XXIII CNDR

Congreso Nacional de Derecho Registral

COMISIÓN Nº 1:
PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba Frontini
Subcoordinación: Soraya Dipp

UNIDAD FUNCIONAL: MODIFICACIÓN DE SU ESTADO CONSTRUCTIVO

ALBERDI IMAS, Luana

Abogada Registradora

Profesora Adjunta UNLP

Se autoriza en forma expresa la publicación integral del presente trabajo, bajo cualquier formato.

PONENCIAS

1. **De lege data: Se concluye que el concepto de unidad funcional que surge del artículo 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación, al expresar "otros espacios de aprovechamiento por su naturaleza o destino" refiere a la configuración de unidades a construir o en construcción. Por su carácter económico requieren una adecuada publicidad registral inmobiliaria.**

2. **Se propone la adopción de normativas registrales y catastrales que permitan la afectación a propiedad horizontal y la disposición jurídica de unidades a construir o en construcción (art. 2037 CCCN) cuando surgieran del plano de mensura y subdivisión para afectar a propiedad horizontal y del Reglamento de Propiedad Horizontal.**

3. **Instar a los Registros de la Propiedad a diseñar normativa que inmovilice provisoriamente la unidad a construir o en construcción, hasta tanto resulten finalizadas, con excepción de aquellos casos que verificado por el ente Catastral, cumplan con los requisitos de independencia funcional o conclusión de servicios y partes comunes esenciales para su buen funcionamiento.**

4. **Son restricciones de plano, por su naturaleza jurídica las mal llamadas "servidumbres" dentro de la propiedad horizontal, a los fines de atender a cosas comunes como el mantenimiento del pozo negro. Por tanto, solamente tendrán publicidad en la planilla PHB, en el plano, el Reglamento y las escrituras traslativas, pero no deben ser rogadas como servidumbres reales, y no se publicitan en el folio real de las unidades funcionales ni la de origen.**

1. INTRODUCCIÓN

El derecho real de propiedad horizontal que se analiza en esta ponencia, de forma situada en la Provincia de Buenos Aires, en la actualidad es uno de los más difundidos en cuanto a su constitución. Ello, porque ha sabido responder a las necesidades de una sociedad que, con sus particularidades, elige[1] en las zonas urbanas vivir en edificios.

Sin embargo, esto no fue siempre de esta manera, pues cabe recordar que el legislador del siglo XIX Vélez Sarsfield, rechazó expresamente la incorporación de la propiedad horizontal, porque entendía que "la división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio."[2]

No obstante, el crecimiento demográfico y las migraciones externas e incluso internas a principios del siglo XX, provocaron una concentración poblacional en los grandes centros urbanos, que obligaron a admitir la necesidad de la regulación de la propiedad dividida en planos horizontales.

Sancionada la Ley N°13.512 en el año 1948, cobró vigencia un marco normativo que permitió la propiedad individual de sectores exclusivos y la titularidad compartida sobre partes comunes. No fue incorporado a la nómina de los derechos reales permitidos en el Código Civil, aunque mayoritariamente la doctrina y jurisprudencia le atribuyeron autonomía.

El Código Civil y Comercial de la Nación que comenzó a regir en 2015 determina que la propiedad horizontal es un derecho real autónomo, de acuerdo a la nómina del artículo 1887 inc. c del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN).

---

[1] Una elección condicionada en lo económico, tanto valorado en dinero como en tiempo, por cuanto las edificaciones en alturas suelen estar ubicadas en las zonas más céntricas o próximas al centro urbano.

[2] Nota al artículo 2617 del Código Civil sancionado por ley 340, el 25/9/1869, para regir a partir del 1° de enero de 1871.

2. PROPIEDAD HORIZONTAL: definición

La propiedad horizontal es un derecho real autónomo que se ejerce sobre un inmueble propio, el cual ha sido dividido jurídicamente en partes privativas y otras comunes, que en su conjunto conforman el objeto sobre el cual recaen las facultades de uso, goce disposición material y jurídica de cada titular de unidad funcional (art. 2037 CCCN).

A los fines de su constitución (art.2038 CCCN), es necesaria una manifestación expresa del titular de dominio o los condóminos de forma unánime, que exteriorice la voluntad de someter el inmueble a este derecho real. Para ello, otorgan el Reglamento de Propiedad Horizontal, que se instrumenta en escritura pública (art. 1017 inc. a).

