIÓN DE DISTANCIAS	119
6-1-1 Cintas métricas	119
6-1-2 Distanciómetros por ultrasonido	120
6-1-3 Distanciómetros por rayos láser	121
6-2-0 MEDICIÓN DE ÁNGULOS	122
6-2-1 Teodolitos.	122
6-2-2 Brújulas	123
6-2-3 Estación total	123
6-3-0 GEO POSICIONADORES SATELITALES (GPS)	124
6-3-1 Posicionadores satelitales	124

## UNIDAD TEMÁTICA 1 - INTRODUCCIÓN A LA ASIGNATURA

### 1-1-0 INTRODUCCION

Trataremos de conocer y definir la terminología adecuada a los temas que se desarrollan en las demás unidades, las principales normas legales y las reparticiones y los profesionales involucrados en la confrontación entre los derechos que las personas tienen sobre los bienes inmuebles y la realidad física de estos sobre el territorio en que se encuentran ubicados.

Sea cual fuere el orden que se adopte para presentar los distintos temas a abordar en este material de estudio, siempre sucederá que requiera mencionar nociones que serán descritas más adelante.

Por esta razón es aconsejable una primera lectura completa y al menos superficial para tener una idea aproximada de los sitios en que está detallado cada tema

Además y para hacer menos ardua la comprensión se recomienda una lectura completa y al menos superficial de por lo menos cada unidad TEMÁTICA, pero además para buscar más adelante en el texto los conceptos todavía no descritos se insertan como referencias el punto y la página donde consultarlos **[punto... pág....]** (por ejemplo **[punto 3-2-2 pág 70]**)

#### 1-1-1 Agrimensura

Es una actividad profesional que sirviéndose de diferentes ciencias y disciplinas como matemática, geodesia, topografía, derecho, cartografía y otras, tiene -principalmente- por objeto:

- Determinar en el terreno el lugar preciso en que se deben ubicar los elementos físicos que materialicen los límites de un inmueble.
- Precisar, cuando el bien esté delimitado total o parcialmente por elementos físicos, si estos están de acuerdo con el Título de Propiedad o el plano que le da origen, situados en su correcto lugar o describir las discrepancias que puedan existir.
- Ubicar en documentos cartográficos los accidentes topográficos como las zonas inundables, hondonadas, afloramientos rocosos, lomas, cursos o espejos de agua que se encuentren dentro del inmueble, como así restricciones al dominio como servidumbres, previsión de ensanche de calles o rutas, pasaje de acueductos, gasoductos o electroductos, etc.
- Unificar parcelas para generar una de mayor tamaño.

- Subdividir inmuebles urbanos o rurales para crear otros de menor tamaño de acuerdo con las disposiciones vigentes en cada distrito.
- Subdividir edificios construidos o a construir afectándolos al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

### 1-1-2 Catastro

La palabra **catastro** significa inventario, padrón, registro, censo.

En nuestro caso, nos estaremos refiriendo a un registro público o base de datos de bienes inmuebles o parcelas de una provincia o de un municipio, con información escrita y gráfica para cada uno de ellos como la siguiente:

- \* Denominación según su Título de Propiedad o su Nomenclatura Catastral **[punto 1-4-1 pág 31]** que lo identifica entre todos los bienes inmuebles de su jurisdicción provincial o municipal.
- \* Los planos de mensura **[punto 3-4-0 pág 74]** que le dieron origen o que la modificaron y donde constan sus medidas lineales, angulares y superficiales y su ubicación con respecto a los demás inmuebles de su entorno.  
Ese documento, contiene (cuando las hay al momento de ejecutarlo) la descripción de los elementos materiales que delimitan el inmueble en el terreno y la ubicación de los mismos con respecto a la que describen su Título de Propiedad o el plano de mensura o subdivisión que le da origen, relacionada además, con los inmuebles de su entorno
- \* Cédula Catastral con información escrita y cartográfica del bien **[punto 1-2-1 pág 18]**
- \* El plano de la manzana o plancheta.
- \* El número de Matrícula **[punto 1-5-3 pág 36]** u otra forma en la que su Título de Propiedad está asentado en el correspondiente registro provincial, pero debe aclararse que los datos del dueño y otros relacionados con hipotecas o restricciones a los derechos de éstos siempre están más actualizado en la Matrícula.
- \* Número para el pago de impuestos y de tasas por retribución de servicios.
- \* Información sobre construcciones existentes en el inmueble
- \* Valuación fiscal para el cálculo de impuestos o tasas de retribución de servicios.
- \* Afectaciones que pueden restringir el derecho de propiedad como previsión de ensanche de calles, rutas o aeropuertos, servidumbres.



- \* Problemas de “doble dominio” en aquellos casos en que por diferentes actos posesorios o dominiales hay más de un dueño o un grupo de dueños que -en algún momento- se inscribieron en títulos de propiedad.
- \* Invasiones desde o hacia algún inmueble lindero, corrimientos, diferencias en más o en menos, sobrantes.

Cabe destacar que entre las finalidades de los catastros está contar con información que permita planificar obras de infraestructura conocer la riqueza del territorio con fines de recaudación de impuestos y tasas por servicios.

Los catastros municipales pueden estar desactualizados respecto a algunas informaciones como propietarios, planos de modificación o valuaciones fiscales pero en cambio suelen estar más completos y al día con respecto a servicios.

### **1-1-3 Registro de la Propiedad Inmueble**

Se trata de una forma paralela de archivar información de los inmuebles y su contenido comprende parte de la información que vimos para el Catastro pero además pero con **énfasis en los derechos reales [punto 1-3-0 pág 20] de las personas que son propietarias o están relacionadas** con el inmueble.

Cada provincia tiene sus propio Registro de la Propiedad todos funcionan con el criterio de Folio Real que es una ficha en la cual se anota la secuencia cronológica de acceso de las personas a Derechos Reales sobre el inmueble.

### **1-1-4 Sistema de Folio Real**

En el sistema anterior a este sistema un extracto de cada escritura se anotaba en una hoja (o Folio) de un libro (o Tomo) y la inscripción llevaba el número del Folio y el año, ya que al siguiente se repetirían los números de Folios.

Luego en otro sistema también anterior se anotaba el número de inscripción y el año, porque se las empezaba a numerar cada año de nuevo.

La Ley nacional 17.801 estableció en el año 1968 para todo el territorio nacional, que los Registros de la Propiedad inmueble de cada provincia funciones con el sistema denominado “FOLIO REAL”.

En este régimen cada escritura relacionada con un inmueble por operaciones de venta, hipoteca o cualquier derecho real, será registrada en un documento denominado MATRICULA, que será único para cada parcela.

En ese instrumento, que puede constar de varias hojas, serán anotadas las sucesivas escrituras.

En la inscripción en Folio Real (o Matrícula) lo que más importa es el derecho real que tiene una persona sobre el inmueble, y por eso describe principalmente a esas personas.

En la Matrícula se anotan también los embargos y a nombre de quien se inscriben y con respecto a la propiedad, cuanta es la parte que le corresponde a cada uno de los copropietarios de una parcela, cuando los dueños son varios.

Si bien se encuentran Escrituras en las que figura solamente la inscripción anterior a la implementación del Folio Real, en el Registro de la Propiedad Inmueble casi siempre se ha pasado la inscripción de todos los inmuebles a Matrícula.

#### **1-1-5 Origen de las instituciones registrales**

Desde las civilizaciones más antiguas, Asiría, Caldea, Egipto, Grecia, Roma o los países germánicos- los bienes inmuebles se inscribían en registros que aun con los cambios producidos a lo largo de la historia, poseían muchas de las características y funciones que los Catastros y Registro de la Propiedad actuales presentes en todas las naciones modernas - Alemania, Suiza, España, Estados Unidos, Australia y también en nuestro país, desde la presidencia de Rivadavia).

Sirvieron y sirven para dar seguridad sobre quién es legítimamente propietario de un inmueble, de sus medidas lineales y superficiales y de su ubicación y de sus características impositivas.

#### **1-1-6 Publicidad inmobiliaria**

De nada serviría la existencia de Catastros y Registro de la Propiedad si la información que en ellos se guarda no fuera parcialmente pública.

Decimos parcialmente pública porque lo es, como corresponde, para todas aquellas personas que puedan demostrar frente a esa información un interés legítimo: además del propietario, los profesionales del tráfico inmobiliario, del Notariado o con incumbencias profesionales en Catastro o en Derecho.

Dicha información se halla disponible para Reparticiones Públicas que la necesiten para cumplir con su cometido específico.

Coincide con esta reserva la Ley de Habeas Data que salvaguarda la intimidad de las personas y las preserva del conocimiento público de ciertas circunstancias privadas referidas a ellas.

Una de las razones para restringir este acceso a la información registral o catastral es la de evitar su comercialización clandestina por “dateros” y la de que sea empleada para usos como la ocupación de inmuebles supuestamente abandonados, para luego buscar obtener la propiedad por trámites de Usucapión (o posesión veinteañal o prescripción)-.

### **1-1-7 Obtención de información por internet**

En muchas jurisdicciones provinciales o municipales es posible realizar consultas por sitios de internet oficiales a los cuales se puede acceder con la Nomenclatura Catastral, el número de Matrícula, el de Impuesto Inmobiliario o el de la cuenta municipal para pago de servicios.

En cada caso la información es, como se dijo más arriba, parcialmente pública.

Se pueden pedir con sólo identificar el número de del Departamento Catastral (o Partido) y el de partida de impuestos provinciales o tasas municipales para conocer el monto de deudas o para otros datos de la parcela.

Los profesionales con incumbencias como Escribanos o Agrimensores pueden acreditarse ante esos organismos y mediante una clave especial acceder a la totalidad de los datos que requieran para su labor profesional. Esta facilidad debiera extenderse en las jurisdicciones en que no es así a los profesionales Martilleros.

### **1-1-8 Código Civil**

Es un **conjunto fundamental de normas legales** redactado por Dalmacio Vélez Sarfield (1800-1875) y que entró en vigencia el primero de enero de 1871. Consta de más de 4000 artículos agrupados por temas de los que citaremos unos pocos que interesan específicamente al desarrollo de nuestra asignatura.

A lo largo de la historia ha sufrido modificaciones por medio de leyes que adecuaron algunos de sus contenidos a las exigencias que requiere el paso del tiempo.

Define los derechos y obligaciones de las personas y los diferentes tipos que existen de éstas: físicas como nosotros o ideales como las empresas y las diferentes instituciones, ya sean públicas o privadas y que tengan personería jurídica o existencia de hecho.

También se refiere a los vínculos legales de las personas entre sí, en la sociedad o en las familias.

En nuestro caso, nos centraremos en las relaciones que ligan a las personas con las cosas, entre las que se destacan los denominados **DERECHOS REALES**.

### **1-1-9 Bienes Inmuebles**

Existen -tanto en el Código Civil como en el lenguaje diario y aun en el jurídico- diferentes expresiones que aluden a un mismo objeto: cosa inmueble, bien inmueble, bien raíz, finca, heredad, predio, lote, fracción de terreno y, en sentido más técnico, parcela.

*Art.2311.- Se llaman cosas en este Código a los objetos materiales susceptibles de tener un valor...*

*Art.2312.- Los objetos inmateriales susceptibles de valor e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de los bienes de una persona constituye su patrimonio.*

*Art.2313.- Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza o por accesión o por su carácter representativo.*

*Art.2314.- Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.*

*Art.2315.- Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal de que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.*

*Art.2316.- Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.*

*Art.2318.- Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.*

*Art.2319.- Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra, metales, etc.; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisorio; los tesoros, monedas y otros objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados; los que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieran de construirlos inmediatamente con los mismos materiales; todos los instrumentos públicos o privados de donde constare la adquisición de derechos personales.*

*Art.2320.- Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestas en ellos por los propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento.*

En todos los casos, independientemente de la denominación que se use - ya sea inmueble, bien inmueble, parcela, heredad, finca, lote de terreno, parcela, predio - nos estamos refiriendo a una porción continua de territorio ubicada en una provincia (o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), la cual:

- es identificada por su denominación según su Título de Propiedad y sobre todo por su Nomenclatura Catastral
- tiene uno o más propietarios, que en tal caso se denominan copropietarios o condóminos y que se explicitan en su Título de Propiedad o Escritura inscrito en el correspondiente Registró de la Propiedad de su jurisdicción.
- En lugar de una documentación como la mencionada, ésta puede estar reemplazada **transitoriamente** por un Boleto de Compraventa que carece del resguardo que supone estar registrado;
- puede estar ocupada por un inquilino o por otra persona con el consentimiento de su propietario;
- es poseída a título de dueño por una o varias personas sin consentimiento e inclusive sin conocimiento del propietario o copropietarios con Título de Propiedad registrado;
- se encuentra -en la generalidad de los casos- descripta no sólo en su Título de Propiedad sino también en un plano de mensura **[3-2-2]** que le da origen y en otros documentos cartográficos que definen sus dimensiones, su ubicación con relación a inmuebles linderos y que con su valuación y otras informaciones pertinentes se encuentran registrados en reparticiones provinciales y municipales de catastro.

## **1-2-0 ALGUNAS DEFINICIONES y TERMINOLOGÍA**

### **1-2-1 Línea Municipal (LM)**

Es la línea que separa el interior de una manzana o macizo rodeado de calles de las arterias o caminos de propiedad pública.

El interior del macizo puede estar constituido por las parcelas de propiedad privada de particulares o del estado municipal provincial o nacional de acuerdo con las descripciones de Títulos de Propiedad o inclusive por bienes de dominio público como plazas o parques.

Debe tenerse en cuenta que en las zonas urbanas y suburbanas la calle está formada por las veredas (parte peatonal) y la calzada (para la circulación de vehículos).

Una excepción son los **pasajes** que son angostos y exclusivamente peatonales y que en algunos casos dividen a algunas manzanas o penetran en ellas con parcelas que tienen frente a sus líneas municipales

### 1-2-2 Línea de edificación (LE)

Se denomina línea de edificación a la que determina hasta donde pueden avanzar las construcciones en el frente de cada parcela de acuerdo con el retiro que cada municipio obligue a dejar libre para la calle con la que limita el bien.

En algunos casos, cuando no se exige respetar un retiro de frente, la línea de edificación coincidirá con la línea municipal y aun cuando sea requerido un retiro de frente, los pilares para la conexión de luz y generalmente los medidores de gas están sobre la línea municipal.

Hay un caso muy importante a tener en cuenta con respecto a los retiros de frente y es aquél en que éstos se encuentran establecidos por previsiones para el ensanche de calles, caminos o rutas, porque las edificaciones y otras mejoras que se realicen en esa parte de la parcela no se tendrán en cuenta al ser calculado el precio que pagará el estado nacional, provincial o municipal si se realiza una expropiación, ya sea de la franja necesaria para la ampliación o de toda la parcela.

### 1-2-3 Unidades de medida

Las unidades de medida que emplearemos son: el metro lineal (m), el metro cuadrado (m<sup>2</sup>), las medidas agrarias de superficie: la Hectárea (Ha) que equivalente a 10.000 m<sup>2</sup>, el Área (A) equivalente a 100 m<sup>2</sup>, y la Centiárea (Ca) equivalente a 1 m<sup>2</sup> y para ángulos el grado sexagesimal ( ° ) y sus subunidades el minuto ( ' ) y el segundo ( " ).

Si en algún caso, mencionamos a otras será dentro del sistema métrico decimal, centímetros, kilómetros, etc.

Salvo en el caso de parcelas originadas en planos de subdivisión muy viejos, las medidas lineales se indican con dos decimales (hasta centímetros, por ejemplo 43,30).

Las de superficie en inmuebles urbanos también se indican con dos decimales (hasta decímetros cuadrados, por ejemplo 243,28 m<sup>2</sup>) y en fincas rurales sin decimales (hasta metros o centiáreas)

Cabe señalar que hasta bien avanzado el siglo XX se utilizaban todavía alguna de las viejas medidas españolas, principalmente la vara que en una de sus versiones más difundidas equivale a 0,866 m.

En distintas provincias se utilizaron varas pero de medidas algo diferentes

Esta circunstancia es la causante de muchas de las medidas que uno suele encontrar especialmente en loteos urbanos:

- 8,66 metros ,o sea, 10 varas.
- 17,32 metros ,o sea, 20 varas. Esta es a menudo la medida del ancho de calles y 34,64 metros -40 varas- el ancho de avenidas
- 86,60 metros , o sea, 100 varas, es la distancia entre las líneas municipales en de gran cantidad de manzanas no sólo de loteos antiguos sino también de subdivisiones recientes (en éstas surge para continuar el trazado de calles con las ya existentes).
- 129,90 metros (equivalente a 150 varas) es otra distancia frecuente entre líneas municipales

En los dibujos que se refieran a inmuebles es normal que no se indique la unidad de las medidas lineales sobreentendiéndose que se trata de metros.

En cambio, en las medidas de superficie sí debe indicarse la unidad porque podría ser metros cuadrados, hectáreas, áreas o centiáreas.

#### **1-2-4 Polígono de Límites**

Dijimos que un bien inmueble es una **porción continua de territorio**.

Es decir, que si una persona es dueña de dos superficies separadas por otra, cada una es inmueble distinto.

Por otro lado, el derecho de propiedad se ejerce sobre una porción de territorio definida por límites en su totalidad, es decir, por un **polígono de límites** ya sea en el aspecto jurídico como en el posesorio.

En el caso de **inmuebles urbanos** ese polígono es generalmente un cuadrilátero. Aquí podemos incluir el caso de los lotes en esquina con ochava.

#### **1-2-5 Frente**

Se denomina frente de una parcela al lado del polígono de límites lindero con una calle.

Una parcela puede tener más de un frente, como en el caso de las ubicadas en la esquina de su macizo o cuando lo atraviesan de calle a calle.

### 1-2-6 Contrafrente

En los inmuebles cuyo polígono de límites es un cuadrilátero es el lado opuesto al frente.

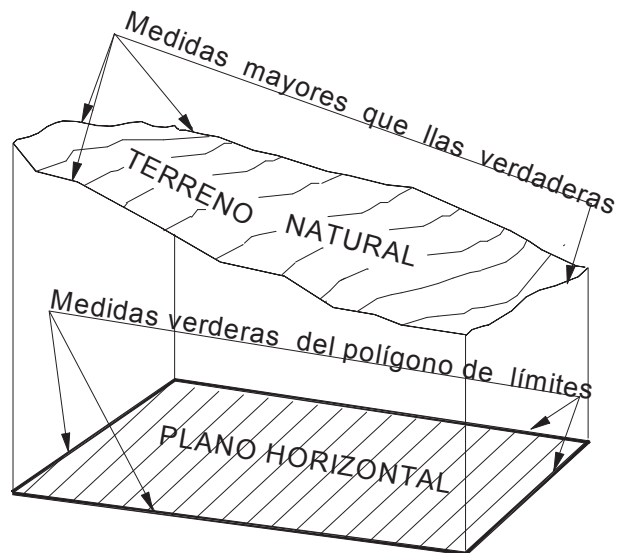
### 1-2-7 Costado

Cuando frente y contrafrente no son paralelos cada costado de la parcela tendrá una medida diferente y éstas son las que se consignan.

### 1-2-8 Fondo

Es la medida perpendicular al frente entre éste y el contrafrente cuando ambos son paralelos.

### 1-2-9 Reducción a un plano horizontal



### 1-2-10 Lotes en esquina

Cuando se tengan dos frentes en la descripción se indican las dimensiones de estos, de la ochava, si existe, y luego las de los costados.

Si existen tres frentes se describen primero éstos y luego el o los lados interiores.

### 1-2-11 Ochava

En los lotes en esquina se resta de su superficie un triángulo isósceles cuyos dos lados iguales se restan a su vez de los frentes, denominándose **ochava** al lado desigual de ese triángulo que une lo que resta de los frentes.

La superficie sobre la que el dueño ejerce su propiedad no contiene a la de la ochava.

En parcelas creadas en loteos muy viejos puede ser que la ochava no haya sido cedida y descontada o que sea de menor tamaño que el previsto en las reglamentaciones vigentes.



Sin embargo en cualquier plano de mensura que afecte al bien será obligatorio ceder el terreno necesario para que tenga las medidas actualmente reglamentarias y sobre ella de acuerdo con tales medidas, al menos en Planta baja no se podrá edificar.

### 1-2-12 Polígonos que no son cuadriláteros

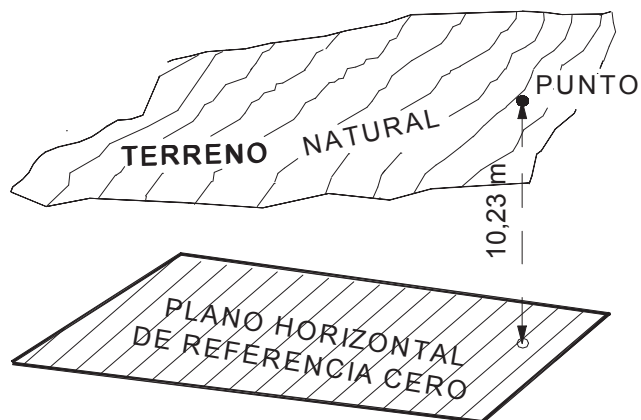
Esto sucede en los **inmuebles rurales o subrurales**, en cierto tipo de loteos en faldas de sierras, en manzanas linderas con espejos o cursos de agua y, también, en loteos de intención paisajística en los que pueden existir lados curvos .

La descripción escrita como aparece en las escrituras o en la Matrícula del Registro en Folio Real en estos casos puede ser muy difícil de entender por lo que conviene -con más razón aun que en parcelas con formas simples- disponer de una descripción cartográfica como el plano de Mensura o el de la manzana en parcelas urbanas.

### 1-2-13 Cota de nivel o de altura

Indica la distancia medida verticalmente desde el punto que uno esté considerando, ya sea del terreno natural o el piso de un edificio, hasta el plano horizontal de referencia que se adopte.

En muchos casos, el plano de referencia es el llamado nivel del mar, calculado como un promedio especial y de uso para obras públicas en todo el país.



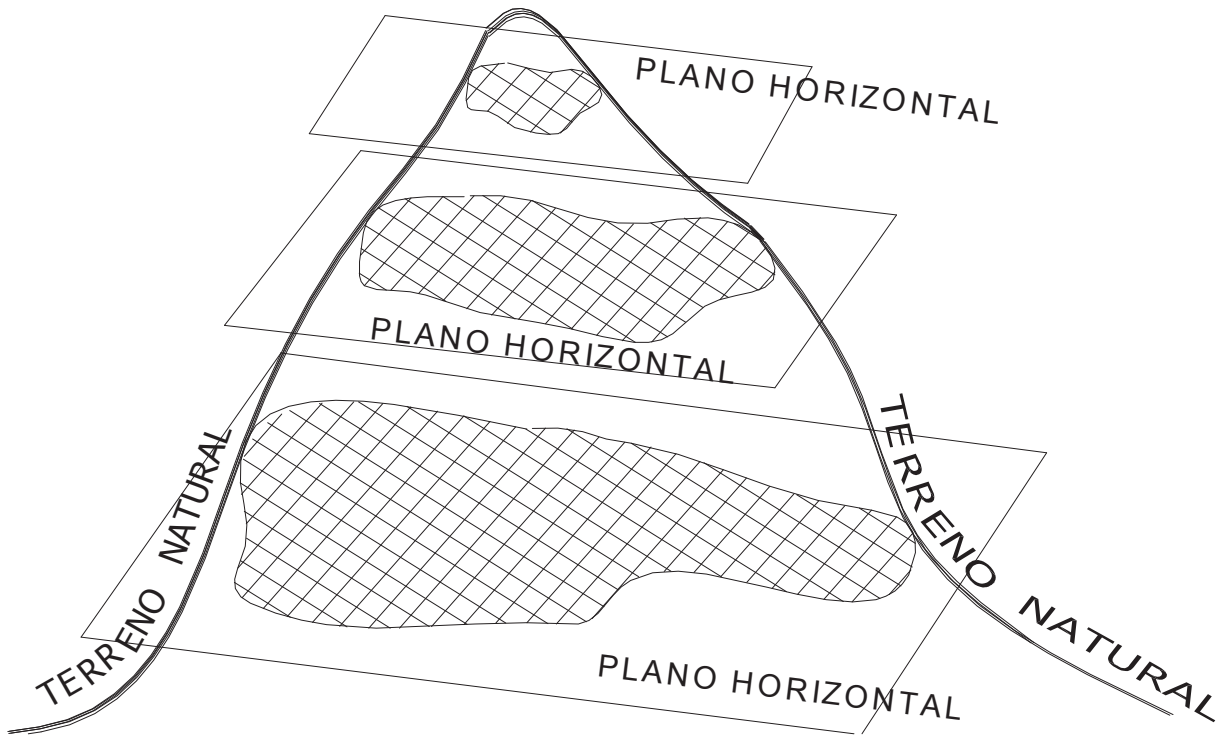
Desnivel del punto con respecto al plano de referencia  $\ominus + 10,23$

El símbolo  $\ominus$  habitualmente utilizado -sobre todo en planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal- es el que sigue en el cual se indica con el número la distancia vertical en metros desde el plano de referencia ( el signo  $+$  indica que es por encima y el signo menos, que es por debajo de ese plano).

$\ominus + 12,30$

$\ominus - 19,50$

## 1-2-14 Curvas de nivel

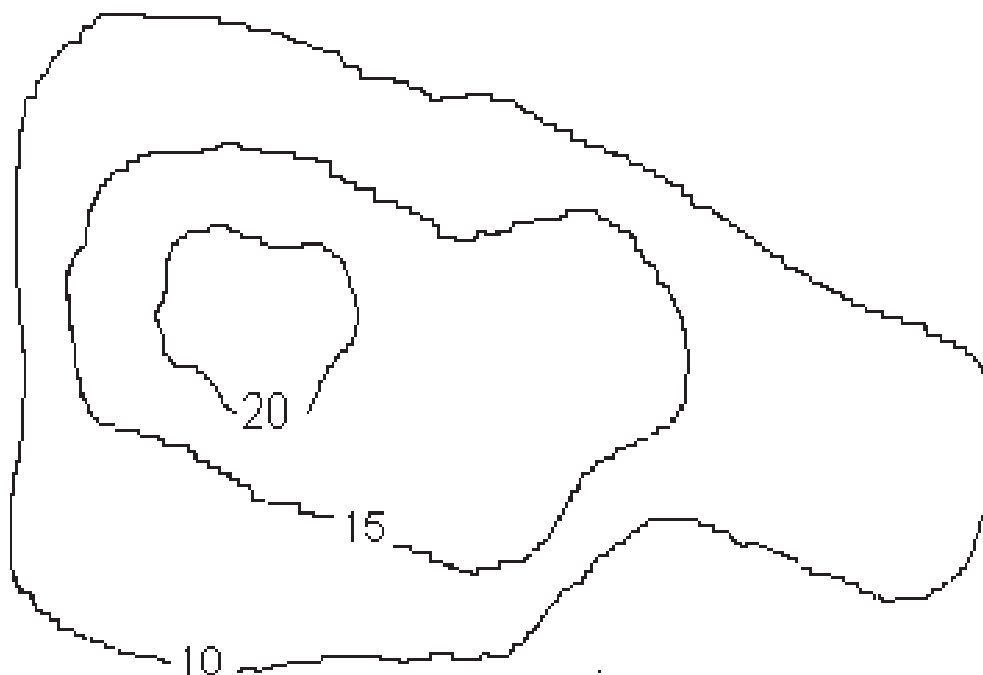


Vista de costado o en perspectiva

Suponiendo una loma cortada en rebanadas con planos horizontales (como se muestra en el gráfico que sigue) se llaman **curvas de nivel** a los contornos de las superficies que se forman (en el dibujo serán los contornos de las figuras rayadas).

Estas curvas unen puntos que en el terreno tienen la misma cota o nivel con respecto al del mar o al del plano horizontal.

Vista desde arriba. Esta es la forma en que se muestran en los planos que las incluyen



En este caso, como se trata de una loma o colina los números (10 - 15 - 20) que indican las cotas de nivel o altura respecto al mar (o a otro plano de referencia que se haya elegido) y muestran que la curva más grande es la que une puntos más bajos y la más chica es corresponde a los puntos más altos.

Si se tratara de una hondonada, se notaría que los números estarían a la inversa del caso anterior, los menores para la curva más grande y el de menor valor para la curva más pequeña, que sería el fondo.

Podemos indicar también que si se inunda con distintas cantidades de agua, para cada altura del agua desde el fondo se formaría una de estas curvas de nivel, cada vez de mayor tamaño a medida que sube el nivel del agua hasta el borde.

También debemos señalar que cuanto más juntas están mayor es la inclinación del terreno y en el caso contrario, cuando están más distanciadas entre sí, más llano es el lugar.

### **1-2-15 Superficie cubierta**

Es la parte de una edificación con techo y rodeada completamente con paredes en las cuales puede haber las aberturas correspondientes a puertas y ventanas.

### **1-2-16 Superficie semicubierta**

Es la parte de una construcción techada pero que no está rodeada completamente por paredes, inclusive el techo puede estar sobre columnas y no existir paredes.

### 1-2-17 Superficie descubierta

Es toda superficie perteneciente a un inmueble que no tiene techo ya sea que tenga paredes o que carezca de ellas.

Pueden encontrarse a nivel del suelo y en ese caso se suelen denominar también como patios o estar sobre techos recibiendo generalmente terrazas.

### 1-2-18 Mejoras y accesiones

Se denomina genéricamente mejoras o accesiones a las edificaciones, piletas de natación, alambrados de predios rurales, molinos, mangas para manejar ganado, silos, tanques para agua o para combustibles, etc. que agregan valor a la tierra que conforma un bien inmueble.

### 1-2-19 Cálculo de Superficies de formas simples

Parcela rectangular: multiplicar frente por fondo (o costado)..

Usar siempre medidas lineales en metros.(m)

Ejemplo: Frente 15,00 m ----- Fondo o costado 4500 centímetros.

Primero hay que convertir los 4500 centímetros a metros: 45,00 m

Superficie de la parcela 15,00 m x 45,00 m = 675,00 metros cuadrados (m<sup>2</sup>)

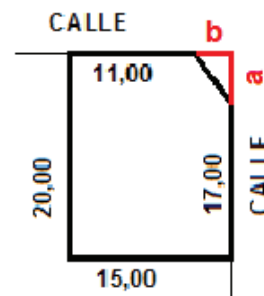
#### Parcela rectangular afectada por ochava

Primero se calcula como si no existiera la ochava multiplicando un costado por el otro:

$$Sr = \text{costado por costado} = 15,00\text{m} \times 20,00\text{m} = 300,00\text{m}^2$$

Luego se calculan los lados catetos de la ochava restando a la medida de cada costado la del frente que le es paralelo

$$a = 20,00\text{m} - 17,00\text{m} = 3,00\text{m} \quad b = 15,00\text{m} - 11,00\text{m} = 4,00\text{m}$$

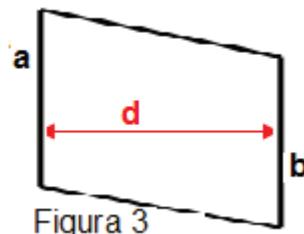
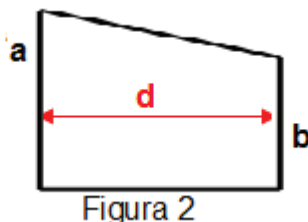
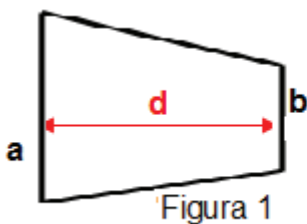


La superficie de la ochava será  $(a \times b) \text{ dividido } 2 = (3,00\text{m} \times 4,00\text{m}) / 2 = 6,00 \text{ m}^2$

Finalmente restando a la superficie del rectángulo originalo la sde la ochava

La superficie de la parcela queda:  $300,00 \text{ m}^2 - 6,00 \text{ C} = 294,00 \text{ m}^2$

#### Parcela en forma de trapecio o paralelogramo no rectángulo



La característica de estas formas de parcelas es que tienen dos lados paralelos y, sin importar que sean frente y contrafrente o los dos costados, la fórmula será:

Superficie = ((a + b) por d) dividido 2

Ejemplo Figura 1: a=20,00 m ---- b=10,00m ---- d=25,00m

$$\text{Superficie} = ((20,00\text{m} + 10,00\text{m}) \times 25,00\text{m}) / 2 = 375,00 \text{ m}^2$$

Ejemplo Figura 2: a=20,00 m ---- b=15,00m ---- d=30,00m

$$\text{Superficie} = ((20,00\text{m} + 15,00\text{m}) \times 30,00\text{m}) / 2 = 525,00 \text{ m}^2$$

Ejemplo Figura 3: a=20,00 m ---- b=20,00m ---- d=35,00m

$$\text{Superficie} = ((20,00\text{m} + 10,00\text{m}) \times 25,00\text{m}) / 2 = 700,00 \text{ m}^2$$

## 1-3-0 DERECHOS REALES

En esta asignatura solamente nos ocuparemos los denominados derechos reales que se desarrollan a continuación:

### 1-3-1 Derecho de propiedad

Según veremos en el artículo del Código Civil que sigue, todos los bienes inmuebles deben tener un propietario.

*Art.2347.- Las cosas que no fuesen bienes del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias, son bienes particulares sin distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas.*

Cuando no hay ningún propietario registrado se los denomina **bienes vacantes** y el Estado provincial debe tratar de localizar a quien justifique ser propietario legítimo.

Si no aparece ninguno pasara a su dominio.

En el caso de fallecer un propietario de una parcela sin que queden herederos la misma pasa también a ser de dominio provincial y en general quien denuncie esta circunstancia tendrá prioridad.

Otro caso de aparente falta de dueño se presenta cuando en una parcela y todas las lindantes tienen todo el terreno que dicen sus títulos y sobra superficie.

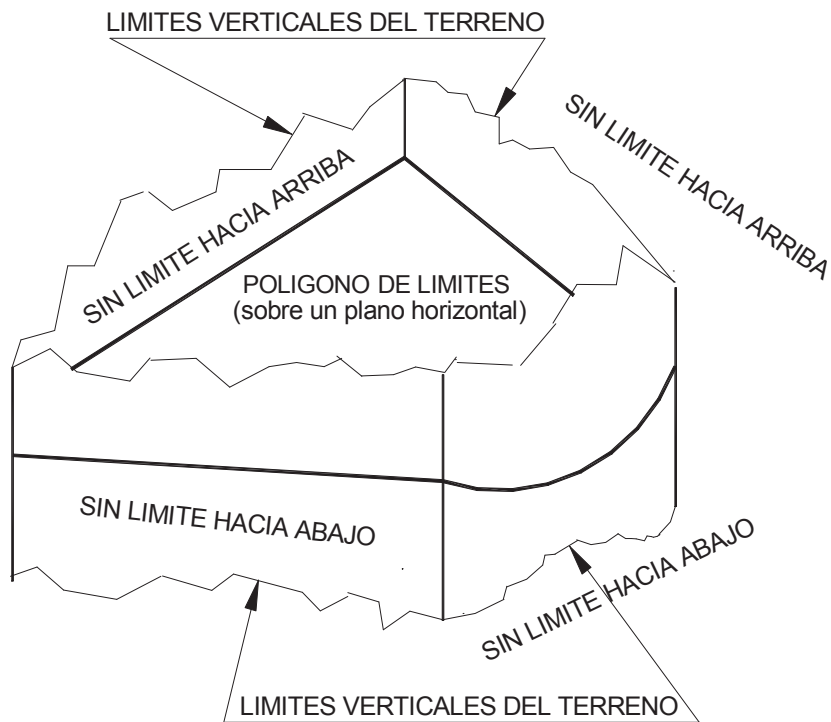
En general, la propiedad del terreno remanente dependerá de su tamaño

Con relación a la propiedad de bienes inmuebles cabe distinguir: **Propiedad Plena** y **Propiedad Horizontal**.

### 1-3-2 Propiedad Plena

De acuerdo con el artículo siguiente del Código Civil:

Art.2518.- La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquier altura avancen sobre ese espacio.



