

COMUNICACIÓN TECNICA Nº 70

DE : JEFATURA TECNICA

A : DEPARTAMENTO TIERRAS FISCALES Y MENSURAS

Interpretación de la reglamentación de la Ley Nacional Nº 13.512 (de Propiedad Horizontal) su Decreto reglamentario 18734/49, Decretos del Estado Provincial 53-G-54 y 30-OP-59.-

La Propiedad Horizontal, creada por la Ley Nacional 13.512, es una figura jurídica donde coexisten dominio y condominio, el primero sobre partes edificadas y el segundo sobre el terreno y partes comunes de la edificación (muros maestros, techos, etc.).-

El primer derecho real que se establece es el condominio el cual se transforma en propiedad horizontal una vez inscripto el contrato de copropiedad y administración.-

A ese fin se consideran partes de dominio exclusivo las fracciones de edificio circunscriptas por los planos ideales, horizontales y verticales, situados inmediatamente por encima del piso, por debajo del techo y por la cara interior de los muros que delimitan cada unidad funcional que estará formada por uno o mas polígonos, incluídas las unidades complementarias.-

Cada unidad funcional es base de título de dominio en este régimen, razón por la cual los polígonos que la integran no deben incluir espacios comunes, aún cuando esté establecido en el contrato de copropiedad y administración el uso exclusivo del mismo.-

De resultas de lo anterior, en la planilla de unidades funcionales deberá desplazarse la columna denominada "DESCUBIERTA" a continuación de la denominada "TOTAL POLIGONO". En aquella se incluirán las superficies descubiertas de uso exclusivo que correspondan a cada unidad funcional.-

La columna denominada "PROPORCIONAL DE ESPACIOS COMUNES CUBIERTA" se elimina por cuanto no aporta ningún elemento de valor.-

La columna siguiente se denominará "CUBIERTA + ½ SEMICUBIERTA + 30% ENTREPISOS Y BALCONES ".- Al respecto debe tenerse en cuenta que según el tipo, los balcones pueden ser propiedad común o del dominio exclusivo.- En la columna final de porcentajes, ésta se refiere a los parciales de la columna SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL, relacionados al total de la misma.-

El valor que para cada unidad funcional resulte en la columna "CUBIERTA + ½ SEMICUBIERTA + 30% ENTREPISOS Y BALCONES " debe trasladarse sin modificación a la columna denominada "PROPIA". Para calcular común y total se procederá de la siguiente manera :

El total de la columna "PROPIA" se obtiene por la suma de los parciales trasladados como se indicó anteriormente ; al total de la columna "TOTAL" del contorno exterior del edificio, respetando los casos de superficies consignadas en el 50% o el 30%.- Este valor se divide por el de la columna "PROPIA", de donde resultará un coeficiente de una unidad y fracción (se aconseja operar con cuatro decimales).- El coeficiente multiplicará la superficie propia de cada unidad funcional, dando como resultado su respectiva TOTAL.- (redondeada a dos decimales).- Por diferencia entre TOTAL y PROPIA se obtendrá la COMUN correspondiente a cada unidad funcional.-

(Ver : control, las tres columnas deben cerrar horizontal y verticalmente).-

En la planilla de unidades complementarias deben desplazarse la columna denominada DESCUBIERTA, en idéntica forma que para las unidades funcionales.- Antes de otorgar condiciones para escriturar.....

de unidad funcional complementada cada unidad complementaria.-

Jefatura Técnica, 3 de diciembre de 1969.-

NO HAY FIRMAS.-

ES COPIA DE COPIA.- 29/07/16