

Modificación del estado constructivo de unidades funcionales

Nicolás A. Soligo Schuler⁽¹⁾

Introducción

El derecho real de propiedad horizontal, previsto en el Título V del Libro Cuarto (Derechos reales) del Código Civil y Comercial de la Nación, tiene en principio por objeto un inmueble construido, ya que el artículo 2037 se refiere a partes privativas y comunes de un "edificio"⁽²⁾. No obstante, el artículo 1° del decreto reglamentario nacional 18.734/49 establecía que el inmueble también podía ser "a construir". Algunas normas locales, en el ejercicio del poder de policía, también contemplaron la aprobación de planos para edificios no terminados, con fundamento en la facultad legisferante de las provincias sobre el uso del suelo, la división y el aprovechamiento de éste⁽³⁾. Así, aquello que no fue previsto en forma expresa por la ley de fondo, se torna procedente por normas reglamentarias locales. En este sentido, el artículo 6° del decreto reglamentario de la Provincia de Buenos Aires número 2.489 del año 1963 ha permitido tanto la afectación al sistema de propiedad horizontal de edificios no terminados, como así también la transferencia de unidades a construir o en construcción.

Transmisión unidades "a construir" o "en construcción"

Mientras que la unidad funcional o complementaria no se encuentre terminada, ésta podrá transmitirse previa confección del estado parcelario junto con el dictado de la disposición pertinente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, cuyo contenido indique el cumplimiento de los requisitos del artículo 6° del decreto citado, a saber:

1) si las unidades constituyen cuerpos independientes de edificación, la disposición puede

dictarse en cualquier estado que se encuentre la obra;

2) si no existe independencia constructiva, el edificio debe tener concluidos los servicios y las partes comunes necesarios para el funcionamiento de aquél, aunque carezca de revoques finos, pinturas, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, la solidez y el funcionamiento.

Transmisión de unidades terminadas y cambio del estado constructivo

La construcción acabada debe reflejarse en el plano municipal a través de la aprobación del "final de obra", que permitirá iniciar los trámites de subdivisión catastral.

La ratificación del plano de propiedad horizontal comienza con la suspensión del plano (también llamada "retiro de tela" o "traba de plano"), que se publicita en las matrículas de las unidades involucradas en la modificación (aquellas que cambian su conformación poligonal). A partir de esta instancia, el artículo 25 de la Disposición Técnico Registral número 14 del año 2010 determina la obligatoriedad de otorgar la modificación del reglamento de propiedad horizontal o la escritura de obra nueva prevista en el artículo 7° del decreto 2.489/63, en forma previa o simultánea con el acto dispositivo sobre la unidad (conf. art. 31, DTR citada).

a) Escritura de obra nueva

La escritura de obra nueva puede otorgarse con la sola comparecencia del titular de la unidad modificada y resulta procedente si se cumplen los siguientes requisitos: 1) que las medidas lineales y de superficie de la unidad según la ratificación del plano no difieran de las tole-

rancias en vigencia; y 2) que el reglamento de propiedad horizontal haya previsto porcentuales provisorios y definitivos para las dos etapas del edificio ("a construir" o "en construcción" y "construido") (conf. art. 33, DTR 14/2010)(4).

b) Escritura de modificación de estado constructivo (Decreto 947/04)

Si el proyecto constructivo fue modificado (v.gr.: se alteró la conformación poligonal) o si faltó la previsión de porcentuales diferenciados para las distintas etapas constructivas, resulta de aplicación el artículo 6 bis del decreto 2.489/63, incorporado por el decreto provincial 947/04, que establece: "La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el decreto-ley 8912/77 y los decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

"a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen. En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales 'a construir o en construcción' podrán, sin perjui-

cio de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral".