Otros artículos de Código Civil señalan:

*Art.2519.- Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno y a él le pertenecen, si no se probare lo contrario. Esta prueba puede ser dada por testigos, cualquiera sea el valor de los trabajos.*

*Art.2520.- La propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos.*

### 1-3-3 Propiedad Horizontal

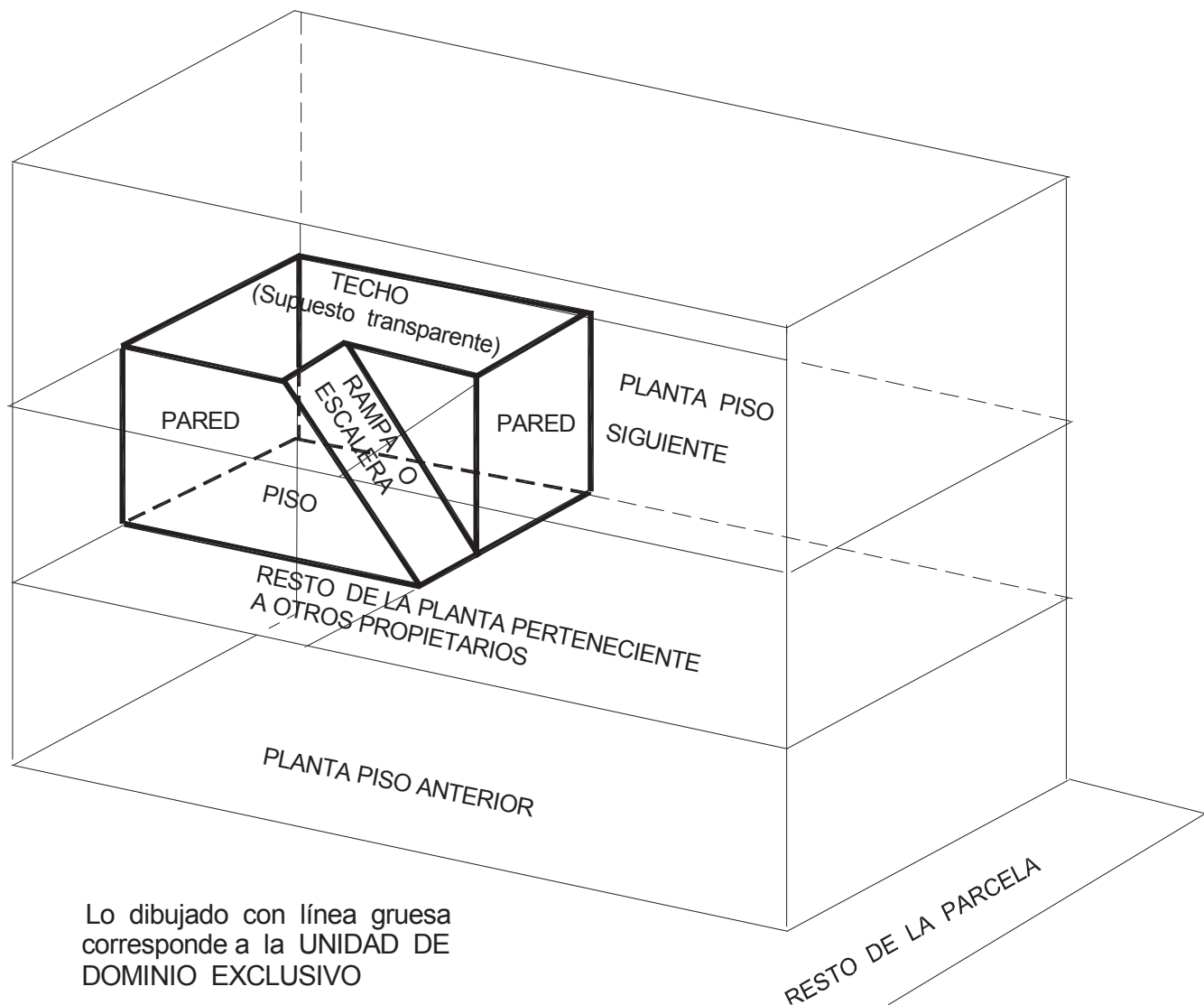
Esta figura que no existía en el texto original, fue creada por la Ley 13512 de la cual transcribimos:

*Artículo 1º. Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*

*Artículo 2º. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y /o propietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón.*

Este régimen está previsto principalmente para subdividir edificios que se encuentran contruidos, en proceso de construcción o como proyectos a construir y permite que el propietario pueda ejercer su derecho sobre un piso o parte de él en forma exclusiva y de otras partes del mismo en condominio con los dueños de las demás partes.

Veremos que en esta modalidad, el derecho del propietario no sólo está limitado por planos o superficies verticales como vimos para el caso de la Propiedad Plena sino que también lo está por planos horizontales (los pisos y los techos) o inclinados (rampas o escaleras) como se aprecia en dibujo que sigue:



En los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal la parcela sobre la que se erige el edificio no queda subdividido sino que es propiedad compartida o común de todos los propietarios que para el caso son condóminos o copropietarios del terreno en proporciones que son iguales a la proporción que entre si tiene La Valuación Fiscal de sus departamentos o locales.

### 1-3-4-1 Polígono

Es una superficie continua ubicada en una sola planta de un edificio afectado al régimen de Propiedad Horizontal y que se compone de uno o más ambientes o dependencias ya sean de propiedad exclusiva o común.

Puede tener desniveles o ser de nivel variable como las escaleras o rampas y ser integrado por:

- a) Superficies cubiertas que son las que estando techadas tienen cerramiento por paredes o puertas en todo su contorno.
- b) Superficies semicubiertas también techadas pero cerradas con paredes o puertas sólo en parte del su contorno.
- c) Superficies descubiertas que son las que carecen de techo.
- d) Superficies superpuestas: al estudiar las diferencias entre planos de construcción y planos de agrimensura veremos esto en detalle **[puntos 3-5-13 y 13 pág 91 y 92]**.
- f) Los polígonos se designan con un número compuesto, por ejemplo 00 – 03 donde en el primer grupo el 00 significa Planta Baja (y si fuera 04 representaría al cuarto piso) y el 03 identifica al polígono dentro de esa planta.  
Si en lugar del 00 aparece un número romano se trata de subsuelos (**I** corresponde al primero y más abajo el **III** se refiere al tercer subsuelo)
- g) Entre Pisos dentro del volumen de un polígono puede haber una división de modo que se genere un espacio que pertenece al mismo o al lindero, cosa que veremos dibujado en detalle al estudiar las diferencias entre planos de construcción y planos de agrimensura.

#### **1-3-4-2 Partes de propiedad exclusiva**

En los bienes afectados al régimen de Propiedad Horizontal son las partes que pueden ser de propiedad de una persona física o jurídica.

Pueden estar integradas por más de un polígono e inclusive, estos pueden estar ubicado en más de un piso mientras tengan comunicación entre ellos en forma directa o por partes comunes y pueden ser:

- a) Funcionales o autónomas cuando posean capacidad para cumplir con su uso previsto en forma independiente y puede su propietario tener esa única unidad en el edificio.
- b) Complementarias cuando no puedan cumplir el uso previsto en forma independiente de una unidad funcional o autónoma y su propietario debe serlo además de una unidad funcional del edificio.
- c) La denominación de las Unidades Funcionales consiste en un número y para las Unidades Complementarias se utilizan letras mayúsculas, pero en muchos casos estas denominaciones no coinciden con las que se usan en el edificio y puede suceder que, por ejemplo, para la Unidad Funcional cuyo número sea el 44 en el edificio se la designe como departamento 7° A (7° por el piso y una letra).



- d) En algunas galerías puede suceder que para las Unidades Funcionales se usen letras o números que no coincidan con los de la Escritura y que tampoco coincidan con los de las empresas de servicios.

También en el caso de las Unidades Complementarias en el sitio pueden estar usando números o letras distintas a las del Título.

- e) En algunos Catastros municipales en lugar del número de U. F. o la letra de U. C. se usa el de uno de los polígonos

### **1-3-4-3 Partes de propiedad común**

Son las partes del inmueble que, como el terreno, los muros o los pasillos de acceso a las unidades de propiedad exclusiva, deben estar a disposición de todos los propietarios de esas unidades o requerirse para la seguridad del edificio.

Siempre en los espacios aparece la palabra común: Pasillo Común, Terraza Común, Cubierto Común, Cochera Común.

### **1-5-4-4 Porcentuales**

Es la proporción en que los dueños de cada una de las unidad de dominio exclusivo (funcional o complementaria) lo son también de las partes comunes del edificio y del terreno en el cual esta construido

También determina cual es su participación en el pago de las expensas o gastos comunes para el funcionamiento del edificio.

### **1-3-5 Derecho de Servidumbre**

En el Código Civil se describe este derecho de la siguiente forma:

*Art.2970.- Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.*

La constitución de este derecho es frecuente en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal para que una unidad de dominio exclusivo le permita a otra tener ventanas o ventiluces sobre sus patios o para acceder al uso o al mantenimiento de bombeadores o pozos negros y cámaras sépticas.

También es frecuente en las propiedades rurales para permitir el acceso a otras o para que por ellas pasen electroductos, oleoductos o gasoductos.

### **1-3-6 Barrios Privados**

La diferencia de los loteos urbanos comunes con los fraccionamientos denominados barrios privados es que en los primeros todo el sistema de calles, plazas y demás lugares de uso comunitario son de propiedad pública, es decir, que cualquier habitante del país puede disfrutar de ellos; en los segundos, esos lugares están reservados con exclusividad a los propietarios de inmuebles del barrio (para asegurar este aspecto, hay una sola vía de acceso generalmente custodiada).

Se destacan dos tipos de barrios privados: los **clubes de campo** o **country club** en los cuales se destina una buena parte de la superficie a usos deportivos y recreativos y ubicados en general a cierta distancia de centros poblados convencionales y los **barrios cerrados** habitualmente más cercanos a las ciudades.

### **1-3-7 Club de Campo o Country Club**

Esta modalidad de loteo comenzó como una forma de juntar usos residenciales y lúdicos con privacidad, seguridad y vecinos de intereses comunes.

El tipo de subdivisión que permitió crear las unidades inmobiliarias que conforman estos barrios fue el de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal.

### **1-3-8 Barrio Cerrado**

Esta es una figura nueva creada en la Provincia de Buenos Aires por el Decreto 27/98 y cuyas principales diferencias con los clubes de campo son que tiene en ellos mayor preponderancia el uso residencial y disminuye la importancia del aspecto deportivo y recreativo (lo que implica destinar menos terreno a esta finalidad y más a viviendas).

En realidad, se parecen más a loteos comunes: las unidades inmobiliarias son parcelas de propiedad plena porque el bien no se afecta al régimen de propiedad horizontal. Además, las calles como las plazas y los espacios de uso comunitario son de propiedad en condominio de los dueños de las parcelas y no del estado provincial o municipal y por lo tanto no son de uso público.

Esto garantiza aspectos ya mencionamos como privacidad, mayor seguridad por estar vigilado el único acceso y vecinos con similares estilos de vida.

### 1-3-9 Posesión y propiedad

*Art.2351.- Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.*

No siempre es el titular del dominio registrado o alguien que cuenta con su conformidad quien ocupa un inmueble y en ese caso se debe definir cuando el poseedor es el propietario o se trata de alguien que sin serlo posee la cosa con intención o **a título de dueño** y pueden distinguirse los siguientes casos:

- a) Herederos forzosos sin el trámite sucesorio.
- b) Ocupante con Boleto de compra – venta.
- c) Ocupante con una Escritura Pública de Cesión de Derechos posesorios.
- d) Persona que ha ejercido posesión pacífica, continuada, ininterrumpida y pública del Inmueble por un lapso de 10 años si el ocupante cree ser el dueño (buena fe), o de 20 años si es sabiendo que no es el propietario (mala fe).

(El Código Civil protege este tipo de ocupación premiando a quien cuida el inmueble con lo que se mejora el vecindario y castigando al que por abandono y desidia desmerece el entorno.

En cambio cuando la ocupación se ha producido ejerciendo violencia o se la mantiene pese a que el verdadero propietario ha intimado legalmente a que cese se transforma en usurpación penada por la Ley.

En estas situaciones se deben analizar los derechos que realmente tiene el ocupante, ya que solamente en forma judicial se puede definir si está en condiciones de ser declarado nuevo propietario o si el anterior (y vigente en el registro de la propiedad de la jurisdicción correspondiente) es quien debe recuperar el uso del bien reivindicado como dueño y poseedor.

Surge de lo dicho, que se pueden dar dos tipos de acciones judiciales:

- La que inicia quien tiene el uso del bien para que el juez lo designe como propietario.
- La que parte del Titular de Dominio vigente en el registro de propiedades para reivindicar su derecho a recuperar la posesión del bien.

Leamos también en Código Civil estas normas:

*Art.2403.-La posesión de una cosa hace presumir la posesión de las cosas accesorias a ella.*

*Art.2418.- El que tuviere posesión de cosas inmuebles, tendrá para con sus vecinos o terceros, las obligaciones impuestas en el Título VI de este Libro.*

### **1-3-10 Condominio o copropiedad**

Cabe consignar que la propiedad de un inmueble puede ser compartida entre varias personas que en ese caso se denominan condóminos o copropietarios, y lo serán de acuerdo con las proporciones que en general estarán especificadas en el correspondiente Título de Propiedad o Escritura. En general cada condómino puede transferir su parte a terceros. Como los impuestos, tasas municipales y otros gastos deben ser pagados unificados, esto puede generar conflictos entre las partes.

**Identificación de partes.** Si bien en principio no suele estar definida que parte corresponde a cada copropietario es posible explicitar esto en la escritura por aclaraciones como que a un condómino le corresponde la mitad de la derecha y a otro la de la izquierda o que la planta alta y su escalera son uno y el resto de la planta baja es de otro.

Pero las aclaraciones deben ser muy precisas pues no quedaría en claro definir que un condómino le corresponde la mitad de adelante y al otro la de atrás porque a ésta hay que agregar un pasillo que debe restarse a la delantera.

Lo ideal en estos casos es que se incluya en la escritura un plano parecido a los de Propiedad Horizontal (como proyecto de división) [**punto 3-4-0 pág 74 y 3- 5-0, pág 84**] y con firma de todos los copropietarios y el escribano.

### **1-3-11 Doble Dominio**

A veces se da que para un mismo bien el Registro de la Propiedad Inmueble o Catastro provincial informan la existencia de “Doble Dominio” (inclusive triple).

En este caso habrá un Dominio vigente a nombre de una persona (o un grupo de personas o condóminos) que tiene el derecho real de propiedad sobre el inmueble y un segundo Dominio no vigente a nombre de otra persona (o grupo de personas o condóminos).

Las razones para que esto ocurra pueden ser varias en especial tres:

a) Que el o los propietarios con Dominio vigente hayan accedido al derecho de propiedad por un trámite de Usucapión o que alguno de los propietarios anteriores lo obtuvo de esta manera.

En este caso el o los propietarios con Dominio no vigente si quisieran recuperar la propiedad debieran hacer un trámite judicial demostrando que son los que realmente ocupan el bien.

b) Que el inmueble haya sido donado o expropiado con un fin determinado y figuren con Dominio no vigente o como doble Dominio el antiguo dueño o sus herederos.

En este caso el o los propietarios con Dominio no vigente si quisieran recuperar la propiedad debieran hacer un trámite judicial demostrando que no se cumplió con la finalidad que justificaba la donación o expropiación.

c) Que el antiguo dueño o sus herederos hayan recuperado el derecho de propiedad y como doble Dominio quien o quienes habían recibido la donación o habían expropiado el bien.

En este caso, éstos últimos son los que si quieren la recuperación deben recurrir al trámite judicial.

La existencia de un Doble Dominio no impide la realización de ventas o constitución de hipotecas, pero es conveniente que a través de una escribanía se levante y haga desaparecer el Doble Dominio.

### **1-3-12 Cementerios.**

La tenencia, alquiler o, en algunos casos, propiedad de sepulturas en general está reglamentada por ordenanzas municipales que permiten o prohíben según el municipio o provincia de que se trate la transferencia de esos derechos.

Hay empresas inmobiliarias que se ocupan de esta actividad en los casos y lugares en que ello está permitido

**1-3-13 Tiempo compartido** Desde la década de 1960 comenzó en Europa esta modalidad para complejos habitacionales de turismo.

Se trata del condominio de inmuebles en los cuales cada uno de los copropietarios se reserva el uso del bien durante un período de tiempo (una o más semanas).

En este tipo de complejos inmobiliarios se requiere una administración muy cuidadosa de los tiempos de uso y del mantenimiento de todos los servicios cada vez que un condómino deba acceder al uso de su inmueble.

Esto podría usarse en cualquier inmueble mediante la escritura de compra en condominio.

#### **1-4-0 DENOMINACIÓN DE UN INMUEBLE**

Cuando estamos ante una operación inmobiliaria, nos encontramos con la necesidad de definir con precisión cual es el inmueble sobre el que estamos operando y para ello debe tenerse muy en cuenta su **denominación** que lo debe identificar entre todas las demás que existan en su provincia.

Ejemplos:

Lote 7 de la Manzana A

Fracción d del lote 3

Parcela 2c de la manzana 23x

Solar A de la manzana B de la Chacra 72

Fracción IV de la chacra 234

Inclusive en escrituras y planos antiguos puede aparecer el nombre del propietario lindero en lugar de la denominación de la parcela.

En general hay dos maneras de denominación que coexisten:

#### **1-4-1 Nomenclatura Catastral**

La Nomenclatura Catastral es un grupo de símbolos alfanuméricos que identifica a la parcela de manera única.

**Pero es solamente el nombre de la parcela**, no dice como es, no especifica sus medidas lineales o de superficie, no dice quien es el propietario ni tampoco sus linderos

Es como decir el nombre o **denominar** a una persona como Juan de Garay

**Con eso sabemos quién es pero no como es**, si es alto o gordo o español o chino. Para esto necesitamos la **descripción**.

Si, en cambio, además de identificar el bien lo ubica geográficamente de mayor a menor y con facilidad en los planos catastrales:

Su importancia reside en que con la misma se puede acudir a una Oficina Catastral y solicitar allí toda la información que sirva para **describir** el inmueble.

Cabe aclarar que en algunos casos no aparecen todos los ítems mencionados como en el caso de los predios rurales, pero siempre aparecen el Departamento (o Partido), la Circunscripción (o pedanía) y la Parcela.

En general la estructura Nomenclatura Catastral es la que sigue, exceptuando a las provincias de Santa Fe y Córdoba cuyas diferencias se detallan al final.

- a) Provincia.
- b) Cada provincia se divide en **Departamentos**: (o **Partidos** en la provincia de Buenos Aires) que se identifican por un nombre y un número. Esto no ocurre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aunque a la larga tal vez se divida en Comunas
- c) Los Departamentos se descomponen a su vez en **Circunscripciones** (**Distritos** en la Provincia de Catamarca) que se diferencian entre si por un número común en algunas o por un número romano en otras.
- d) Las Circunscripciones pueden ser total o parcialmente rurales en cuyo caso se dividen directamente en parcelas de gran tamaño (campos) *ver página punto J* o pueden ser total o parcialmente urbanas o suburbanas en cuyo caso esta parte se fracciona en **Secciones** que se identifican con números comunes o letras mayúsculas
- e) **Chacra, Quinta, Fracción**: son divisiones menores contenidas en las secciones y corresponden a las zonas subrurales o suburbanas. Normalmente están rodeados por calles. Se las identifica con números arábigos, con número seguidos de letras minúsculas o con números romanos.
- h) Las secciones (y, cuando las hay, en algunos las chacras, quintas o fracciones) se dividen en el ámbito urbano en **Manzanas** rodeadas por calles.
- i) Finalmete la unidad mínima de bien inmueble (salvo en Santa Fe) es la **Parcela** que puede parte de una Circunscripción [*punto d*] o de alguna chacra, quinta, fracción o manzana)
- j) Subparcelas: Son las Unidades de Dominio Exclusivo de parcelas afectadas al régimen de Propiedad Horizontal pero vinculadas entre si y dentro de una parcela. (en Santa Fe pueden existir subparcelas independientes que no pertenecen al régimen de Propiedad Horizontal.

NOTA: En forma genérica a las **Chacra, Quinta, Fracción y Manzanas** selas suele denominar **Macizos**.

En la provincia de Santa Fe los Departamentos están divididos en Distritos y en algunos casos éstos en subdistritos o Secciones como las vistas en el punto anterior d). Se identifican por un nombre y un número.

También se agrega la Zona que puede ser: 1 urbana – 2 suburbana – 3 subrural – 4 rural.

En la provincia de Córdoba los Departamentos se dividen en Pedanía y dentro de estas Pueblo (Córdoba). En algunas provincias Distrito (Santa Fe) o Pedanía o Pueblo (Córdoba) como división del Departamento. Se identifican por un nombre y un número.

Aclaremos que la palabra **periurbano** no pertenece al lenguaje técnico catastral y su significado tiene algún parecido con la palabra suburbano, pero más bien en sentido sociológico y de costumbres.

#### **1-4-2 Estructura Catastral de las diferentes provincias**

##### **BUENOS AIRES**

PARTIDO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
CHACRA - QUINTA  
FRACCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

##### **CAPITAL FEDERAL**

CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
NUMERO DE MANZANA  
NUMERO DE PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

##### **CATAMARCA**

DEPARTAMENTO  
DISTRITO  
SECCION  
PARCELAOPADRON  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

##### **CHACO**

DEPARTAMENTO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
CHACRA - QUINTA  
FRACCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

##### **TIERRA DEL FUEGO**

SECTOR  
MACIZO  
PARCELA SUBPARCELA, PROP.  
HORIZ  
COORDENADA X - COORDENADA Y

##### **CHUBUT**

EGIDO  
CIRCUNSCRIPCION

##### **CORDOBA**

###### **Urbano**

DEPARTAMENTO  
PEDANIA  
PUEBLO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

###### **Rural**

DEPARTAMENTO  
PEDANIA  
HOJA  
PARCELA

##### **CORRIENTES**

SECCION  
CHACRA  
MANZANA  
LOTE  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

##### **LA RIOJA**

###### **Urbano**

DEPARTAMENTO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

###### **Rural**

DEPARTAMENTO  
HOJA  
ESCALA  
COORDENADA X - COORDENADA Y  
LOTE

##### **MENDOZA**

DEPARTAMENTO  
DISTRITO

SECTOR  
CHACRA – QUINTA - MACIZO  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.ONTAL  
COORDENADA X - COORDENADA Y

**ENTRE RIOS**

DEPARTAMENTO  
DISTRITO  
LOCALIDAD  
SECCION  
MANZANA, CHACRA  
CALLE, QUINTA  
PLANTA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ

**FORMOSA**

DEPARTAMENTO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
FRACCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA  
UNIDAD COMPLEMENTARIA

**JUJUY**

DEPARTAMENTO  
UBICACIÓN  
PADRON  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA UNIDAD FUNCIONAL

**LA PAMPA**

SECCION O EJIDO  
FRACCION  
LOTE  
CHACRA, QTAO  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ

**SANTA FE**

DEPARTAMENTO  
DISTRITO

SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

**SANTA CRUZ**

DEPARTAMENTO  
SECCION (COLONIA O ZONA)  
LOTE  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA  
COORDENADA X - COORDENADA Y

**SANTIAGO DELESTERO**

DEPARTAMENTO  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

**SALTA**

DEPARTAMENTO  
CATASTRO  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA FRACCION  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

**TUCUMAN**

CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
LAMINA  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ.

**RIO NEGRO**

DEPARTAMENTO  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ

**NEUQUEN**

DEPARTAMENTO  
CIRCUNSCRIPCION



ZONA  
CIRCUNSCRIPCION  
SECCION  
MANZANA, CHACRA, QUINTA  
PARCELA  
SUBPARCELA.

**SAN JUAN**  
DEPARTAMENTO  
EJIDO  
PARCELA

**SAN LUIS**  
DEPARTAMENTO  
SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ

SECCION  
MANZANA  
PARCELA  
FINCA  
SUBPARCELA, PROP. HORIZ

**MISIONES**  
DEPARTAMENTO  
MUNICIPIO  
SECCION  
CHACRA  
MANZANA  
PARCELA

### 1-4-3 Designación según Título

Partido, Cuartel, Lote, Manzana.

En loteos anteriores a 1940 lo único que había era la designación según Título

Esta denominación la elegía a su gusto el Agrimensor que hacía la subdivisión y en una misma manzana podía llamar lote 1 a cualquiera de los que surgían de esa operación

Si luego otro profesional hacía una nueva subdivisión en la manzana a sus lotes los podía llamar lote a, lote b, lote A.

Como se ve, era bastante caótico.

Entre 1936 y 1940 se implementó en la Provincia de Buenos Aires la Nomenclatura Catastra que finalmente se terminó empleando en el resto de las jurisdicciones.

#### **Primera cosa: en el nuevo sistema no se usó la palabra lote sino parcela.**

Segunda: se usó un nuevo criterio para todos los inmuebles urbanos existentes, por ejemplo que la parcela 1 sea la que está más al norte de la manzana, quinta chacra o fracción y el resto de los números se distribuyan como giran las agujas de un reloj.

Tercera: los nuevos números de manzana también se distribuyeron con un criterio distinto al anterior de designaciones según título

Por eso, en esos loteos no coincide, salvo por casualidad, ni el número de lote con el de parcela ni el número de manzana.

De todos modos cuando no coinciden los números de manzana y los de lote con los de parcelase debe consultar en una oficina de Catastro o con un profesional de la Agrimensura.

En cambio en zonas rurales suelen coincidir el número de circunscripción y el de cuartel.

Creo que debiera abandonarse, al menos en forma progresiva la designación según Título pero cuando lo propuse el rechazo a la idea fue total

#### 1-4-4 Impuestos y tasas

Las provincias están habilitadas para cobrar impuestos como, entre otros, el inmobiliario (también denominado Contribución Territorio), el de sellos en las escrituras, los timbrados para solicitar información en Catastro o Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia.

Los municipios no pueden cobrar impuestos pero si tasas retributivas de servicios como alumbrado, barrido y limpieza, conservación de la vía pública, timbrados para solicitar información catastral y en algunos casos por el servicio de agua corriente y cloacas

#### 1-4-5 La identidad de los inmuebles

La Nomenclatura Catastral es el dato más importante. Como nombres y apellido. No sólo identifica sino que ubica geográficamente. Con esta referencia se puede acceder en las reparticiones públicas a todo el resto de la información de la parcela.

Si dos números de parcela son consecutivos y el resto de la nomenclatura es igual, las parcelas son linderas.

Todos los demás números, de Matrícula [**punto 1-5-0 pág 36**], Impuesto Inmobiliario (o contribución territorial) o tasas municipales, identifican la parcela y generalmente permiten conocer la Nomenclatura Catastral y a través de ella el resto de la información, pero si dos de estos números son consecutivos no siempre las parcelas las parcelas son linderas y pueden estar muy lejos una de otra.

La Designación según Título no es un dato muy útil. Es como un apodo

### 1-5-0 DESCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE

Otra necesidad fundamental es describir esa porción de territorio que es el inmueble y para ello deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

#### 1-5-1 La descripción jurídica o dominial

En ella se especifican sus medidas lineales, angulares y de superficie, sus linderos y principalmente todos los aspectos legales que afectan al bien.

**Esa descripción adjudica el bien a uno o más titulares de dominio señalando los derechos que estos tienen sobre el mismo.**

Esta descripción se puede extraer total o parcialmente de:

- La Escritura de compra.
- Un Boleto de compraventa, aun cuando su validez es transitoria.
- La Matrícula archivada en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- La Cédula Catastral que puede consultarse en las oficinas de Catastro provincial o municipal.
- Los planos de mensura que le dieron origen o que la modificaron
- El plano de la manzana o plancheta.

Estos tres últimos documentos pueden consultarse en las oficinas de Catastro provincial o municipal.

### **1-5-1 La información en la Escritura**

Habitualmente se comienza con la fecha en que la misma se firma, el lugar o localidad, el nombre del escribano y luego los datos personales de vendedor y comprador detallando en este caso su estado civil y el nombre del cónyuge.

Generalmente viene a continuación la designación según Título luego de la expresión “que VENDE” ... apareciendo “un lote de terreno” (o en su lugar una finca o un solar o departamento o local o una fracción de campo) y puede decir (o no) “designado con el número .....de la manzana .....

Después aparece la descripción: “compuesto por ... metros de frente al ... Esta descripción es casi siempre con los datos según Título pero en escrituras nuevas puede aparecer una descripción “según Catastro”, o sea basada en las Nomenclaturas Catastrales o ambas.

En escrituras viejas hasta puede aparecer como lindero el nombre de quien era propietario (generalmente no actualizado) y no el número o letra del lote.

Terminada esta descripción aparece la NOMENCLATURA CATASTRAL (en algunas jurisdicciones como parte de la Nomenclatura Catastral puede aparecer como primer dato la Matrícula) y al final de ésta el número de partida de impuesto inmobiliario (o padrón inmobiliario o Contribución territorial) y a continuación la Valuación Fiscal.

A continuación suele aparecer la expresión “LE CORRESPONDE al vendedor.....” y finalmente “inscripto en la Matrícula..... (cuando está en Folio Real) o en que Folio, Número y/o Tomo lo está en caso de no ser Folio Real.

Pero debe tenerse en cuenta que no siempre ese es el orden en que aparecen los datos porque no está reglamentado.

### **1-5-3 Modelo tipo de Matrícula**

Matrícula (número y partido o departamento catastral)		Nomenclatura Catastral		
Parte destinada a la descripción sintética del inmueble Por ejemplo: "Lote 6a de lamanzana 48b ubicado en la calle Olavarría 3245 entre Santa Fe y La Rioja de la localidad de Cerro Sotuyo  Antecedente Dominial				
Matrícula				
a) Titularidad sobre el Dominio	Pro- por- ción	b) Gravámenes, restricciones o interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
Datos personales de cada propietario actual (en la columna siguiente se indica el porcentaje o proporción que le corresponde a cada uno) También la forma de adquisición y el escribano Cuando uno de los propietarios deja de serlo se lo tacha y se anota al nuevo		Hipotecas Embargos Restricciones para algunos usos o para algún tipo de transferencia		

#### 1-5-4 La descripción posesoria

Esta se desprende de la información de su ubicación con relación al resto del territorio circundante con sus medidas lineales, angulares y de superficie de acuerdo con los límites físicos existentes en el lugar que determinan que es **lo que realmente está poseyendo su dueño.**

Esta información puede estar registrada en forma más o menos actualizada en alguno de los documentos que se pueden consultar en la oficina la catastral correspondiente de su provincia o municipio, pero en caso de no estarlo conviene que se la haga realizar por un profesional de la Agrimensura.

### 1-5-5 Coincidencia

Para un inmueble identificado por su denominación catastral o de título, es necesario constatar que la descripción jurídica (que define los derechos que el propietario tiene sobre una cosa inmueble) y la descripción posesoria (que delimita cómo es y dónde está ubicada sobre el territorio la cosa objeto de esos derechos) sean suficientemente coincidentes, razón por la cual es indispensable tomar conocimiento de ambas.

Para el caso de que se detecten diferencias, éstas se deben corregir, cosa que analizaremos en la Unidad TEMATICA 4

### 1-5-6 El Estado Parcelario

Con el transcurso del tiempo en los inmuebles se construyen nuevas paredes, se plantan nuevas marcas o las antiguas desaparecen tanto en el bien en estudio como en los linderos, por lo que los planos muy viejos pierden confiabilidad en proporción con el paso del tiempo.

También sucede que se construyen nuevas edificaciones, se amplían las existentes o se demuelen partes de las que había en el momento de ser confeccionados tanto los planos de obra como los de mensura y las Valuaciones Fiscales que los catastros provinciales tienen en sus bases de datos.

De esta forma queda desactualizada esa información con lo cual también sucede lo mismo con los impuestos inmobiliarios o territoriales y las tasas que perciben provincias y municipios.

Estas han sido algunas de las causas que llevaron a poner en vigencia en el año 1994 en la Provincia de Buenos Aires, la Ley provincial 10.707 o **Ley de Catastro** y en diciembre de 2006 el Congreso Nacional aprobó la Ley 26.209 promulgada por el Poder Ejecutivo que exigen la constitución o la verificación de subsistencia del estado parcelario de cada inmueble como paso previo a despachar solicitudes de certificados catastrales o para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una transferencia de dominio o una hipoteca.

En otras provincias se han ido sancionando normas derivadas de la Ley 26.209 y en otras se está avanzando en ese camino.

La constitución o la verificación de subsistencia del estado parcelario debe ser ejecutada por un profesional con incumbencias en Agrimensura y tiene que ser registrada en la repartición catastral provincial.

Para cada distrito puede buscarse en Internet cual es la vigencia o no de una legislación basada en la Ley 26.209 ingresando al buscador de Google, yahoo o algún otro con "**catastro provincia de .....**" o consultando a algún profesional con incumbencias en Agrimensura.

Dado que, de acuerdo con lo mencionado, esta verificación se debe realizar antes de poder escriturar cualquier operación de venta, es conveniente **solicitar a quien ofrece un inmueble en venta la presentación de una copia de la Constitución del Estado Parcelario vigente.**

**En el caso de que el mismo no haya sido hecho nunca o no esté vigente conviene que lo haga realizar**, porque en el caso de existir una seria discrepancia entre la descripción jurídica y la posesoria, se podrá buscar la solución con el tiempo necesario y antes de consolidar con pago de señas y otros gastos una operación que luego no puede realizarse.

### **1-5-7 Información que contiene una Cédula Catastral**

Este es el documento con mayor información catastral del inmueble. Habitualmente una copia de este documento certificada por Catastro de cada provincia es requerida para la inscripción de escrituras de compra o hipotecas en el correspondiente Registro de la Propiedad Inmueble.

- 1) Provincia
- 2) Número de Partida de Impuesto Inmobiliario (o Contribución Territorial).
- 3) Nomenclatura Catastral.
- 4) Ubicación (Calle, número, localidad).
- 5) Descripción según Título (o Plano de origen o modificación).
- 6) Descripción catastral.
- 7) Restricciones, afectaciones, casos de doble Dominio
- 8) Titular de Dominio (dueño): Apellido y nombres, documento de identidad, domicilio.
- 9) Números de planos de origen o de modificación.
- 10) Representación gráfica.
- 11) Fotos en algunos casos de parcelas urbanas.
- 12) Infraestructura o servicios (Pavimento, alumbrado, energía eléctrica, agua corriente, cloacas, gas).
- 13) Nombre y domicilio del destinatario para pago de Impuesto Inmobiliario.
- 14) Valuación Fiscal. **[ver 5-2-1 pág 113]**

Cada provincia tiene su propio formato que generalmente ha ido cambiando con tiempo y puede contener algunos datos más o prescindir de algunos de acuerdo con sus particularidades.

