

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**

**PAUTAS PARA LA
VISACIÓN DE TRABAJOS
DE AGRIMENSURA**

**ANEXO ÚNICO
RESOLUCIÓN NORMATIVA N° 1/2024**

DGC-RN-1/24

Mayo de 2024

CONTENIDO

PAUTAS DE VISACIÓN PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA	3
1 DOCUMENTACIÓN	3
1.1 Impuesto inmobiliario	3
1.2 Trabajos sobre inmuebles afectados por Unidades Tributarias	3
1.3 Documentación para el inicio del trámite	3
1.4 Documentación externa, firma digital.....	4
1.5 Diseño y contenido de la firma digital.....	4
1.6 Precalificación de antecedentes en trabajos de organismos públicos	4
1.7 Inhibiciones.....	4
1.8 Medidas de No Innovar.....	4
1.9 Vigencia del Certificado de Dominio, Inhibición y Gravámenes	4
1.10 Reporte PDT.....	5
1.11 Informe Técnico	5
1.12 Afectación al dominio público en loteos sobre terrenos del estado	5
1.13 Reserva de nomenclatura	5
1.14 Nomenclatura catastral en inmuebles con destino vivienda en zonas rurales.....	6
1.15 Desanexión	6
1.16 Anexión de inmuebles con estado parcelario vigente.....	6
2 INTERVENCIONES DE OTROS ORGANISMOS	6
2.1 Inmuebles ubicados parcialmente dentro de un radio urbano	6
2.2 Intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado – AABE.....	7
2.3 Vigencia de las intervenciones previas.....	7
2.4 Inmuebles dentro de Parques o Reservas Nacionales.....	7
2.5 Inmuebles atravesados por ductos	7
2.6 Inmuebles afectados por canales.....	7
3 OBSERVACIONES.....	8
3.1 Aspectos fundamentales y secundarios de los trabajos de agrimensura	8
3.2 Rechazo.....	8
3.3 Cuentas unificadas en Mensura y Unión.....	8
3.4 Subdivisión para División de Condominio	8
4 PROPIEDAD HORIZONTAL	9
4.1 Balcones y partes del edificio fuera de la parcela	9
4.2 Determinación de porcentajes en Propiedad Horizontal	9
4.3 Correspondencia con el plano visado por la Municipalidad o Comuna.....	9
4.4 Elementos estructurales, vacíos y magnitudes	9
4.5 Descubiertas Propias.....	10
4.6 Superficies a demoler	10
4.7 Construcciones fuera de la parcela	10
4.8 Propiedad Horizontal dentro de un Conjunto Inmobiliario.....	11
5 CONJUNTOS INMOBILIARIOS	11
5.1 Forma de la intervención Municipal o Comunal en los Conjuntos Inmobiliarios	11
5.2 Funcionalidad en los Conjuntos Inmobiliarios.....	12
5.3 Sectores en los Conjuntos Inmobiliarios	12
5.4 Descripción de las Unidades Funcionales en los Conjuntos Inmobiliarios.....	13
5.5 Nomenclatura de la parcela afectada a Conjunto Inmobiliario	13
6 PAUTAS COMUNES PARA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS	13
6.1 Modificaciones de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios.....	13
6.2 Ochavas y ensanches de vereda.....	13
6.3 Designación de nuevas Unidades Funcionales	13

6.4	Posesión de Unidades Funcionales	14
7	DOCUMENTO GRÁFICO.....	14
7.1	Planillas de superficies	14
7.2	Cambios de nomenclatura en colindancias.....	14
7.3	Interpretación pericial de títulos.....	14
7.4	Plano antecedente.....	15
7.5	Discrepancias entre el asiento registral y la escritura	15
7.6	Matrículas por conversión	15
7.7	Colindancia con una parcela afectada a Propiedad Horizontal	15
7.8	Ubicación de parcelas urbanas en sectores amanzanados	15
8	MEJORAS Y DESMEJORAS	16
8.1	Superficie cubierta	16
8.2	Desmejoras	16
8.3	Fecha de finalización de los trabajos de campo – Responsabilidad Profesional	16
8.4	Mejoras descubiertas.....	16
8.5	Contenedores	16
8.6	Mejoras en inmuebles rurales.....	17
9	MENSURAS DE POSESIÓN	17
9.1	Acceso a la vía pública	17
9.2	Cerramiento.....	17
9.3	Empadronamiento previo.....	17
9.4	Leyenda para posesiones	18
9.5	Posesión de inmuebles atravesados por Dominio Público	18
9.6	Posesión sobre inmuebles anexados	18
9.7	Mensura para Prescripción en Sede Administrativa – Justificación de la posesión.....	18
10	SALIDA A LA VÍA PÚBLICA.....	19
10.1	Pasillos y pasos comunes	19
10.2	Inmuebles sin salida a la vía pública.....	19
10.3	Parcelas destinadas a paso o pasillo común.....	19
10.4	Prolongación de pasos o pasillos comunes	20
10.5	Servidumbre de paso en inmuebles rurales.....	20
10.6	Parcelas internas.....	20
11	TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE POLÍGONOS.....	20
11.1	Polígonos destinados a prolongación o apertura de calle pública	20
11.2	Polígonos a excluir	21
11.3	Parcelas superpuestas u ocupadas por terceros	21

PAUTAS DE VISACIÓN PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA

1 DOCUMENTACIÓN

1.1 IMPUESTO INMOBILIARIO

La cuota del Impuesto Inmobiliario que vence antes del momento del ingreso de la PDT válida debe estar abonada previamente; cuando exista un plan de pagos, el mismo debe estar al día a la fecha de ingreso. En ambos casos, si los pagos no se han acreditado, se puede subir el comprobante al Portal Digital de Trámites.

Prevista en la normativa Catastral 1/2015, punto 17.1 e), se acota a las cuotas ya vencidas la exigencia y a los planes de pago al día.

1.2 TRABAJOS SOBRE INMUEBLES AFECTADOS POR UNIDADES TRIBUTARIAS

En los casos de trabajos de Agrimensura sobre parcelas afectadas por Unidades Tributarias, el mismo se realiza sobre la cuenta de la parcela o parcelas afectadas, y ésta debe cumplir con lo establecido en el punto 1.1.

No se requiere libre deuda de las Unidades Tributarias generadas, ni se realizan gráficos, ni croquis de su distribución y/o conformación.

Las Unidades Tributarias se generan a los fines previstos en el artículo 14 de la Ley 10.454 y la cuenta de la parcela afectada queda bloqueada para generar obligaciones, pero no se da de baja, y es esta cuenta (que se dará de baja al finalizar el procesamiento del trabajo) la que no debe tener deudas. Las deudas existentes en las UT, pasarán a las parcelas resultantes.

1.3 DOCUMENTACIÓN PARA EL INICIO DEL TRÁMITE

Al momento de iniciar el trámite se deben acreditar las intervenciones de los organismos que correspondan según el tipo de tarea, por estar encuadradas dentro de los requisitos generales de presentación establecidos por la normativa vigente:

- a) Copia de plano visado por la Municipalidad o Comuna;
- b) Copia de plano visada por la Administración Provincial de Recursos Hídricos;
- c) Certificación sobre Recursos Hídricos otorgado por la Administración Provincial de Recursos Hídricos;
- d) Certificación de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) o ente prestatario del servicio de energía eléctrica;
- e) Intervención de Secretaría de Agricultura;
- f) Copia de plano visada por Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección Provincial de Vialidad;
- g) Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo;
- h) Intervención del Colegio Profesional, la que puede ser mediante copia de plano visado por el correspondiente Colegio o sustituida por el Certificado de Visación;
- i) Intervención de la Secretaría de Ambiente;
- j) Intervención de la Dirección de Minería;
- k) Intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, y
- l) Requisitos para Loteos y Fraccionamientos Promovidos por el Estado.

Artículo 2 de la Ley 10.362, artículo 17 de la Normativa Catastral 1/2015, Resolución Normativa 3/2017.

1.4 DOCUMENTACIÓN EXTERNA, FIRMA DIGITAL

La documentación externa debe subirse al Portal Web en formato digital, legible y firmada digitalmente por el profesional. En caso que el organismo se expida con firma digital, no debe el profesional firmar nuevamente el documento, ya que se trata de un documento original con plena validez.

No se da ingreso a ningún expediente si falta alguna documentación, y en caso de detectarse la falta de alguna intervención en el proceso de visación, se rechaza automáticamente el trámite sin controlar otros aspectos.

Artículo 1 de la Resolución Normativa 12/2018. En la actualidad, hay muchos casos en que la intervención de organismos externos se hace con firma digital por parte del responsable de la repartición, y es en estos casos en que no corresponde que el profesional avale con su firma que es una copia del original, ya que se trata de un documento digital original.

1.5 DISEÑO Y CONTENIDO DE LA FIRMA DIGITAL

La firma digital deberá contener mínimamente el nombre, título y matrícula del profesional; no es motivo de observación en ningún caso, que el profesional agregue a la misma: logos, su firma ológrafa escaneada u otros datos. Al firmar digitalmente no se deben bloquear los documentos.