El artículo 13 del decreto 2.489/63, también modificado por el decreto 947/04, extendió la aplicación del artículo 6 bis a la propiedad horizontal urbana, en los siguientes términos: "Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional n° 13.512 - se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen. La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto". El procedimiento para la propiedad horizontal urbana fue reglamentado por la Resolución Normativa número 63 del año 2014 de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Según el artículo 3°, la documentación necesaria para comenzar el trámite consiste en la siguiente:

"a) Plano de obra intervenido por el respectivo Municipio;

b) Certificación municipal de las obras de infraestructuras, si correspondiere;

c) Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al Régimen

de Propiedad Horizontal, con firma del titular de dominio o su representante, de acuerdo a lo previsto en el artículo siguiente;

d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples”.

Si el único cambio en la unidad consiste en la actualización del estado constructivo y no se modificó el proyecto vigente en el plano de subdivisión, la nota prevista en el inciso “c” del artículo citado puede ser firmada exclusivamente por el titular de dominio. En cambio, si se produjo una modificación del proyecto previsto en el plano de subdivisión, será necesaria la autorización de los restantes propietarios del consorcio, otorgada en forma presencial o a través de una cláusula especial en el reglamento de propiedad horizontal. Esta facultad deberá ser calificada por el escribano que certifique la calidad de titular dominial del solicitante, dejando constancia de la suficiencia de la representación en el texto de la certificación (conf. art. 4º, inciso “b”, Resolución Normativa citada). Esta exigencia se debe a que el organismo catastral no puede convalidar una construcción que se aparte del proyecto originario sin el consentimiento de los restantes consorcistas (conf. art. 2052, CCCN).

Por esta razón, en la redacción de los reglamentos de propiedad horizontal con unidades a construir o en construcción, es recomendable incluir una autorización recíproca entre los propietarios para solicitar la modificación del estado constructivo en los términos del decreto 947/04, cuando ésta conlleve la alteración del proyecto vigente en el plano de subdivisión, junto con el otorgamiento de un poder especial irrevocable a dicho efecto. Según el artículo 6º de la citada Resolución Normativa, en el procedimiento de aprobación el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal deberá calificar los siguiente extremos:

a) la coincidencia entre el polígono de la unidad funcional según el plano de subdivisión y el polígono graficado en el plano y la cé-

dula catastral que se pretenden registrar; b) la concordancia entre la edificación a registrar y el plano de obra municipal; c) la presentación de la nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o de modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al régimen de propiedad horizontal; y d) la certificación municipal de las obras de infraestructura.

Cumplidos dichos extremos, se procederá a aprobar el plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad, que se incorporará al legajo que dio origen a la subdivisión, registrando también el estado parcelario (conf. arts. 6 y 7, Resolución Normativa citada). Con posterioridad, podrá emitirse el certificado catastral de conformidad con lo dispuesto en la ley provincial 10.707 y sus modificatorias.

El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos de modificación del estado constructivo otorgados en escritura autónoma o en forma simultánea con otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre la unidad. La escritura deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento, sin necesidad de modificar ni suspender el plano de propiedad horizontal.

El asiento registral se practicará a continuación de la descripción de la unidad, haciendo constar expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, número de entrada, fecha y superficie total actual (conf. art. 32, DTR 14/2010, modificado por DTR 9/2014).

c) Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal

Si para actualizar el estado constructivo de la unidad funcional o complementaria se ha ratificado el plano de propiedad horizontal, y no resulta procedente la escritura de “obra nueva”, la modificación de reglamento deviene indispensable para la transmisión de derechos reales (conf. art. 24, DTR 14/2010), previa ex-

pedición de los certificados catastrales correspondientes a las unidades que alteren los polígonos o el estado constructivo (conf. art. 27, DTR 14/2010).

Se trata de una modificación de cláusulas estatutarias del régimen de propiedad horizontal y en consecuencia debe contarse con el consentimiento de la totalidad de los miembros del consorcio, sea en forma presencial o a través de poderes otorgados al efecto (conf. art. 2052, *in fine*, CCCN, y art. 28, *in fine*, DTR 14/2010).