### 1-3-5 Otras características del inmueble

Aparte de las descripciones señaladas también hay otras circunstancias que no tienen nada que ver con lo registral o catastral y escapan que conviene tener en cuenta y que permiten describir otros atributos del inmueble:

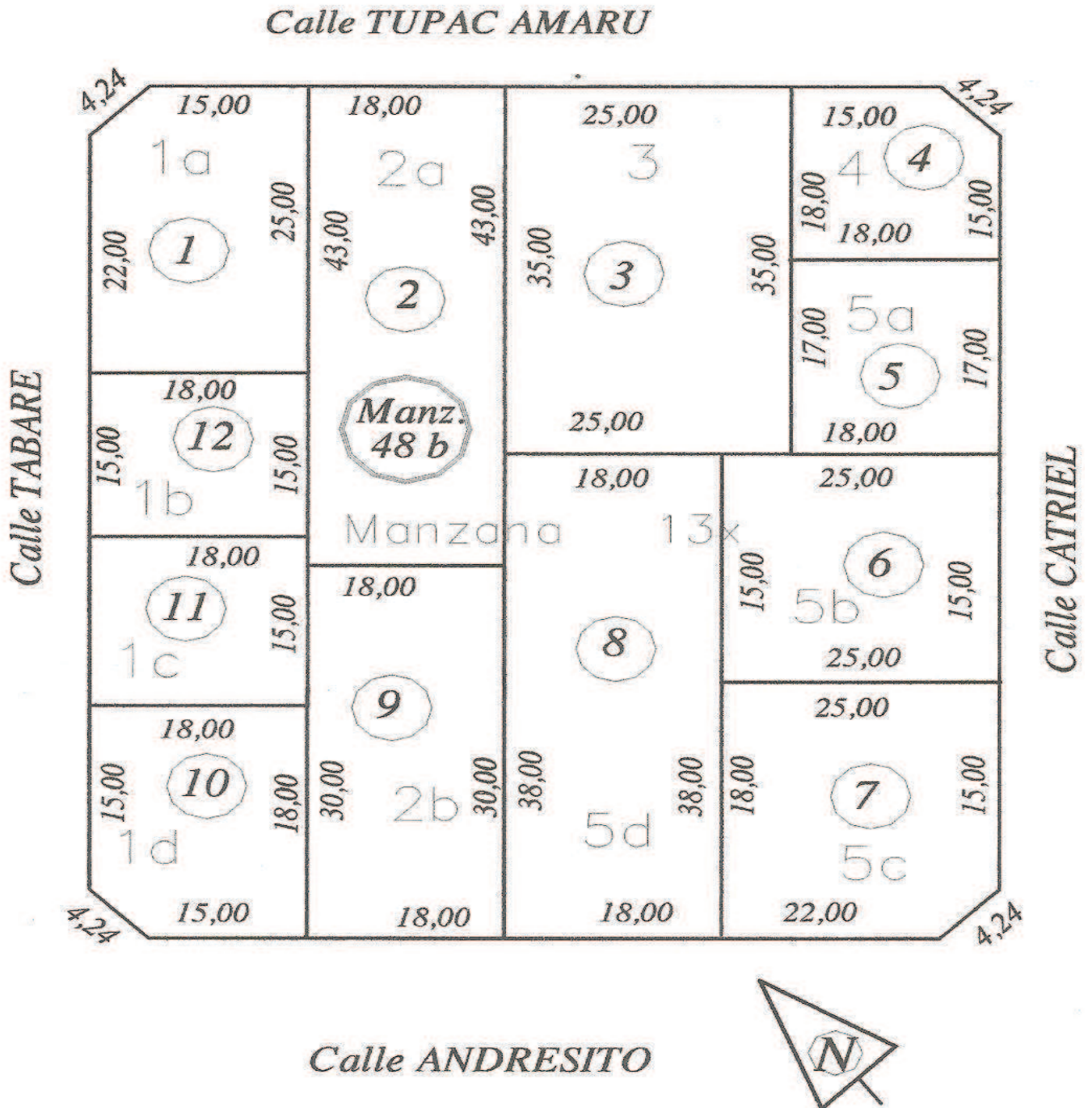
- El **estado** de cuidado y buen mantenimiento o de abandono deterioro del inmueble definido por los límites materiales existentes directamente sobre el terreno.
- La **existencia** de árboles, desniveles o de otros elementos que pueden dificultar el uso para el cual el inmueble será adquirido.
- El **tipo y estado** de los servicios e infraestructura disponibles
- El **estado** de las construcciones e instalaciones existentes o de qué clase son las que se pueden edificar de acuerdo a las reglamentaciones pertinentes que es algo que verán en Arquitectura e Instalaciones. En estos tres casos, esta información se obtiene de una inspección ocular del bien.
- El **tipo** de construcciones e instalaciones que se pueden realizar en la parcela de acuerdo a las posibilidades del lugar.
- Los **usos** que las leyes provinciales o los códigos de usos de suelo o de ordenamiento territorial del respectivo municipio determinen.

Parcelas ubicadas a no mucha distancia una de otra pueden tener en esas normas adjudicados usos, por ejemplo, en una puede estar permitida la construcción de viviendas y prohibido utilizarla para industrias o depósitos y a pocas cuadras, suceder lo contrario. La capacidad edificatoria o sea la relación entre la superficie del terreno y la de la edificación que se permite y que puede cambiar en forma considerable, entre parcelas no muy distantes entre si. Inclusive si se autorizan solamente una o más viviendas.

- El tipo y estado de construcciones e instalaciones del entorno.
- La **divisibilidad** que define la posibilidad o no de que la parcela sea subdividida en parcelas más pequeñas o por el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal (temas que veremos más adelante).
- La **validez** de los derechos sobre la parcela que tiene quien la ofrezca en venta o para solicitar un crédito, por ejemplo hipotecario, de acuerdo a los títulos de propiedad o boletos que posee y muestre y a las constancias catastrales y registrales.
- En estos casos el uso de fotografías puede ser muy útil.

1-6-0 EJEMPLOS DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES

1-6-1 Descripción en Propiedad Plena



1-6-1-1 Descripción según Título (S/T)

Lote 1a de la Manzana 13 x que mide 22,00m con frente a la calle TABARE al Nord Oeste, 15,00m con frente a la calle TUPAC AMARU al Nord Este, 4,24m en su ochava al Norte,



25,00m en su costado Sud Este lindando con parte del lote 2a y 18,00 m en su costado Sud Oeste lindando con el lote 1b.

Lote 5 d de la Manzana 13 x que mide 18,00 m con frente a la calle ANDRESITO al Sud Oeste por 38,00 m de fondo, lindando con los lotes 5 b y 5 c al Sud Este, con los lotes 5 b y 5 c al Nord Este y con los lotes 2 a y 2 b al Nord Oeste.

### 1-6-1-2 Descripción según Nomenclatura Catastral (de los mismos inmuebles)

Parcela 1 de la Manzana 48 b que mide 22,00 m con frente a la calle TABARE al Nord Oeste, 15,00 m con frente a la calle TUPAC AMARU al Nord Este, 4,24 m en su ochava al Norte, 25,00 m en su costado Sud Este lindando con parte de la Parcela 2 y 18,00 m en su costado Sud Oeste lindando con la Parcela 12.

Parcela 8 de la Manzana 48 b que mide 18,00 m con frente a la calle ANDRESITO al Sud Oeste por 38,00 m de fondo, lindando con las parcelas 6 y 7 al Sud Este, con la Parcela 3 al Nord Este y con las Parcelas 2 y 9 al Nord Oeste.

### 1-6-1-3 Descripción según Título y Nomenclatura Catastral

Lote 1a de la Manzana 13 x (Parcela 1 de la Manzana 48 b) que mide 22,00 m con frente a la calle TABARE al Nord Oeste, 15,00 m con frente a la calle TUPAC AMARU al Nord Este, 4,24 m en su ochava al Norte, 25,00 m en su costado Sud Este lindando con parte del lote 2a (Parcela 2) y 18,00 m en su costado Sud Oeste lindando con el lote 1b (Parcela 12).

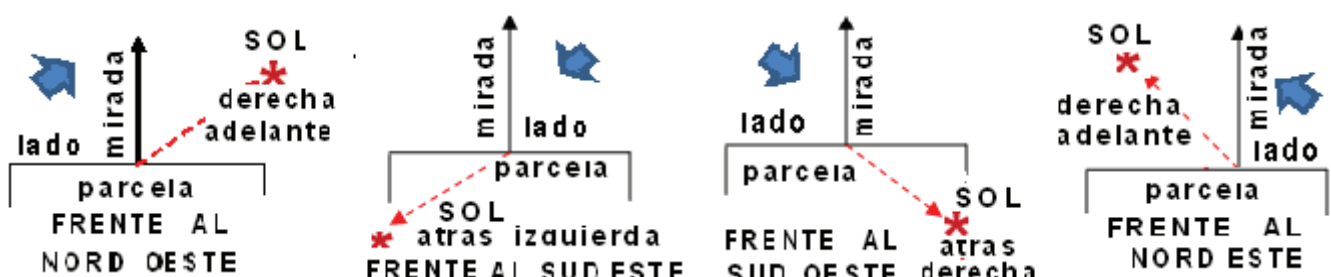
Lote 5 d de la Manzana 13 x (Parcela 8 de la Manzana 48 b) que mide 18,00 m con frente a la calle ANDRESITO al Sud Oeste por 38,00 m de fondo, lindando con los lotes 5 b y 5 c (parcelas 6 y 7) al Sud Este, con el lote 3 (Parcela 3) al Nord Este y con los lotes 2 a y 2 b (Parcelas 2 y 9) al Nord Oeste.

Las medidas pueden estar escritas en forma literal o numérica.

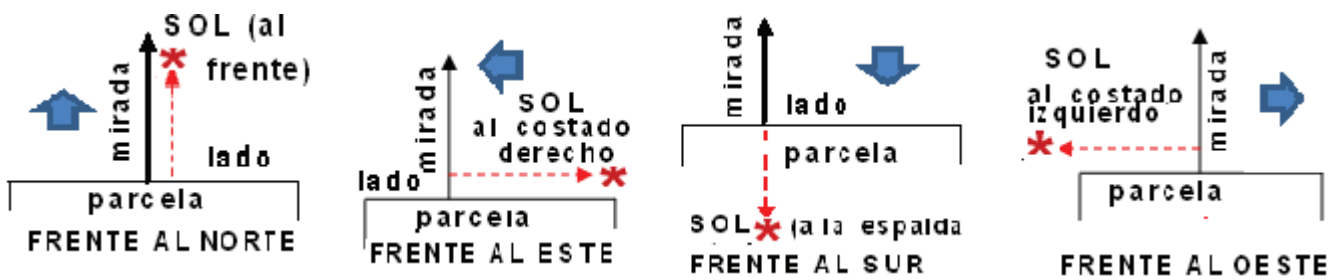
Las formas de descripción no siempre son como las detalladas mas arriba pues los escribanos de cada zona pueden usar formas un poco diferentes, pero en general esos son datos que se incluyen

### 1-6-1-4 Aclaración sobre las descripciones de las parcelas

Los dibujos que siguen pretenden aclarar el significado que tienen en la descripción de una parcela datos como los subrayados en el párrafo siguiente: “...con frente a la calle LOPEZ al Sud Oeste por 38,00 m de fondo, lindando con los lotes 5 b y 5 c al Sud Este....”



En algunas poblaciones los lados de las manzanas o quintas, y consecuentemente de las parcelas, dan de frente directamente a los puntos cardinales como en los dibujos que siguen.



Es indistinto decir noreste o nord este como también noroeste o nord oeste.

Del mismo modo sud este o sud oeste como sudeste o sudoeste sureste o suroeste

Puede haber orientaciones o rumbos mas inclinados como nord nord oeste (mas hacia el norte que al oeste) o este sud este (más inclinado al este que al sur)

### 1-6-2 Descripción de Unidades de Dominio Exclusivo en Propiedad Horizontal

En el caso de Propiedad Horizontal además de describir la parcela como en el punto anterior se debe describir la Unidad de Dominio Exclusivo (Funcional o Complementaria) como sigue:

#### 1-6-1-1 Unidad Funcional (vista parcial de la planilla incluida en el plano de subdivisión)

<i>PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES</i>										
UNIDAD	POLIGONOS	S U P E R F I C I E S								
FUNCIONAL Designación	QUE LAS INTEGRAN	CUBIERTA	SEMICUB.	DESC.	SUPERPUSTAS			BALCON	TOTAL POLIG.	TOTAL UNIDAD FUNC.
					ESCALERA		TOTAL			
					Al POL	m <sup>2</sup>				
1	00 - 01									
2	00 - 02									
33	04 - 03	153,25	23,55	234,76				-----	411,56	498,29
	05 - 02	33,75	45,86	-----	04-04	2,56	2,56	4,56	86,73	
	06 - 01	22,65	-----	-----				-----	22,65	
44	07 - 04									
TOTALES										

Unidad Funcional 33 compuesta por: Polígonos 04-03 con una superficie cubierta de 153,26 m<sup>2</sup>, semicubierta de 23,55 m<sup>2</sup>, descubierta de 234,76 m<sup>2</sup> y total de 411,56 m<sup>2</sup>; Polígono 05-02 con una superficie cubierta de 33,76 m<sup>2</sup>, semicubierta de 45,86 m<sup>2</sup>, superpuesta al Polígono

04-04 de 2,56 m<sup>2</sup>, de balcón de 4,56 y total de 86,73 m<sup>2</sup>; Polígono 06-01 con una superficie cubierta y total de 22,65; Superficies totales de la Unidad Funcional cubierta 209,65 m<sup>2</sup>, semicubierta 69,41 m<sup>2</sup>, descubierta 234,76 m<sup>2</sup>, superpuesta al Polígono 01-04 2,56 m<sup>2</sup>, de balcón 4,56 y total 498,29 m<sup>2</sup>;

**1-6-2-2 Unidad Complementaria** (vista parcial de la planilla incluida en el plano de subdivisión)

<i>PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS</i>										
UNIDAD	POLIGONOS	S U P E R F I C I E S								
FUNCIONAL	QUE LAS	CUBIERTA	SEMICUB.	DESC.	SUPERPUSTAS		BALCON	TOTAL	TOTAL	
					ESCALERA					
					AL POL	m <sup>2</sup>				
Designación	INTEGRAN							POLIG.	FUNC.	
A	I - 01									
B	I - 02	15,36							15,36	15,36
C	I - 03						-----			
D	I - 04									
							-----			
TOTALES										

NOTA: Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de Dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las Unidades Funcionales del edificio. Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las sucesivas Escrituras traslativas de Dominio

Unidad Complementaria B, compuesta por el Polígono I - 02 con una superficie cubierta y total de 15,36 m<sup>2</sup>.

**UNIDAD TEMATICA 2 - MENSURA Y SUBDIVISIÓN DE TIERRAS**

**INTRODUCCIÓN**

Es frecuente la intención de los adquirentes de un inmueble de dividirlo en dos o más parcelas de menor tamaño de Propiedad Plena o, en el caso de edificios, someter el bien al

régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. En ambos casos, debe tenerse en claro si tales pretensiones pueden satisfacerse.

En algunos casos, se podrá disponer de la pertinente información con facilidad; pero no siempre será así: entonces, la opción más conveniente será la de consultar a un profesional de Agrimensura o en las oficinas catastrales del municipio o departamento en el cual se encuentre el bien.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Trataremos de considerar en esta unidad los aspectos más generales referidos a la subdivisión de bienes inmuebles, pero teniendo en cuenta que cada provincia y en particular cada departamento o municipio tiene sus propias restricciones adicionales.

Es más definido el panorama y más frecuente el interés que suele haber con respecto a subdividir inmuebles por el régimen de Propiedad Horizontal en propietarios de predios en los que se han edificado dos o más departamentos y/o locales (y este es un punto a leer con más detenimiento).

## ORIENTACIÓN PARA EL ESTUDIO

Debido a lo mencionado respecto a las diferencias entre las normas que rigen en distintas provincias e inclusive las particulares de cada municipio o departamento, lo que sugerimos en este caso es comparar lo que se encuentra en este capítulo con las reglamentaciones que se ocupan de subdivisiones en la ciudad en que cada alumno está radicado; sería bueno que además de leer esas disposiciones, se confeccione un resumen de lo más importante que dicen y tomar nota de sus números ya que pueden ser de utilidad en el futuro ejercicio profesional.

### 2-1-0 DIVISIBILIDAD

El artículo del Código Civil que sigue define el concepto en el cual se basan todas las demás normas que encuadran la **divisibilidad** de bienes inmuebles.

*Art.2326.- Son cosas divisibles, aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo*

*tanto a las otras partes como a la cosa misma.*

*No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.*

## **2-1-1 Transición manzanas, quintas, chacras, campos**

Este criterio de trazar los nuevos pueblos con una transición que consiste en crear una parte central o ejido de manzanas cuadradas de 100, 120 o 150 varas rodeado primero de quintas de a dos o cuatro manzanas y luego por chacras de ocho, dieciséis y hasta treinta y dos manzanas fue el utilizado desde la fundación de los primeros poblados en el país, salvo que la costa del mar como en el caso de Mar del Plata o de un río o arroyo fuera uno de los límites.

La parte central amanzanada estaba prevista para uso residencial y comercial, para las incipientes industrias y artesanía, para iglesias plazas, escuelas, cabildos.

Las quintas principalmente para granjas y residencia especiales.

El uso principal de las chacras comprendía desde granjas más grandes hasta producción agrícola ganadera de poca extensión.

Por fuera de las chacras se extendían los campos de gran producción agrícola ganadera.

Con el paso del tiempo las poblaciones crecieron y poco a poco las quintas, las chacras y aun algunos campos se dividieron en manzanas y estas en parcelas urbanas.

En la actualidad para ordenar este crecimiento se dictaron leyes provinciales y ordenanzas municipales

Pero, lamentablemente, en muchos casos las disposiciones llegaron tarde y se permitieron minifundios, es decir, parcelas rurales demasiado pequeñas y por tal razón, inviables desde el punto de vista económico, pues el rédito de su explotación no es suficiente para que de él viva una familia.

Por esa demora en establecer reglas adecuadas en el ámbito urbano y suburbano, se permitieron también loteos en zonas inundables o sin las previsiones adecuadas para que tengan acceso a la provisión mínima de servicios que garanticen una calidad de vida digna.

El concepto es muy claro: no se puede permitir dividir un inmueble si no existen garantías de que las partes resultantes sirvan para la función que justificaron su creación.

Se puede tener la tentación de creer que quien adquiera una propiedad es el responsable de analizar si lo que compra le conviene o no. Sin embargo, este razonamiento es utópico ya que la gran mayoría de las personas no está habilitada para descubrir por sí misma las

deficiencias graves que puede tener un inmueble -apuntadas antes-. De ser así, nadie construiría su vivienda en parcelas con esos problemas.

### **2-1-2 Divisibilidad en Propiedad Plena**

Dijimos que en el caso de la Propiedad Plena el derecho del propietario se extiende a todo el volumen limitado por planos o superficies verticales y sin límites hacia arriba o hacia abajo del terreno natural.

El bien inmueble definido de esta manera puede ser subdividido en parcelas más pequeñas de acuerdo con el artículo que mencionamos del Código Civil y las normas municipales, encuadradas a su vez en las correspondientes leyes provinciales como la 8912 de uso de suelo de la provincia de Buenos Aires.

**Veamos algunos aspectos que estas normas establecen.**

### **2-1-3 Medidas mínimas**

Las medidas mínimas para el frente, el fondo y la superficie de cada una de las parcelas resultantes.

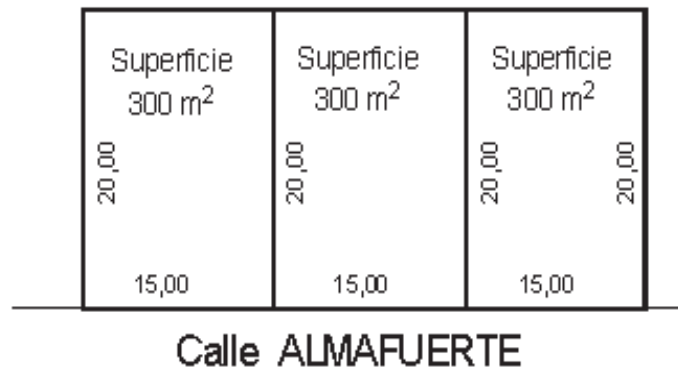
Con el paso del tiempo esta exigencia se fue haciendo más restrictiva y en ciudades en que se permitían parcelas de frentes de 8,66 metros o aun menos y superficies de menos de 100 metros cuadrados hoy como mínimo se necesitan 12 metros de frente y 300 metros cuadrados de superficie.

Un ejemplo de limitación respecto a las dimensiones mínimas de parcela es la siguiente: Frente 15 m - superficie 300 m<sup>2</sup>.

En la práctica la limitación anterior significa que en la parcela que se pretende subdividir deben caber simultáneamente dos rectángulos de esas medidas mínimas como se ve en la figura 1 y, en cambio, no se pueden subdividir las parcelas de las figuras 2 y 3.



Figura 1



CABEN TRES RECTANGULOS DE 15m DE FRENTE Y 300 m DE SUPERFICIE SE PUEDE SUBDIVIDIR EN TRES PARCELAS

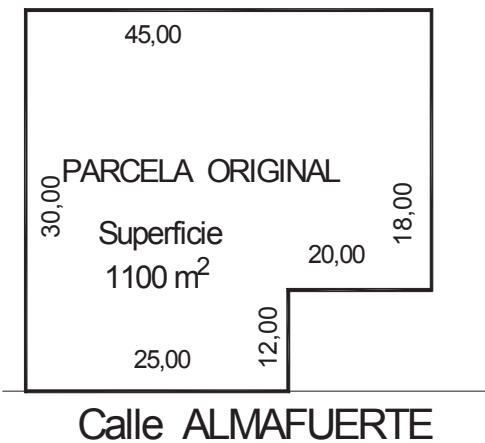
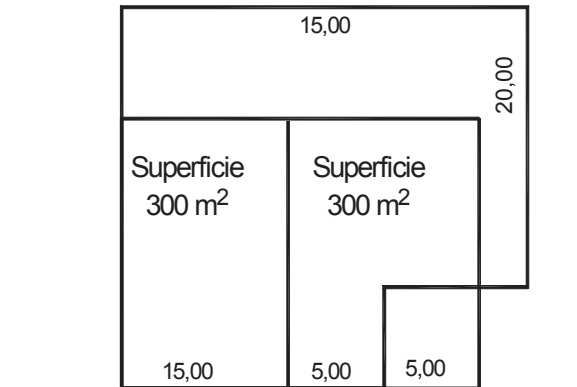


Figura 2



NO CABEN DOS RECTANGULOS DE 15 m DE FRENTE Y 300 m DE SUPERFICIE NO SE PUEDE SUBDIVIDIR

#### 2-1-4 Relaciones entre la superficie del inmueble y las edificaciones permitidas

Las relaciones entre la superficie construida en planta baja y la edificación total con respecto a la superficie resultante de cada nueva parcela.

De acuerdo con las normas urbanísticas previstas para el lugar en el cual está ubicado el

inmueble, se deben tener en cuenta como condición para que una subdivisión sea aprobada, los factores o porcentajes de ocupación del suelo permitidos y los resultantes en cada una de las nuevas parcelas.

**EJEMPLO 1. Usaremos las siguientes denominaciones:**

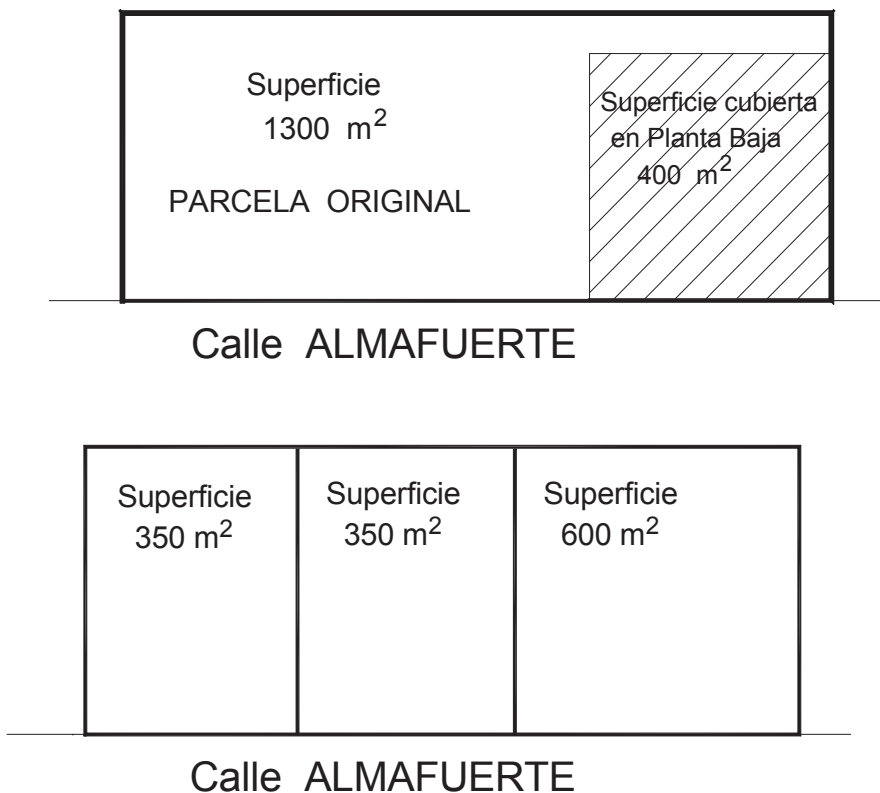
❖ **FOS:** factor de ocupación del suelo o proporción que está permitido utilizar en planta baja según las normas vigentes al respecto.

Por ejemplo, si se permite construir en planta baja 60 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> el **FOS** será =  $60\text{-m}^2 / 100\text{-m}^2 = 0,60$

❖ **FOT:** factor de ocupación total, o sea, la proporción, la superficie total que se permite construir respecto la superficie de la parcela de acuerdo a las normas.

Supongamos que:

- 1) La parcela original se puede subdividir en tres de acuerdo con sus dimensiones de frente y superficie de las cuales la mayor resultaría de 600 m<sup>2</sup> y las otras dos de 350 m<sup>2</sup> (siendo esta la menor superficie permitida).
- 2) Los indicadores de uso permitido son: FOS p = 60% - FOT p = 300%



En este caso, nos encontramos con que en el lugar en que se pretende crear la parcela mayor la superficie cubierta en planta baja podría ocupar un 60% de los 600 m<sup>2</sup>, o sea:



$$\text{Sup. Cubierta} = \text{Sup. Parcela a crear} \times \text{FOS}$$

$$\text{Sup. Cubierta} = 600 \text{ m}^2 \times 60 / 100 = 360 \text{ m}^2$$

Como vemos en la figura, en esa parte hay una superficie cubierta en Planta Baja de 400 m<sup>2</sup> lo que impide la subdivisión creando una parcela de 600 m<sup>2</sup>.

Para ese tamaño de construcción en Planta Baja haría falta una superficie de la parcela a crear que se puede calcular despejando la fórmula anterior:

$$\text{Sup. Cubierta} = \text{Sup. Parcela a crear} \times \text{FOS}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = \text{Sup. Cubierta} / \text{FOS}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = 400 \text{ m}^2 / (60 / 100) = 667 \text{ m}^2$$

Por lo menos esa parcela ha de tener 667 m<sup>2</sup> pero eso significa que no resultarán otras dos pues no alcanzarían los 350 m<sup>2</sup> que según dijimos es el mínimo de superficie, ya que entre las dos debieran sumar 700 m<sup>2</sup> y restando al total de la parcela original lo de la parcela mayor no llegamos a esa cifra pues tendremos:

$$1300 \text{ m}^2 - 667 \text{ m}^2 = 633 \text{ m}^2 \quad \text{o sea menos de } 700 \text{ m}^2$$

Como resultado, encontramos que solamente se pueden obtener dos parcelas.

### **EJEMPLO 2. Supongamos ahora lo siguiente:**

1) La parcela original tiene 1300 m<sup>2</sup> y los mínimos de superficie y frente de parcela son 350 m<sup>2</sup> y 15 m respectivamente con en el ejemplo 1

2) La superficie cubierta en planta baja existente es de 300 m<sup>2</sup> sobre uno de los costados pero además hay otras tres plantas (primero, segundo y tercer piso y también azotea con superficie cubierta) con lo que el total es de 1250 m<sup>2</sup>.

3) Los indicadores de uso permitido son: FOS p = 60% - FOT p = 300%.

Para este caso procedemos primero como en el ejemplo anterior, con respecto al FOS

$$\text{Sup. Cubierta} = \text{Sup. Parcela a crear} \times \text{FOS}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = \text{Sup. Cubierta} / \text{FOS}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = 300 \text{ m}^2 / (60 / 100) = 500 \text{ m}^2$$

En segundo lugar y en forma parecida procedemos con el FOT

$$\text{Sup. Cubierta} = \text{Sup. Parcela a crear} \times \text{FOT}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = \text{Sup. Cubierta} / \text{FOT}$$

$$\text{Sup. Parcela a crear} = 1250 \text{ m}^2 / (300 / 100) = 417 \text{ m}^2$$

De los dos cálculos debemos adoptar la restricción mayor que no permite una parcela menor de 500 m<sup>2</sup> en la parte construida.

Para el resto nos quedan disponibles de la superficie original

$$1300 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$$

Si dividimos  $800 \text{ m}^2$  por 2 obtenemos  $400 \text{ m}^2$  que satisface el mínimo de  $350 \text{ m}^2$  de superficie por lo que se pueden obtener tres parcelas

#### **2-1-5 Subdivisiones por dentro de edificios**

Si existen construcciones, las subdivisiones que discurran por espacios techados, deben hacerlo por las paredes que separan unos ambientes cerrados de otros, pero cumpliendo lo previsto respecto a dimensiones mínimas y los FOS-p y FOT-p previstos para el lugar.

Desde luego que en edificios con más de una planta, la pared mencionada debe extenderse en altura desde la planta baja hasta el último piso techado.

#### **2-1-6 Requerimiento de infraestructura de servicios**

En algunos municipios se exige que existan servicios de agua corriente, cloacas, luz y energía eléctrica, pavimento o por lo menos apertura de calles.

En caso de que alguno de estos servicios falte es posible que haya restricciones mayores o hasta prohibición de subdividir parcelas si el propietario no realiza estas obras de infraestructura antes de solicitar la correspondiente aprobación para subdividir

#### **2-1-7 Cesión de calles y reservas urbanas**

En inmuebles grandes en los que se pretende generar nuevas manzanas es seguro que se exigirá la cesión gratuita de calles que rodeen a las manzanas y dentro de las mismas también se deberá ceder una superficie estipulada por las leyes o códigos de ordenamiento territorial o urbano para la construcción de escuelas, salas de primeros auxilios o plazoletas.

#### **2-1-8 Otras restricciones**

También se deben tener en cuenta normas que establecen restricciones al dominio ocasionadas por previsiones de ampliación de calles y rutas, o a la existencia de cursos o espejos de agua, o zonas de seguridad de aeropuertos.

Con respecto a este punto, cuando existen edificaciones se debe verificar si fueron realizadas con los correspondientes permisos municipales o de la dependencia que corresponda porque de no ser así si se produce una expropiación que afecte dichas construcciones no se puede exigir el pago del valor de las mismas.

#### **2-1-9 Subdivisiones rurales**

Para que un inmueble rural pueda ser subdividido, existen exigencias adicionales según la provincia a la que pertenezcan:

- El acceso a cada nueva parcela debe ser por medio de calle pública aunque existen casos en que se autoriza a que se realice por dentro de otro predio que cede para ello servidumbre de paso.
- Es posible que deban intervenir estudios especiales relacionados con la capacidad agroeconómica del bien o sus características hidrológicas y otras referidas a la calidad del suelo, distancia a centros poblados y otras que fijen las normas vigentes.

Podemos mencionar como ejemplo a la Provincia de Buenos Aires en la cual el Ministerio respectivo exige un Estudio Agroeconómico ejecutado por un Ingeniero Agrónomo para determinar las medidas mínimas de cada nueva parcela.

También pueden ser requeridas autorizaciones de las reparticiones relacionadas con Hidráulica o Vialidad.

- Otro elemento a tener en cuenta es que por el bien pasen gasoductos, oleoductos o electroductos para lo cual, deben estar constituidos los derechos de servidumbres correspondientes.
- También se deben analizar las restricciones al dominio o la constitución de servidumbres que existan en su Título de Propiedad y otras que afecten al inmueble.
- 

## **2-2-0 MENSURA Y SUBDIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Como vimos, en esta modalidad el derecho del propietario no sólo está limitado por planos o superficies verticales sino también por planos horizontales (los pisos y los techos) o inclinados (rampas o escaleras).

### **2-2-1 Divisibilidad**

La Ley 13512 de propiedad horizontal especifica afirma:

*Artículo 1º. Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*

Existe en este artículo una diferencia muy importante con relación a la propiedad plena y es que se aplica solamente en parcelas en las que existen edificios construidos, en construcción o a construir, con planos aprobados por el correspondiente municipio y que tienen partes con autonomía para funcionar cada una sin necesidad de las otras, **por ejemplo:**

- Viviendas con habitación, cocina, baño y acceso propios e independientes del resto;
- cocheras (cuando hay por lo menos otras dos unidades independientes o funcionales);
- oficinas, locales comerciales y/o depósitos con baño y acceso propios e independientes.

### **2-2-2 Transferencia de dominio**

En el siguiente artículo de la Ley 13512 se establece:

*Artículo 4º. Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.*

Si bien este artículo otorga la potestad para transferir la propiedad del inmueble o constituir sobre el mismo otros derechos reales, se debe tener en cuenta que las unidades de derecho exclusivo pueden ser:

- **Funcionales**, que pueden transferirse a cualquier persona.
- **Complementarias**, en cuyo caso solamente pueden ser de propiedad del dueño de alguna de las unidades funcionales del edificio.
- De hecho si el propietario de una única Unidad Funcional lo es también de una Unidad Complementaria para enajenar la primera también debe hacerlo también con la segunda para que se cumpla el punto anterior.

### **2-2-3 Partes de Dominio exclusivo y partes de Dominio común. Condominio**

Los propietarios de los inmuebles denominados en este régimen unidades de dominio exclusivo deben tener en cuenta las siguientes limitaciones que impone la Ley 13520:

*Artículo 2º. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y o-propietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad.*

*Se consideran comunes por dicha razón:*

- 1. los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;*
- 2. los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría,*

*refrigeración, etc.; los locales para alojamiento del portero y portería;*

3. *los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;*

4. *los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo.*

5. *los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario.*

Debe recalcar que el propietario no tiene derechos por debajo de sus pisos ni por arriba de sus techos, aun cuando sea titular del dominio de la planta más baja o de la más alta de acuerdo con el artículo que sigue:

*Artículo 7º. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.*

#### **2-2-4 Reglamento de copropiedad y administración**

Otras limitaciones al dominio pueden derivarse de los acuerdos entre propietarios que se establezcan de acuerdo con los artículos que transcribimos:

*Artículo 9º. Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por costo de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.....*

*Artículo 18º. A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617,2685 "in fine" y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.*

Por otra parte, los decretos 18.734/49 y 23.049/56 establecen:

*Artículo 2º : No se inscribirán en los registros públicos títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlos.*

Debe dejarse muy en claro que el inmueble no queda sometido al régimen de Propiedad Horizontal en el momento de ser aprobado el plano de subdivisión sino cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad el Reglamento de Copropiedad y Administración.

## **2-2-5 Edificios en construcción o a construir**

En la Provincia de Buenos Aires, al momento de inscribir en el Registro de la Propiedad la transferencia de unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción un inmueble, se debe tener muy en cuenta lo normado por el Decreto 2489/63 que establece entre otros aspectos,

*Art. 6º: .....las siguientes condiciones:*

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea su estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de la construcción*
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.*

*Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.*

*En cada caso la Dirección de Rentas (actualmente la Dirección Provincial de Catastro Territorial) dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen con los requisitos a) y b).....*

La disposición mencionada precedentemente deberá ser tramitada por un profesional de Agrimensura y deben considerarse dos aspectos:

- a) se trata de un trámite que lleva un tiempo de ejecución, que tiene un costo y que es válida solamente para cada transferencia y no para las que se realicen a posteriori;
- b) Si la unidad de dominio exclusivo que era a construir o en construcción ahora se encuentra terminada, es decir en condiciones de ser habitada o utilizada para su uso específico si no es una vivienda, será requerida la ratificación del Plano de Propiedad horizontal y la modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración. En este caso surgen dos problemas: el tiempo que se necesita para estos trámites es bastante mayor y el costo lo es mucho más.

### **2-2-6 Casos particulares entre Unidades de Dominio Exclusivo**

En los casos en los que hay algún motobomba, pozo ciego o algún elemento dentro de una Unidad de Dominio Exclusivo (Unidad Funcional o Unidad Complementaria) que se necesita utilizar para una o más de las restantes, en el Plano de Subdivisión, en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las Escrituras traslativas de Dominio deberá existir una leyenda creando una servidumbre para uso y mantenimiento de tal elemento.

Cuando entre dos Unidades de Dominio Exclusivo exista una ventana o un ventiluz de un ambiente cubierto de una que da a un patio de la otra pueden darse dos posibilidades:

a) que la ventana o ventiluz no figuren en el Plano de Obra aprobado por la municipalidad, en cuyo caso debe ser tapiado con mampostería.

b) que la ventana o ventiluz sí figuren en el Plano de Obra aprobado por la municipalidad, en cuyo caso en el Plano de Subdivisión, en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las Escrituras traslativas de Dominio deberá existir una leyenda creando una servidumbre para iluminación y ventilación.

Si entre dos Unidades Funcionales existe una puerta o paso deberá ser tapiado con mampostería.

### **2-2-7 Clubes De Campo**

Un caso particular de subdivisión es el de los Clubes de Campo.

Se trata de una variación del régimen de Propiedad Horizontal en el cual la subdivisión no está condicionada a una edificación construida, en construcción o construir y con planos de obra aprobados.

Otra limitación que no existe es la edificar por en subsuelo o por encima de los techos, salvo que el Reglamento de Copropiedad y Administración lo prohíba.

Tampoco se requiere Plano de Ratificación para dar las unidades por construidas.

### **2-2-8 Ratificación de un plano de Propiedad Horizontal**

La palabra **ratificación** se utiliza en este caso porque, pese a que se modificará el plano de subdivisión que afectó antes al inmueble al régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, esta afectación se mantiene o ratifica.

Para iniciar la tramitación de la mencionada ratificación, se requiere la conformidad por nota con firma certificada por Escribano Público de todos los propietarios de unidades de dominio exclusivo del edificio que figuren como tales en el Registro de la Propiedad.