El hecho de agregar logos, firma ológrafa, domicilio, teléfono, etc., no son casuales de observación, por el contrario, el profesional puede agregar lo que considere en su firma digital, sin que eso implique que la misma pierda validez.

1.6 PRECALIFICACIÓN DE ANTECEDENTES EN TRABAJOS DE ORGANISMOS PÚBLICOS

En los trabajos ejecutados por organismos públicos estatales, centralizados o descentralizados, en cualquiera de sus niveles, se requiere la Nota de Rogación suscripta por funcionario a cargo del organismo competente, no siendo exigible la precalificación de antecedentes.

Artículo 2, inc. a) de la Ley 10432 de Protocolización.

1.7 INHIBICIONES

Para el caso de que se informe inhibición en el certificado registral, esta medida no es obstáculo para visar y protocolizar el plano. El escribano siempre debe relacionar las medidas cautelares vigentes sobre el inmueble en la precalificación.

La inhibición, como medida cautelar genérica impide gravar o enajenar bienes registrables, pero no impide procesar el trabajo de agrimensura, sin perjuicio que en el Registro quede en comunicación de plano, sin que se abran las nuevas matrículas.

1.8 MEDIDAS DE NO INNOVAR

En caso de existencia de medida cautelar de "No Innovar" o "Prohibición de Innovar", sólo se da curso al trámite si en la precalificación de antecedentes consta relacionado el oficio judicial donde se manifieste de forma expresa la necesidad de visado del plano por parte de Catastro, independientemente que hayan transcurrido más de cinco años.

La medida cautelar de "No Innovar o Prohibición de Innovar" emanada de funcionarios del Poder Judicial, bloquea el inmueble y sobre el mismo no puede hacer ninguna inscripción ni anotación, salvo que el Juez o funcionario judicial lo autorice. Dicha medida no tiene plazo de caducidad y solo se puede levantar por orden judicial.

1.9 VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE DOMINIO, INHIBICIÓN Y GRAVÁMENES

El Certificado de Dominio, Inhibición y Gravámenes para protocolización de planos debe tener como máximo 90 días corridos de vigencia al iniciar el expediente.

En caso que dicho Certificado se venza durante la tramitación del trabajo dentro de la Dirección General de Catastro, no se requiere su renovación.

El artículo 32 de la Ley Nº 5771, modificado por la Ley 10.432, establece un plazo de 150 días corridos para la vigencia del certificado registral para la protocolización de planos por vía administrativa. Es lógico que, al momento de iniciar el trámite, el certificado esté vigente y tenga un plazo razonable antes de su caducidad para lograr el efecto querido en la Ley 10.432; sin embargo, de producirse su caducidad durante la tramitación en la Dirección General de Catastro, esto no impide la protocolización del plano, aunque a riesgo de que ingrese al Registro alguna inscripción o anotación que pudiera obstaculizar la apertura de las matrículas.

1.10 REPORTE PDT

En “Ubicación según Catastro” del Reporte del Trámite, en el ítem "lugar" se coloca el lugar que consigne el título en los casos de mensuras rurales. En parcelas urbanas se coloca el dato oficial actualizado según el Municipio o Comuna correspondiente.

Cuando el título consigna un lugar donde se ubica un inmueble rural, éste debe ser consignado en el reporte; en zonas rurales, a diferencia de lo que ocurre en los municipios y comunas, no hay una demarcación oficial de lugares. En caso de inmuebles urbanos, se debe actualizar el lugar o barrio conforme lo determine la autoridad municipal o comunal.

1.11 INFORME TÉCNICO

El Informe Técnico siempre se requiere; el mismo constituye el principal documento respaldatorio de la tarea realizada.

El Informe Técnico debe guardar estricta relación con el trabajo realizado y contener los siguientes elementos básicos:

- a) Tipo de tarea e identificación del inmueble;
- b) Antecedentes cartográficos, registrales y dominiales relacionados a la tarea de agrimensura realizada;
- c) Criterios utilizados para justificar la aplicación del título al terreno y para la determinación del polígono límite de mensura resultante, dando cuenta del motivo de las diferencias entre título y mensura en puntos tales como: medidas lineales, angulares y de superficie, y encuadrar tal situación cuando sea necesario dentro de los casos previstos en el Art. 4° de la Ley 10432, tal encuadramiento es obligatorio en caso que la diferencia de superficie entre título y mensura exceda el cinco por ciento (5%), y
- d) Todo aquello que, a criterio del profesional, debe ser informado.

El informe técnico es un documento que respalda la tarea desarrollada y debe referirse a los criterios empleados en la resolución de la misma; no debe ser un relato de lo realizado en campo, ni un reporte del instrumental utilizado, ni de la metodología de medición.

1.12 AFECTACIÓN AL DOMINIO PÚBLICO EN LOTEOS SOBRE TERRENOS DEL ESTADO

En los casos de loteos realizados por Municipios o Comunas sobre terrenos de su propiedad no se requiere la donación de calles ni espacios públicos, siendo suficiente la correspondiente Ordenanza o Resolución de afectación al dominio público de los mismos.

No corresponde en estos casos la donación de los espacios destinados a calles o espacios verdes, ya que el propietario del inmueble originario es el mismo Municipio o Comuna, solo es necesario el instrumento de afectación al dominio público.

1.13 RESERVA DE NOMENCLATURA

El profesional que hace la reserva de nomenclatura urbana debe ser el mismo que sube la documentación al Portal de Trámites Vía Web para Profesionales. La misma tiene una vigencia de 2 años.

La reserva de nomenclatura vía web, asigna al profesional solicitante las nomenclaturas a utilizar en el trabajo, y el sistema las bloquea para otros profesionales para evitar duplicaciones, razón por la cual, solo pueden ser utilizadas por el mismo profesional que las reservó.

1.14 NOMENCLATURA CATASTRAL EN INMUEBLES CON DESTINO VIVIENDA EN ZONAS RURALES

En toda subdivisión fuera de un radio aprobado se debe presentar la correspondiente intervención de la Secretaría de Agricultura, independientemente que la fracción se encuentre registrada como rural o urbana.

Para aquellos casos en que dicha secretaría se declare incompetente sobre la propuesta planteada, por tener las parcelas resultantes destino de vivienda o por ser de aplicación la Ley N° 4.146, se debe incorporar la intervención del Área Cartografía de Catastro donde se otorga la nomenclatura.

En zonas rurales, fuera de todo radio municipal o comunal aprobado, pueden existir parcelas urbanas y resulta necesario asignarles nomenclatura urbana a los fines de su valuación.

1.15 DESANEXIÓN

Para la desanexión de inmuebles vinculados jurídicamente no se requiere plano de desanexión, la documentación necesaria es: la solicitud del propietario y la Resolución de la Secretaría de Agricultura autorizando la desanexión.

Con dichos elementos, se procede dejar sin efecto la anexión en el SIT, y se incorpora en campo “Observaciones Formales” una nota que indique que la anexión queda sin efecto de conformidad con lo dispuesto por la autoridad competente y se hace mención al número y fecha de Resolución.

Para el caso de inmuebles rurales anexados que se incorporaron con posterioridad a un radio municipal o comunal, es suficiente la autorización del Municipio o Comuna, siempre que todos los inmuebles anexados se encuentren dentro del Radio.

Independientemente de los requisitos impuestos por la Secretaria de Agricultura para el dictado del acto administrativo de su jurisdicción, la DGC no requiere plano para desvincular los inmuebles anexados, ya que se considera innecesarios los mismos, puesto que los inmuebles mantienen el estado parcelario ya constituido y el agregado de un plano supone una carga burocrática innecesaria.

1.16 ANEXIÓN DE INMUEBLES CON ESTADO PARCELARIO VIGENTE

Para el caso de inmuebles que tengan el estado parcelario vigente, no se requiere nueva mensura para anexarlos, la documentación necesaria es: la solicitud del propietario y la Resolución de la Secretaría de Agricultura autorizando la anexión.

En caso de una modificación parcelaria en la cual, una o más de las resultantes se van a anexar a otro inmueble que no fue objeto de la modificación parcelaria, si este último tiene el estado parcelario constituido y vigente, no se lo incorpora al documento gráfico, debiendo dejarse constancia en el gráfico y reporte de la anexión.

No es necesarios realizar una nueva mensura de un inmueble con estado parcelario constituido y vigente, la anexión se puede hacer por nota acompañada por la Resolución de la Secretaría de Agricultura. En el caso previsto en el segundo párrafo, solo es necesario graficar la modificación parcelaria y en observaciones dejar constancia de la anexión, sin necesidad de hacer una nueva mensura del inmueble que ya tiene estado parcelario constituido y vigente.