El registro de la propiedad inmueble califica la solicitud de certificados de dominio y de inhibiciones sólo por las unidades objeto de la modificación y por sus respectivos titulares (conf. art. 5 y 6, DTR 14/2010). Entendemos que este procedimiento es correcto cuando las unidades involucradas en la ratificación del plano no cambian sus coeficientes de dominio. Por esta razón, tampoco resulta necesario el asentimiento conyugal de los esposos de los restantes consorcistas, ni el consentimiento de terceros interesados, como por ejemplo acreedores hipotecarios (conf. art. 17, 29 y 30, DTR citada). Sin embargo, si a causa de la ratificación del plano se modificaran los porcentuales de dominio de las restantes unidades (aquellas que no cambiaron la conformación poligonal), entendemos que deviene necesaria tanto la solicitud de certificación con reserva de prioridad (art. 23, decreto-ley 17.801), como el asentimiento conyugal y el consentimiento de terceros interesados, puesto que la alteración del porcentual modifica el derecho real de la unidad, aunque no se hayan modificado los polígonos o el estado constructivo.

Si bien existen ciertas ratificaciones de plano que permiten conservar intacto el porcentual de dominio de las restantes unidades (por ejemplo, cuando se agrega un polígono a una unidad existente), en otros supuesto se torna insoslayable el cambio general de porcentuales (v.gr., cuando se crea una unidad funcional nueva cuyo polígono surge a expensas de un sector común de la misma planta).

También sostenemos la innecesariedad de certificación, de asentimiento conyugal y de consentimiento de terceros interesados (en relación con

las unidades no involucradas en la ratificación de plano), cuando se ha previsto el derecho a sobreedificar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las obras nuevas surgen como consecuencia del ejercicio de dicha prerrogativa, puesto que este cuerpo normativo consorcial integra el título de propiedad de cada unidad y a su vez el estatuto del derecho real respectivo (conf. art. 2038, *in fine*, CCCN), resultando oponible a terceros interesados por dicha razón(5).

En todos los casos, si la unidad que sufre la modificación se encuentra gravada con el derecho real de hipoteca o con una medida cautelar, será necesario el consentimiento del acreedor hipotecario y la autorización expresa del Juzgado oficiante, respectivamente (conf. arts. 29 y 30, DTR 14/2010).

Si ha fallecido alguno de los titulares de las unidades no involucradas en la ratificación del plano, la práctica registral admite la comparecencia de los herederos en la escritura pública de modificación de reglamento, acreditando su legitimación con la declaratoria de herederos y sin requerir la orden de inscripción en relación con dicha unidad. Entendemos que este procedimiento es correcto siempre y cuando no se altere el porcentual de la unidad en cuestión, puesto que de lo contrario se modificaría el derecho real de los herederos y sería necesario cumplir con todos los requisitos del tracto abreviado (orden de inscripción, cumplimiento de aportes, etc.)(6).

(1) *Notario Adscripto Registro N° 42 de Quilmes. Doctor en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Notarial Argentina*

(2) *En cambio, el artículo 2077 relativo a los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos establece que la unidad funcional “puede hallarse construida o en proceso de construcción”.*

(3) *Conf. Abella, Adriana – Mariani de Vidal, Marina, Derechos reales en el Código Civil y Comercial, Tomo 1, Buenos Aires, Zavalía, 2016, pág. 257.*

(4) *Conf. Sarubo, Oscar E., “Escritura de obra nueva”, Revista Notarial 939, pág. 597.*

(5) *Conf. Soligo Schuler, Nicolás A., Derecho a sobreedificar, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2013, págs. 133 a 135..*

(6) *El registro de la propiedad no califica este extremo dado que el porcentual no es un dato publicitado en el folio real. Por esta razón, el cambio de aquél no afecta directamente a la finca registral (matrícula) mas sí al inmueble civil (derecho real sobre la unidad).*