Durante el tiempo que dure el trámite hasta tener la nueva aprobación no se podrán

inscribir en el Registro de la Propiedad transferencias de dominio ni constituciones de derechos reales sobre ninguna de las unidades de dominio exclusivo del inmueble salvo cuando se trata de “dar por construida” una unidad que antes era a construir o en construcción.

### **2-2-9 Modificaciones y ampliaciones (A TENER MUY EN CUENTA)**

En algunas provincias no existen demasiados problemas si dentro de alguna de las Unidades de Dominio Exclusivo hay modificaciones o ampliaciones de sus edificaciones, **siempre que existan dentro de sus respectivos polígonos.**

Pero como a veces los propietarios no tienen esto en cuenta hay que asegurarse de algunos detalles:

- 1) Que con alguna ampliación no se haya invadido una parte de las superficies comunes como un patio trasero o exterior.
- 2) Que con alguna ampliación no se haya ocupado parte de otra unidad, aun cuando haya habido acuerdo entre los propietarios inclusive por escrito.
- 3) Que no se haya construido un sótano debajo de una unidad de Planta Baja, porque se trataría de un nuevo polígono.
- 4) Que sobre un techo que no figure como terraza se haya construido superficie cubierta o semicubierta porque se trataría de un nuevo polígono.
- 5) Que dentro de un polígono se haya construido un entrepiso porque se trataría de un nuevo polígono.

**En todos estos casos, en algunas provincias y en general cuando la operación está ligada a un crédito bancario, se debe hacer una RATIFICACION del Plano de Propiedad Horizontal y una modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.**

**Para ambos trámites se requiere sin excepción la firma de todos los propietarios de Unidades Funcionales del edificio que figuren en el Registro de la Propiedad.**

Esto puede ser de muy problemático cumplimiento si hay muchas Unidades Funcionales porque algún propietario puede haberse radicado en el exterior o es difícil de ubicar o se opone a firmar o ha fallecido y todavía no está finalizada la sucesión.

Todo lo expuesto implica que habrá demoras, gastos importantes y **hasta puede ser imposible realizar la venta porque no se puede ratificar el plano.**



En algunos casos y aunque parezca absurdo, la única solución es demoler lo construido que está en alguna de las cinco condiciones arriba señaladas.

### **2-3-0 PREHORIZONTALIDAD**

Para proteger a los adquirentes de unidades de dominio exclusivo en edificios a construir o en construcción (que serán afectados a su finalización al régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal durante el tiempo de ejecución de las obras) se aplica la Ley 19724 de Prehorizontalidad.

Uno de los motivos para la promulgación de esta ley en el año 1972 fue que algunos propietarios realizaban maniobras inescrupulosas (como el tomar dinero con el terreno como garantía hipotecaria).

Para poder escriturar a su nombre la unidad de dominio exclusivo, los adquirentes se encontraban con la necesidad de abonar una suma extra de dinero no previsto pero en la práctica ineludible.

Por eso, vemos en los primeros artículos de dicha ley:

*Artículo 1.- Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.*

*Artículo 2.- En la escritura a que se refiere el artículo anterior se dejará constancia de:*

- a) Estado de ocupación del inmueble;*
- b) Inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento;*
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas; dicho plazo no podrá exceder de un (1) año ni el número de unidades ser superior al cincuenta (50) por ciento;*

#### **2-3-1 Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3º de esta ley**

Una modificación de esta norma legal eliminó el artículo que fijaba las sanciones para el propietario que no cumpliera con sus prescripciones dejando demasiado librado al criterio de cada juez interviniente como aplicarla.

Así, mientras en algunas jurisdicciones las denuncias de incumplimiento se desestiman, hay alguna en la que se sentencia que los adquirentes no sigan abonando sus cuotas hasta que unida de propiedad horizontal le haya sido entregada terminada.

Parece a quien esto escribe, sin ánimo de ponerse en jurista, que lo razonable sería determinar que no sigan abonando cuotas pero sólo hasta que el propietario haya encuadrado el bien en los preceptos de esta ley.

Una de las cosas tenidas en cuenta al opinar de esta manera es que el trámite necesario no es largo (no más de un mes) ni es engorroso como veremos a continuación:

*Artículo 3.- Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla:*

- a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista;*
- b) Plano de mensura debidamente aprobado;*
- c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente;*
- d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante;*
- e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración.*

Asimismo, se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los que resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, así como que éste y su propietario no están afectados por medidas cautelares.

*La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.*

*Artículo 4.- La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y éste hará constar esa circunstancia en los certificados que expida.*

*Efectos: La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retracción o desafectación a que se refieren los artículos 6° y 7°.*

*Enajenación del inmueble: La enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el artículo 12.*

*Artículo 10.- El propietario debe tener a disposición de los adquirentes de unidades:*

*a) Copias simples autenticadas por el escribano del Registro en que se otorgó la escritura de afectación de los elementos enumerados en el artículo 3º y de las escrituras de hipoteca;*

*b) Lista de las unidades que se hubieran enajenado, y constancia de su anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble;*

*c) La información relativa al desarrollo material de la obra;*

*d) La información relativa al pago de los servicios hipotecarios e impuestos que afecten al inmueble. El comprador tiene el derecho de exigir la exhibición de los comprobantes respectivos y en el caso de no hallarse al día aquellos servicios o impuestos puede retener las sumas que se adeuden y abonar directamente tales gravámenes, deduciéndose de su deuda hacia el vendedor.*

*Artículo 16.- Todos los intervinientes en los contratos a que se refiere esta ley son solidaria e ilimitadamente responsables por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal.*

*Artículo 20.- La constitución de derecho real de hipoteca no prevista en los contratos de adjudicación o enajenación, no puede efectuarse si media oposición de adquirentes cuyos contratos estén anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin perjuicio de ello el propietario podrá solicitar judicialmente autorización para constituir derecho real de hipoteca en favor de persona determinada si acreditara justa causa. El juicio tramitará por vía sumarísima.*

*Artículo 21.- Los derechos reales constituidos por el propietario de un inmueble afectado en infracción a lo dispuesto en esta ley son ineficaces e inoponibles a los adquirentes.*

*Artículo 23.- Al escriturarse cada unidad, el o los acreedores hipotecarios están obligados a otorgar cancelaciones parciales de las hipotecas globales que afecten al inmueble, por el monto que pudiera corresponder a cada unidad, previo pago de la parte proporcional de la hipoteca global que corresponda a dicha unidad, quedando ésta liberada de ese gravamen. A los efectos de la determinación de las partes proporcionales que correspondan, se tendrán en cuenta los porcentuales establecidos en el proyecto de subdivisión en el proyecto de reglamento de copropiedad y administración.*

*Artículo 30.- Si la obra se paralizare durante más de seis (6) meses con imposibilidad de continuarse, por causas imputables al propietario, no estando éste en quiebra o concurso, los adquirentes pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio, asumiendo las obligaciones contraídas por el propietario a los fines de la ejecución de la obra.*

*La adjudicación se sustanciará por la vía del proceso sumario.*

### **2-4-1 Comparación**

De los tipos de subdivisión vistos y debido a todas las limitaciones que hemos visto para las unidades que se crean mediante la afectación de inmueble original al régimen de Propiedad Horizontal, resulta claro que si las normas de aplicación provinciales o municipales lo permitieran, las subdivisiones que den origen a nuevas unidades inmobiliarias conviene que lo hagan como parcelas de propiedad plena cuyo uso es más libre y amplio.

En efecto, además de que se extiende indefinidamente en metido vertical hacia arriba y hacia abajo del nivel del suelo, el régimen de Propiedad Horizontal tiene muchas limitaciones adicionales a las que se desprenden de las leyes, códigos y ordenanzas provinciales o municipales y que surgen de su propio Reglamento de Copropiedad y Administración.

Otra cuestión a tener en cuenta es el tamaño de la localidad en la cual se va a realizar la subdivisión.

En pueblos o ciudades pequeños no tiene mucho sentido utilizar la afectación a Propiedad Horizontal porque no solamente puede ser más económico subdividir en Propiedad Plana sino que ésta permite parcelas con mayor autonomía y sin depender de los condóminos que existirían en Propiedad Horizontal.

En ciudades grandes la relación económica cambia porque si se quiere habitar en zonas céntricas el costo de los terrenos baldíos puede ser muy elevado (en ciudades muy grandes un baldío muy céntrico puede llegar a valer varios cientos de miles de dólares, mucho mas inclusive de lo que costaría edificar en él una casa) y en un edificio con 20 o 30 o 50 departamentos el precio de la tierra se divide entre todas las Unidades Funcionales.

Pero de todos modos en la periferia de ciudades muy grandes el caso pasa a parecerse más al de ciudades chicas porque el costo de lote de terreno puede ser bastante bajo.

Por esto, antes de la decisión de utilizar una u otra alternativa debe estudiarse cada caso considerando muy cuidadosamente también los factores económicos

### **2-4-2 LEYES Y NORMAS PROVINCIALES Y MUNICIPALES SOBRE SUBDIVISIONES**

Hemos visto hasta aquí brevemente, tanto en el Código Civil como en otras leyes nacionales y provinciales, en especial de la Provincia de Buenos Aires, diferentes pautas para

encauzar con racionalidad la subdivisión de los bienes inmobiliarios en la forma más adecuada posible para que cumpla cada nueva unidad con el rol social que justifique su creación.

En especial, nos hemos detenido en lo básico e informativo de la legislación que rige la división de bienes inmuebles encaminándonos a tener una noción de **qué** se puede hacer en cada parcela pero no en **cómo** se hace para materializar una tarea que por otra parte pertenece al ámbito legal de incumbencias de una profesión específica.

Existen otras leyes y disposiciones, muchas de ellas municipales, que se refieren a cuestiones más puntuales como la prohibición de subdivisiones que den como resultado parcelas antieconómicas, a requerir un mínimo de obras de infraestructura, impedir loteos de tipo urbano innecesarios desaprovechando tierras más aptas para uso rural, promoviendo la construcción de viviendas de interés social, etc.

Lo tratado hasta ahora tiene relación con los aspectos más generales de toda la legislación vigente en lo que a subdivisiones se refiere.

Con respecto a las leyes y decretos que hemos mencionado hasta aquí, sólo lo hicimos en forma puntual con artículos vinculados específicamente con cada tema que tratamos.

Sin embargo, nos parece muy importante aclarar que creemos conveniente que el alumno disponga de esas normas legales completas para, al menos en ratos libres, leerlas en su totalidad.

Con respecto al Código Civil, nuestro consejo es familiarizarse con él y detenerse en aquellos artículos que a cada alumno uno le llame la atención.

### INTRODUCCIÓN

Los objetos reales no siempre pueden ser analizados en forma directa. Más aún, los que todavía no se encuentran contruidos (como edificios, máquinas, caminos, urbanizaciones, etc.) que están solamente en la imaginación de su proyectista. Por esta razón y porque en general es más cómodo hacerlo así, se los estudia mediante representaciones que pueden ser gráficas como mapas, cartas y planos, o tridimensionales como maquetas y modelos a escala.

En nuestro caso, analizaremos la representación de parcelas con sus edificios y otras mejoras que forman parte accesorias de las mismas, por medio de dibujos de un tamaño mucho menor que el real, pero manteniendo las proporciones de acuerdo con lo que denominaremos **escala**.

Como esos objetos tienen tres dimensiones para representarlos por medio de dibujos sobre una superficie con dos se apela a sistemas de representación basados en la Geometría Descriptiva y en símbolos convencionales.

Esos dibujos se denominan en particular plano de obra, de agrimensura o catastral según su aplicación

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Resulta evidente que tanto el dibujante como quien pretenda "leer" y comprender estos documentos deben compartir el conocimiento de los sistemas de representación y sobretodo de los símbolos que se emplean en cada caso y eso es lo que pretendemos para lo que sigue, deteniéndonos en algunos aspectos más que en otros.

Por esta razón, mostraremos las principales diferencias en especial entre los planos de construcción y los de subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, porque ambos se refieren a edificios y por lo tanto, presentan similitudes que pueden confundir.

### ORIENTACIÓN PARA EL ESTUDIO

- 1) Veremos el uso de escalas que en definitiva es principalmente un problema de aritmética
- 2) También la interpretación de Planos de Arquitectura que como no compete a esta asignatura, vemos en forma muy somera.
- 3) La comprensión de Planos de Mensura de propiedad plena y los de subdivisiones Propiedad Horizontal que en nuestro caso es de fundamental importancia.
- 4) Interpretar lo que se encuentra graficado en planos catastrales

## 3-1-0 ESCALAS

### 3-1-1 Escalas numéricas

Se denomina así a la proporción existente entre las medidas de un objeto y las de su representación por medio de dibujos, maquetas o de otros modelos de tres dimensiones.

Pueden ser a medidas iguales o de ampliación, de uso frecuente en dibujos de piezas mecánicas o en carpintería; o de reducción como los mapas de provincias, los planos de construcción o de mensura, las maquetas o las réplicas en miniatura de automóviles.

La escala es el resultado de dividir las medidas usadas en la representación por las dimensiones reales del objeto **expresando las dos en la misma unidad de medida:**

$$\text{ESCALA} = \frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}}$$

Sin embargo, estamos acostumbrados a ver en planos y mapas esos cocientes en la forma:

ESCALA 1:50000    ESCALA 1:100    o sea 1 dividido por un divisor - 1 : divisor

Así que la ecuación anterior nos queda:

$$\text{ESCALA} = \frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$$

### EJEMPLOS:

- 1) En un mapa de carreteras cuya escala es 1:1.000.000 la distancia entre dos localidades aparece midiendo 12,7 cm. y se desea conocer la separación real entre los dos lugares.

Si volcamos los datos en la fórmula  $\frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

En este caso, conocemos la escala y lo que tenemos que determinar es la medida real del objeto, o sea, la distancia en el terreno, tendremos:

$$\frac{12,7 \text{ cm}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{1.000.000}$$

Pasando a un lado y al otro del signo igual (recordemos de la escuela secundaria que lo que estaba dividiendo pasará multiplicando) tendremos:

$$1 \times \text{medida real en el terreno} = 12,7 \text{ cm} \times 1.000.$$

Pasando ahora los 12,7 cm. hacia la derecha del signo igual, queda:

$$\text{medida en el terreno} = 1.000.000 \times 12,7 \text{ cm.} = 12.700.000 \text{ cm.} = \boxed{= 127 \text{ Km.}}$$

- 2) En un plano de una construcción un detalle de un edificio aparece dibujado con un largo de 7,7 cm. y sabemos que en el lugar tiene 38,50 m. Calcular la escala.

Si volcamos los datos en la fórmula  $\text{ESCALA} = \frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

$$\text{tendremos: ESCALA} = \frac{7,7 \text{ cm}}{3850 \text{ cm}} = \frac{1}{500} \quad \boxed{\text{ESCALA} = 1: 500}$$

3) Sabiendo que la distancia aproximada entre Río Cuarto y Santa Fe en línea recta es de 450 Km. y aparece en un mapa representada por 67 mm. Calcular la escala.

Si volcamos los datos en la fórmula  $ESCALA = \frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

Tendremos:  $\frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

Reemplazando por valores:  $\frac{450 \text{ Km}}{67 \text{ mm}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

Para calcular la incógnita que es el divisor invitamos los dos cocientes:

$\frac{67 \text{ mm}}{450 \text{ Km}} = \text{divisor}$

Necesitamos convertir una de las medidas a la unidad de la otra.

Si adoptamos Km. como en la primera, tendremos que 67mm se transforman en 0,067m y por lo tanto equivalen a 0,000067 Km con lo que queda :

$\frac{67 \text{ cm}}{450 \text{ Km}} = \text{divisor} = \frac{0,000067 \text{ Km}}{450 \text{ Km}} = 6.716. 418$

Aproximadamente **ESCALA = 1: 7.000.000**

4) Determinar con qué medida se debe representar en un dibujo una distancia de 29 metros empleando una escala de 1: 100

Si volcamos los datos en la fórmula  $ESCALA = \frac{\text{medida en el dibujo}}{\text{medida real del objeto}} = \frac{1}{\text{divisor}}$

tendremos:  $\frac{1}{100} = \frac{\text{medida en el dibujo}}{29 \text{ m}}$

$\frac{29 \text{ m}}{100} = \text{medida en el dibujo} = 0,29 \text{ m} = 0,29 \text{ cm. } \boxed{\text{medida en el dibujo } 29 \text{ cm o } 0,29 \text{ m}}$

### 3-1-2 Cuando la Escala es más grande o más chica

Como se escribe  $ESCALA = \frac{1}{\text{divisor}}$

O sea que:

#### **CUANDO MÁS GRANDE ES EL DIVISOR MAS CHICA ES LA ESCALA**

Eso es porque la misma es el resultado de una división.

Así, entre

$ESCALA = \frac{1}{50}$  y  $ESCALA = \frac{1}{100}$

**Será mayor la primera (si se hace la división el cociente es 0,02) que la segunda (ya que dividiendo da 0,01)**



### 3-1-3 Escalas gráficas comunes

Existen diversos tipos de escalas gráficas. Veamos:

En muchos casos de dibujos que representan porciones relativamente grandes de territorio la escala aparece indicada en forma gráfica como una pequeña reglilla de acuerdo con el dibujo. En ese caso, se procede de la siguiente forma

- 1- Se mide en el dibujo la distancia que se quiere conocer, ya sea con una regla común o preferente con una tira de papel en la cual se marcan los puntos extremos.
- 2- Si la escala gráfica tiene graduaciones en toda su extensión se hace coincidir la primer marca de la tira de papel o el origen de la regla usada y se verifica si la segunda marca es menor que el dibujo de la escala. Si es así, se lee la cantidad de kilómetros.

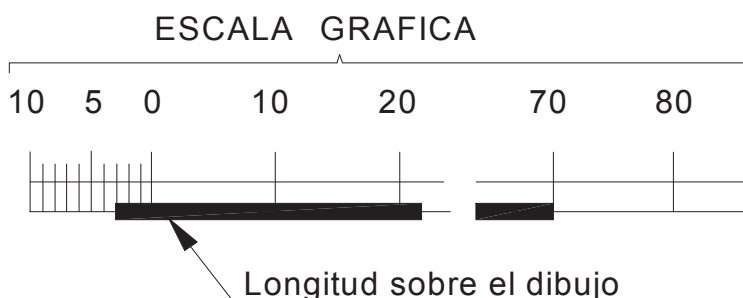


**RESULTADO 62 Km**

- 3- En el caso de que sea mayor, se señala el fin de la escala gráfica en la regla o en la tira de papel y esta marca se lleva hasta el origen de la escala y se repite hasta que el último tramo caiga dentro de la escala.

La suma de kilómetros de todos los tramos es la distancia buscada.

Cuando en el dibujo de la escala gráfica, a la izquierda del cero hay un adicional con graduaciones más pequeñas, por ejemplo a la derecha de 10 en 10 Km. y a la izquierda de a un Km. tendremos de nuevo dos posibilidades:



**RESULTADO 73 Km**

- 4- Que la longitud entre las marcas en la regla o en la tira de papel es menor que el tamaño de la escala en cuyo caso se hace coincidir la marca de la derecha con un número redondo de Km., por ejemplo, si llega a estar entre 70 y 80 adoptaremos 70

de modo que sobre a la izquierda una parte que marcará la cantidad de a un Km., por ejemplo 3, la distancia será 73 Km. como se ve en el dibujo.

5- Si la longitud entre nuestras marcas supera la de la escala se procede como en el punto 3.

### 3-1-3 Escala gráfica de Google Maps (ver [punto 3-6-3 pág 97])



#### Ejemplo:

Como queremos obtener la medida en el terreno en metros (que denominaremos X) usaremos los segmentos entre los trazos verticales superiores (medidas argentinas).

Supongamos que dice 500 m (metros) y que entre los límites medimos con una regla 17 mm (milímetros). Quiere decir que 17 mm representan 500 m

Si ahora medimos con la regla distancia que nos interesa en el plano o fotografía y encontramos 78 mm tendremos:

$$\frac{500 \text{ m}}{17 \text{ mm}} = \frac{X \text{ m}}{78 \text{ mm}} \quad \text{despejando X} = \frac{500 \text{ m}}{17 \text{ mm}} \text{ por } 78 \text{ mm} = 2294 \text{ m}$$

## 3-2-0 REPRESENTACIONES GRÁFICAS

Se puede hacer una primera clasificación de acuerdo con la escala o proporción existente entre las medidas del objeto y las de la representación y otra, en que se diferencian por el mayor parecido o por el mayor simbolismo utilizado o realismo.

### 3-2-1 Mapas

Denominaremos **mapa** a los dibujos cuyo denominador o segundo número sea igual o mayor de 500.000, por ejemplo:

ESCALA 1:1.000.000 como muchos mapas de rutas. Se destaca el simbolismo que lleva a representar a las ciudades por círculos de tamaño proporcional a su importancia.

Otros símbolos suelen ser las líneas que en mapas a colores se dibujan en azul o las graduaciones de colores en los mapas "físicos" van desde blanco, marrón cada vez más claro hasta verde que corresponden de mayor a menor altura del terreno.

**Otros ejemplos:** ESCALA 1:750.000 ESCALA 1:5.000.000 como los mapas escolares.

### **3-2-2 Cartas**

La escala tiene como divisor o segundo número uno menor de 100.000 y en general mayor a 5.000 (por ejemplo, la ESCALA 1:25.000) como sucede con las publicadas por el Instituto Geográfico Militar, que se destacan por su riqueza en cuanto a los detalles incluidos pese a que no estén actualizadas.

En escalas de 1:10.000 hay dibujos que entran en la categoría de planos y no de cartas porque son poco detallados como los planos catastrales rurales de la Provincia de Buenos Aires y, en cambio, hay cartas con escala de 1:5.000 de ciudades minuciosamente detalladas.

Lo que diferencia fundamentalmente a una carta de un plano o de un mapa (además del divisor de la escala) es que contiene muchísima más información y generalmente no está destinada a un único fin sino que puede servir para múltiples propósitos.

### **3-2-3 Planos**

Están siempre destinados a representar el objeto para analizarlo con mucho más detalle y desde un punto de vista definido: edificación, mensuras, loteos, instalaciones, subdivisiones en propiedad horizontal, construcción de carreteras, características topográficas de un terreno o máquinas (cuyo caso no es de nuestro interés).

Salvo casos excepcionales como los planos catastrales que pueden tener una escala 1:10000 o en caso de campos muy grandes, las escalas suelen ser de entre 1:100 y 1:1000 para catastro o agrimensura y con mucha frecuencia de 1:100 o 1:50 para construcciones e instalaciones de las mismas.

Los símbolos empleados son mucho más realistas que en el caso de cartas o mapas.

### **3-2-4 Sistemas de representación gráfica**

Denominamos de esta manera al método empleado para representar a un objeto mediante un dibujo.

En todos los casos, se trata de dibujos basados en procedimientos que han sido estudiados y desarrollados dentro de la rama de la matemática denominada Geometría Descriptiva y Proyectiva, pero para nuestro uso bastará con el breve detalle que haremos al estudiar las diferencias entre los que se emplean:

**Proyecciones acotadas** o de planos horizontales acotados para dibujos o planos de catastro o agrimensura

**Método Monge** o de vistas perpendiculares y ocasionalmente **perspectivas** en planos o dibujos de arquitectura y de instalaciones.

### **3-2-5 Material utilizado para planos**

En los planos que vamos a describir a continuación nos encontraremos con dos etapas que todavía coexisten: los dibujados en originales y con copias denominadas heliográficas y los generados por computadora.

En general los originales quedan depositados en las reparticiones públicas ante las que se presentan los planos para su aprobación y lo que se usa son las copias con los sellos de aprobación o visación.

#### **Planos dibujados en originales y con copias**

El original se dibuja sobre papel, tela o plástico transparente en forma manual o actualmente mediante el uso de computadoras e impresoras de gran tamaño (ploter).

Las copias se obtienen en papel que tienen una cara bañada con una tinta especial.

Estando esta cara en contacto con el original se hace pasar la luz de una lámpara especial (antiguamente se usaba directamente rayos solares y por eso se denomina al papel heliográfico).

La luz pasa por las partes sin dibujo del original y al incidir en la tinta especial esta queda transparente, pero al no poder pasar por líneas dibujadas estas quedan también trazadas en la copia, que se hace pasar por vapores de amoníaco para queden fijadas.

Los colores de estos dibujos son: rojo oscuro para las líneas y muy claro como fondo, azul oscuro con fondo azul claro y ocasionalmente sepia o negro.

## Planos generados por computadora

En este caso además de imprimir el original transparente se imprimen dibujos en papel blanco en reemplazo de las copias heliográficas.

En muchas jurisdicciones solamente se permite presentar planos de esta forma, pero los ya existentes en copias heliográficas siguen y seguirán siendo válidos.

### 3-3-0 PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

Una primera clasificación nos permite agrupar por un lado a los que describen construcciones y/o instalaciones y por otro a los planos que se relacionan con aspectos catastrales, dominiales y topográficos.

#### 3-3-2 Plano de obra

Funciones del Plano de obra:

Sin entrar en detalles que serán estudiados convenientemente y con el necesario detenimiento en otra asignatura, mencionaremos brevemente algunas funciones del plano de obra ya sea que represente edificios destinados a uso residencial, comercial, industrial, etc., según que pertenezcan a uno de los dos tipos siguientes

- 1) **Plano de obra a construir** de acuerdo al proyecto realizado por el profesional que lo firma, ajustado a las normas vigentes para el lugar en que la misma se emplazará y que tiene como objetivo que la autoridad correspondiente apruebe su ejecución. Puede tratarse de una edificación en un terreno baldío, de una ampliación o de una refacción y tiene las siguientes características:
  - a) Grafica la forma y en escala las dimensiones de las diferentes partes del edificio.
  - b) Por medio de las acotaciones explicita numéricamente esas dimensiones.
  - c) Establece el uso al que estará destinada cada dependencia del edificio.
  - d) Define por medio de la ubicación de puertas y ventanas la vinculación, acceso, iluminación y ventilación de cada parte del edificio, y el uso al que se la destina..
  - e) Los planos de obra son controlados por los municipios de acuerdo a sus propias normas pero la pauta más general es que para hacer una construcción nueva o una ampliación de una existente se debe presentar por medio de un Arquitecto, Ingeniero o Técnico (Maestro Mayor de Obra) un legajo con diferentes elementos, entre ellos el Plano de Obra a construir. Cuando este legajo es aprobado recién entonces se puede iniciar la edificación, pero es muy frecuente que los propietarios construyan sin hacer este trámite
- 2) **Plano conforme a obra o para empadronamiento** de acuerdo a lo edificado en el inmueble para el registro en la municipalidad correspondiente de una obra construida con o sin permiso y tiene las mismas características que vimos en el caso anterior y debe estar firmado por el profesional que intervino, el propietario del bien y con sellos de la autoridad municipal correspondiente.

Una de las advertencias que se puede hacer es que frecuentemente los edificios crecen con ampliaciones que no figuran en el último plano aprobado o registrado.

En este caso, si la edificación es detectada por la autoridad municipal o si se quiere vender con un crédito bancario o subdividir en Propiedad Horizontal, se debe presentar un trámite en la municipalidad para incorporar o empadronar lo construido sin permiso.

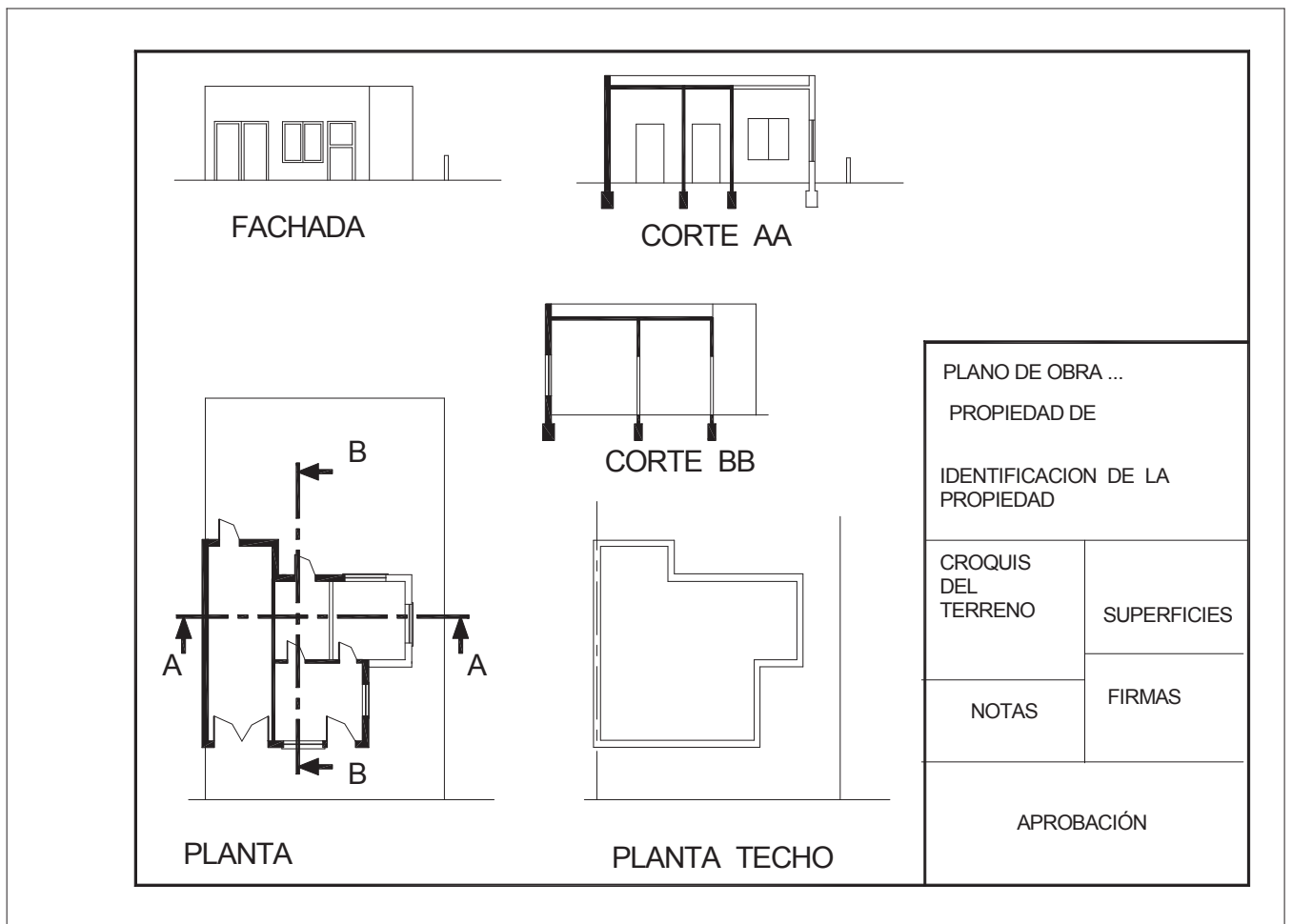
Una de las advertencias que se puede hacer es que frecuentemente los edificios crecen con ampliaciones que no figuran en el último plano aprobado o registrado. Deben tenerse en cuenta tres cosas:

- a) Probablemente habrá multas y es posible que haya que pagar tasas e impuestos por incremento del valor de la propiedad.
- b) En algún caso puede que sea más caro lo que hay que pagar que el valor de lo construido sin permiso.
- c) También puede suceder que la municipalidad intente a demoler la edificación sin permiso y por lo menos en la provincia de Buenos Aires los tribunales en muchos casos han dado la razón a la demolición al menos parcial.

Por esto es que es muy importante si hay edificaciones comprobar si hay planos de obra, no sea que al comprador lo obliguen a pagar una suma elevada por multas o a demoler.

### 3-3-2 Formato de un Plano de Construcción

Existen reglamentaciones en cada jurisdicción municipal que especifican qué elementos se deben incluir en un plano de construcción y de qué forma y en qué lugares se los debe dibujar; pero, en general, no difieren demasiado.



### 3-3-3 Carátula

Es lo contenido en un rectángulo de 20 cm. de ancho por 30 de altura que siempre se ubica en el rincón inferior derecho del plano, independientemente del tamaño de éste. En ella, con las particularidades de las normas de cada jurisdicción, aparecen generalmente las leyendas que muestra el dibujo:

#### **Número de expediente o trámite**

**Croquis del terreno:** muestra la ubicación del terreno dentro de la manzana o macizo. La dirección norte es hacia donde apunta la flecha y las medidas se colocan directamente sobre el dibujo. Las leyendas S/M o S/T significan según mensura (o medición) y según título.

**Escala:** del dibujo de la edificación que es en casi todos los casos 1:100

#### **Datos y firma del propietario y del profesional actuante**

#### **Sellos de aprobación o toma de conocimiento del municipio**

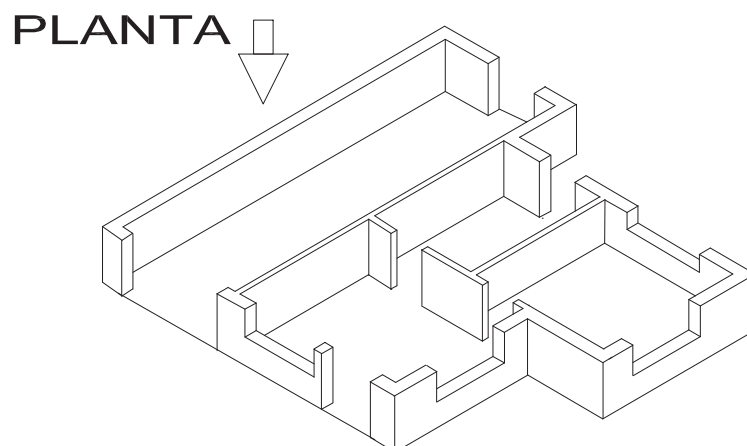
#### **Detalle de superficies cubierta, semicubierta y descubierta**

### 3-3-4 Representación gráfica

En el resto del plano se encuentran los dibujos que se basan como dijimos en el sistema Monge de vistas perpendiculares desde arriba o desde costados o como si estuviera cortado según los detalles que siguen y también se agregan planillas con información, por ejemplo, de superficies de iluminación y ventilación de las ventanas que poseen los diferentes ambientes y otros datos de interés requeridos por la autoridad municipal

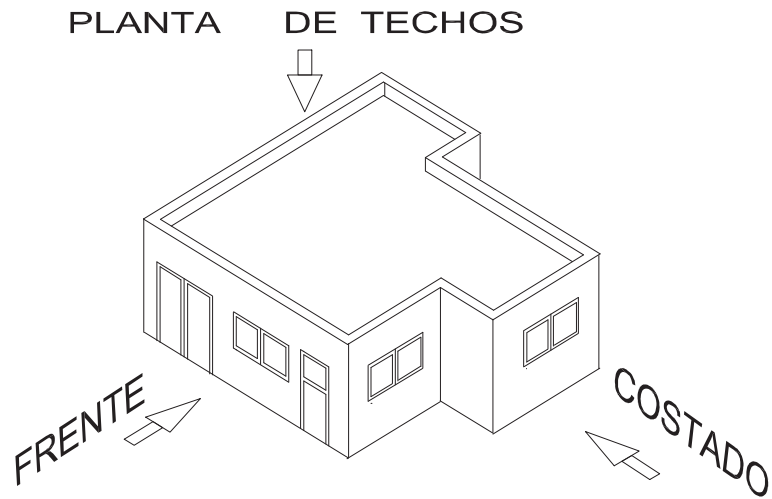
### 3-3-5 Planta

Representa al edificio visto desde arriba pero como si se lo hubiera cortado con un plano horizontal a la altura de las ventanas como se muestra en la figura que sigue de modo que éstas quedan representadas, lo mismo que las puertas y (desde luego) las paredes.



Es el dibujo más importante porque es el que brinda mayor información, como el destino y la acotación de las dimensiones de cada ambiente y los espesores de las paredes.

Además de la Planta Baja, en los edificios con varios pisos se representa una planta para cada uno, salvo que sean idénticos, pues en ese caso se suele hacer un solo dibujo con la leyenda PLANTA TIPO PISOS 3, 4,...