2 INTERVENCIONES DE OTROS ORGANISMOS

2.1 INMUEBLES UBICADOS PARCIALMENTE DENTRO DE UN RADIO URBANO

En los trabajos de agrimensura sobre inmuebles ubicados parcialmente dentro de un radio municipal o comunal y zona rural, se solicita intervención municipal o comunal, si la mayor parte de alguno de los inmuebles resultantes se encuentra dentro del radio urbano o si colinda con calle municipal o comunal.

En el caso de inmuebles que se encuentren parcialmente en el Departamento Capital, se exige en todos los casos la intervención de la Municipalidad de Córdoba.

Los inmuebles acaballados en un radio urbano aprobado y zona rural requieren de la intervención de la Secretaría de Agricultura o del Municipio o Comuna. En muchos casos, esta situación ha planteado controversias, de allí que se establezca un criterio objetivo para solicitar la intervención municipal, y ese criterio va en línea con el criterio catastral y registral de asignar al inmueble a jurisdicción donde está la mayor parte del mismo. La excepción prevista para el caso de la Municipalidad de Córdoba se fundamenta en que ésta, tiene establecido un tratamiento diferenciados para estos casos.

2.2 INTERVENCIÓN DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO – AABE

En caso de colindancia con propiedad del Estado Nacional se requiere la intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, a excepción de los casos de colindancia con terrenos del ferrocarril en que exista calle o camino de por medio, aun cuando el título dé por colindancia al ferrocarril, correspondiendo en estas circunstancias, la intervención de la Dirección de Vialidad competente, Municipio o Comuna según **corresponda**

En aquellos casos en que, si bien el título da por colindancia un ferrocarril, en la realidad existe una ruta o calle, el organismo competente para intervenir es la Dirección de Vialidad o la autoridad local, no correspondiente solicitar la intervención de AABE.

2.3 VIGENCIA DE LAS INTERVENCIONES PREVIAS

Las intervenciones previas tienen una vigencia de 10 años, salvo que, el organismo que se expida, establezca una vigencia distinta.

Para evitar diferencias de criterios, resulta necesario fijar un plazo concreto para las intervenciones previas, y se ha optado por establecer un plazo de 10 años, salvo que el organismo que interviene disponga otro que podrá ser menor o mayor.

2.4 INMUEBLES DENTRO DE PARQUES O RESERVAS NACIONALES

En todo trabajo de agrimensura, cualquiera sea su finalidad, que se ubique total o parcialmente dentro un Parque o Reserva Nacional, se requiere la intervención previa de la Administración de Parques Nacionales.

La Administración de Parques Nacionales, de conformidad con la Ley Nacional 22.351, tiene jurisdicción sobre los Parques y Reservas Nacionales creados por Ley, y corresponde su intervención cuando se realice cualquier trabajo de mensura o modificación parcelaria sobre inmuebles dentro de los mismos.

2.5 INMUEBLES ATRAVESADOS POR DUCTOS

Cuando el inmueble objeto del trabajo de agrimensura sea atravesado por un ducto, no se requiere la intervención del organismo responsable del mismo, pero se debe graficar el eje del ducto, indicando las progresivas de ingreso y egreso, longitud dentro del inmueble y ángulos de quiebres si los hubiera; en los casos de ductos subterráneos donde no se pueda relevar el mismo, se deja constancia de su existencia sin graficarlo.

En los casos de loteos, subdivisiones o conjuntos inmobiliarios de más de 25 lotes o unidades funcionales, se requiere la intervención previa del organismo que tiene bajo su responsabilidad el ducto.

En caso de estar inscrita o anotada la servidumbre administrativa, se debe dejar constancia en la planilla de superficies en que inmuebles resultantes se mantiene la misma y consignar la superficie afectada.

Si fija un criterio único para el caso de ductos que atraviesen un inmueble, ya que existían distintos criterios al respecto.

2.6 INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES

Sin importar la situación de registrado, no registrado o en situación irregular, cuando alguno de los inmuebles objeto de un trabajo de Agrimensuras está atravesado por un curso de agua artificial (canal, sea éste de riego, desagüe, etc.) debe intervenir la Administración Provincial de Recursos Hídricos.

En el caso de canales, a diferencia de otros ductos, por sus características y potenciales peligro, y debe intervenir la autoridad en materia de Recursos Hídricos, particularmente cuando se trate de canales en situación irregular o clandestinos.

3 OBSERVACIONES

3.1 ASPECTOS FUNDAMENTALES Y SECUNDARIOS DE LOS TRABAJOS DE AGRIMENSURA

Al momento de observar un expediente, se debe analizar si el motivo de la observación se refiere a un aspecto fundamental o secundario del trabajo bajo control. Es fundamental cuando:

- a) Afecte el estado parcelario (ubicación, magnitudes y colindancias);
- b) No está adecuadamente justificada la diferencia de superficie de conformidad con la Ley 10.432;
- c) Haya inconsistencia entre los documentos presentados y los antecedentes registrales y catastrales;
- d) No estén adecuadamente justificados los dominios afectados en casos de Mensura de posesión;
- e) Haya inconsistencia entre los mismos datos presentados en distintos documentos del expediente;
- f) Haya discrepancias entre las intervenciones previas y lo presentado a control, y
- g) Falte alguna intervención previa de otro organismo.

No se observarán trabajos solo por motivos secundarios.

Si bien artículo 25 de la Ley 10.454 establece el alcance del control de los trabajos de agrimensura, resulta necesario precisarlos con mayor detalle, incluyendo los motivos fundamentales que justifican una observación.

3.2 RECHAZO

Al segundo reingreso de un expediente observado, no se realiza una 3° observación por el mismo motivo: se visa o se rechaza.

Cuando observaciones formuladas en un expediente no se han subsanado dentro de los 30 (treinta) días corridos corresponde su rechazo.

Si bien el artículo 54 de la Ley 10.454 establece las casuales de rechazo, es necesario precisarlas para que no haya criterios distintos.

3.3 CUENTAS UNIFICADAS EN MENSURA Y UNIÓN

Cuando se presente un trabajo de Mensura y Unión de parcelas previamente unidas a los fines tributarios no se exige la desunificación de las cuentas, lo cual debe quedar claramente indicado en las observaciones del reporte PDT mediante la siguiente leyenda sugerida: *“La parcela XXXX se encuentra actualmente unida a los fines tributarios”*.

Cuando en la cuenta de unificación tributaria existan inmuebles que no son objeto del trabajo, no se aplica lo dispuesto en el párrafo anterior y previamente se debe requerir la desunificación.

En los casos de Mensura y Unión, es posible procesar el trabajo sin necesidad de pedir previamente la desunificación de las cuentas, salvo que, la cuenta unificada involucre parcelas que no son objeto del trabajo.

3.4 SUBDIVISIÓN PARA DIVISIÓN DE CONDOMINIO

En los trabajos de Mensura y Subdivisión para División de Condominio, en la precalificación o en nota aparte firmada por la totalidad de los condóminos o sus sucesores y certificada por Escribano Público, deben declarar expresamente que realizan la subdivisión para adjudicarse los inmuebles resultantes. Asimismo, es válido el oficio judicial que ordene el trabajo.

El titular el trabajo como Subdivisión para División de Condominio automáticamente condiciona el mismo a que se produzca la División del Condominio adjudicando los inmuebles resultantes a los condóminos, y en estos casos, por tratarse de un plano

condicionado, el mismo queda en comunicación en el Registro General y no se dan de alta las matrículas hasta tanto no se produzca el acto de división del condominio.

Es siempre recomendable encarar el trabajo como Subdivisión, sin condicionarlo a un acto posterior, ya que las parcelas resultantes estarán disponibles para su transferencia a terceros o adjudicación entre los condóminos.

4 PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1 BALCONES Y PARTES DEL EDIFICIO FUERA DE LA PARCELA

Los balcones cubiertos, que vuelan sobre el dominio público pueden integrarse a la Unidad Funcional a la que pertenecen, ya sea como cubierta propia, cubierta común de uso exclusivo o cubierta común, según lo que dispongan las autoridades locales.

En planta baja, las partes del edificio que están fuera de la parcela no pueden ser integradas a ningún espacio de la Propiedad Horizontal, pero deben considerarse a los fines valuatorios.

Los balcones cubiertos, integrados a una cubierta propia, que vuelan sobre el dominio público con autorización municipal o comunal, tradicionalmente se han tratado como Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo, sin embargo, el único que puede acceder y utilizar ese espacio es el titular de la Unidad Funcional a la que pertenece, por lo que resulta más lógico que se integre como Cubierta Propia, aun cuando vuele sobre el Dominio Público.

En contra de este criterio, se aduce que en el plano de Subdivisión para Afectación a Propiedad Horizontal se determinan los usos y destinos de sectores dentro de la parcela, y que el plano no es un instrumento para aumentar el dominio generando superposición con Dominio Público. Sin embargo, no es el plano el que genera esa superposición, sino la autorización municipal para que vuele sobre el Dominio Público; por otra parte, el tratarlo como Cubierta Común de Uso Exclusivo también genera la superposición entre propiedad privada y pública. Dado que no hay una doctrina única al respecto, se deja bajo la competencia municipal la forma de tratamiento de los balcones.

