



**Colegio de Martilleros y Corredores
Públicos del Departamento
Judicial Quilmes**



Unidades en P.H.

Quando su metraje no responde a Plano

Por **Alfredo Lavalle (*)**

Muchas veces nos encontramos con propiedades subdivididas mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, donde su presente desde el punto de vista físico, es decir, desde su estructura o metraje construido, dista de aquel que nos indica el correspondiente plano de PH.

Claro que, también en una propiedad convencional, sin estar sometida a este régimen, suele presentarse este tipo de situaciones y por lo general siempre responden a ampliaciones realizadas y no volcadas al plano o más aún, directamente no hay plano de obra.

Para este último caso, suele ser menos complejo la normalización o adecuación de su documentación en cuanto a plano se trate. Y su comercialización, tomando los recaudos del caso, hace posible su venta y escrituración.

Un costo más elevado debe considerarse a la hora de ajustar los planos a la realidad, en propiedad horizontal, por cuanto intervienen el plano de obra; plano de subdivisión (PH) y Reglamento de Propiedad Horizontal. Ya que se trata de la variación de la superficie cubierta de una determinada unidad funcional (sea por ampliación o demolición parcial) y en algunos casos la creación de un polígono.

Esta particularidad, conocida por los colegas; no así por muchos clientes, crea precisamente en estos últimos la creencia de que no es posible llevar a cabo la venta, si previamente no se corrige la documentación pertinente. Nos referimos a que muchas veces se parte de la base de que una unidad funcional que ha sido "alterada" en cuanto a metros cuadrados se refiere, respecto de lo que indica su plano respectivo, puede ser objetable a la hora de su enajenación y escrituración.

Y si bien corresponde al vendedor cumplimentar toda la documentación necesaria y suficiente para que proceda la venta y escrituración en debida forma; tal situación no es obstáculo para su venta. Con el consentimiento del comprador y en base a la normativa que da tratamiento a esta cuestión, es posible formalizar la compra-venta.



**Colegio de Martilleros y Corredores
Públicos del Departamento
Judicial Quilmes**



La finalidad que persigue esta nota es poner en conocimiento la existencia de una circular oportunamente determinada por Arba, si bien no reciente, no está demás su divulgación. Se trata de la Circular 2/2011, la que da cuenta de cómo se debe implementar la Cédula Parcelaria para estos casos y la condición que debe observar la escritura en cuestión. La misma indica que toda vez que se observa alteración del metraje construido, además de la necesaria constancia de tal circunstancia en la propia Cédula (metraje y croquis), se debe incluir un determinado texto (que la misma circular explicita) y la transcripción de éste en la escritura traslativa de dominio a celebrarse; donde además, se debe dejar expresado que el comprador tomará a su cargo y responsabilidad la normalización correspondiente a futuro. No perdiendo de vista, que en ocasión de celebrarse el correspondiente boleto de compra-venta, se debe hacer mención a la variación de superficie cubierta que resulte y la aceptación y toma a su cargo, por parte del comprador; si es así se convino previamente entre las partes.

(*) Prosecretario del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos D. J. Quilmes