### 3-3-6 Frente

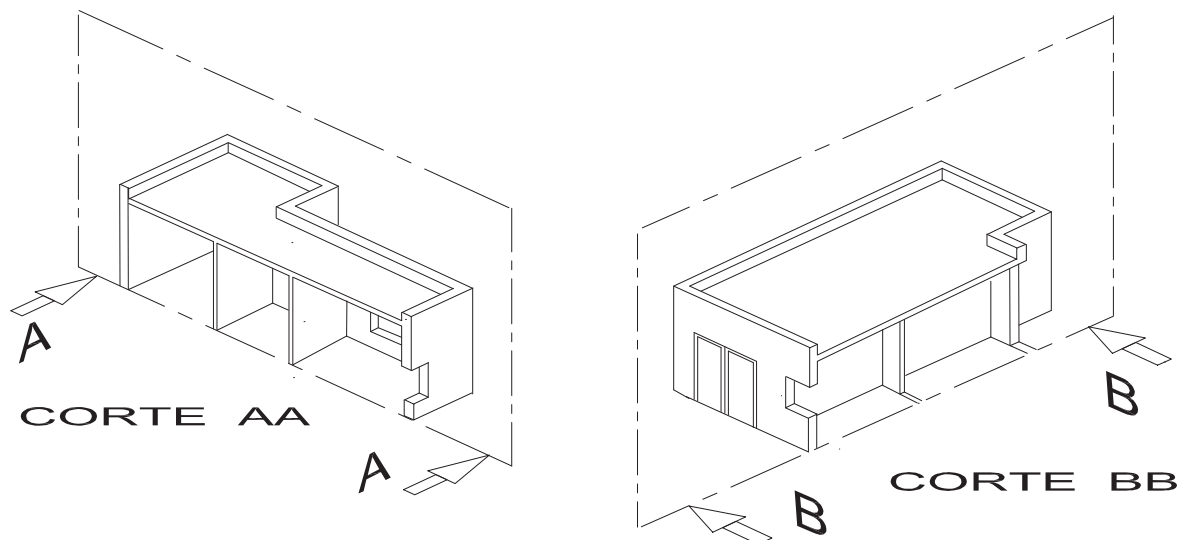
Muestra al edificio como si se lo estuviese mirando la fachada desde la vereda.

Puede haber dos frentes como en el caso de las esquinas y si es un edificio que ocupa toda una manzana pueden ser más.

### 3-3-7 Costado

Similar a la vista desde el frente pero mirando desde el interior del lote.

### 3-3-8 Cortes





Representan al edificio visto desde el frente o desde alguno de los costados pero como si se lo hubiera cortado con un plano vertical de modo que puedan ver detalles interiores como la altura de los techos, cielorrasos, cimientos y cargas del techo.

### 3-3-9 Acotaciones en planos de construcción

Los dibujos, según sea el sistema de representación que se utilice, dan una idea de la forma del objeto representado.

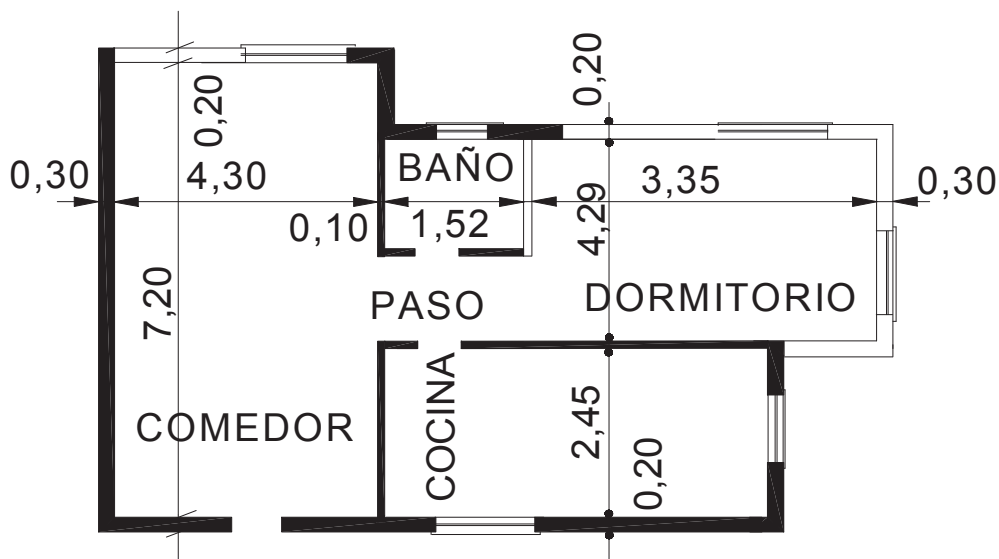
Pero también es necesario indicar en el dibujo las dimensiones que en la realidad tienen o tendrán los objetos representados y si bien en los dibujos ejecutados a escala se pueden calcular de acuerdo a las medidas del dibujo, este modo de hacerlo es engorroso y sobretodo inexacto.

Por esta razón y para una mayor comprensión, se le agrega al dibujo la información escrita convenientemente de las dimensiones de lo representado mediante lo que se denomina **acotación**.

Así como para planos o dibujos de arquitectura se emplean diferentes sistemas de representación que para los de agrimensura y catastro, también se emplean diferentes modos de acotación.

La siguiente figura es un ejemplo de cómo se procede en los planos de arquitectura: allí, se ven las líneas de acotación en las cuales los extremos se dibujaron con las distintas formas en uso (flechas, círculos o trazos oblicuos). Los números indican la dimensión (la unidad no se escribe pues se supone que está expresada en metros).

Los números se deben leer desde la parte inferior cuando son horizontales o desde la derecha si se los dibuja en forma vertical.



### **3-3-10 Leyendas**

Se emplean para indicar principalmente el destino de cada local de la edificación y, en algunos casos, se las puede reemplazar con dibujos simbólicos como de artefactos de baño o de cocina, camas o mesas con sillas.

También son usadas para definir en la planta de techos, de qué material es éste o para señalar cualquier otro detalle que convenga aclarar en el plano.

Al igual que los números, las leyendas se deben leer desde la parte inferior cuando son horizontales o desde la derecha si se las dibuja en forma vertical.

### **3-3-11 Planos en varias hojas**

Para un edificio de gran tamaño puede ser que su representación como Plano de Obra se ejecute en más de una hoja de conformación similar al modelo que vimos al principio.

## **3-4-0 PLANOS DE MENSURA – PROPIEDAD PLENA**

Para cada clase diferente de tarea de Agrimensura que se realiza sobre una porción de territorio que abarque en forma parcial o total, uno o varios inmuebles, de propiedad privada o del estado nacional, provincial o municipal, está previsto emplear el tipo de representación gráfica que mejor describa el objeto del trabajo.

Por otro lado, para tareas regidas por reparticiones provinciales, es frecuente que las normas para la confección de los dibujos sean al menos levemente distintas.

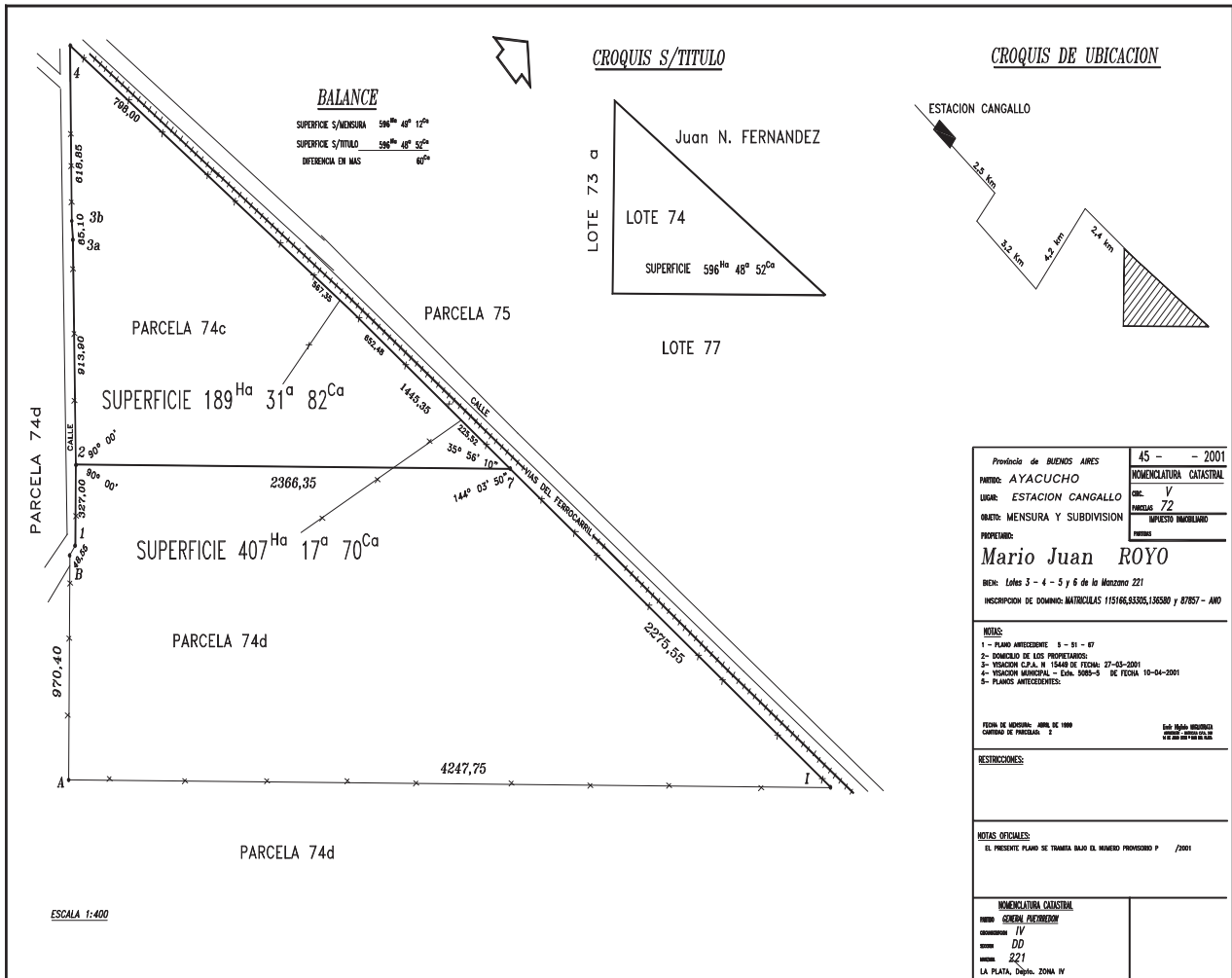
Para algunas tareas y en algunas jurisdicciones, el tamaño mínimo puede ser de entre 20 y 22 centímetros de ancho por 30 a 32 de altura.

Cuando el tamaño general utilizado es mayor que dos hojas a lo largo, de ser necesario, la altura también debe duplicarse.

En los planos cuyo tamaño es de dos o más hojas oficio, la carátula siempre se encuentra en la parte inferior derecha.

En todos los planos de agrimensura, se encuentra en lugar destacado la escala y el dibujo del icono que indica la dirección hacia el norte.

Si esta orientación no está dibujada se supone que la dirección norte es vertical y hacia arriba.

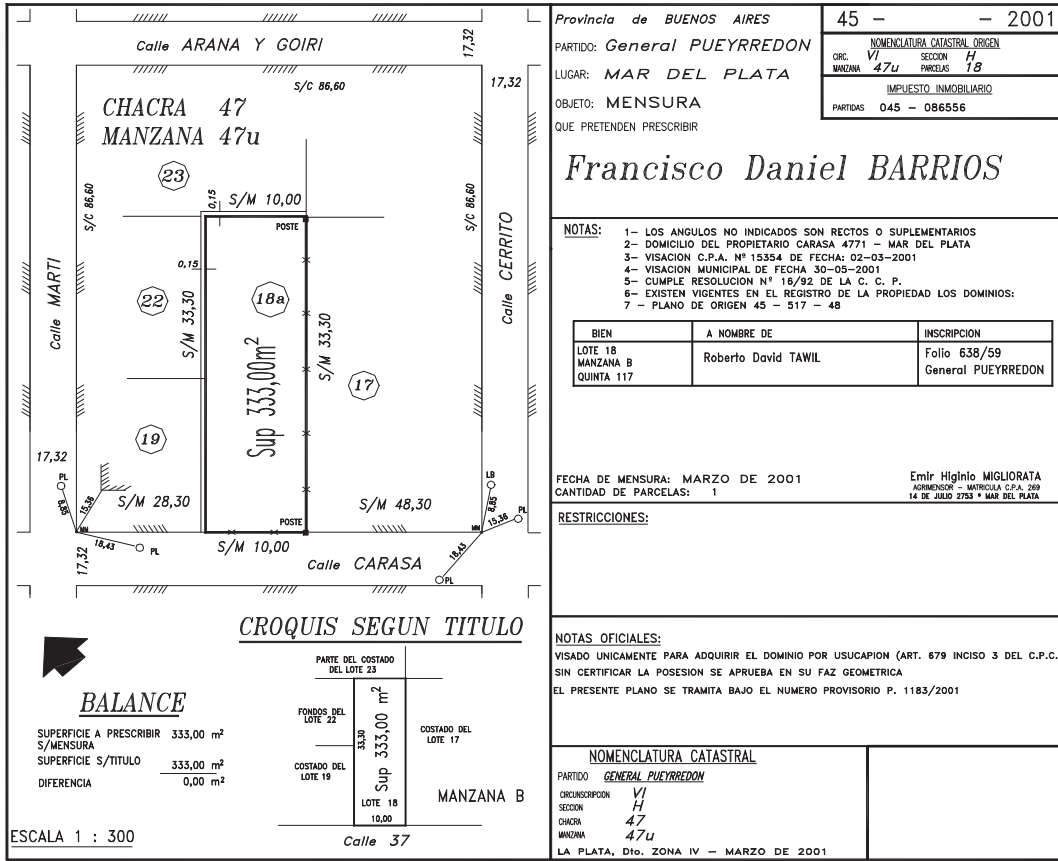


El anterior es un típico de Plano de Mensura: en este caso, de un predio rural que no se diferencia demasiado, salvo en el tamaño y en la inclusión de un Croquis de Ubicación, de un plano de ámbito urbano (como las figuras siguientes).

Por otra parte los tres casos graficados son trabajos con diferentes objetivos: la figura de arriba muestra una Mensura y Subdivisión, las de la página siguen son la primera una Mensura para tramitar una Usucapión o posesión veintañal y la siguiente es una Mensura y Unificación o unión de parcelas.

En todos los casos, encontramos una carátula que como en el caso de los planos de construcción se ubica en la parte inferior derecha de la hoja, sea cual sea el tamaño de la misma y luego, la representación gráfica por medio de dibujos.

Recordemos que no en todas las provincias la estructura del plano es la misma y puede ser que los elementos, por ejemplo la carátula, aparezcan en distinta posición



Provincia de BUENOS AIRES  
 PARTIDO: General PUEYRREDON  
 LUGAR: MAR DEL PLATA  
 OBJETO: MENSURA  
 QUE PRETENDEN PRESCRIBIR

45 - - 2001	
NOMENCLATURA CATASTRAL ORIGEN	
ORIGEN: VI	SECCION: H
MANZANA: 47u	PARCELAS: 18
IMPUESTO INMOBILIARIO	
PARTIDAS: 045 - 086556	

**Francisco Daniel BARRIOS**

- NOTAS:
- 1- LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS O SUPLEMENTARIOS
  - 2- DOMICILIO DEL PROPIETARIO CARASA 4771 - MAR DEL PLATA
  - 3- VISACION C.P.A. N° 15354 DE FECHA: 02-03-2001
  - 4- VISACION MUNICIPAL DE FECHA 30-05-2001
  - 5- CUMPLE RESOLUCION N° 16/92 DE LA C. C. P.
  - 6- EXISTEN VIGENTES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LOS DOMINIOS:
  - 7 - PLANO DE ORIGEN 45 - 517 - 48

BIEN	A NOMBRE DE	INSCRIPCION
LOTE 18 MANZANA B QUINTA 117	Roberto David TAWIL	Folio 638/59 General PUEYRREDON

FECHA DE MENSURA: MARZO DE 2001  
 CANTIDAD DE PARCELAS: 1

Emir Higinio MIGLIORATA  
 AGROMENSUR - MATRICULA C.P.A. 269  
 14 DE JULIO 2753 \* MAR DEL PLATA

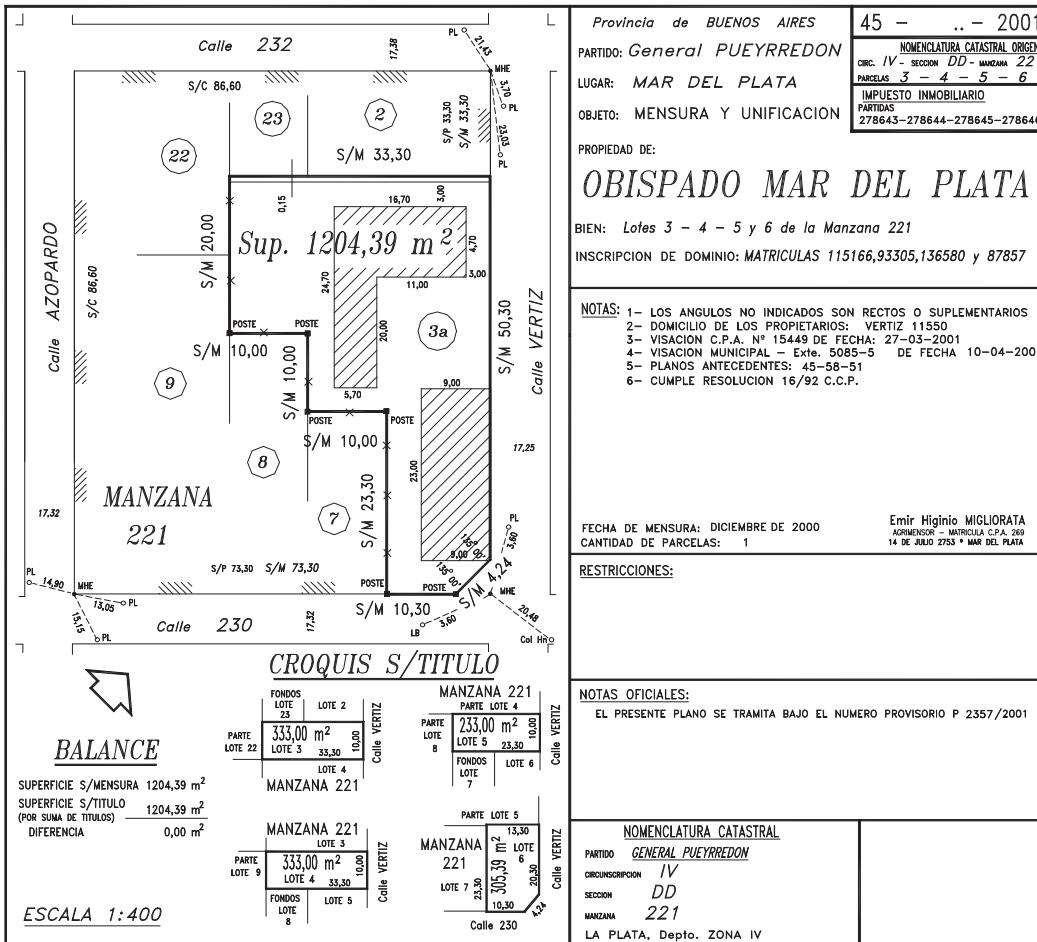
RESTRICCIONES:

NOTAS OFICIALES:  
 VISADO UNICAMENTE PARA ADQUIRIR EL DOMINIO POR USUCAPION (ART. 679 INCISO 3 DEL C.P.C.)  
 SIN CERTIFICAR LA POSESION SE APRUEBA EN SU FAZ GEOMETRICA  
 EL PRESENTE PLANO SE TRAMITA BAJO EL NUMERO PROVISORIO P. 1183/2001

**NOMENCLATURA CATASTRAL**

PARTIDO: General PUEYRREDON  
 CIRCUNSCRIPCION: VI  
 SECCION: H  
 CHACRA: 47  
 MANZANA: 47u  
 LA PLATA, Dio. ZONA IV - MARZO DE 2001

URBANO  
BALDIO



Provincia de BUENOS AIRES  
 PARTIDO: General PUEYRREDON  
 LUGAR: MAR DEL PLATA  
 OBJETO: MENSURA Y UNIFICACION

45 - .. - 2001	
NOMENCLATURA CATASTRAL ORIGEN	
CIRC. IV - SECCION DD - MANZANA 221	
PARCELAS 3 - 4 - 5 - 6	
IMPUESTO INMOBILIARIO	
PARTIDAS 278643-278644-278645-278646	

**OBISPADO MAR DEL PLATA**

BIEN: Lotes 3 - 4 - 5 y 6 de la Manzana 221  
 INSCRIPCION DE DOMINIO: MATRICULAS 115166,93305,136580 y 87857

- NOTAS:
- 1- LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS O SUPLEMENTARIOS
  - 2- DOMICILIO DE LOS PROPIETARIOS: VERTIZ 11550
  - 3- VISACION C.P.A. N° 15449 DE FECHA: 27-03-2001
  - 4- VISACION MUNICIPAL - Exte. 5085-5 DE FECHA 10-04-2001
  - 5- PLANOS ANTECEDENTES: 45-58-51
  - 6- CUMPLE RESOLUCION 16/92 C.C.P.

FECHA DE MENSURA: DICIEMBRE DE 2000  
 CANTIDAD DE PARCELAS: 1

Emir Higinio MIGLIORATA  
 AGROMENSUR - MATRICULA C.P.A. 269  
 14 DE JULIO 2753 \* MAR DEL PLATA

RESTRICCIONES:

NOTAS OFICIALES:  
 EL PRESENTE PLANO SE TRAMITA BAJO EL NUMERO PROVISORIO P. 2357/2001

**NOMENCLATURA CATASTRAL**

PARTIDO: General PUEYRREDON  
 CIRCUNSCRIPCION: IV  
 SECCION: DD  
 MANZANA: 221  
 LA PLATA, Depto. ZONA IV

URBANO  
EDIFICADO

### **3-4-1 CARÁTULA**

A continuación se indican los elementos que suelen aparecer en la carátula, aunque no todos están siempre presentes y su inclusión y distribución dependen de cada reglamentación provincial:

#### **Número de plano**

Por ejemplo 45-343-62 significan municipio- número del plano para ese municipio dentro del año – año.

En distintas provincias puede haber diferentes formas de numerar los planos

#### **Provincia**

#### **Partido o Departamento Catastral**

#### **Lugar**

Nombre del pueblo o ciudad y en algunos casos nombre de la calle y número.

En inmuebles rurales se indica cerca de qué ciudad o pueblo se encuentra.

#### **Objeto: mensura para:**

- \* Modificar los límites materializados para adecuarlos a los títulos,
- \* Corregir la descripción que conste en los títulos de propiedad para conformarlos a la realidad territorial,
- \* investigar y determinar material y jurídicamente los límites correctos entre dos o más inmuebles cuando, por inexistencia de títulos, imprecisión, o indeterminación de los existentes, estuviesen confundidos;
- \* Mensura Administrativa: tendiente a deslindar Dominio Público o Privado del Estado, ordenado por el Poder Ejecutivo.
- \* Fijar materialmente en el terreno los límites de un inmueble, mediante mojones, conforme al título respectivo. También recibe la denominación de Certificado de deslinde y amojonamiento.
- \* Ubicar el inmueble según título y determinar su ocupación actual en preparación de acciones reales o posesorias.
- \* Unión, unificación, reunión de varias parcelas en una sola.
- \* División o Subdivisión de una parcela en varias
- \* Subdivisión para someter al régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal un edificio construido, en construcción o a construir.
- \* Ratificación de subdivisiones en Propiedad Horizontal.
- \* Mensura o (relevamiento o levantamiento) para constituir el Estado Parcelario

**Propietario o Propiedad de**

Se menciona al menos uno de los inscriptos en el registro provincial de propiedades como conste en el mismo. Si son varios puede figurar uno agregando “y otros”.

**Pretende prescribir**

En el caso de mensuras para trámites de usucapión o posesiones veinteañales se indica en este sitio el nombre de quien pretende adquirir por este medio la propiedad.

En este caso, el nombre del propietario que figura inscripto en el correspondiente registro provincial de propiedades y la identificación de esta inscripción ya sea en Folio Real o de otra manera se agregan en otra parte de la carátula.

**Denominación del bien**

Según su Nomenclatura Catastral y su Título de Propiedad.

Estas denominaciones pueden aparecer en lugares diferentes y también en sitios distintos la que el inmueble tenía antes y la que tendrá después de la Mensura si es que cambia.

**Inscripción de Dominio**

Ya sea en Folio Real (Matrícula) o de otra forma que figure identificada en el correspondiente registro provincial de propiedades.

**Profesional actuante****Infraestructura de servicios****Indicadores urbanísticos**

Usos permitidos y prohibidos

Densidad de población en inmuebles urbano

**Notas aclaratorias****Restricciones al dominio o de otro tipo****Sello de aprobación de la repartición correspondiente**

Siempre figura pero en que lugar depende de cada provincia

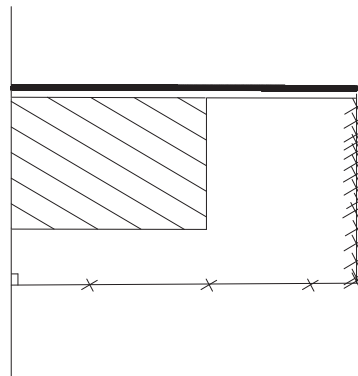
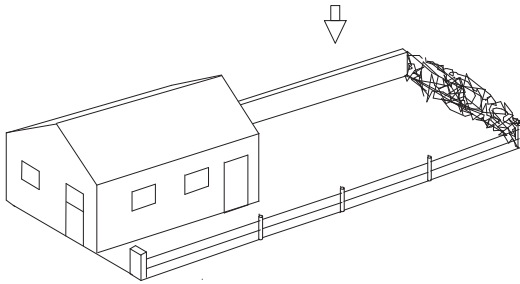
**3-4-2 Representación gráfica**

En el resto del plano aparecen los dibujos que en este caso, corresponden al sistema que en Geometría Descriptiva se denomina Proyección Acotada o de planos acotados.

En este sistema el objeto a representar, la porción de territorio afectada por la operación de mensura, aparece como se ve verticalmente desde arriba como la planta de los planos de construcción y no se muestran vistas de de frente o cortes.

Estos dibujos presentan al inmueble como está en el momento de hacer la medición con el máximo de detalles, medidas lineales, angulares y de superficies, linderos y tipo de elementos físicos que lo delimitan

Esto es lo que se ve mirando “a vuelo de pájaro”



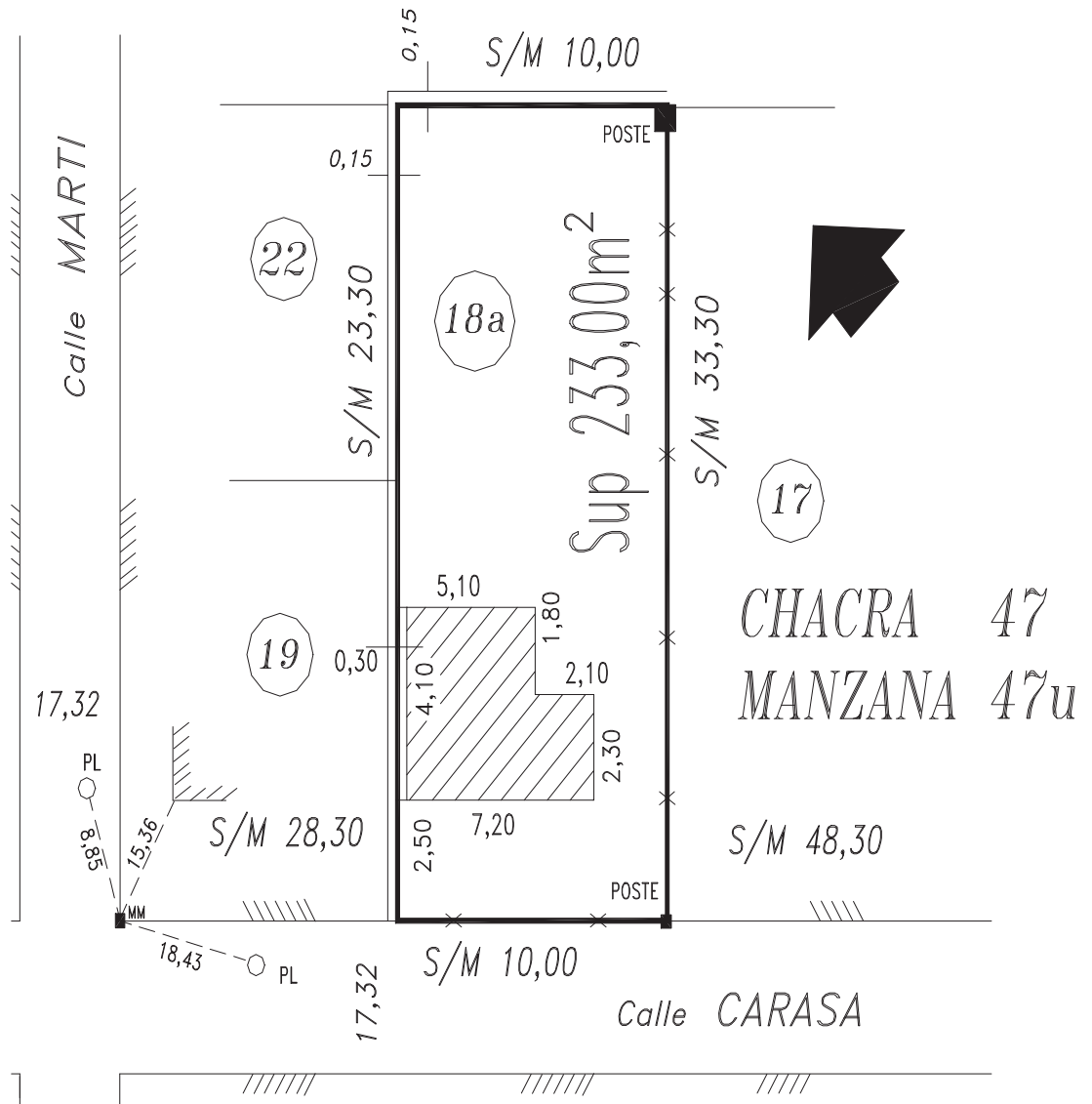
Esto es lo que se dibuja en el plano de mensura

### 3-4-3 Dibujo de la Mensura

Es el componente principal de la representación gráfica y en él se detallan:

- La ubicación de los límites físicos del inmueble sobre el territorio y si no es coincidente la que hubiera correspondido según la descripción que hace su título de propiedad.
- Su medidas lineales, angulares y de superficie.
- Su nomenclatura o denominación catastral y las correspondientes a las parcelas linderas o, en planos muy viejos, la referencia al propietario de las mismas al momento de ser confeccionado el plano.
- El dibujo de la silueta de la planta baja de las edificaciones existentes que aparecen rayadas.
- Los anchos de las calles que limitan con el bien y, si lo tienen, su nombre.

# DIBUJO DE LA MENSURA



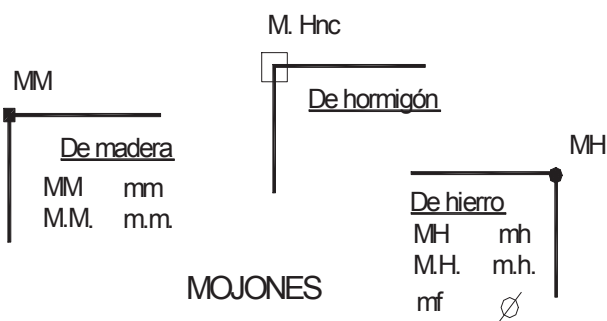
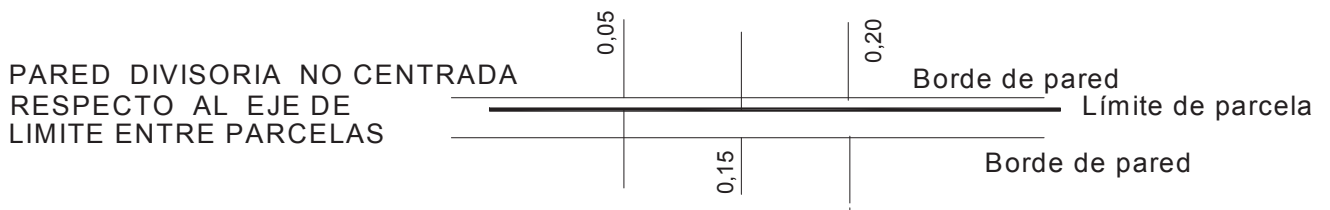
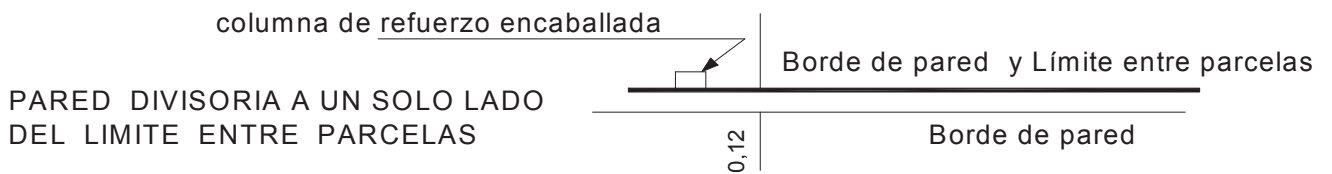
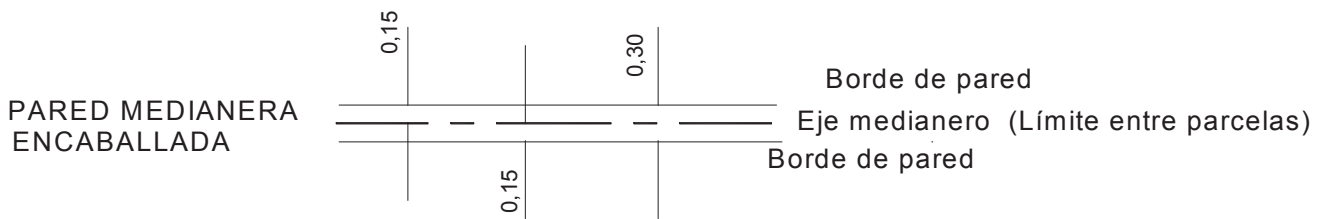
- (La leyenda "DIBUJO DE LA MENSURA" generalmente no se escribe).
- En inmuebles rurales también se representan por medio de símbolos los molinos, cursos o espejos de agua, árboles, silos, alambrados internos, etc.
- También en inmuebles rurales se incluye un croquis de ubicación con referencia a caminos y algún pueblo

## 3-4-4 Escala

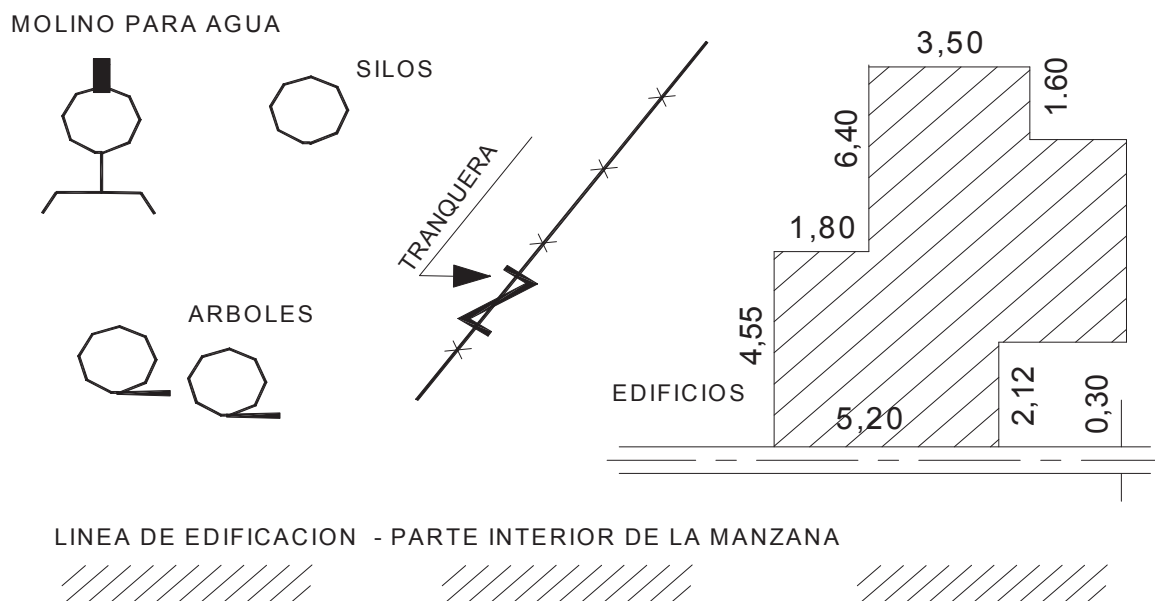
Es la que corresponde al dibujo de la mensura que describimos precedentemente



### 3-4-5 Símbolos utilizados en planos de agrimensura



PARCELA CUYOS LIMITES NO ESTAN MATERIALIZADOS EN EL TERRENO



### 3-4-6 Acotaciones

Hay una principal diferencia entre la forma en que se acotan las dimensiones en los dibujos de agrimensura con respecto a la manera utilizada en los de arquitectura que se ve en todos los ejemplos precedentes:

En las mensuras no se emplean líneas de acotación con flechas para señalar la distancia sino que se coloca el número que la expresa directamente sobre su dibujo con excepción del caso de espesores de paredes.