4.2 DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Es facultad exclusiva del o los propietarios, el determinar los porcentajes de copropiedad sobre los sectores comunes sin necesidad de justificar en base a que parámetros se hizo. No se exige la justificación de los porcentajes de copropiedad asignados a cada Unidad Funcional.

El Código Civil y Comercial, en el artículo 2056, inciso f) establece que el Reglamento de Propiedad Horizontal debe prever la *"determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad"*, pero no establece pautas en relación a la determinación, dejándola a criterio del o los propietarios.

4.3 CORRESPONDENCIA CON EL PLANO VISADO POR LA MUNICIPALIDAD O COMUNA

Entre el plano de Mensura y Subdivisión para afectación a Propiedad Horizontal visado por la Municipalidad o Comuna y el que se presente a Catastro, debe haber correspondencia en el tratamiento de los espacios y destinos.

Sólo se admiten diferencias entre las superficies que resulten de ajustes de cálculo, y en aquellos casos en que por el diseño del edificio pueda haber tratamientos especiales tales como superficies superpuestas, calificación de plantas en terrenos con grandes pendientes, entre otras.

Corresponde a la autoridad local (municipio o comuna) dar la funcionalidad para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, y esta competencia local se manifiesta en la intervención (visación) que se realiza sobre los documentos gráficos, por lo que siempre debe haber correspondencia entre lo que autoriza el municipio o comuna y lo que se presenta a Catastro.

4.4 ELEMENTOS ESTRUCTURALES, VACÍOS Y MAGNITUDES

En Propiedad Horizontal, los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, son de determinación optativa y deben constar en el plano de obra.

Asimismo, son de determinación obligatoria los vacíos que superen 1 m² de superficie; el resto los vacíos son de determinación optativa y deben constar en el plano de obra.

Las magnitudes lineales se consignan al centímetro y las angulares al grado o minuto sexagesimal según el criterio del profesional. En el caso de lados curvos coincidentes con muros solo se consigna el desarrollo del arco.

Si bien los elementos estructurales son siempre comunes, su inclusión en los documentos gráficos de subdivisión para afectación al régimen, puede afectar la claridad que se requiere de los mismos, por lo que resulta razonable dejarlo a criterio del profesional interviniente si los incluye o no.

En relación a los vacíos, muchos de ellos, que figuran en los planos de arquitectura, son destinados a ventilación o paso de ductos, y su posición y dimensiones exactas no siempre son posibles de determinar in situ; de allí que, al igual que en caso de los elementos estructurales se deje a criterio del profesional su inclusión o no, salvo que superen 1m² de superficie (como el caso del espacio para el ascensor) en cuyo caso, deben determinarse en el plano.

En relación a las magnitudes, se deja aclarado que los ángulos pueden ser expresados al grado o minuto según criterio del profesional debido a que, en la gran mayoría de los casos, por la escasa longitud de los lados, el expresarlos al grado es suficiente.

4.5 DESCUBIERTAS PROPIAS

En Propiedad Horizontal, los espacios descubiertos tales como patios, jardines, reservas para futuras ampliaciones, etc., que solo complementan de manera exclusiva a una Unidad Funcional, pueden ser tratados como Descubiertas Propias debiendo constar el destino del mismo en la planilla de superficies. En el caso de los techos, azoteas, terrazas y patios solares en edificios, solo pueden considerarse como Descubierta Común de Uso Exclusivo o Descubierta Común.

Las Descubiertas Propias carecen de autonomía funcional y no pueden conformar por sí mismas una unidad funcional, debiendo siempre vincularse a una superficie cubierta propia.

El artículo 2043 del Código Civil y Comercial regula lo atinente a Cosas y partes propias, y establece: *“Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.*

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.”

Este artículo, se refiere a cosas y partes, sin limitar a que las mismas sean cubiertas, por lo que el tratamiento como Descubiertas Propias, no está acotado a un destino particular, sino, a cualquier destino tales como patios, jardines, reservas para futuras ampliaciones, etc., pero en todos los casos debe consignarse el destino.

A su vez, en el artículo 2041, el Código establece son necesariamente comunes: *“los techos, azoteas, terrazas y patios solares”*, por lo que en estos casos no hay otra opción para su tratamiento, sin perjuicio que puedan ser tratadas como Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo.

4.6 SUPERFICIES A DEMOLER

Cuando en el plano de obra figure alguna superficie a demoler, la misma no debe incluirse como cubierta propia o común. Lo que se está por demoler se trata como descubierta; en línea de trazos debe dibujarse la silueta de lo sujeto a demolición y debe declararse como mejora cubierta a los fines valuativos.

En los casos que, por disposición municipal o comunal, una parte del edificio vaya a ser demolida, no se debe incluir en la subdivisión como sector propio o común, ya que la misma estará de manera provisoria en el inmueble.

4.7 CONSTRUCCIONES FUERA DE LA PARCELA

Cuando una construcción de hasta dos plantas avance sobre terrenos colindantes, puede ser sometida a Propiedad Horizontal, siempre que la invasión sea de una parte de la construcción y la autoridad local lo permita.

La parte edificada que está fuera de la parcela no puede ser integrada a los espacios de la Propiedad Horizontal, la que llega hasta el límite de la parcela, pero la superficie cubierta debe ser declarada a los fines valuativos.

Cuando, por errores de replanteo o cualquier otro motivo, alguna parte de la construcción avanza sobre terrenos colindantes, siendo que en muchos casos esto podría resolverse con alguna rectificación de los muros, se permite que sean sometidos al

régimen. No se establece un parámetro o magnitud máxima de la invasión, dejando que sea la autoridad local quien lo establezca. Se trata de no trabar el tráfico inmobiliario en estos casos, y se lo limita a construcciones de dos plantas, que pueden ser resueltas sin afectar elementos estructurales más complejos de rectificar.

4.8 PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DE UN CONJUNTO INMOBILIARIO

Cuando una edificación de una Unidad Funcional de un Conjunto Inmobiliario se va a someter a Propiedad Horizontal, el trabajo se limita a determinar los espacios de la Propiedad Horizontal exclusivamente. Los porcentajes de copropiedad se determinan en relación a la Propiedad Horizontal debiendo sumar 100%, sin perjuicio del ya asignado a la Unidad Funcional de Conjunto Inmobiliario.

La designación de Unidades Funcionales de la Propiedad Horizontal es secuencial a partir del último número de Unidad Funcional del Conjunto Inmobiliario o, si existiera, de Propiedad Horizontal dentro del Conjunto Inmobiliario, debe dejarse constancia en el Reporte que: *“Las Unidades Funcionales XX a YY conforman una Propiedad Horizontal dentro de la Unidad Funcional ZZ del Conjunto Inmobiliario”*; en caso de dudas, se debe solicitar a Cartografía las nomenclaturas correspondientes.

Algunas discusiones se generaron en torno a la posibilidad de afectar al régimen de Propiedad Horizontal un edificio construido sobre una Unidad Funcional de Conjunto Inmobiliario, en particular por lo dispuesto en el art. 2038, que se interpretaba como referido a la legitimación para constituir el Derecho de Propiedad Horizontal, sin embargo, hay consenso en que dicho artículo no representa un obstáculo; al respecto, ante la consulta realizada por la Municipalidad de Córdoba, el Dr. Gabriel B. Ventura en su trabajo denominado POSIBILIDAD DE AFECTAR A PROPIEDAD HORIZONTAL UNA PARCELA DE UN CONJUNTO INMOBILIARIO, entre otros aspectos, expresó: *“Es importante tener presente que la ley no escatima la posibilidad de constituir derechos reales sobre otros derechos de esta naturaleza, mientras se logre con ella la finalidad de facilitar la urbanización y la proliferación de viviendas u otros usos turísticos o industriales...”*

... no dudamos en atribuir legitimación al titular de una parcela en un Conjunto Inmobiliario, a pesar de lo expresado en el art. 2038, para afectar a su vez un edificio en ella asentado, al régimen de propiedad horizontal común, previsto en el art. 2037 y ss. del CCC. Dicho sea de paso, adviértase que en la norma del 2038 del CCC, que supuestamente regula la legitimación para afectar a PH, y de manera acabada según alguna interpretación, no aparece el superficiario que también puede hacerlo conforme al 2118. Por otra parte, frente a una interpretación dañina y antojadiza determinando la prohibición del titular de una parcela de un conjunto inmobiliario para afectar a propiedad horizontal, bien podría acudirse al derecho de superficie que, aunque mucho más conflictivo y problemático para receptor el dicho interés, resulta literalmente permitido en el art. 2118 del CCC. En efecto, si las autoridades que deben aplicar las leyes negaren al titular de una parcela en un conjunto inmobiliario afectar a propiedad horizontal, éste podría subdividir igualmente, aplicando la superficie. Veremos así, por ejemplo, un edificio de cinco pisos en los que cada piso sea titularidad superficiaria de distintos propietarios; lo conseguido con esta aplicación se asemeja a lo buscado con la PH, pero infinitamente más conflictivo y dificultoso para su control. La responsabilidad de estas situaciones que comprometen la seguridad, deberá atribuirse a la superficial y endeble interpretación de la ley, sin encauzarla hacia la verdadera ratio.”

5 CONJUNTOS INMOBILIARIOS

5.1 FORMA DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL O COMUNAL EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Los conjuntos inmobiliarios, cualquiera sea su magnitud o destino, deben tener la visación o aprobación municipal o comunal correspondiente, en la modalidad que dispongan las autoridades locales. No se exige Ordenanza o Resolución aprobatoria.

Sobre este punto han existido distintos criterios, habida cuenta que la Normativa Catastral en el punto 32.2 establece que los trabajos para constitución de conjuntos inmobiliarios, se regirán por las disposiciones relativas a la subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal y los requisitos establecidos para loteos, en todo aquello que sea aplicable.

La falta de precisión del punto, hizo que, en algunos casos, se interpretara como requisito del Conjunto Inmobiliario que la Municipalidad o la Comuna debían expedirse a través de Ordenanza o Resolución aprobatoria al igual que los loteos; y esto no es así, ya que, en los Conjuntos Inmobiliarios no hay apertura de calles ni espacios públicos.

Sin perjuicio de que la autoridad local puede establecer bajo que modalidad se expedirán, será suficiente la visación de los respectivos planos.

5.2 FUNCIONALIDAD EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Corresponde a la autoridad local, Municipio o Comuna, la regulación de todo lo relativo al uso del suelo en los conjuntos inmobiliarios tales como: localización, superficies de unidades, cantidad de unidades, destinos, etc.

En el caso de Conjuntos Inmobiliarios para Parques Industriales, es obligatoria la intervención de la Secretaría de Parques Industriales, quien es el organismo responsable de otorgar la factibilidad al mismo.

Los artículos 2073 y 2075 del Código Civil y Comercial, remiten a las normas administrativas locales la regulación de todo lo relativo a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios.

5.3 SECTORES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En los Conjuntos Inmobiliarios se diferencian: Sectores Propios, Sectores Comunes y Sectores Comunes de Uso Exclusivo; y en todos los casos, en las planillas de superficie, debe colocarse el destino del mismo; no es requisito para visar un Conjunto Inmobiliario que existan superficies cubiertas en el mismo.

El conjunto deberá estar integrado por dos o más Unidades Funcionales; no es requisito que existan sectores comunes, el conjunto puede estar integrado solo por sectores propios.

Dentro de un Conjunto Inmobiliario no puede haber espacios destinados al Dominio Público; los espacios verdes, vías de circulación, espacios de recreación, etc., son tratados como sectores comunes e identificados con las letras SC y un número de posición.

Las cosas y partes propias y comunes están tratadas en los artículos 2077 y 2076 del Código Civil y Comercial, mientras que en el 2074 se establecen las características: *“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”*; pero algunas de estas características no son imprescindibles para configurar el Conjunto Inmobiliario.

Al respecto, Martha LINARES de URRUTIGOITY y Pablo Enrique BRESSAN, en su trabajo denominado *“CONJUNTOS INMOBILIARIOS: OBJETO Y ESTRUCTURA LEGAL, SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES Y SUS NOTAS CONTINGENTES”*, presentado en la XXXII Jornada Notarial Argentina (celebrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2016) y publicado en Revista Notarial Año 2016/02 N° 94 del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, expresan: *“El fenómeno que subyace detrás de todos estos subtipos es el de tratarse de un “emprendimiento urbanístico”. Queda claro, desde la redacción misma de las normas, que no es el destino, en concreto, lo que funciona como elemento configurador (residencial, deportivo, industrial, comercial, etc.). Tampoco lo es el tipo de cerramiento o de pórtico de acceso, ni la cantidad de unidades, ni la zona donde se ubiquen, ni los servicios que prestan. De allí la importancia de la distinción que hemos formulado inicialmente.”*

Respecto del estado constructivo sostienen: *“las partes privativas tienen existencia real, existen, por ser una porción de terreno, son inmuebles por naturaleza (225 CCCN). A diferencia de la propiedad horizontal tradicional donde las partes privativas requieren de su fabricación o construcción, por aquello de que se trataría de “cubos de aire”.*

En el mismo documento, al referirse a los accesos y vías de circulación sostienen: *“tal como la práctica nos ha enseñado, entendemos que los accesos y vías de circulación no son necesariamente comunes en su totalidad, dado que pueden existir emprendimientos que reconocen sus accesos y parte de sus circulaciones a través de servidumbres por otros predios o utilización de calles públicas”.*

Adhiriendo a estos conceptos, es que se prevé la posibilidad de que existan Conjuntos Inmobiliarios de dos Unidades Funcionales y que ambas tengan salida directa a la vía pública, sin que entre ellas haya sectores o partes materiales comunes, tal como es el caso típico de los dúplex, donde no hay solapamiento de derechos en altura, a los que tradicionalmente se ha aplicado la figura de Propiedad Horizontal, aun cuando solo forzosamente se puede decir que existen cosas comunes y se las determina (patios, muros separativos, jardines, etc.); si el mismo Código Civil y Comercial, en el artículo 2075 remite expresamente los Conjuntos Inmobiliarios a la normativa del Derecho Real de Propiedad Horizontal con las modificaciones que se establecen en el Capítulo 1 del Título VI del Libro Cuarto de la ley de fondo, porque no directamente permitir en estos casos la aplicación del régimen de Conjunto Inmobiliario, que en estos casos es más flexible, al no estar limitado estrictamente a superficies cubiertas.

En el caso planteado de los dúplex, toda incorporación de alguna construcción, para ser regularizada en dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, requiere de planos de modificación y modificación del reglamento, con los costos que ello implica; pero la realidad muestra, que estos agregados de superficies cubiertas son comunes (cocheras, quinchos, galerías, etc.), sin embargo rara

vez se regulariza la situación, justamente por los costos que implica, y los inmuebles siguen en el mercado inmobiliario como si nada hubiera sucedido.

Obviamente, la autoridad local (Municipio o Comuna) en ejercicio de su autonomía, pueden, como lo prevé la misma ley de fondo en el artículo 2075, establecer limitaciones u optar por aplicar la figura de Propiedad Horizontal para el caso de dúplex.

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FUNCIONALES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En los Conjuntos Inmobiliarios, la descripción de las Unidades Funcionales se limita a detallar la ubicación, el polígono, la superficie, el destino de cada sector propio o de uso exclusivo y el correspondiente porcentaje de copropiedad. No se realiza la descripción geométrica de las mismas.

La descripción de Unidades Funcionales de Conjuntos Inmobiliarios debe realizarse de la misma forma que se hace en los casos de Unidades Funcionales de Propiedad Horizontal, no solo por la similitud entre ambas, sino por la simplicidad que ofrece la descripción tradicional en estos casos, sobre todo considerando que una Unidad Funcional puede estar integrada por Sectores Propios y Comunes de Uso Exclusivo físicamente separados, cuya descripción e integración literal es muy compleja y poco comprensible si no se tiene el plano a la vista.

5.5 NOMENCLATURA DE LA PARCELA AFECTADA A CONJUNTO INMOBILIARIO

En caso que se pretenda ejecutar un Conjunto Inmobiliario, el inmueble debe contar con una nomenclatura urbana, independientemente de su ubicación. La misma es otorgada por vía web, previo a su presentación.

Es necesario asignar nomenclatura urbana, aún en casos que el Conjunto Inmobiliario se ubique fuera de todos radio Municipal o Comunal aprobado, ya las Unidades Funcionales deben ser valuadas como urbanas.

6 PAUTAS COMUNES PARA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

6.1 MODIFICACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios ya constituidos, si se pretende subdividir una Unidad Funcional o unir dos o más Unidades Funcionales, se trata como Modificación de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, limitando los gráficos a las unidades y sectores que se modifican. No es necesario graficar la parcela ni la ubicación.

Toda modificación de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario debe contar con la visación municipal o comunal correspondiente. En el caso de Parques Industriales, en todos los casos deben tener la conformidad de la Secretaría de Parques Industriales.

Siempre una unión o subdivisión de una Unidad Funcional, ya sea dentro de un Conjunto Inmobiliario o una Propiedad Horizontal, importa una modificación del mismo, y lleva consigo la necesidad de modificar el Reglamento.

6.2 OCHAVAS Y ENSANCHES DE VEREDA

En Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, las ochavas, ensanches de vereda y otros espacios sujetos a restricciones administrativas, son determinados e identificados con el destino, sin necesidad de asignarles número de posición. Corresponde a la autoridad local, Municipio o Comuna, validar los mismos.