Los números y cualquier leyenda que se colocan en los planos de mensura siempre se leen desde abajo o desde la derecha del mismo.

### 3-4-7 Balance de superficies

Muestra la comparación entre la superficie encontrada en el territorio según mensura, la que corresponde según su título de propiedad o el plano que originó la parcela y la diferencia entre ambas.

## ***BALANCE DE SUPERFICIES***

<i>Superficie según Mensura</i>	<i>467,67 m<sup>2</sup></i>	
<i>Superficie según Título</i>	<u><i>467,98 m<sup>2</sup></i></u>	(Puede ser según Plano)
<i>Diferencia en más</i>	<i>0,31 m<sup>2</sup></i>	

La palabra según puede que esté reemplazada por "S /" (*S /Título*) (*S /Plano*)

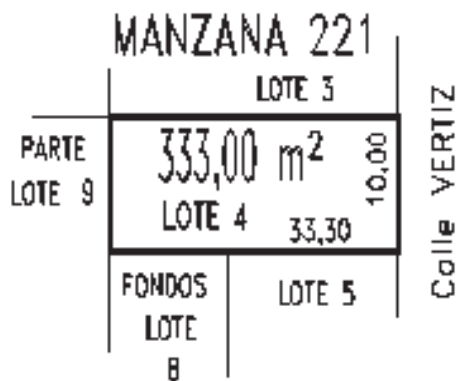
### 3-4-8 Orientación

Siempre aparece y en muy forma destacada en los planos de mensura la flecha que señala al norte.

### 3-4-9 Croquis según título o plano anterior

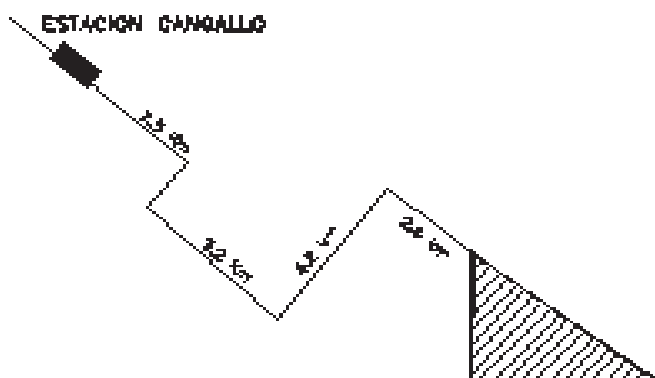
Se trata de un dibujo esquemático con la forma aproximada del inmueble sin escala exacta y menor que la del dibujo de la mensura y que contiene además la indicación de las medidas, los linderos y la denominación que indican su título de propiedad o el plano que originó la parcela, lo que sea más reciente.

## CROQUIS SEGUN TITULO



(Puede decir según Plano en lugar Título)

### 3-4-10 Croquis de ubicación



Sirve, en los planos de predios rurales, para ayudar a encontrar la finca en el lugar.

No se usa en zonas urbanas donde se puede llegar hasta la parcela guiándose por las calles que rodean a las manzanas o a las quintas

### **3-4-11 Antigüedad del plano de mensura**

El plano de mensura contiene información de una operación cuidadosa que consiste en investigar y comparar los límites materiales y jurídicos de un inmueble con el fin de determinar las correcciones que, si es necesario, deben hacerse sobre el terreno o sobre los títulos de propiedad.

Pero con el transcurso del tiempo, se construyen nuevas paredes, se plantan nuevas marcas o las antiguas desaparecen tanto en el bien en estudio como en los linderos, por lo que los planos muy viejos pierden confiabilidad en proporción con el paso del tiempo.

## **3-5 PLANOS DE MENSURA – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Un cuarto tipo de Plano de Mensura es el que grafica las subdivisiones bajo el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal que si bien no tiene ninguna diferencia conceptual con los que ya vimos, sí presenta particularidades que cubren aspectos específicos de estas subdivisiones.

Los planos de Ratificación (ratifican la afectación de la parcela al régimen de Propiedad Horizontal pero modifican a una o mas unidades de usos exclusivo y en algunos casos a partes comunes) son iguales a los de la subdivisión original en Propiedad Horizontal y solamente se diferencian por aclara que se trata de esta operación y por una nota que detalla cuales son modificaciones.

### **3-5-1 Segunda carátula**

En estos planos aparece una segunda carátula a la izquierda de la que hemos descrito para todos los planos de mensura, en general de una sola hoja salvo para parcelas de mucha superficie, la cual no es otra cosa que la representación de la mensura del inmueble previa a la subdivisión que se hará de su edificación, de acuerdo con lo que establece la ley mencionada y las normas adicionales que fija cada provincia o la ciudad autónoma de Buenos Aires, que pueden determinar que alguno de los elementos integrantes de las dos carátulas aparezcan en lugares distintos de las mismas o con denominaciones ligeramente diferentes.

En las dos carátulas, en especial en la primera, existen notas que pueden ser de la mayor importancia como la fijación de restricciones o de servidumbres que deben cumplir unas unidades de dominio exclusivo respecto de otras.

### 3-5-2 Parte referida a la subdivisión

En el resto del plano encontraremos los dibujos de las distintas plantas del edificio tal como se las subdivide de acuerdo con lo que determinan la Ley nacional 13.512 y las normas adicionales de cada jurisdicción provincial o de la ciudad autónoma de Buenos Aires y las planillas de superficies comunes, que indican la composición de la superficie de cada unidad funcional discriminada por los polígonos que la integran y si se trata de cubierta, semicubierta, descubierta o superpuesta por otro y en caso de existir, otra planilla similar para las unidades complementarias.

### 3-5-3 Planillas

Sintetizan las superficies de parciales y totales de los polígonos comunes y de los correspondientes las unidades de uso exclusivo discriminando entre las que son cubiertas, semicubiertas y descubiertas.

De estas planillas se extrae la descripción de las unidades funcionales o complementarias que se detallarán en los títulos de propiedad o en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

## *SUPERFICIES COMUNES*

PLANTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA	BALCON	MUROS Y TUBOS	TOTAL
BAJA	3,05	4,95	—	—	7,99	14,99
PRIMER PISO	—	—	—	—	7,25	7,25
TOTALES	3,05	4,95	—	—	15,24	22,24

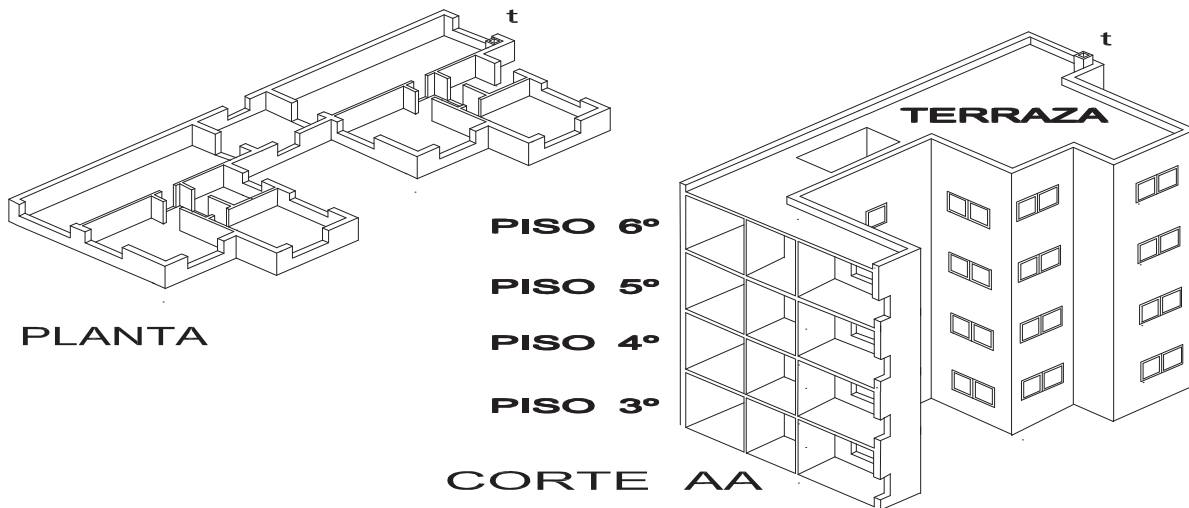
## *PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES (o complementarias)*

UNIDAD FUNCIONAL Designación	POLIGONOS QUE LAS INTEGRAN	S U P E R F I C I E S								TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
		CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA	SUPERPUESAS		BALCON	TOTAL POLIGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL	
					ESCALERA					
					AL POL.	m <sup>2</sup>				
1	00-01	3,70	--	--	--	--	--	--	3,70	89,75
	01-01	75,35	--	8,10	COMUN	0,11	2,60	--	86,05	
00-02					2,49					
2	00-02	67,29	--	--	--	--	--	--	67,29	67,29
TOTALES		160,09	--	8,10	--	--	2,60	--	157,04	157,04

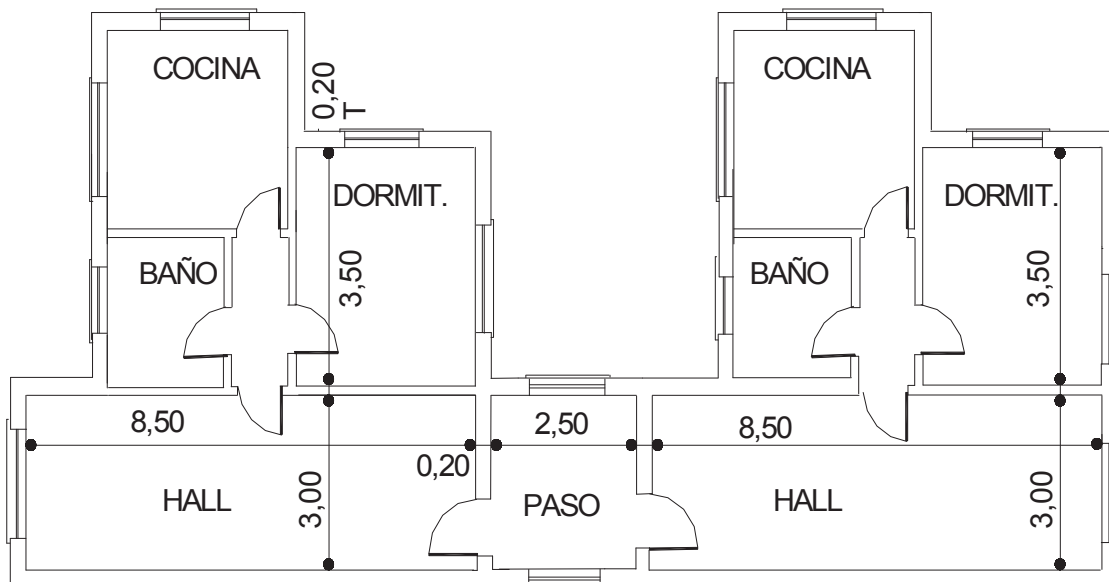
### 3-5-4 Representación gráfica de la subdivisión

Dado que lo que se subdivide es un edificio, puede generarse alguna confusión entre el plano de obra y el de Propiedad Horizontal, por lo que compararemos cómo aparecen las partes en uno y en otro.

En los dibujos que siguen a continuación, mostramos: a la derecha, una perspectiva simplificada de un edificio de varios pisos; a la izquierda -también en perspectiva- la planta de uno de sus pisos cortada por un plano horizontal a la altura de las ventanas.

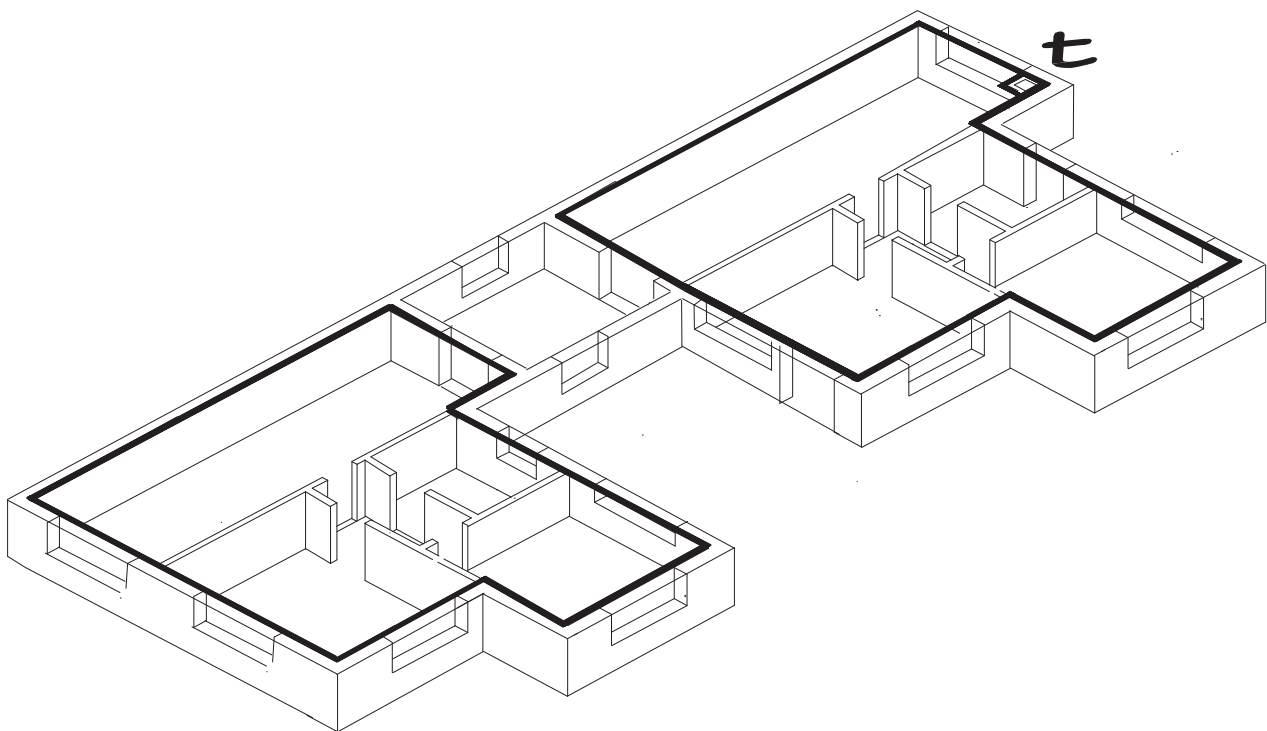


En el plano de construcción esa planta se dibuja de la siguiente forma:

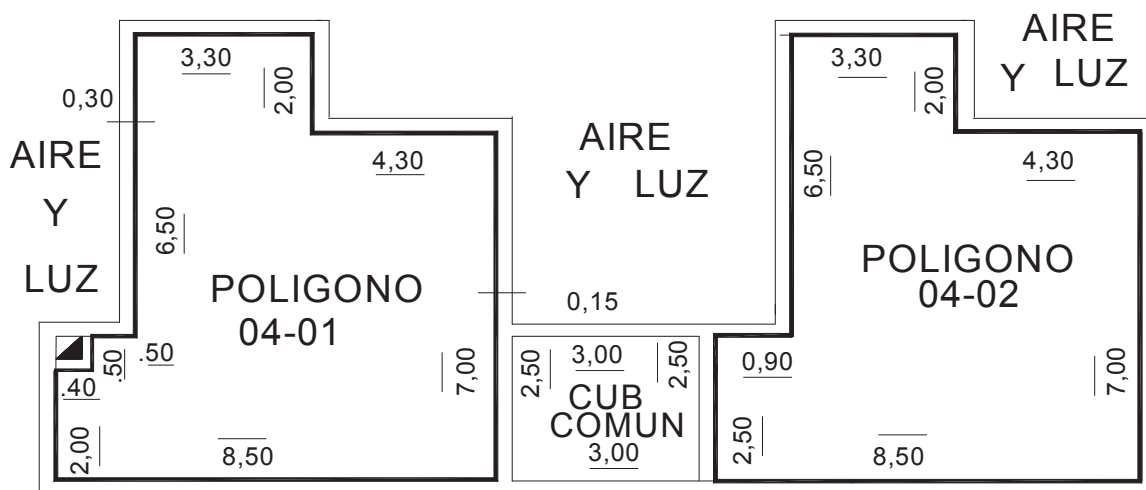


## PLANTA TIPO PISOS 2° AL 6°

En la subdivisión se representan los polígonos de uso exclusivo sin las paredes internas y con línea gruesa y los polígonos de superficies comunes con línea fina.



De esta forma, la representación de la subdivisión aparece como sigue

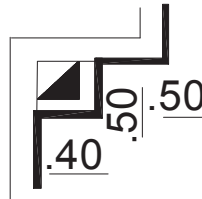


PLANTA 4° PISO



+ 10,50

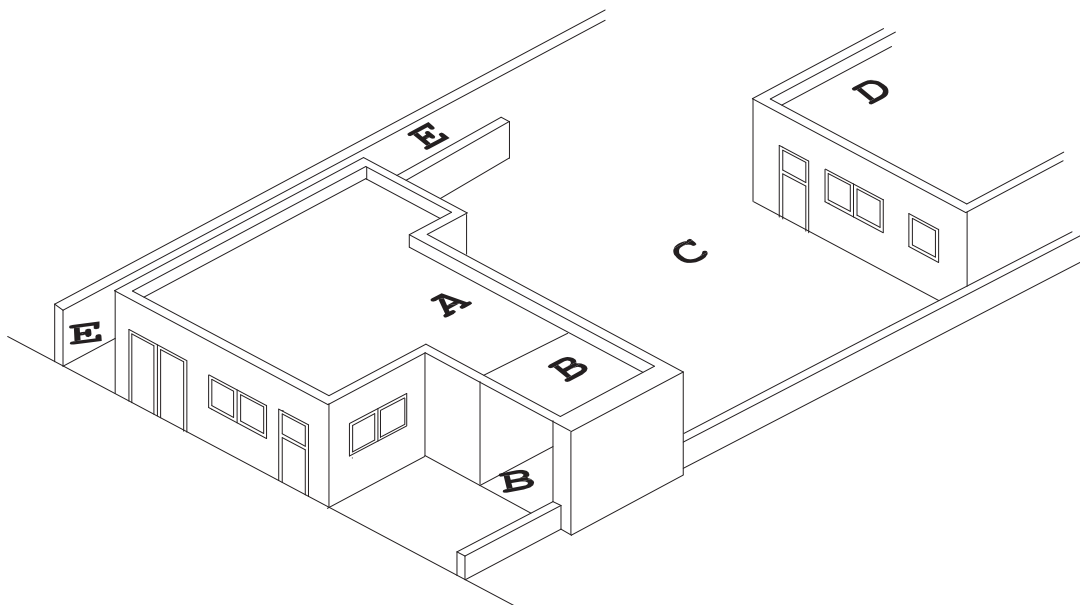
En el dibujo anterior de la Planta 4º piso aparece sobre la izquierda un símbolo (que mostramos al costado más en detalle) que indica la presencia de un conducto para tubos de ventilación, cloacas o agua corriente.



### 3-5-5 Simbología

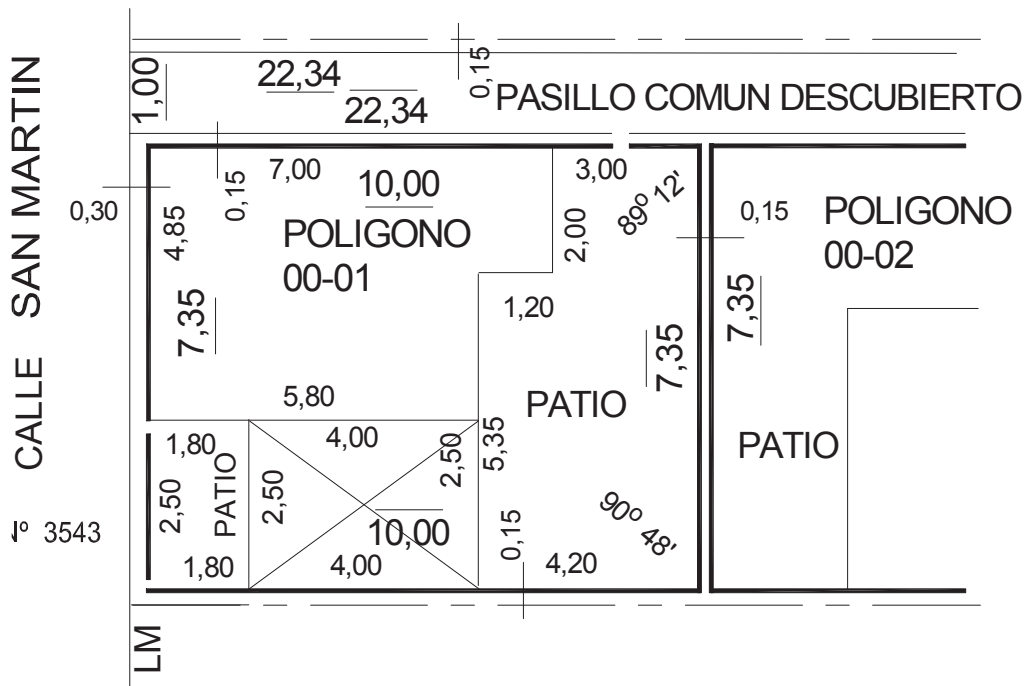
Para aclarar la mayoría de los símbolos que se usan en un plano de Propiedad Horizontal mostraremos un ejemplo en el cual aparecen:

- A:** la parte de una edificación que es superficie cubierta pues tiene techo y está rodeada totalmente por paredes;
- B:** una parte de la misma edificación pero de superficie semicubierta, es decir, que tiene techo pero no está rodeada totalmente por paredes;
- C:** un patio o superficie descubierta en la cual no existe construido el muro de separación entre la parte que corresponde a la edificación delantera y la trasera, aunque desde luego debe estar prevista en el plano su ubicación para el caso de que alguno de los propietarios lo quiera materializar;
- D:** una segunda edificación que corresponde a otra unidad de dominio exclusivo y por lo tanto a otro polígono;
- E:** el pasillo común de acceso compartido por la unidad funcional delantera y las que se encuentran en la parte posterior del terreno y cuyo muro derecho está sólo parcialmente construido y el resto sólo previsto en el plano de subdivisión.





En el plano de Propiedad Horizontal encontraremos:



### 3-5-6 Línea gruesa

- ✓ Indica los límites del polígono que es parte o el total de una unidad de dominio exclusivo, ya sea funcional o complementaria.
- ✓ Siempre señala la parte interior de las paredes porque el polígono está libre de ellas.
- ✓ Si es de trazos cortos iguales como la que separa los dos patios, el muro está previsto al momento de ejecutarse el plano pero no construido. Cualquiera de los propietarios puede exigir que se construya a costo de todos los dueños de los polígonos colindantes.
- ✓ Solamente se pueden subdividir mediante muros previstos no construidos en las superficies descubiertas.

### 3-5-7 Línea fina

Señala los límites de polígonos o superficies de propiedad común y cuando se usa de este modo también puede ser llena si se trata de una pared existente o de trazos cortos iguales cuando representa muros previstos.

- Se emplea también para separar dentro del polígono las superficies cubiertas, semicubiertas o superpuestas; señalan siempre el exterior de la pared.

- .Para definir el límite de la parcela con la calle (sobre la Línea Municipal) siendo su trazo continuo y con la leyenda **LM**.
- Para indicar los ejes medianeros o límites de la parcela con las colindantes, en cuyo caso es de trazos largos y cortos alternados

### **3-5-8 Superficies descubiertas**

Las figuras que representan superficies descubiertas llevan leyendas que las identifican y señalan esa característica (patio, terraza, descubierta común, patio exterior).

Cuando se trata de una superficie descubierta común esta circunstancia se debe colocar en el plano como PATIO COMUN o bien DESCUBIERTO COMUN .

### **3-5-9 Superficies semicubiertas**

La figura cruzada por dos diagonales de línea fina representa una superficie semicubierta, que tiene techo pero no está completamente cerrada por paredes.

Si esa superficie es común, se debe agregar la leyenda COMUN

### **3-5-10 Superficies cubiertas**

La figura dentro del polígono que no lleva ninguna leyenda se presume que es cubierta.

En este caso, si esa superficie cubierta es común se debe colocar la leyenda CUBIERTO COMUN.

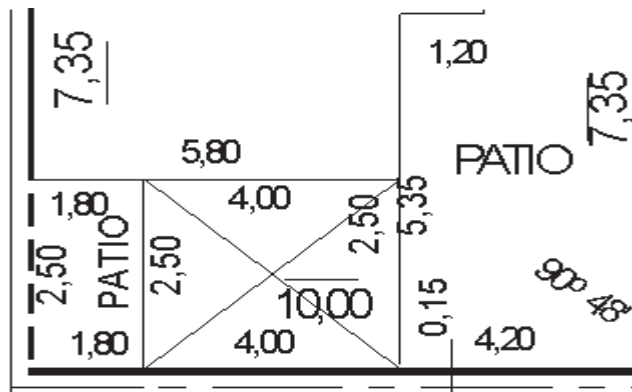
### **3-5-11 Acotaciones**

A diferencia con la forma de acotar que se usa en los Planos de Obra, en todos los planos de mensura, **el número está sobre la representación y no se emplean líneas de acotación** pero además en Propiedad Horizontal deben diferenciarse las medidas totales del polígono con las parciales. .

Para las medidas totales como el 10,00 el 7,35 con números de mayor tamaño que las parciales y con una línea por encima o por debajo, lo que corresponda para que quede del lado interior del polígono.

Los ángulos se expresan en grados y minutos sexagesimales y se dibujan apuntando hacia el vértice (como 90° 48').

Las medidas parciales como 5,80 o 4,20 se dibujan con números más pequeños



### 3-5-12 Superficies superpuestas – escaleras y rampas

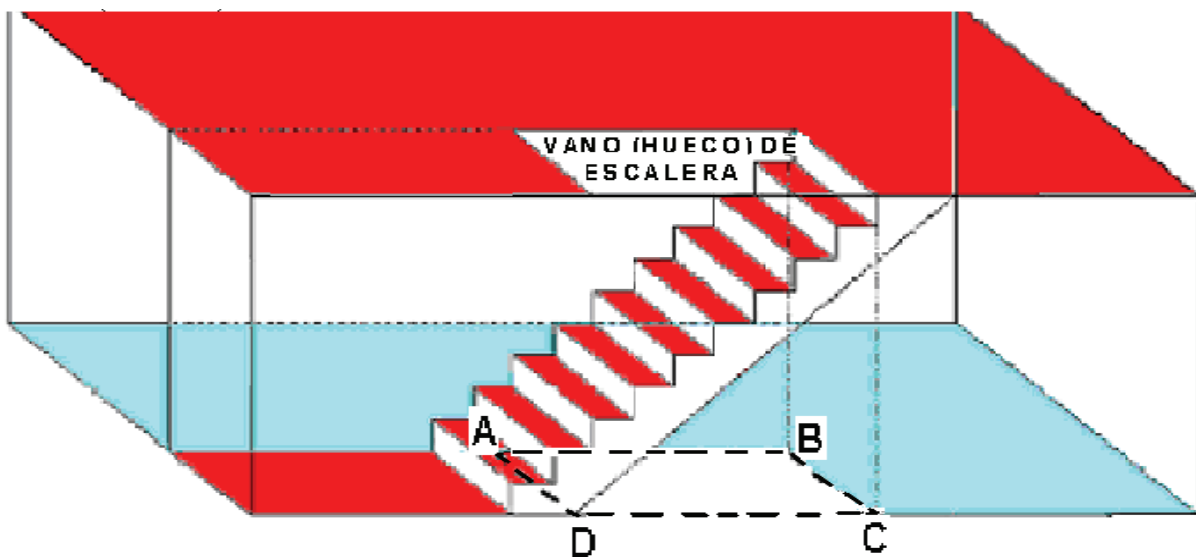
En el dibujo siguiente se ve en perspectiva una escalera que corresponde a un polígono del piso superior, sombreado en rojo al igual que los escalones (o de gris muy oscuro si se imprime en blanco y negro).

El caso de una rampa es prácticamente igual a una escalera.

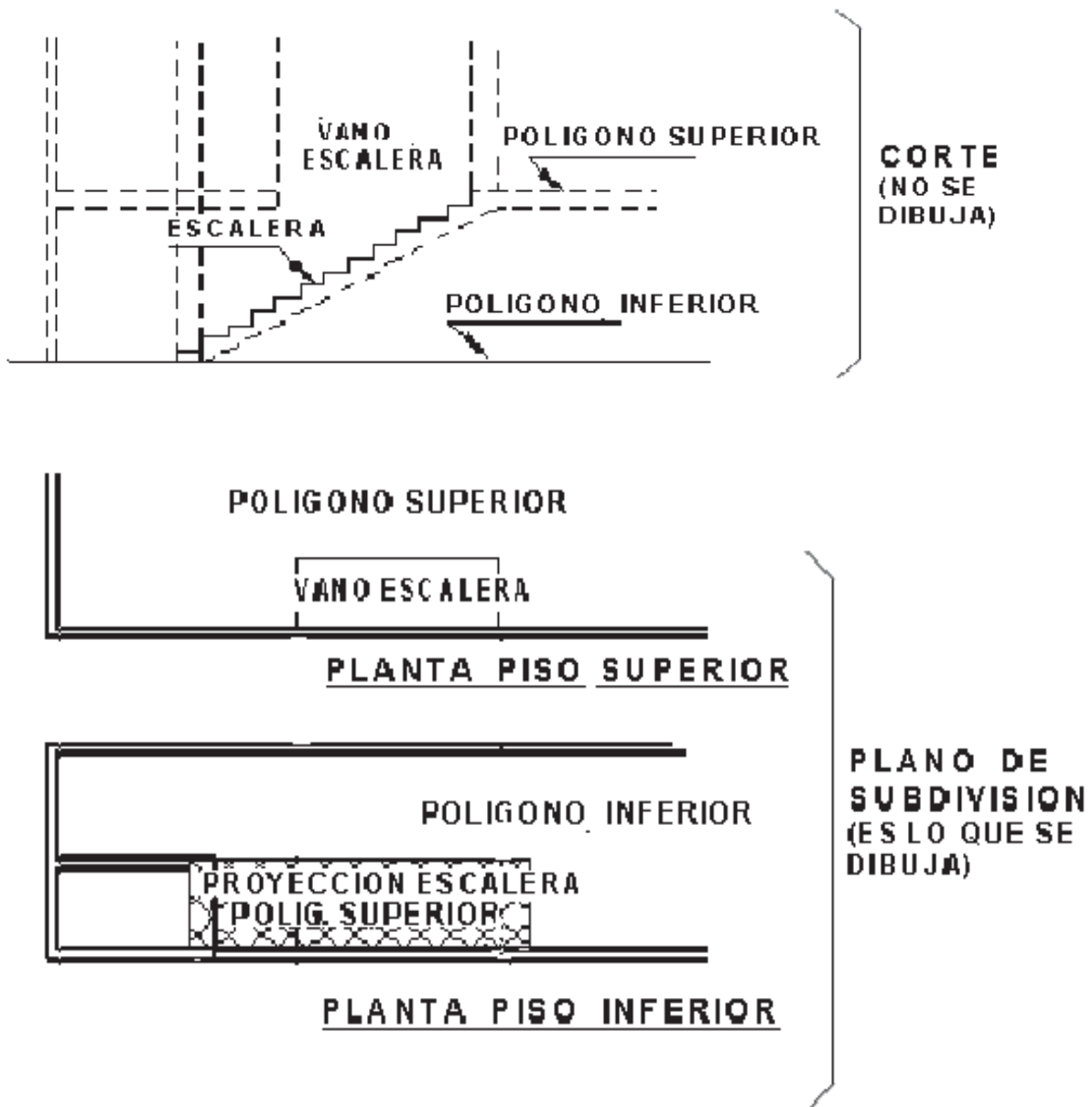
En el dibujo se ve que en el polígono superior aparece un hueco (en blanco) que es el vano de la escalera y que casi siempre es más corto que la superficie horizontal de los escalones sumada y ese vano de la escalera se computa como parte del polígono del piso superior.

Si bien esa superficie horizontal de los escalones sumada se podría dibujar superpuesta a su propio polígono, la reglamentación indica que se la dibuje superponiéndola con el dibujo del polígono inferior sombreado en color claro.

Esta superposición, en el dibujo es la superficie ABCD,



A continuación mostramos el mismo caso pero como si miráramos perpendicular a la pared y luego mirando verticalmente desde arriba y como se representa en el plano de subdivisión



### 3-5-13 Superficies superpuestas – entrepisos

En la figura que sigue a continuación se ve en perspectiva como entre el piso y el techo de los dos polígonos hay lo que si fuera en una casa común llamaríamos altillo.

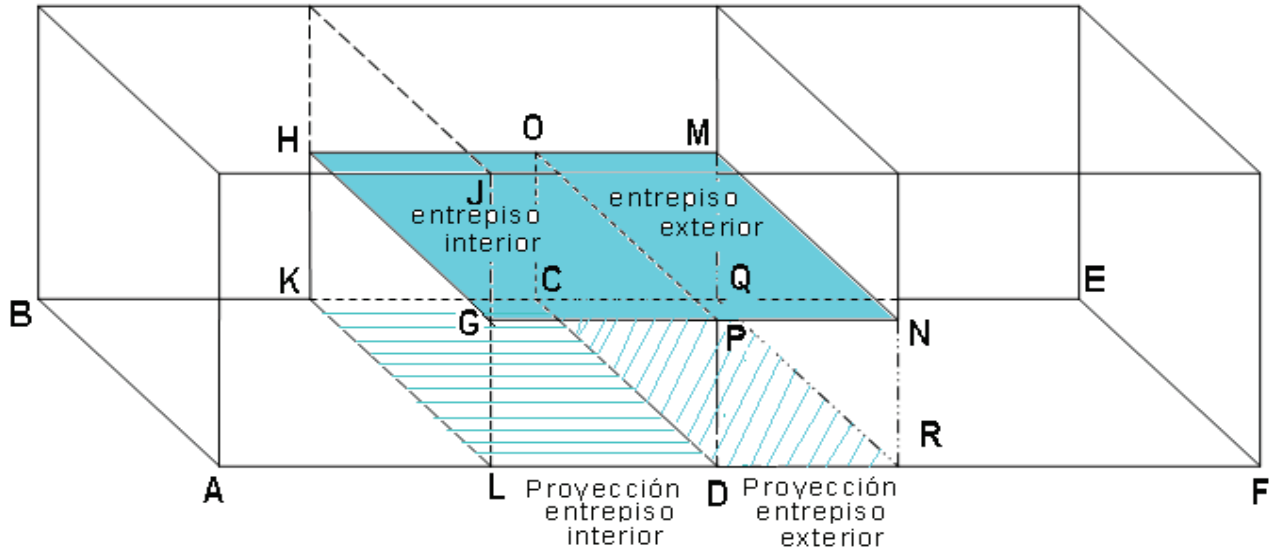
Esto es común en galpones y talleres y suelen destinarse a oficinas, depósitos, bauleras y en algunos edificios, cuando tienen suficiente altura, a cocheras

Si este entrepiso está cerrado por una pared situada ente los puntos GHIJ (con puerta y en algún caso ventanas), esta superficie será un polígono como los que pertenecen a las plantas o pisos normales del edificio.

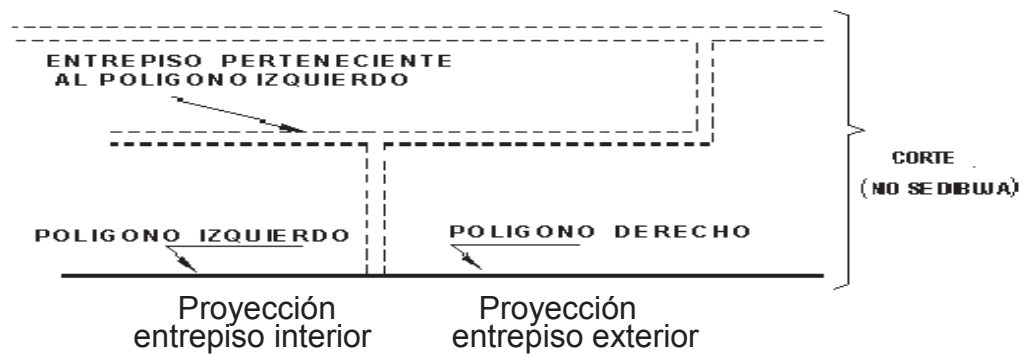
En el caso de que no exista esa pared se considerará como una superficie superpuesta.