El número de posición que identifica un sector, permite referirlo en el Reglamento para lo que fuere menester. En el caso de ochavas, ensanches de vereda y otros espacios sujetos a restricciones administrativas, rige la restricción administrativa establecida por la autoridad local, por lo cual, no necesitan de número de posición.

6.3 DESIGNACIÓN DE NUEVAS UNIDADES FUNCIONALES

Cuando se modifique la superficie una o más unidades existentes, siempre que el Reglamento de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario no lo prohíba, se mantienen las designaciones originales. En cualquier otro supuesto se dan nuevas designaciones a partir de los últimos números asignados.

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades son designadas con el número correspondiente a partir del último número de subparcela existente.

Si el Reglamento no lo prohíbe, es razonable mantener el número de Unidad Funcional en caso de modificaciones que solo impliquen una ampliación o disminución de la superficie de las Unidades Funcionales involucradas.

6.4 POSESIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES

En los casos de mensuras de posesión de Unidades Funcionales de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, no se pueden incorporar a la Unidad Funcional espacios que no estuvieron en el gráfico que sirvió de base para la constitución del Régimen; los agregados que pudieran existir tales como construcciones, invasiones, etc., son puestos de manifiesto en líneas de trazos en el gráfico, pero no integran la Unidad Funcional y deben ser declaradas a los fines valuativos. En estos casos se mantiene la misma designación de la Unidad Funcional originaria.

No se puede incorporar por vía de la posesión, Unidades Funcionales no determinadas ni previstas en el gráfico que sirvió de base para la constitución del régimen.

Por vía de la posesión no se puede modificar una Propiedad Horizontal o un Conjunto Inmobiliario ya que, de conformidad con lo establecido en el inciso o del artículo 2056, es facultad del consorcio; por otra parte, el Capítulo 3 del Título VI del Libro Cuarto se refiere a modificaciones en cosas y partes comunes, estableciendo las pautas y mayorías necesarias para que proceda, lo cual reafirma que la potestad para modificar el Reglamento recae sobre los consorcistas.

7 DOCUMENTO GRÁFICO

7.1 PLANILLAS DE SUPERFICIES

No se admite la incorporación de planillas de superficies en el documento gráfico, salvo para aquellos casos que por sus particularidades no puedan ser generadas en el reporte de datos alfanumérico, tal como el caso de futura unión.

La inclusión de planillas de superficies en los gráficos, obliga a los visadores a controlar su consistencia con los datos subidos digitalmente, que son los que impactan en Base de Datos. Esto doble control insume tiempo (bastante en casos de trabajos con muchas resultantes) y no siempre se detectan las inconsistencias, lo que puede producir problemas a futuro, en relación a que dato es el que realmente corresponde.

7.2 CAMBIOS DE NOMENCLATURA EN COLINDANCIAS

Cuando haya cambios de nomenclatura recientes en una parcela colindante no se observa si se puso la nomenclatura anterior, particularmente en los casos de mensuras simultáneas de varios inmuebles colindantes entre sí o cuando dos profesionales realizan trabajos independientes sobre dos inmuebles colindantes y los presentan en forma simultánea.

El uso de nomenclaturas anteriores en las colindancias, es un caso muy común cuando se ejecutan mensuras independientes de varios inmuebles y se presentan simultáneamente en distintos expedientes; lo mismo puede ocurrir cuando dos profesionales realizan trabajos independientes sobre dos inmuebles colindantes en forma simultánea. En estos casos, el no utilizar la nueva nomenclatura (generada por cambio de formato o por una modificación parcelaria reciente del colindante), no es un error atribuible al profesional, por lo cual no debe ser objeto de observación tal circunstancia.

7.3 INTERPRETACIÓN PERICIAL DE TÍTULOS

El croquis de interpretación pericial de títulos en planos de Mensura y Unión u otros trabajos solo es requerido en aquellos casos que la aplicación del título al terreno así lo ameriten o den claridad al trabajo.

El gráfico de interpretación pericial de títulos, puede aportar claridad en casos de trabajos complejos, pero en otros casos no es necesario, por lo que no es un requisito indispensable en todos los casos.

7.4 PLANO ANTECEDENTE

Cuando en un trabajo de Agrimensura se incorpora un gráfico según plano antecedente, es suficiente su identificación con el número de plano de Catastro o de expediente. No es necesario agregar el número de Protocolo de Plano ni Planilla del Registro General de la Provincia, aunque su incorporación no es objeto de observación.

El gráfico según plano antecedente puede ser una transcripción del mismo, o puede insertarse como imagen del disponible en el SIT-Web, acotándolo al inmueble involucrado y sus colindancias, siempre que sea legible y se puedan ver las magnitudes.

Para identificar un plano antecedente es suficiente utilizar el número de plano de Catastro o del expediente, aunque la redundancia de datos no daña, por ello no será motivo de observación el agregar más datos de los mínimos indispensables. Si bien es una práctica actualmente en uso el insertar imágenes de planos antecedentes, es conveniente incorporarla expresamente, y aún más, recomendar su utilización para evitar errores de transcripción de datos.

7.5 DISCREPANCIAS ENTRE EL ASIENTO REGISTRAL Y LA ESCRITURA

Cuando el asiento registral, Matrícula o Folio Cronológico, tenga datos que discrepen de los consignados en la escritura, se aclara en nota al pie las diferencias, debiendo considerarse como correctas las consignadas en la escritura o las del plano que le dio origen. Esta situación, debe estar informada en el ítem de observaciones de la precalificación de antecedentes.

Siempre debe tenerse en cuenta que la matrícula o en su caso el folio, son asientos registrales, es decir extractos o minutas del título, por lo que, ante inconsistencias de datos entre ambos, vale lo que consigna título. Lo mismo ocurre cuando existe un plano que sirvió de base al título, ante inconsistencias, vale la fuente originaria, es decir el plano. Al relacionarlo en el ítem observaciones, el escribano estará avalando al profesional, y advirtiendo al Registro General del problema.

7.6 MATRÍCULAS POR CONVERSIÓN

Cuando la Matrícula se ha generado por conversión con una descripción acotada, y no contenga los datos del asiento originario, se realiza el gráfico según títulos en base a la escritura o al folio convertido, aclarándose al pie tal circunstancia, y adjuntando el documento que se utilizó para el mismo.

Son comunes las descripciones acotadas en las matrículas por conversión, por ello el gráfico según títulos debe hacerse en base al folio convertido o la escritura.

7.7 COLINDANCIA CON UNA PARCELA AFECTADA A PROPIEDAD HORIZONTAL

En caso de colindancia con una parcela afectada al régimen de propiedad Horizontal, solo se consigna el número de parcela, no siendo necesario agregar más datos ni número de Carpeta de PH.

En todos los casos las colindancias deben hacer referencia al número de parcela, el agregar otros datos hace compleja la descripción innecesariamente.

7.8 UBICACIÓN DE PARCELAS URBANAS EN SECTORES AMANZANADOS

En una mensura de un inmueble urbano en un sector amanzanado no se exige la ubicación de la parcela en relación a un punto de referencia.

En sectores amanzanados, la ubicación relativa se hace en relación a la manzana, aun cuando ésta no esté en todos los casos materializada en el terreno, al subir las coordenadas en la presentación digital, se cumple con el requisito de ubicación georreferenciada.

8 MEJORAS Y DESMEJORAS

8.1 SUPERFICIE CUBIERTA

No se consideran como superficies cubiertas a los fines de Propiedad Horizontal ni a los fines valuativos los elementos que cubran espacios, pero permitan el paso del agua, aun cuando puedan servir de piso en plantas superiores, tales como: chapas perforadas, medias sombras, material desplegado u otras.

Se consideran como cubiertas a los fines de Propiedad Horizontal y tributarios, los elementos que cubren espacios y no permiten el paso del agua, aun cuando sean traslúcidos. En los casos de Propiedad Horizontal deben constar en los planos de arquitectura y en la visación municipal o comunal.

Con la proliferación de diversos y modernos materiales constructivos, se hace necesario establecer que se entiende, a los fines catastrales como superficie cubierta, y el criterio que se adopta, es el de permeabilidad.

8.2 DESMEJORAS

En caso de modificaciones parcelarias de inmuebles con desmejoras declaradas ante Catastro, el profesional interviniente debe indicar, graficar y dimensionar las desmejoras en los inmuebles resultantes.

Cuando un inmueble tiene registradas desmejoras y se subdivide, el profesional interviniente deberá indicar sobre cuales resultantes subsiste y con qué superficie.

8.3 FECHA DE FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO – RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

En el rubro observaciones del reporte de la PDT, el profesional debe dejar constancia de la fecha de finalización de los trabajos en el campo con la siguiente leyenda: *“Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, finalizando las operaciones con fecha DD/MM/AAAA”*. Hasta esa fecha será su responsabilidad por el relevamiento de las mejoras.

Para los casos de mejoras incorporadas con posterioridad a dicha fecha, el profesional puede declararlas sin obligación de graficarlas.

En caso que el visador detecte que se han incorporado mejoras con posterioridad a esa fecha, no observa el trabajo y, una vez visado el plano, da aviso al área encargada de teledetección para que proceda a incorporar las mejoras no declaradas.

Para el caso de relevamiento de mejoras debe establecerse una fecha de finalización de los trabajos de campo para limitar a esa fecha la responsabilidad del profesional. Particularmente en el caso de Loteos o Conjunto Inmobiliarios en desarrollo, en los que constantemente se está construyendo, no es razonable que el profesional tenga que estar yendo periódicamente al terreno para relevar las mejoras introducidas con posterioridad a labor en el campo. En estos casos, siempre es posible la teledetección de las mejoras cuando se advierte que hay nuevas incorporaciones.

8.4 MEJORAS DESCUBIERTAS

Las piscinas o piletas de natación y campos deportivos, no son dimensionadas y se declaran a los fines valuatorios por cantidades, no por superficie. No es exigible la representación gráfica de las mismas.

La valuación de piscinas o piletas de natación y campos deportivos, se calcula como un porcentaje de la superficie cubierta, no son valuadas en forma independiente, por lo cual no es necesario dimensionarlas, solo declarar la cantidad de mejoras descubiertas existentes.

8.5 CONTENEDORES

Los contenedores y otras estructuras que se encuentren en el terreno de forma perdurable y sirvan de manera permanente para las actividades propias que se desarrollan en el mismo (vivienda, depósitos, etc.) deben ser graficados y declarados como superficie cubierta.

No se consideran mejoras los contenedores destinados a obradores, baños químicos, ni cualquier otra estructura dispuesta de manera temporal en el inmueble.

En la actualidad, se ha difundido el uso de contenedores para diversos destinos: vivienda, oficinas, etc.; el Código Civil y Comercial en el artículo 226 se refiere a inmuebles por accesión, estableciendo: *“Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.”*; estableciendo una clara diferencia con el Código anterior que hacía referencia al concepto de *adhesión física con carácter de perpetuidad*.

El cambio no es menor, ya que, en los casos de contenedores destinados a viviendas, depósitos, oficinas, etc., estos son colocados sobre el terreno, y se les brinda servicios por ductos subterráneos, por lo que resulta razonable considerarlos inmuebles por accesión en los términos del referido artículo, y susceptibles de ser considerado como cubiertos a los fines tributarios.

No ocurre lo mismo, con aquellos contenedores, baños químicos u otras estructuras puestas temporalmente en un inmueble como complemento de actividades acotadas en el tiempo (festivales, obradores de construcción, etc.).

8.6 MEJORAS EN INMUEBLES RURALES

En todo trabajo de agrimensura que se inicie sobre parcelas rurales se incorpora la correspondiente Declaración Jurada de denuncia de mejoras cubiertas y/o descubiertas. No es exigible la representación gráfica de las mismas.

Las mejoras, tanto cubiertas como descubiertas, en todos los casos, sin importar si el inmueble es urbano o rural, deben ser declaradas. En el caso de inmuebles rurales, por el tamaño de la parcela y la escala de representación, la mejora es muy pequeña en relación al terreno, y puede incluso reducirse a un punto si se pretende representarla, de allí que no se requiera su representación gráfica.

9 MENSURAS DE POSESIÓN

9.1 ACCESO A LA VÍA PÚBLICA

En las mensuras de posesión se exige que se indique cómo se accede a la vía pública.

El acceso a la vía pública en los casos de posesión siempre es exigible, aun cuando éste se haga por pasos de hecho existentes en inmuebles vecinos.

9.2 CERRAMIENTO

En las posesiones no se exige el cerramiento material en los siguientes casos: colindancias con propiedad del mismo poseedor o sus sucesores, colindancia con dominio público o regularización por vía de prescripción de inmuebles adquiridos por boleto de compraventa.

Se admite indicar alambrados o muros mal ubicados, en aquellos casos en que el poseedor no tenga intención de invadir los terrenos colindantes o de dejar restos insignificantes del título, siempre y cuando la invasión se produzca únicamente por los elementos del cerramiento.

El artículo 1939 del Código Civil y Comercial, establece en su última parte que: *“A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento”*, es decir, la misma ley de fondo establece la obligación de cerramiento.

Sin embargo, existen casos donde este cerramiento podría no estar, como el caso de colindancias con propiedad del mismo poseedor (integrada la posesión a una misma explotación o vivienda, por ejemplo), cuando existe colindancia con el dominio público donde el cerramiento puede ser una barrera para el destino que se haya dado al inmueble (estaciones de servicio, bares, etc.) o en el caso de pretender sanear el título por prescripción por parte del adquirente con boleto con compraventa.

También, existen casos, particularmente relacionados con la adquisición por boleto o avances sobre el dominio público, donde un error en el replanteo del cerramiento pueda generar una invasión no querida sobre inmuebles colindantes o dejar restos de título no afectado que resultan insignificantes.

9.3 EMPADRONAMIENTO PREVIO

En mensuras de posesión que no afecten dominios inscriptos, el inmueble debe estar previamente empadronado.

El empadronamiento previo es necesario para poder procesar el trabajo y que el poseedor comience a tributar, aun antes de finalizar el juicio de prescripción.

9.4 LEYENDA PARA POSESIONES

En todos los trabajos de mensura de posesión deben consignarse obligatoriamente debajo de la carátula o portada, y en el reporte la siguiente leyenda: *“La visación del presente trabajo en ningún caso supone abrir juicio sobre la validez y antigüedad de los derechos que el poseedor aduce, ni implica la renuncia sobre los derechos que el Estado pudiere tener sobre el inmueble”.*

La necesidad de incluir esta leyenda surge de los errores en la interpretación que se da a la intervención de Catastro con la visación de los planos, dejando constancia expresa de que implica dicha intervención.

9.5 POSESIÓN DE INMUEBLES ATRAVESADOS POR DOMINIO PÚBLICO

En el caso que el inmueble poseído esté atravesado por dominio público, se puede presentar el trabajo en un solo documento gráfico, quedando las parcelas resultantes anexadas y no podrán ser transferidas en forma independiente. Cuando se opte por presentarlos por separado, no quedan anexados.

En los casos de discontinuidades parcelarias, donde la posesión sea sobre la totalidad de los inmuebles, está se tramitará sobre el todo, quedando anexadas las parcelas resultantes y con la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente.

9.6 POSESIÓN SOBRE INMUEBLES ANEXADOS

En el caso de inmuebles anexados y condicionados a ser transferidos en forma conjunta, si la posesión los afecta en su totalidad, se presenta en un solo plano, manteniendo la anexión y condición de que no podrán ser transferidos en forma independiente.

En este caso, se trata de una situación similar a la del punto anterior, pero con el antecedente de que las parcelas afectadas están anexadas y tienen la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente

9.7 MENSURA PARA PRESCRIPCIÓN EN SEDE ADMINISTRATIVA – JUSTIFICACIÓN DE LA POSESIÓN

En los trabajos de Mensura de Posesión para Prescripción en Sede Administrativa (Ley 24.320), se debe acompañar una Declaración Jurada suscripta por Funcionario Público, ya sea el Intendente, Presidente Comunal o Funcionario autorizado, en la que expresamente se indique el origen la posesión, antigüedad de la misma y el destino al que la Provincia, Municipio o Comuna respectiva afectó el inmueble durante el lapso de la posesión.

No se exige Decreto, Ordenanza ni Resolución Comunal, sin perjuicio que la autoridad local resuelva hacerlo bajo esa modalidad.

Las únicas causales de observación al documento presentado es la ausencia de los requerimientos expresos establecidos anteriormente; no corresponde a la Repartición ni a los visadores analizar, validar ni abrir juicio sobre la veracidad de lo declarado, ni sobre la extensión o derechos que se aducen.

La Ley 24.320, referida a la adquisición del dominio por prescripción en sede administrativa, en su artículo 2 establece: *“La posesión ejercida por la Administración provincial o municipal o, sus reparticiones descentralizadas o, autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, Medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarara en cada caso la prescripción operativa.”*

La Dirección General de Catastro, no ha sido designada como Autoridad de Aplicación de la Ley, tampoco la Ley 10.454 establece competencia alguna respecto de la valoración de la prueba o aspectos vinculados a los actos posesorios realizados; por lo cual, no corresponde que, en el proceso de visación, se hagan este tipo de análisis y valoraciones. Tampoco corresponde, establecer otras exigencias no contempladas en la Ley, ni exigir formalidades no previstas legalmente; aunque si es razonable que consten en el expediente y con carácter de Declaración Jurada, la manifestación por parte del Funcionario Público acerca de lo expresamente requerido en la Ley: el origen la posesión por el Estado, antigüedad de la misma y el destino al que la Provincia.