Se ve que a la izquierda esa superficie HGPO se superpone sobre su propio polígono por lo que se denomina **entrepiso interior** (en el dibujo la figura LKCD).

Si el entrepiso también se prolonga hacia a la derecha como la superficie POMN se superpone sobre un polígono que no es el propio y en este caso se denomina **entrepiso exterior** (en el dibujo la figura DCQR).



A continuación se muestra el mismo caso pero como si la edificación estuviera cortada con un plano vertical



Finalmente mostramos a continuación como aparecen las superficies superpuestas en el caso de entrepisos.

Desde luego que en algunos casos tendremos solamente un entrepiso con proyección sobre su propio polígono, en otros casos solamente la superposición sobre el lindero y en finalmente en otros podrá darse la superposición tanto sobre propio polígono como sobre el lindero



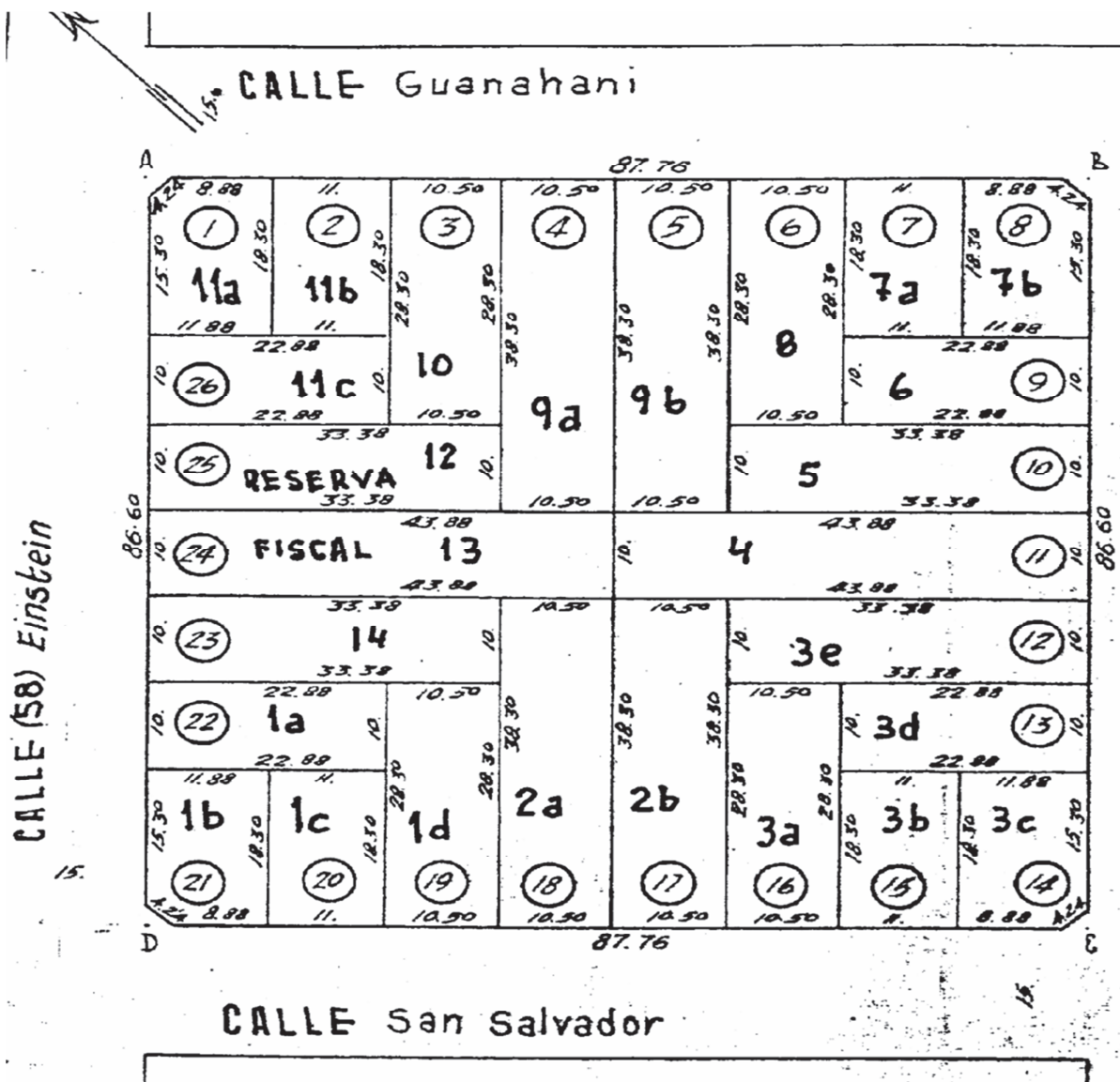
### 3-6-0 PLANOS CATASTRALES

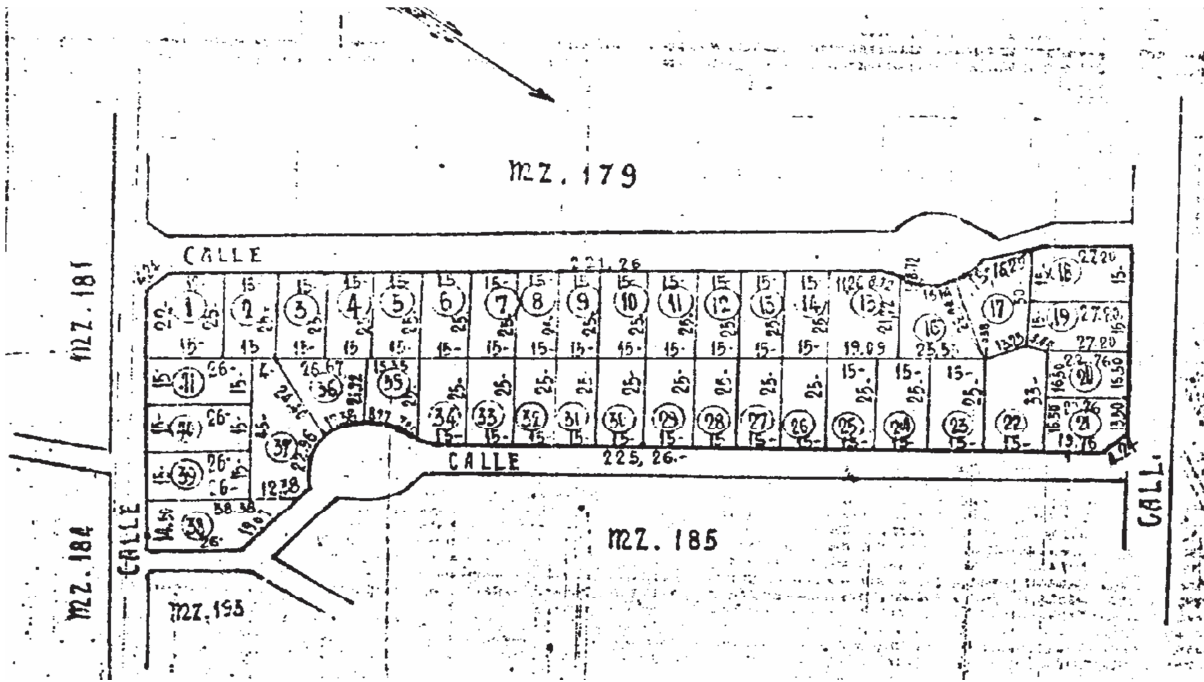
#### 3-6-1 Planos de manzanas

Para inmuebles ubicados en zonas urbanas tienen un interés particular porque muestran en forma muy fácil de entender el bien que nos interesa con sus medidas lineales y de superficie, cuáles son sus linderos y qué dimensiones tienen, las distancias hasta las esquinas y los nombres y anchos de calles.

En manzanas subdivididas hace muchos años puede suceder que no coincidan para un mismo inmueble los números de parcela según catastro con los de lote según título.

En esos casos el número de parcela aparece dentro de un círculo y siempre arranca con el 1 en el vértice más cercano a la dirección norte y los que siguen lo hacen como el giro de las agujas de un reloj, mientras que los lotes se numeran con números o con letras sueltas y no hay una pauta para el primero o como se gira para los siguientes.

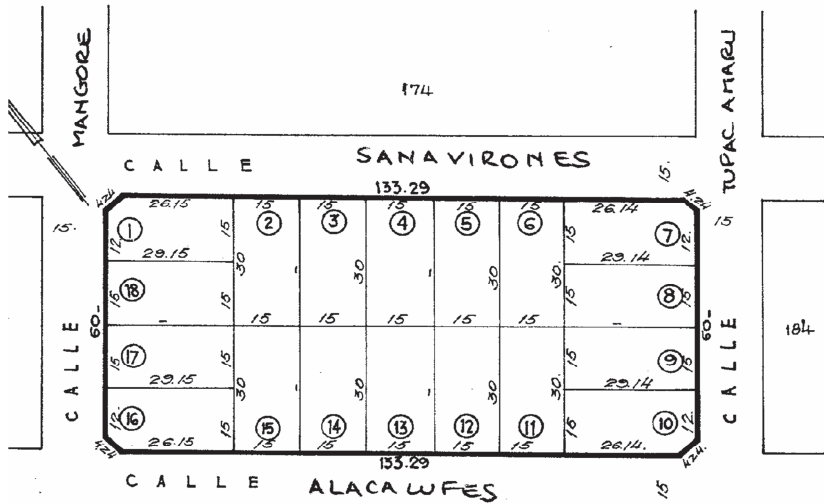




PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
 MINISTERIO DE ECONOMÍA  
 DIRECCIÓN DE CATASTRO

CATASTRO PARCELARIO

PARTIDO  
**GRAL. PUEYRREDON**



Manuel Francisco Machado  
 Jefe Dpto. Inmóvil. - Bnc. 74564  
 Dpto. Zona IV

UBICACION: MAR DEL PLATA

TITULO		CATASTRO	
Cuartel		Circuns.	JV
Sección		Sección	JJ
Chacra		Chacra	
Quinta		Quinta	
Fracción		Fracción	
Manzana		Manzana	183

SUPERFICIES

Parc.	Superficie	Parc.	Superficie	Parc.	Superficie
1	432.75	16	432.75		
2	450.	17	437.25		
3	"	18	"		
4	"				
5	"				
6	"				
7	432.60				
8	437.10				
9	"				
10	432.60				
11	450.				
12	"				
13	"				
14	"				
15	"				

SUPERFICIE TOTAL

PLANDS AGREGADOS

DIRECCION GEODESIA 45-243-67.

REGISTRO PROPIEDAD

OTRAS FUENTES

PLANDS MODIFICATORIOS

SERVICIOS SANITARIOS				AFIRMADOS	MEJORAS	MUNICIPALES
AREA	FOLIA	CLAS.	FECHA			

DIBUJO DPTO. DIBUJO.

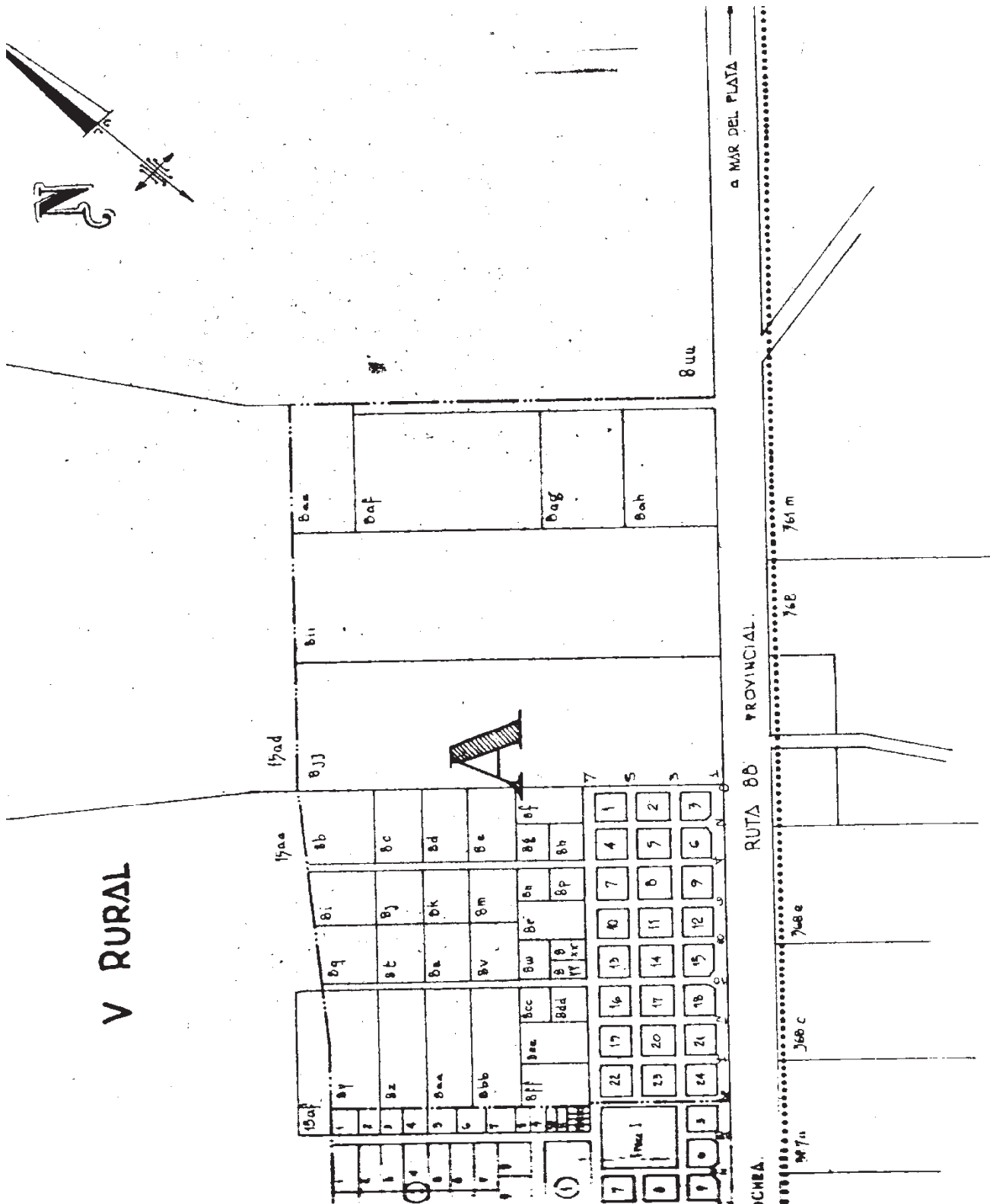
CONTROL

ESCALA 1:1000

### 3-6-2 Planos Catastrales - zona urbana y parcelas rurales

En el dibujo siguiente, se ve parte de una hoja catastral con dibujo de manzanas de unos cien metros de lado y parcelas rurales de tamaño intermedio y dibujada en escala 1:10.000, es decir que cada centímetro del dibujo representa 10.000 en el terreno, o sea, 100 metros.

En algunos casos, estas hojas son de aproximadamente un metro de lado.





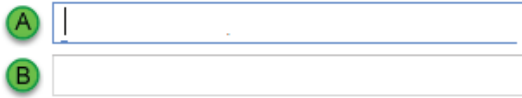
### 3-6-3 Planos y mapas bajados de Internet

#### Pasos para obtener un mapa.

1 - Abrir <https://maps.google.com.ar/>

2 - Debajo de la palabra  haga clic en  para obtener un recorrido y luego elija si en auto o a pie con los dos iconos  

3 - Aparecerán dos rectángulos



4 - Coloque en el de arriba la dirección desde donde quiere salir y en el de abajo aquella a la quiere ir. (Para esta tarea conviene que esta segunda esté al menos a unas 30 o 40 cuadras y no en línea recta, como en el ejemplo). Las direcciones llevan como formato:

**Calle y número, ciudad, provincia**

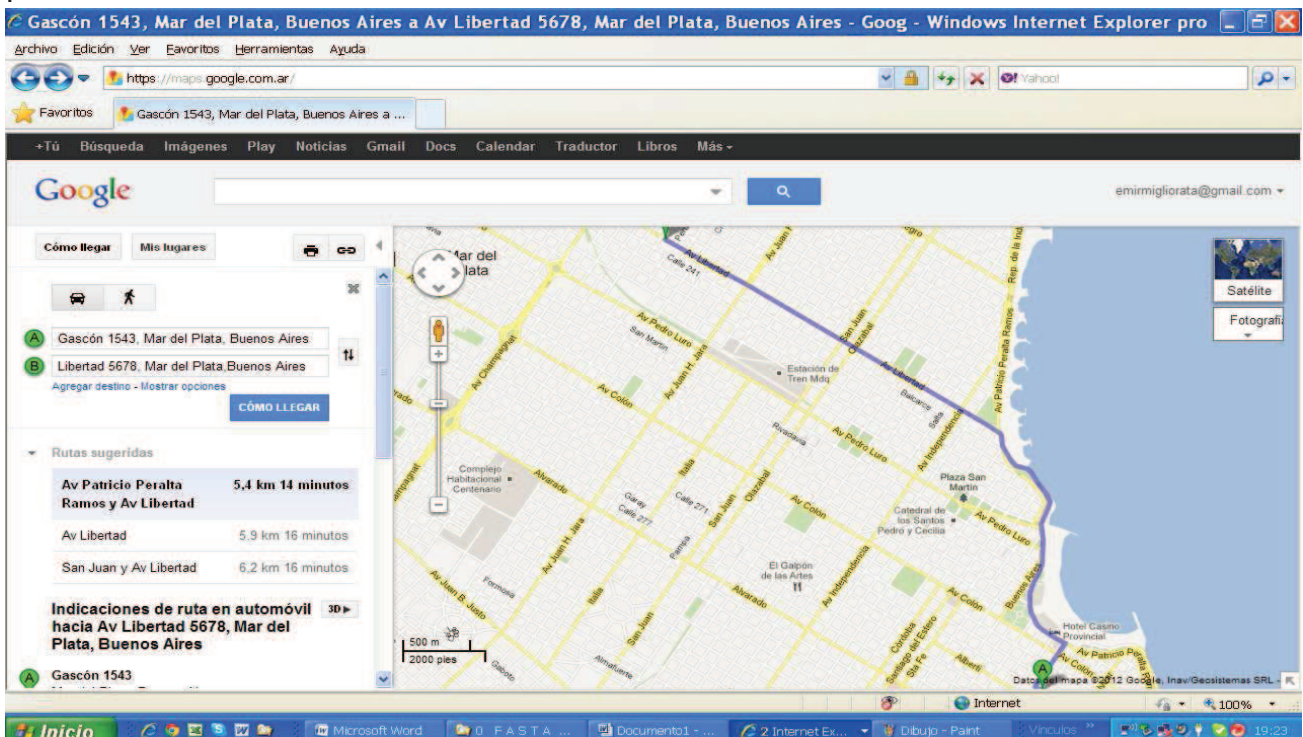
5 - Espere y aparecerá a la derecha el mapa con el camino en azul y abajo la explicación de como llegar a destino. Elija Mapa o Satélite a arriba a la izquierda

6 - Pulse la tecla “ImpPnt” o “ImrPan” (Imprimir Pantalla)

7 - Abra una hoja de archivo Word

8 - Abra el programa PAINT, apriete la teclas “Control” + “V”, luego “Control” + “E” y “Control” + “C”

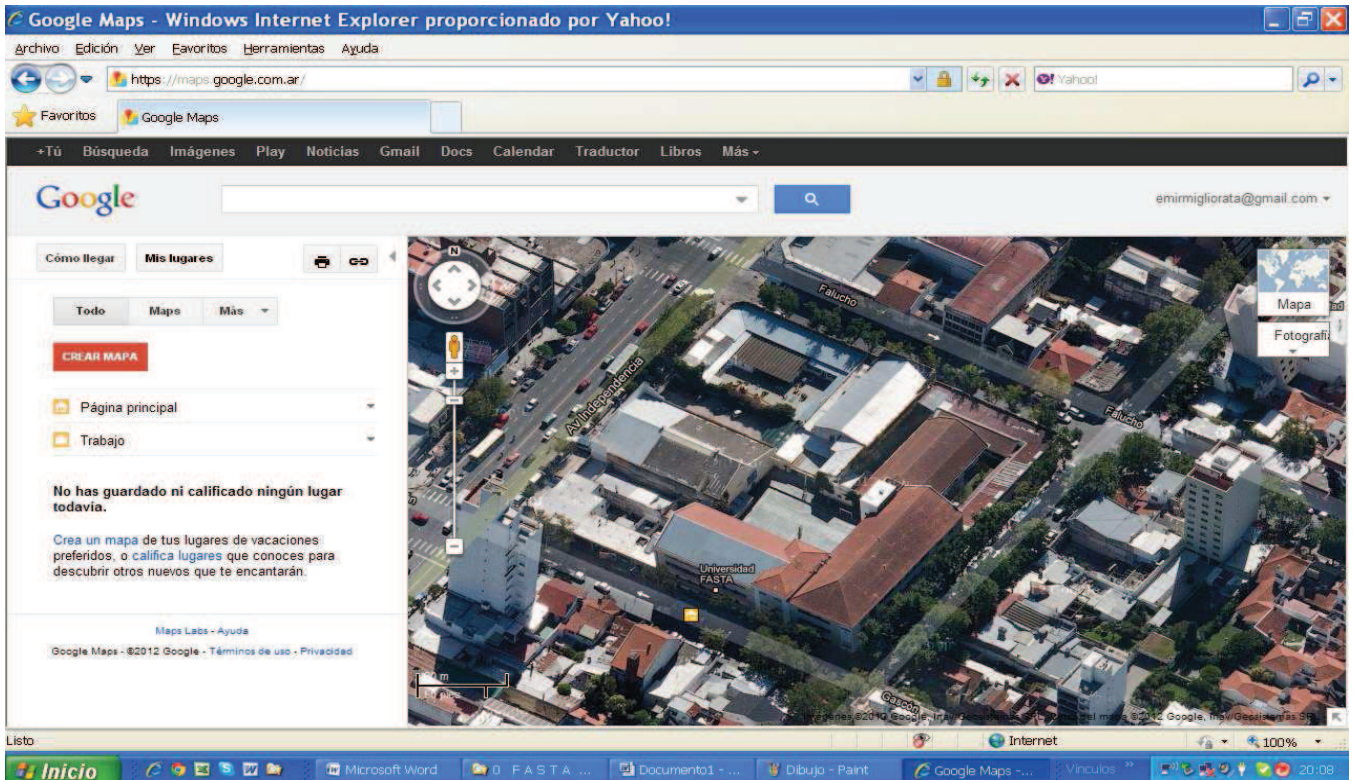
9 - Vaya a la hoja de Word abierta en el punto 8 y pulse “Control” y “V” y tendrá el mapa en archivo Word. Esto lo puede hacer directamente en la hoja de respuestas de la Tarea de Aprendizaje 6



#### Pasos para ver un inmueble

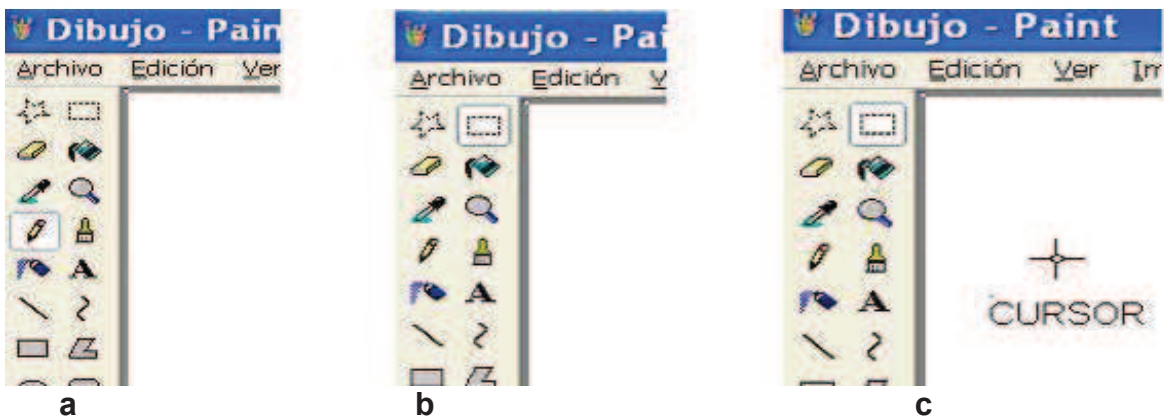
1 - Abrir <https://maps.google.com.ar/>

- 2 - Elija **Mis lugares** en lugar de **Cómo llegar**
- 3 - Pulse **Establecer ubicación de casa** y en el recuadro que aparece coloque la dirección. La dirección lleva como formato: Calle y número, ciudad, provincia.
- 4 - Pulsar Pagina principal
- 5 - Lo que sigue es como se indicó arriba desde el punto 5.



Dentro del programa PAINT se puede marcar solamente la parte que a uno le interesa, tipear “Control” + “C”, ir a la hoja de Word y hacer “Control”+“V” con lo cual reobtienen dibujos como los de la página siguiente.

Para ello se deben hacer siguientes pasos



Llevar el cursor al rectángulo pequeño, arriba a la derecha (figura b), que se iluminará al tiempo que se apaga el lápiz (cuarto a la izquierda en la figura a) y aparecerá en el dibujo un cursor (figura c)

Pulsar “Control” +“C”, ir a la hoja de Word y hacer “Control”+“V”



### INTRODUCCIÓN

En la Unidad Nro. 1 distinguíamos dos formas de descripción de un inmueble:

- \* **La descripción jurídica o dominial** de su extensión, sus linderos y principalmente de todos los aspectos legales que la afectan detallados en su Título de Propiedad, que además la adjudica a uno o más titulares de dominio y que se encuentra asentado (generalmente) en un documento llamado Matrícula o en otros que cumplen su función, en el correspondiente Registro de la Propiedad de su provincia.
- \* **La descripción posesoria**, que se desprende de la información de su ubicación con relación al resto del territorio circundante y de sus medidas lineales, angulares y superficiales de acuerdo con los límites físicos existentes en el lugar que puede estar registrada en forma más o menos actualizada en la repartición catastral correspondiente de su provincia o municipio y que en caso de no estarlo conviene que se ponga al día.

A esta descripción posesoria, a los problemas que se desprenden de la no coincidencia con la descripción jurídica o dominial y a cómo encararlos, nos abocaremos en esta Unidad Didáctica.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Destacábamos también, en la primera unidad, que es necesario que la descripción jurídica que define los derechos que el propietario tiene sobre un inmueble y la descripción posesoria que especifica cómo es y dónde está ubicado el mismo sobre el territorio, sean suficientemente coincidentes.

Hay una cantidad apreciable de elementos físicos, también denominados **hechos existentes** que pueden ser empleados para delimitar sobre el terreno o territorio un inmueble: paredes, cercos vivos, mojones, marcas, alambrados, cercos de madera o placas premoldeadas, cursos o espejos de agua. En esta unidad, nos ocuparemos de su descripción y de su ubicación.

No es la intención de quien redacta este texto ser pesimista respecto a los problemas de ubicación o de tamaño que los límites físicos de los inmuebles presentan con respecto a sus constancias jurídicas y catastrales.

La teoría de errores enseña que éstos son mucho más frecuentes cuando son tan pequeños que no representan problemas, aparecen más esporádicamente cuando son un poco

mayores y así, los que son suficientemente grandes como para ser graves aparecen muy pocas veces.

El objetivo de esta unidad es fundamentalmente precautorio: lo que pretendemos es que Usted esté preparado para evitar pasar por alto inconvenientes como los aquí descritos.

## **ORIENTACIONES PARA EL ESTUDIO**

Insistimos, en todas las unidades didácticas vistas, que para mejorar la comprensión de lo nuevo, es necesario conocer bastante a fondo lo que se ha analizado con anterioridad.

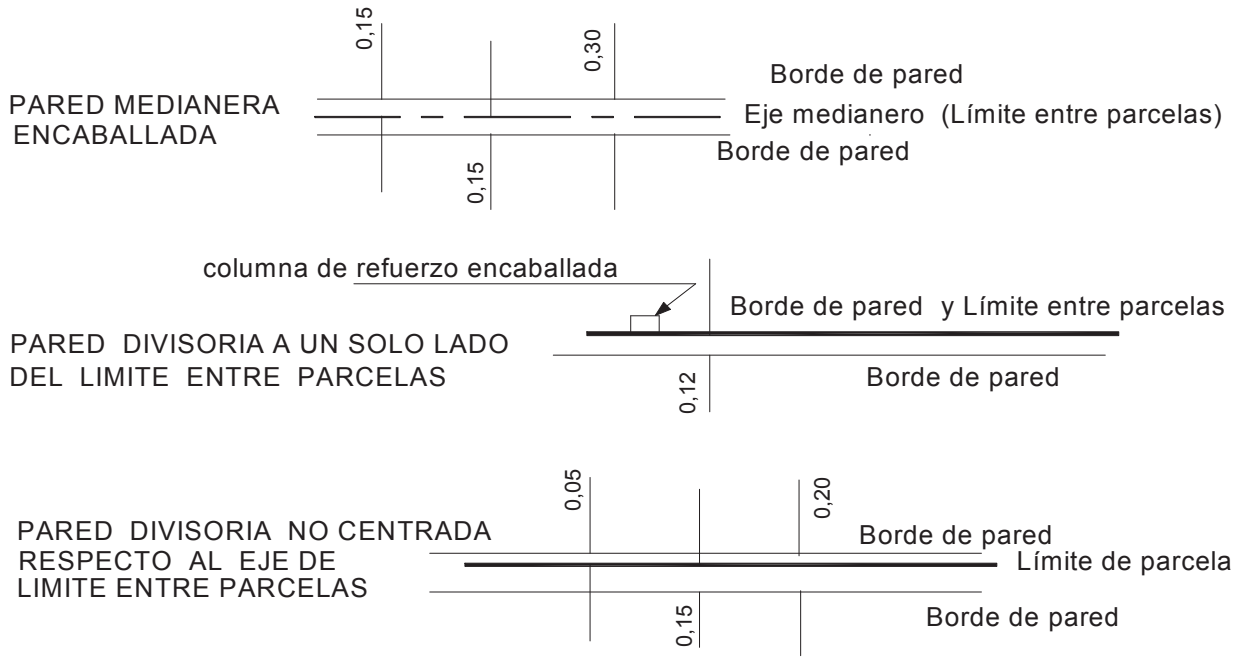
En este caso, se da por supuesto que el alumno recuerda adecuadamente lo descrito en la primera unidad y todo lo que hace a representaciones gráficas de elementos físicos que marcan límites sobre el territorio y que hemos estudiado en la tercera unidad.

Por otro lado, como ésta es una parte de la asignatura de tipo “casuístico” es más importante que nunca redactar una síntesis de lo que se lee dejando junto a cada tema lugar para que en una relectura se agreguen conclusiones personales (para lo que ya se está bastante entrenado).

## 4-1-0 LÍMITES FÍSICOS DEL BIEN

### 4-1-1 Muros divisorios

En el gráfico mostramos tres casos que describiremos a continuación:



### 4-1-2 Paredes medianeras encaballadas

En las zonas urbanas los límites más frecuentes entre inmuebles son paredes que pueden ser parte de edificaciones en cada uno de ellos, en uno solo o cumplir únicamente la función de separación.

Encontramos en el **Artículo 2725** del Código Civil *“El que en los pueblos o los arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya en el terreno de su vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.”*

El espesor de dieciocho pulgadas que no debe excederse es, en centímetros, de cuarenta y cinco como en las paredes muy antiguas y en la actualidad generalmente de treinta y cuando la pared está como se indica en el dibujo, mitad a cada lado del eje divisorio la pared se denomina encaballada.

### 4-1-3 Paredes a un solo lado del eje

El artículo 2728 del Código Civil considera también la posibilidad, cuando no exista pared divisoria entre parcelas, de que el propietario construya la pared divisoria íntegramente en su terreno ya sea que la misma vaya a pertenecer o no a un edificio.

En este caso, en general, se construyen columnas de refuerzo que ingresan en el inmueble lindero de modo que quedan encaballadas.

Cuando el propietario de la parcela lindera quiera edificar en ella no podrá usar la pared de 15 cm que construyó el vecino sino que deberá pegar a la misma un agregado de 15 cm.

Lo habitual cuando la pared separa patios de dos parcelas linderas es que este sea el tipo de pared (o paredón) utilizado.

#### **4-1-4 Paredes a ambos lados del eje divisorio no encaballadas**

Esta tercer alternativa se presenta frecuentemente en los casos de paredes de veinte centímetros de espesor total. Es frecuente que el propietario que la edifica coloque quince centímetros en su terreno y cinco en el del lindero, con lo que puede generar un pequeño problema constructivo al otro inmueble que puede solucionarse fácilmente.

El desplazamiento también puede deberse a un error que hace que la pared que se quiso construir centrada haya quedado desplazada hacia el inmueble propiedad de quien construyó, con lo cual surge un problema constructivo similar al del caso anterior.

#### **4-1-5 Paredes incorrectamente emplazadas**

Las que vimos en el punto anterior son paredes mal emplazadas pero las consecuencias que producen son leves y de fácil solución.

El problema es más grave si la mayor parte de la pared está en el terreno del lindero sobrepasando los quince centímetros que pudieran corresponder pero sin superar los veintidós y medio que suponen la mitad de una pared de cuarenta y cinco, porque comienza a cercenarse parte del terreno disponible para el vecino.

También se encuentran en muchos casos paredes cruzadas con respecto al eje medianero de manera que su separación con el mismo es variable.

Dentro de ciertos términos, una diferencia de pocos centímetros puede compensarse con la cesión por parte del propietario que invade del derecho a usar la pared que en muchos casos vale más que la parte de terreno invadido.

De todos modos, en situaciones así conviene que suscriban acuerdos entre los dos propietarios que aclaren qué cede uno y qué cede el otro de modo que la cuestión quede bien documentada.

**Otro caso** de pared mal emplazada se produce cuando entre la pared y el eje medianero queda un espacio dentro del terreno de quien construyó la pared porque cuando el vecino quiere edificar en su lote queda un hueco que representa diferentes problemas constructivos.

Si en este caso se quiere pegar la nueva pared a la existente, será necesario aumentar el espesor de modo que, del lado del que ahora construye, quede un espesor de quince centímetros o construir desde el eje y rellenar el hueco para evitar humedad y posibles problemas adicionales.

#### **4-1-6 Mojones**

Son elementos que se utilizan para marcar los vértices de las manzanas y de las parcelas cuando no existen límites físicos.

La colocación de estas marcas o mojones se denomina amojonamiento y es una tarea que debe realizar un profesional con incumbencias en Agrimensura.

Los mojones pueden ser de tres tipos:

a) Mojones de madera dura: son estacas de sección cuadrada de entre 2 y 3 centímetros de lado con un largo de 30 a 50 centímetros, En general la parte que se entierra está terminada en punta para facilitar la colocación.

b) Mojones de hierro: en general de sección circular de 10 a 15 centímetros de diámetro y de igual largo que los de madera.

c) Mojones de hormigón: Suelen usarse (no muy frecuentemente) para marcar vértices de manzana. Tienen una sección de entre 10 y 20 centímetros y un largo de 40 a 60 centímetros. En el medio del cuadrado que queda a la vista tienen un orificio que corresponde al vértice de la manzana.

### **4-2-0 FALTA DE CONCORDANCIA ENTRE DOMINIO Y POSESIÓN**

#### **4-2-1 Invasión de linderos**

El caso más simple que lleve a que una parcela invada a otra puede ser el corrimiento de la pared que las separa porque su ubicación se estableció erróneamente.

Si se tratara solamente de un muro de separación pero no perteneciente a una edificación, el problema puede corregirse demoliendo la pared del conflicto y colocándola en el lugar correcto, pero cuando hay una construcción apoyada sobre la pared mal ubicada la solución es



engorrosa y puede ser cara porque es necesario hacer un plano de mensura y subdivisión separando la parte invadida de la parcela original. A continuación, se debe hacer la escritura de transferencia de esa superficie y finalmente un plano de mensura y ubicación a la parcela invasora.

En algunos casos, si la invasión es pequeña basta con plano de mensura para corregir el título de propiedad y sus registraciones.

En la Provincia de Buenos Aires se puede transferir el dominio en parcelas con problemas de invasión desde el lindero porque la Constitución del Estado Parcelario que describe la situación basta para habilitar la operación cuando las discrepancias no son excesivas.

#### **4-2-2 Corrimientos**

Más complejo aún es el caso de un corrimiento de varias parcelas que tienen entre sus límites físicos las medidas indicadas en sus títulos, pero que están todas corridas hacia una de las esquinas porque para su ubicación se partió del límite de una que estaba mal ubicada en lugar de hacerlo para cada una desde un vértice de manzana y cotejando que la distancia hasta el otro fuera la correcta.

Así, en un caso como éste, una parcela es invadida por uno de sus costados y para conservar sus medidas invade a la que está del otro lado y se repite con una o más de las siguientes hasta que se llega a una para la cual no hay espacio suficiente para ubicarla completa en la manzana.

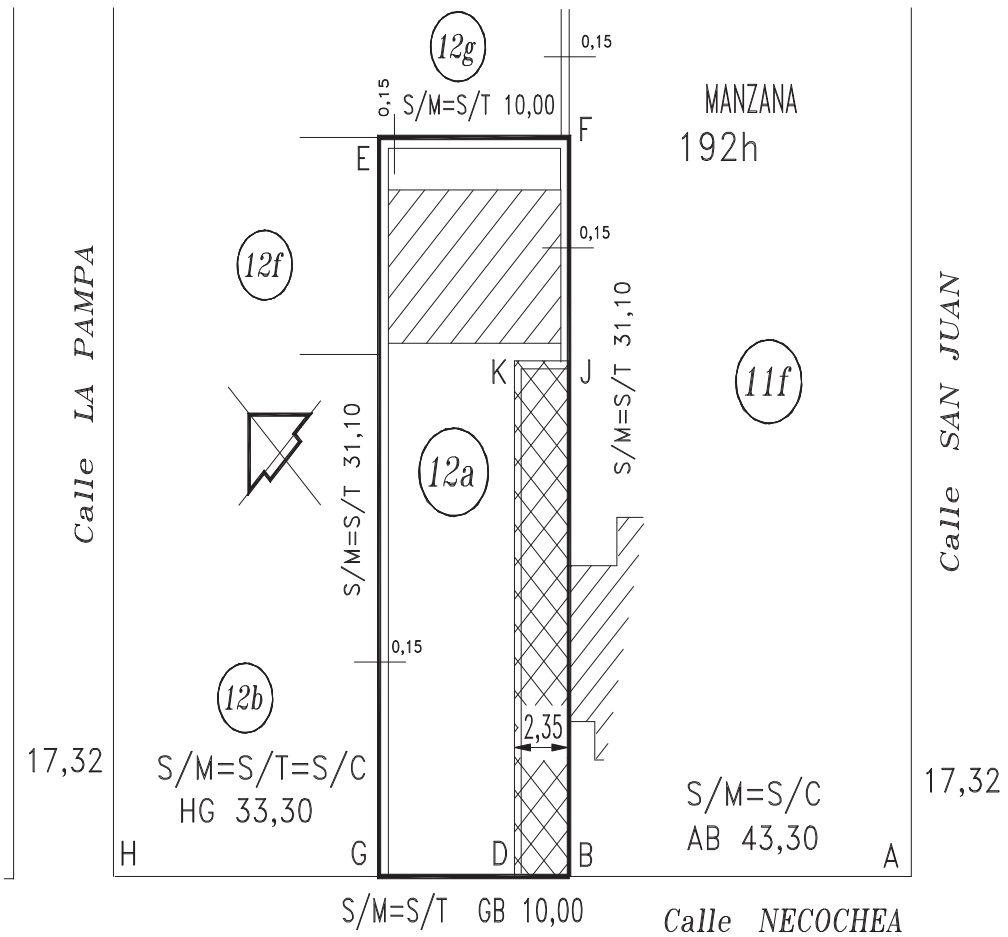
En este caso se requiere que se haga un estudio a fondo por parte de un profesional con las debidas incumbencias.

#### **4-2-3 Faltante en la cuadra para que quepan todas las parcelas**

Pero hay casos **más graves** y de solución mucho más compleja o prácticamente sin solución, como es que la suma de los frentes (o de los fondos) de las parcelas sea mayor que la medida existente en el lugar para las mismas.

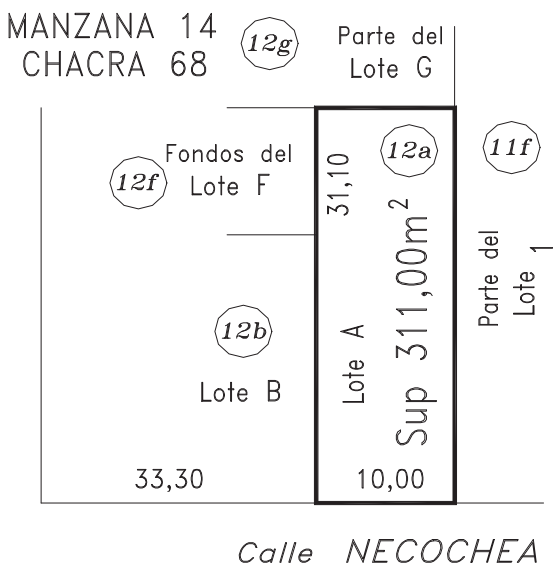
Veamos un ejemplo en el dibujo de la página siguiente que grafica lo que el profesional actuante halló al practicar la mensura de la parcela 12a.

La misma era invadida por la superficie DBJK desde la parcela 11f .

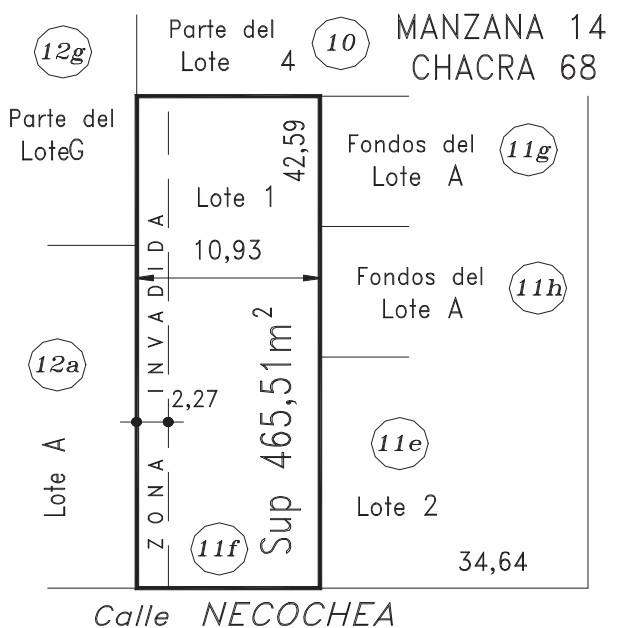


En los dibujos siguientes aparecen los datos según los planos de origen de las dos parcelas.

CROQUIS S/PLANO 45-465-50



CROQUIS S/PLANO 45-519-50



Analizando este caso se encuentra que:

- a) La superficie doblemente rayada DBJK por su forma es posterior a que la parcela 12 fuera ocupada pues en esta y en la 11f las construcciones respetaban los 10 metros que la primera debía tener.
- b) Hay una pared al fondo de la parcela 12a desde el punto F que es continuación natural de su límite correcto FB y sobre la cual no avanzó la parcela 11f.
- c) Si se suman la distancia la esquina de la calle La Pampa y la de la parcela 12a (Lote 4) del Plano 44-464-50 con la distancia hasta la calle San Juan y la de la parcela 11f (Lote 1 del Plano 44-519- 50) el resultado es de 88,87 metros y no de 86,60 como correspondería a esa cuadra según Catastro.
- d) El problema con planos de la Provincia de Buenos Aires de 1950 o anteriores es que generalmente no mencionaban los anchos de calle que en esa época podía ser de 8,66 (10 varas) y no de 17,32 como las estableció posteriormente corriendo las líneas municipales de modo que en la cuadra faltan 2,27 y en este caso le faltan a la parcela última en ser ubicada que es la 11f que debe resignar perder parte de su superficie.
- e) En este caso, se debe hacer un plano de mensura de la parcela 11f para que su Título de propiedad y su inscripciones en Catastro y Registro de la Propiedad queden corregidas o “saneadas”.

**Pero por se la última parcela que se ocupa pierde el terreno que falta en la manzana**

Como se vio este ejemplo, los casos en que hay invasiones pueden ser muy complejos porque su origen no siempre es fácil de rastrear y en muchos casos no se puede dar una solución sencilla.

#### **4-2-4 Demasías y sobrantes**

Este es el caso inverso al anterior y se produce cuando después de ubicadas todas las parcelas de la manzana o macizo queda terreno para el cual no hay propietario.

Comparativamente, es un problema menor porque en todo caso el conflicto es determinar quien se beneficia con el excedente y como se procede.

En general, el terreno demás será de quien lo esté usando al momento de sanear la situación y el trámite a realizar depende del tamaño relativo que tenga la demasía con respecto a la parcela a la que se pretende añadirla.

Si se trata de un porcentaje grande, que cada jurisdicción provincial determina, se debe ubicar por plano de mensura la demasía como sobrante que hay que adquirir a título gratuito a la provincia o al municipio, según dispongan las leyes del lugar.

Cuando la demasía está por debajo del porcentaje fijado para considerarla sobrante, el problema es saneado simplemente como diferencia en más con un plano de mensura.

#### **4-3-0 OTROS ERRORES**

##### **4-3-1 Error de designación**

El error consiste solamente en que en el Título de Propiedad se escribió mal uno de los elementos de la designación del bien (lote, parcela, manzana, etc.).

La solución suele ser simple aun cuando el error se arrastre desde títulos anteriores, porque mediante la descripción del tamaño y ubicación de los límites del bien, de la descripción de los inmuebles linderos y de las constancias cartográficas un profesional de la Agrimensura puede probar cual fue el error y subsanarlo mediante un Plano de Mensura y en base a él corregir el Escribano el Título de Propiedad)

Lamentablemente solucionar este problema tiene un costo importante

##### **4-3-2 Error en número para pago de impuestos o tasas**

Un error más trivial pero que puede resultar más caro de resolver es que lo equivocado sea el número para el pago de impuestos provinciales o tasas municipales.

Si lo abonado por la parcela equivocada es de valor equivalente a lo que correspondía por el bien correcto, el arreglo demanda un trámite generalmente simple.

Si se pagó de más, lo habitual es que el sobrante quede retenido a cuenta de futuros pagos.

Pero en el caso inverso, la solución es más gravosa porque habrá multas y recargos que pagar.

##### **4-3-3 Lote equivocado**

De índole más grave es el caso en que se haya escriturado un lote distinto del que se debía.

Si bien no es un problema que se presente con mucha frecuencia, generalmente ocurre cuando se transfiere una de dos o más parcelas contiguas o muy cercanas.

Si el vendedor esta confundido respecto a cuál es una y cuál es otra, al mostrarlas puede ponerse de acuerdo con el comprador en una, pero al redactarse el boleto de compraventa o el Título de Propiedad se consigna la otra.

La solución requiere un acuerdo de partes y, si la otra parcela también se escrituró a nombre de un tercero, el convenio puede tornarse dificultoso.

La solución más simple y con poco o sin costo es que cada propietario se quede con el lote que figura en su escritura y deseche el que creyó comprar, pero esto no es posible si los dos inmuebles no son equivalentes en cuanto a su valor para de compra-venta, ya sea por las dimensiones, la ubicación o las edificaciones que pueden existir.

En caso de no llegarse a ese acuerdo se deberá hacer una escritura de permuta con el gasto que ello representa.

Si se emplazaron edificios u otras mejoras en por lo menos uno de los inmuebles, el problema puede resultar extremadamente difícil de solucionar por los costos que demandará.

Hasta aquí, estamos suponiendo que se trata de errores involuntarios en los cuales se busca la solución porque existe buena fe, pero en los casos de inmuebles situados en barrios periféricos y muy poco poblados es posible que el propietario haya sido inducido a creer, o que él pretenda hacer creer, que su parcela es una mucho mejor ubicada que lo que en realidad es.

Si hay una operación realizada en estas condiciones de mala fe el problema suele ser insoluble para el comprador.

#### **4-3-4 Lote ocupado o usurpado**

A sabiendas o no, un propietario puede tener ocupado un lote por una persona que está tramitando o pensando en tramitar la adquisición por Usucapión o posesión veinteañal de la propiedad de la misma.

Si esa operación se consuma, seguramente desembocará en juicio de reivindicación de la propiedad por parte del comprador que puede perder y entonces puede iniciar un juicio contra el vendedor.

Puede ser muy costoso.

#### **4-3-5 *Lea atentamente estas CONCLUSIONES:***

Casi todos los problemas que hemos visto se pueden evitar si, a partir de la información que suministra el vendedor como título de propiedad o boleto de compraventa confiable y si es posible el plano de origen de la parcela, se consulta en los registros catastrales provinciales o

municipales, según lo que sea más accesible y/o más completo y actualizado.

Como mínimo se necesita un plano de la manzana (que se suele denominar "plancheta"), ya que de él se pueden inferir las dimensiones del bien, sus linderos, las distancias a las esquinas, la orientación, los nombres o números de las calles y el ancho que deben tener.

Desde luego que si se puede obtener una copia del último plano de mensura, este brinda una información más precisa.

Pero conviene tener en cuenta que esta información realmente sirve si se la compara con lo que está materializado en terreno, lo que en muchos casos llevará, además de la visita al terreno, a hacer algunas mediciones aproximadas.

Finalmente, haremos aquí una reiteración referida a la conveniencia cuando haya dudas, sobre todo al principio del ejercicio profesional, al asesoramiento de colegas experimentados o de profesionales de la agrimensura.

En cuanto a estos últimos, en las provincias en las cuales su intervención está exigida por las leyes vigentes, el asesoramiento resultará sin costo con solo pedir que su intervención se concrete antes de comenzar a ofrecer en venta el bien encomendado

## UNIDAD TEMATICA 5 – TASACIONES Y VALUACIONES FISCALES

**NOTA:** Como el tema **TASACIONES** será tratado en detalle en otras dos asignaturas mostraremos solamente algunos conceptos sintéticos.

### INTRODUCCIÓN

Los verbos valorar, tasar, justipreciar, tienen significados similares; lo mismo ocurre con los sustantivos correspondientes: valuación, tasación, valor, precio. Sin embargo, en lenguaje o jerga técnica, se pueden detectar matices o pequeñas diferencias que impiden usarlos como sinónimos.

Así, restringiremos la palabra **tasar** al proceso que nos lleva a obtener para un bien determinado el valor de tasación, valor monetario o precio que aquél tiene con relación al de otros bienes de igual especie en un mercado de oferta y demanda libres y en un momento determinado.

Conviene resaltar que no importa la finalidad de la tasación y, además, que, ya sea para una venta, garantía de un crédito, compra o división de condominio entre los diferentes dueños de una propiedad, expropiación o aporte de capital a una sociedad, **el valor o precio del bien obtenido por diferentes tasadores o por distintos métodos debe ser siempre el mismo** para la misma moneda, el mismo mercado y el mismo momento (en todo caso, con un pequeño margen de error).

Parece lógico suponer que el precio de un bien a enajenar pensado por el vendedor sea mayor que el imaginado por un posible comprador o que los sujetos resulten influenciados por el apuro que tengan en vender o comprar, o por ciertas circunstancias como podría ser que ese bien sea el único que se ajusta a lo que necesita el comprador o que la operación sea al contado o en plazos.

Sin embargo, no debería ser así: el valor determinado por la tasación no puede tener en cuenta esos aspectos. El vendedor pedirá el precio que le convenga y el comprador hará la oferta que considere más conveniente para sus intereses. Pero ambos, basándose en la misma tasación. De la negociación, resultará el precio final de la operación.

## 5-1-0 VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación es el valor monetario o precio que un bien tiene con relación a otros de igual especie en un mercado de oferta y demanda libres y en un momento determinado.

Tasar un bien es un caso particular de medición como lo es determinar su longitud o su peso, caben las mismas consideraciones con respecto a ese valor único: el valor verdadero no puede ser conocido con exactitud absoluta. Lo que realmente se obtiene al medir es siempre una aproximación y por eso, varias TASACIONES de un mismo objeto, aunque las haga una misma persona, seguramente tendrán entre sí discrepancias tanto más pequeñas cuanto más cuidadoso haya sido el trabajo, y que no deberían surgir del hecho de que un tasador la haya realizado para el comprador y otro para el vendedor.

### 5-1-1 La unidad monetaria

En este trabajo se usará como unidad monetaria el peso, pero al tasar un bien, cualquiera sea su especie, se puede utilizar la que sea más adecuada para el caso, con la condición de que **todos los precios que se usen en el cálculo correspondan a la misma moneda.**

Al hablar de una misma moneda surge de nuevo el problema del paso del tiempo y las variaciones del valor adquisitivo de la misma en su transcurso.

La moneda nacional ha pasado por inflación sin indexación, “rodrigazo”, inflación con indexación y la consecuencia lógica de hiperinflación en la que terminó, convertibilidad por ley con una paridad un peso-un dólar exageradamente baja y su dramática y necesaria salida. Hoy tenemos un Sistema sin indexación, con convertibilidad no fijada por ley pero sí por decisiones del Banco Central que en el momento presente mantiene de manera forzada la relación peso-dólar más alta que la natural y que puede ser aumentada para favorecer las exportaciones o disminuida para combatir brotes inflacionarios.

Como una especie de protección para los vaivenes de la unidad monetaria nacional se suele tasar los bienes inmuebles en dólares. Sin embargo, el valor de los alquileres recién en 2005 se estabilizó con esta referencia.

Pero los precios en dólares pueden sufrir la interferencia de la política del Banco Central ya que éste, por razones macroeconómicas de su incumbencia puede llevar la paridad peso dólar entre un 10% y un 20% en más o en menos.

En las explotaciones agroganaderas es frecuente que se tomen referencias adicionales como el precio de un quintal de trigo o el del ganado, pero también estos valores fluctúan de acuerdo con los mercados internacionales.



Lo que estamos diciendo nos conduce nuevamente hacia el factor tiempo y a la conveniencia de que los precios de los bienes que tomemos como referencia correspondan a operaciones inmobiliarias muy recientes para evitar distorsiones inflacionarias.

Cuando esto no se pueda cumplir será necesario corregir los precios por inflación de acuerdo con la información económica que se pueda conseguir.

### **5-1-2 El mercado**

El mercado está constituido por el conjunto de personas de existencia física o ideal que potencialmente pueden tener interés en comprar el objeto a tasar en el marco de la libre oferta y demanda.

El valor de tasación representa el precio en que es posible una operación de compra-venta entre esas personas.

Solamente en el caso de un bien cuyo valor sea requerido para estimar el patrimonio de una persona o empresa tiene sentido su tasación aunque no exista un mercado potencial, es decir, personas interesadas en adquirirlo y la única forma de proceder es en función de las ganancias que puede rendir; pero, en rigor, lo que se determina es un valor patrimonial y no un precio de venta o de tasación.

### **5-1-3 El tiempo**

El valor de tasación de un bien corresponde a un **determinado momento** porque el paso del tiempo influye en el mismo de diferentes maneras:

- a) En objetos de arte o de colección o en cultivos agropecuarios de evolución lenta como forestaciones, entre otros, a medida que pasa el tiempo su valor o precio con relación a otras clases de bienes generalmente aumenta.
- b) En el caso de la tierra sin considerar las edificaciones o instalaciones que en ella se encuentran, también su precio varía en general aumentando con el transcurso del tiempo porque en el barrio en que se encuentran se levantan en los terrenos vecinos nuevas edificaciones lo que hace que sea más apreciado comprar en ese lugar; lo mismo, si el entorno es dotado de nuevos servicios porque todo eso hace que aumente la demanda de inmuebles en el lugar y con ello, su valor. Desde luego, también puede suceder lo contrario, es decir, que por aparecer en el sitio viviendas u otras construcciones de muy baja calidad o inadecuadas el valor de los inmuebles vecinos puede disminuir.

- c) En el caso de edificaciones, instalaciones y equipos industriales y de otros bienes de uso, con el paso del tiempo se produce envejecimiento, obsolescencia de materiales o diseño o desgaste que provocan su depreciación, o sea, que en términos relativos pierden valor con respecto a bienes de otro tipo o más nuevos de su misma especie.

#### **5-1-4 Bienes tasables**

Los bienes a los que pueden adjudicarse valores mediante TASACIONES pueden dividirse en:

- a) Bienes inmuebles tanto urbanos como rurales
- b) Bienes muebles de uso como vajilla, mobiliario, automotores
- c) Bienes muebles de consumo como alimentos, combustibles
- d) Bienes de colección: objetos de arte, antigüedades
- e) Bienes intangibles: marcas registradas de productos, fondos de comercio
- f) Bienes industriales: maquinaria, patentes, diseños industriales

#### **5-1-5 Tasación de bienes inmuebles**

En la bibliografía existente se detallan dos métodos:

a) **Método directo o de comparación**

Según este método se compararán bienes de igual especie a la de aquel que se quiere tasar y cuyos precios de mercado se conocen, procediendo a compatibilizar las características en las que el bien a tasar difiere con las de los que se toman como referencias, estableciendo para este fin coeficientes de conversión, homogeneización o asimilación.

En el caso de inmuebles, se procede por separado para encontrarle un valor al terreno, otro para las construcciones y en algunos casos, para otras mejoras como plantaciones, cultivos, molinos, silos, maquinaria, instalaciones.

Si se toman suficientes bienes como referencias y un número adecuado de características previamente homogeneizadas, es el método más seguro y preciso.

Desde luego y dentro de ciertos límites -como veremos más adelante- a mayor cantidad de referencias y características, corresponde mayor precisión. Sin embargo, se tarda más tiempo y el costo es mayor. Por esto hay que lograr un equilibrio entre precisión y costo.

b) **Método indirecto o de la renta a obtener**

Se determina la renta que puede obtenerse adquiriendo la propiedad del bien y de acuerdo con ella y los intereses que rigen en la plaza financiera se establece el capital que correspondería invertir para obtenerla, el cual determina el precio que corresponde pagar o el valor de tasación.

Como método, es más rápido pero mucho más inseguro.

Tiene dos limitaciones que deben tenerse en cuenta:

- se necesita que se pueda calcular la renta con suficiente precisión,
- no siempre la relación entre el capital y la ganancia que rinde en el mercado financiero se comporta del mismo modo que la relación entre el valor de un inmueble y la renta que produce.

## **5-2-0 VALUACIONES FISCALES**

Un caso particular de tasación es el que conduce a las valuaciones fiscales que se emplean como base para determinar las contribuciones territoriales o impuestos inmobiliarios o de cualquier otro tipo relacionados con bienes de propiedad privada.

Existen diferencias entre la Valuación Fiscal de un bien y el valor que se obtiene al hacer una tasación del mismo. Esto no se debe a que se trate de dos cosas conceptualmente distintas sino a las razones que se explican a continuación.

### **5-2-1 Diferencias en los detalles a tener en cuenta**

- a) El valor de tasación de una parcela se determina sólo para ésta, teniendo en cuenta tantas características como se pueda de acuerdo con la precisión buscada.
- b) Este además se calcula en el momento en que se lo necesita y solo se considera válido por un corto período de tiempo
- c) El Valor Fiscal se establece para un mismo momento para todos los inmuebles de una ciudad, partido o departamento. En caso de que se calcule en otro tiempo posterior la operación se hará como si fuera aquel primer momento
- d) Para la Valuación Fiscal no se consideren particularidades como las siguientes: si dentro de su cuadra se encuentre más cerca o más lejos de la calle más importante de las que la limitan, si requiere rellenarlo por ser demasiado bajo o desmontarlo por ser demasiado

alto respecto a la vereda, si está al lado de una vivienda lujosa o una ruinosas, si en sus linderos pueden realizarse actividades molestas o no.

Tampoco se considera en el caso de construcciones, su funcionalidad, etc.

### **5-2-2 Diferencias en cuanto al mercado de referencia**

- a) Dijimos que el valor de tasación del bien se establece con referencia a un mercado de libre oferta y demanda restringido a un vecindario no muy amplio y para un momento determinado.
- b) Las valuaciones fiscales tienen en cuenta un mercado global, por ejemplo toda una ciudad, pero el lapso entre actualizaciones suele ser prolongado y por lo tanto la concordancia entre valuaciones fiscales y valores de tasación se pierde, porque las características del lugar mejoran por construcción de pavimentos, cloacas, escuelas, agua corriente; o empeoran, como en el caso de que en frente o al lado se instalen viviendas precarias, locales que produzcan ruidos u otras molestias.
- c) En el ámbito rural, se determina teniendo en cuenta un valor óptimo de referencia por hectárea, que es único para todo un municipio, o para un sector grande del mismo: circunscripción, cuartel, circuito, pero también ocurre que no se actualiza con frecuencia. Este valor se corrige de acuerdo a las características propias de cada finca como el tipo de suelo, la calidad y profundidad del agua, la altura y ondulación del terreno la cantidad de animales que soporta por hectárea, etc. y en forma similar a lo que vimos más arriba para valuaciones de inmuebles rurales.

### **5-2-3 Porcentuales (en Propiedad Horizontal)**

Dijimos que es la proporción en que los dueños de cada una de las unidades de dominio exclusivo (funcional o complementaria) lo son también de las partes comunes del edificio, del terreno en el cual está construido y cual es su participación en el pago de las expensas o gastos comunes para el funcionamiento del edificio.

Estos porcentuales son calculados por el Agrimensor que practica la subdivisión como parte de la misma tarea, basándose en la proporción que existe entre el valor de cada unidad de dominio exclusivo dividido por la suma del valor de todas ellas.

Por esta razón siempre es un valor menor que uno y expresado con tres decimales, por ejemplo 0,234 – 0,459 – 0,012

El producto de este porcentual por el Valor Fiscal de todo el edificio (contando en este caso también las partes comunes además de las de dominio exclusivo) da la Valuación Fiscal de la unidad (funcional o complementaria)

#### **5-2-4 Objetivo**

Dijimos que el valor fiscal se emplea para el cálculo de los impuestos inmobiliarios o contribuciones territoriales y para otros impuestos provinciales y tasas municipales.

A igual valor, en general, los impuestos territoriales suelen ser mayores para terrenos baldíos que para los edificados, por ejemplo si de dos inmuebles de igual valor fiscal uno baldío paga \$ 500 de impuesto inmobiliario y el otro es edificado puede ser que pague solamente \$ 300

Por otro lado el porcentaje de impuesto que se cobra se incrementa cuanto mayor es la valuación fiscal pudiendo ir desde menos del 0,5 % para inmuebles de poco valor hasta el 1,5 % para los de más valuación.

Por ejemplo si un bien tiene una valuación fiscal de \$ 100.000 y otro diez veces mas, o sea \$ 1.000.000, es posible el impuesto anual del primero sea \$ 500 y para el segundo llegue a \$ 15.000, no diez veces mas sino treinta veces más.

### INTRODUCCIÓN

La medición de bienes inmuebles parece ser simple si se miran los catálogos de aparatos modernos que parecen solucionarlo todo, pero en la generalidad de los casos la cuestión no pasa tanto por instrumentos más o menos precisos sino por definir previamente qué es lo que se debe medir: **desde dónde y hasta dónde**.

En el siglo XX, a fines de la década del treinta, se ejecutó un relevamiento catastral en la Provincia de Buenos Aires que alcanzó una precisión y un caudal de detalles que sería difícil superar hoy en día y lo se hizo sin disponer de fotos aéreas o satelitales, sin estaciones totales, sin aparatos electrónicos, sin computadoras, sin posicionadores satelitales, todos instrumentos que describiremos brevemente más adelante pero que para aquella época ni aparecían en novelas de ciencia ficción.

Sí sabían lo que debían medir y algo de esto queremos transmitir en esta unidad temática.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Informar sobre instrumental utilizado en la medición de inmuebles

### ORIENTACIONES PARA EL ESTUDIO

De los instrumentos de medición que brevemente describimos en esta unidad, el futuro Martillero o Corredor Público no usará otra cosa que cintas métricas y si quiere observarlas seguramente lo podrá hacer en una ferretería de cierta importancia donde suelen disponer de casi toda la gama.

De estimar conveniente el empleo de un distanciómetro, por ejemplo, a ultrasonido o aun a rayos láser o un GPS, los manuales que los acompañan son suficientemente explícitos y el propio uso completará la habilidad.

En realidad **medir es fácil, lo difícil es saber dónde comienza y dónde termina lo que hay que medir**.

## 6-1-0 MEDICIÓN DE DISTANCIAS

### 6-1-1 Cintas métricas

La variedad de cintas métricas es muy grande: desde las de 2 a 5 metros (de uso prácticamente hogareño), las llamadas de ruleta de 10, 15, 20 y hasta de 50 metros o las de agrimensor de 50 o 100 metros de largo.

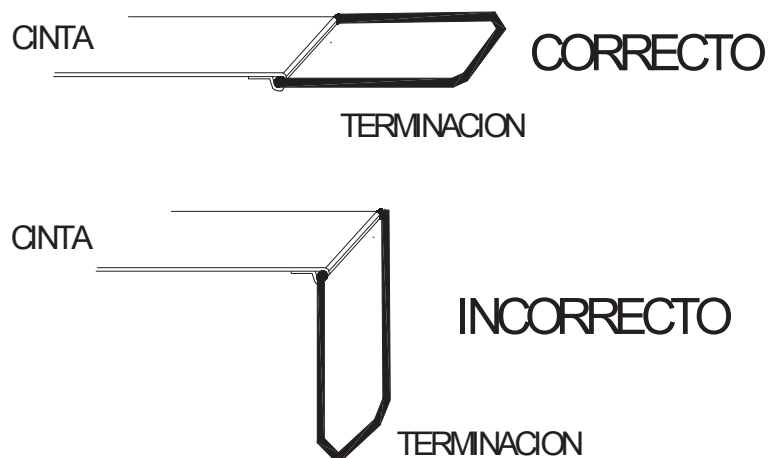
Es necesario que la cinta se encuentre derecha y en tensión.

Esta tensión horizontal debe ser equivalente a la fuerza que hace falta para levantar un balde con entre 5 y 10 litros de agua según el tamaño de la cinta.

Cuando se encuentre extendida sobre el suelo y sobre todo si existen yuyos, habrá que enderezarla para lo cual se deben hacer primero movimientos enérgicos hacia arriba y hacia abajo manteniéndola tirante y luego haciendo giros de unos 50 cm. de diámetro hacia un lado o hacia otro según sea necesario.

De lo dicho, se desprende que el extremo opuesto debe estar sostenido muy firme para que no se produzcan desplazamientos.

#### a) Cintas métricas de ruleta

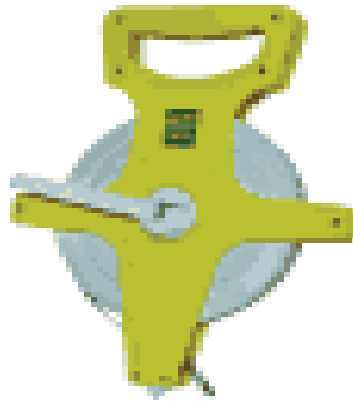


Se presentan en **dos tipos de materiales**, de acero y de fibra de vidrio u otras fibras sintéticas que son más recomendables.

Están graduados en centímetros o inclusive en milímetros y en su extremo libre tienen una terminación de alambre de unos 2 centímetros que es parte de la medición, o sea que debe usarse como continuación de la cinta y no doblada.

Es un elemento útil para martilleros

## b) Cinta de agrimensor



Tienen 50 o 100 metros de largo y se desmontan de la caja en que vienen.

La graduación consiste en remaches chicos cada 20 centímetros, un remache grande para señalar los metros impares y una chapa con el número de los metros pares en ambas caras de la cinta. Para apreciar cuántos centímetros pasan desde estas marcas se debe usar una regla de mano.

Del lado de la cinta en que se ve el número parado, se indica la distancia en metros hacia la izquierda.

En ambos extremos posee una manija de unos 5 centímetros que como en el caso de la terminación de las cintas de ruleta debe mantenerse como continuación de la cinta.

Es aconsejable para distancias largas de más de 100 o 200 metros y en el medio rural, pero en general su uso no es cómodo.

### 6-1-2 Distanciómetros por ultrasonido

Sirven para distancias de hasta unos 15 ó 20 metros y su costo no es demasiado elevado pero se deben tener algunos cuidados especiales.

La medición se produce desde la parte posterior que se apoya en el límite de inicio de la distancia hasta el final de la misma donde las ondas de ultrasonido deben rebotar.





Debe tenerse mucho cuidado porque aun en los que tienen un punto láser como señalador del objeto hasta el cual se mide, pueden producirse errores si las ondas rebotan en un objeto que esté cerca de su trayectoria como cuando se mide la distancia completa de dos ambientes de un edificio pretendiendo que el rayo de ultrasonido pase por el hueco de una puerta.

Lo que conviene hacer en casos como ese, es medir desde el borde de la pared del medio primero hacia un lado y luego desde el mismo borde hacia el otro lado, en cuyo caso se puede usar la opción que tienen estos aparatos de sumar dos o más medidas.

Para distancias mayores de 15 ó 20 metros se puede medir por tramos intercalando pantallas cada 25 ó 30 metros y midiendo cada uno de estos tramos primero hacia atrás y desde el mismo punto hacia adelante.

Si se procede de esa manera, el aparato tiene una opción que suma por su cuenta las medidas de esos tramos pero como control conviene anotar cada parcial.

Es un elemento útil para martilleros porque permite medir interiores de edificios ya que fue diseñado con esa finalidad.

### 6-1-3 Distanciómetros por rayos láser



Existen diferentes modelos el denominado “Disto” que permite medir por rebote en paredes hasta unos 30 metros y en algunas condiciones distancias un poco mayores, hasta los mas sofisticados (derecha) que pueden alcanzar hasta 2000 metros.

Claro que todas las ventajas que cada instrumento brinda son proporcionales al costo elevado que tienen.

## 6-2-0 MEDICIÓN DE ÁNGULOS

### 6-2-1 Teodolitos



El instrumento principalmente utilizado fue el teodolito (que aun se emplea pero ya no exclusivamente) con el cual se pueden medir ángulos horizontales entre dos líneas del límite de un inmueble o ángulos verticales para determinar desniveles.

Para poder realizar visuales a puntos alejados tiene un anteojo que permite verlos con un aumento de 30 ó 40 veces.

Los ángulos se pueden leer con mucha precisión según el modelo: mediante un sistema óptico y mecánico en los modelos viejos (a la izquierda) o utilizando un sistema electrónico en los modernos (a la derecha).

Es de manejo complejo y alto costo y en la actualidad va siendo reemplazado por instrumental más moderno y sofisticado.

### 6-2-2 Brújulas



Las hay de diferentes modelos y costos pero no son de mucha utilidad para el tipo de trabajo para el que lo emplearíamos porque son de muy poca precisión.

### 6-2-3 Estación total



Combina las capacidades de un teodolito electrónico (al que se parece según la foto), un distanciómetro a rayos láser y un.

procesador que permite hacer varias operaciones matemáticas con las medidas que toma. Los datos de las mediciones que realiza son acumulados en una memoria magnética que puede llevarse a una computadora y los programas de ésta los procesan de modo que con muy poca intervención humana se obtienen los cálculos y dibujos en forma extremadamente rápida, segura y precisa.

Desde luego, su costo está en consonancia con sus enormes capacidades.

### **6-3-0 GEO POSICIONADORES SATELITALES (GPS)**

Es la nueva generación de instrumentos para mediciones geodésicas y topográficas existiendo una gama muy grande de modelos, desde los de extrema exactitud para usos muy especiales hasta los que se emplean para la localización de automotores o para mediciones de poca precisión o para guiar a navegantes, automovilistas o motociclistas.

#### **6-3-1 Posicionadores satelitales**

Mencionaremos finalmente que estos elementos que se construyen en una gama muy grande de modelos, desde los de extrema exactitud para usos muy especiales hasta los que se emplean para la localización de automotores o para mediciones de poca precisión.





El instrumento de las dos fotografías de izquierda es de máxima precisión, con errores menores a un centímetro y para usos muy especiales. Por supuesto, el costo está en consonancia con la calidad con que mide.

Los tres modelos de la derecha tienen otros de los múltiples usos para los que son aptos los posicionadores satelitales y su costo puede llegar a justificarse sobre todo para el caso de trabajar en ámbito rural en el cual a veces para ubicar un predio alejado de centros poblados puede ser difícil sin esa ayuda.

Para definir que instrumento conviene por precio y prestación es necesario consultar en los comercios especializados y en caso de adquirirlo pedir que se explique cuidadosamente sus usos.