10 SALIDA A LA VÍA PÚBLICA

10.1 PASILLOS Y PASOS COMUNES

En los casos de subdivisiones con pasillos comunes, pasos comunes o servidumbres de paso, no se exige que se trate de una Mensura y Subdivisión para División de Condominio. La salida indirecta a la vía pública puede ser para cualquier tipo de trabajo.

La Ley 10.454, en su artículo 20, establece: "... todas las parcelas y subparcelas que surjan de fraccionamientos deben tener salida a la vía pública ya sea de forma directa o indirecta"; es decir, no condiciona en ningún momento que la salida indirecta a vía pública se aplique exclusivamente a trabajos de Mensura y Subdivisión para División de Condominio, por lo que dicha opción es válida para cualquier tipo de trabajo.

10.2 INMUEBLES SIN SALIDA A LA VÍA PÚBLICA

En los casos de mensuras de parcelas con título que no tienen salida a la vía pública, no es necesario indicar cómo se accede a la misma salvo la existencia de servidumbre.

Se debe registrar en afectaciones de la parcela como "sin salida a vía pública" o "salida indirecta a vía pública por..." a los fines de su publicidad.

A diferencia de los casos de mensura para posesión, cuando se trata de parcelas con títulos, no resulta necesario indicar como se accede a la misma. La parcela es preexistente y no se puede condicionar su tráfico inmobiliario a que indique como se accede a la misma.

10.3 PARCELAS DESTINADAS A PASO O PASILLO COMÚN

Las parcelas destinadas exclusivamente a acceso a lotes internos deben ser pasillos o pasos comunes. En estos casos, donde no haya otro destino posible, no se permite afectarlas a servidumbre de paso en forma exclusiva.

Los pasos o pasillos comunes en fraccionamientos urbanos, no pueden exceder los 150 m de extensión ni tener una superficie superior a los 2.000 m², su ancho mínimo será de 12 m y no pueden dar salida a más de 25 parcelas, sin perjuicio de que, los Municipios y Comunas, puedan establecer otros criterios, en cuyo caso, es de aplicación la normativa local.

Estas limitaciones no aplican a los espacios destinados a vías de circulación en Conjuntos Inmobiliarios, donde deben respetarse las dimensiones mínimas establecidas en la Ley 4146 o en la normativa municipal o comunal aplicable.

Las parcelas destinadas a pasos o pasillos comunes, particularmente cuando fueron utilizados para fraccionamientos (loteos) que se pretendían mantener con control de accesos han generado diversos problemas tanto a nivel registral como tributario y en el tráfico inmobiliario de los inmuebles vinculados, entre los cuales se puede mencionar:

- 1) Al inicio de la comercialización del desarrollo, la matrícula del paso o pasillo común está siendo objeto de constantes inscripciones y anotaciones, demorando la inscripción del resto de los inmuebles;
- 2) Los informes notariales para la transferencia del paso común, terminan siendo confusos con una gran cantidad de inscripciones y anotaciones;
- 3) La matrícula del pasillo común va creciendo con las sucesivas transferencias y anotaciones, haciendo en varios casos casi imposible su publicidad por la cantidad de fojas (hay casos de matrículas de más de 1.000 fojas);
- 4) En varios casos se ha detectado que no se transfirieron los derechos y acciones sobre el paso o pasillo común, obstaculizando la transferencia posterior;
- 5) Es común, particularmente en el interior de la Provincia, que los Municipios y Comunas integren el pasillo común a la red vial, sin regularizar la situación, quedando el pasillo como parcela privada en los Registros Oficiales;
- 6) Los adquirentes de las parcelas vinculadas, deber escriturar la cuota parte del pasillo, esto implica que, ante algún requerimiento, el Registro informará son propietarios de dos inmuebles, con lo cual pueden quedar excluidos de algunos beneficios, especialmente tributarios, que requieren ser propietario de una vivienda única (exenciones, subsidios, acceso a crédito oficiales, etc.);

7) Los organismos encargados de la provisión de servicios públicos lo hacen hasta la vía pública, corriendo por cuenta de los propietarios los gastos que implique llevarlos hasta sus parcelas.

Son muchos los problemas que justifican limitar el uso de esta figura, más aún, cuando utilizar la figura del Conjunto Inmobiliario resuelve de formas más práctica y sencilla la situación.

El plantear estas limitantes, no implican interferir en la autonomía local, ya que expresamente se deja establecidos que la competencia exclusiva de Municipios y Comunas sobre esta materia.

10.4 PROLONGACIÓN DE PASOS O PASILLOS COMUNES

No se permite extender pasillos o pasos comunes existentes, salvo los casos expresamente autorizados por Municipios y Comunas a fines de regularizar fraccionamientos.

La prolongación o extensión de los pasos o pasillos comunes multiplica los problemas anteriormente detallados.

10.5 SERVIDUMBRE DE PASO EN INMUEBLES RURALES

En zonas rurales se admite que la totalidad del inmueble, siempre que el mismo sea apto para otro destino, esté afectada a servidumbre de paso sin necesidad de determinar el espacio concreto en el que se establece.

El artículo 2163 establece: *“La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno”*. Si bien lo más conveniente es establecer por donde se hará el paso, existen inmuebles rurales, particularmente en zonas de sierras, donde el paso muchas veces depende de factores topográficos y climáticos, por lo que, exigir que se haga siempre por un sector determinado puede impedir que se cumpla con el objetivo para el que se constituyó la servidumbre.

10.6 PARCELAS INTERNAS

En fraccionamientos urbanos fuera de cualquier radio municipal o comunal, se admiten parcelas internas con acceso directo a la vía pública con frentes inferiores a los establecidos en la Ley 4146, siempre que la superficie de las mismas (excluido el espacio de acceso) sea igual a la superficie mínima prevista en la Ley de Loteos.

En estos casos, el frente sobre la vía pública no puede ser inferior a los 3 metros de ancho y la longitud total de la zona de acceso no puede superar los 50 metros.

No se admite parcelas destinadas a pasillos o pasos comunes para dar salida a una única parcela interna; en estos casos ese espacio destinado a la salida a la vía pública se integra a la parcela a la que sirve, salvo que, la parcela que da frente a la calle tenga su salida principal o secundaria por el pasillo, y así lo autorice la autoridad local.

Las parcelas internas son una realidad en gran parte del territorio, y en muchos casos se han aceptado exigiendo que el espacio de acceso a la parcela interna se ensanche sobre la vía pública para lograr el frente mínimo, situación que casi nunca se refleja en la materialización posterior. Esta práctica resulta inconveniente, por lo que se ha considerado adecuado aceptar en los casos de excepción que se presenten, sin que ello implique vulnerar el espíritu de la Ley 4146.

11 TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE POLÍGONOS

11.1 POLÍGONOS DESTINADOS A PROLONGACIÓN O APERTURA DE CALLE PÚBLICA

En los casos de modificaciones parcelarias donde se deje un polígono destinado a calle pública para dar continuidad a la red vial existente o para apertura de una calle, siempre que las parcelas resultantes con frente a ese polígono no superen el número de 10 parcelas, se les da tratamiento de subdivisión simple, no como loteo, dejando dicho espacio como polígono destinado a prolongación o apertura de calle pública.

Existen casos en que, por pedido municipal o comunal, ante una mensura o una subdivisión pequeña, se solicita dejar un espacio destinado a dar continuidad a la red vial existente o la apertura de una calle. En casos de subdivisiones hasta 10 lotes con frente a ese polígono, que no se trata de emprendimiento de magnitud, se autoriza a procesarlos como subdivisión simple, haciendo que su tramitación sea más expeditiva.

11.2 POLÍGONOS A EXCLUIR

En los trabajos de agrimensura solo se permiten polígonos a excluir de las parcelas resultantes en el caso que estén sujetos a expropiación, ocupados por dominio público o destinados al mismo. Dichos polígonos, deben incluirse en la mensura y en el balance de superficies entre título y mensura, y deben consignarse en la planilla de superficies con su identificación, superficie y destino: sujeto a expropiación, ocupado por calle pública, ocupado por río XX, destinado a ensanche de calle, destinado a dar continuidad vial u otros.

Los polígonos, cuando se excluyen de las resultantes, salen del tráfico inmobiliario y no pueden ser transferidos a terceros; su único destino posible será su inscripción en el Protocolo de Dominio Público.

11.3 PARCELAS SUPERPUESTAS U OCUPADAS POR TERCEROS

En los casos de superposición parcial de dominios u ocupaciones de o a terceros, los polígonos de superposición u ocupación, no son excluidos de los inmuebles resultantes.

Si la autoridad local (Municipio o Comuna) o competente (Secretaría de Agricultura) lo autoriza, pueden ser tratados como parcelas independientes a fin de sanear el título.

En los casos de superposiciones de dominio, la fracción superpuesta debe determinarse como polígono, pero no excluirse de las resultantes, salvo el caso que la autoridad competente (Municipio, Comuna o Secretaría de Agricultura) permita su tratamiento como parcelas independientes saneando de esta forma al menos uno de los títulos.