Previo el nacimiento de este derecho real, es menester confeccionar un plano de obra a nivel municipal el que, una vez aprobado, servirá de base para la confección de un segundo plano que, con el objeto de mensura y subdivisión para la afectación a propiedad horizontal, deberá obtener la aprobación de Catastro (organismo provincial). En base a los datos físicos que arroje, el notario redactará a solicitud de los titulares del inmueble el Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se describirán cada una de las partes privativas más las comunes, y las reglas que regirán a cada consorcio.

Es oportuno señalar que, al momento de la confección del plano de subdivisión, pueden resultar restricciones, las que son mal llamadas servidumbres. Ello, por cuanto no cumplen con la estructura del derecho real (art. 2162 CCCN), por no tratarse de dos inmuebles ni reconocer como causa fuente la voluntad de sus titulares. La utilización de este vocablo trae aparejado distintos equívocos en cuanto a la técnica registral, por confundirse con aquellas del Código.

Son restricciones para el mantenimiento de cosas comunes, que se incluyen en lo normado por el artículo 2046 inc. E que reza "El propietario está obligado a permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio". Es decir, medidas que condicionan el ejercicio del derecho de propiedad, para que armonice con el interés de todos los titulares de las unidades funcionales.

Vale recordar la diferencia de acuerdo a que la restricción opera sobre el carácter absoluto (todas las facultades que el titular puede gozar), mientras que las servidumbres

afectan el caracter de exclusividad. En este sentido, cobra importancia los caracteres de las restricciones por cuanto son actuales, no se extinguen por el no uso, ni se transmiten por contrato. A diferencia de esto, la servidumbre representa una disminución particular del goce normal de la propiedad, cuestión que no se coteja en las restricciones que surgen de los planos, donde debe dejar hacer, por ejemplo, trabajos de mantenimientos ocasionales.

Únicamente tendrán publicidad cartular en el plano, el Reglamento y las diversas escrituras traslativas de dominio. En cuanto al Registro, tomará nota en la planilla PHB cuando se describen las notas de plano. No llevan asiento registral en el folio real de origen ni en las de las unidades funcionales.

3. UNIDAD FUNCIONAL: Concepto y relación con el estado constructivo

El artículo 2039 expresa "Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.".

De la definición se desprende que el objeto de la propiedad horizontal, es la unidad funcional. Junto con la interpretación del Título V donde se regula este derecho, se determina que el titular de la unidad funcional es el dueño sumado a la proyección de su derecho sobre las partes comunes, las que revisten el carácter de inescindibles.

El objeto privativo puede consistir en pisos, departamentos, locales u otros espacios, que por su aprovechamiento de acuerdo a la naturaleza o destino que se le otorgue, también será considerada unidad funcional.

Cuando se trate de pisos, se estará ante la verdadera división horizontal, es decir, planos horizontales de propiedad, unos sobre otros, que se apartan del principio romano de la verticalidad de la propiedad, contenido en el artículo 1945 del CCCN.

Con el término departamentos, se refiere, por un lado, a aquellos que tienen dos divisiones, tanto en plano horizontal como vertical, es decir, hay dos o más unidades funcionales por cada plano horizontal o piso. Por el otro, se trata de departamentos en una sola planta, ya sea el típico caso del departamento al frente, que a la vista parece un bien común y el otro detrás, con entrada independiente a través de un pasillo; o los barrios que se planifican en una manzana, sometida a propiedad horizontal, donde cada unidad funcional por su superficie total es insuficiente para ser un bien común, por no alcanzar la unidad económica mínima establecida por normas administrativas.

Al nombrar los locales, la ley se refiere a aquellos a los que se les asigna usos comerciales.

Por último, al receptar la categoría de "otros espacios" que exigen un aprovechamiento independiente según su naturaleza o destino, el Código amplía el objeto de la propiedad horizontal y consolida la concepción según la cual no es requisito imprescindible que la unidad funcional se encuentre edificada. Ya en los Fundamentos de Elevación del Proyecto de Código de 1998, podía leerse este concepto amplio de la unidad funcional.

Como se señaló oportunamente, la normativa atendió en su origen a la escasez habitacional de las grandes ciudades[3], aunque pronto la realidad socioeconómica rebasó dicha finalidad primaria. El régimen se extendió hacia destinos mixtos de vivienda, oficinas y locales comerciales, e incluso hacia emprendimientos con fines completamente ajenos a los habitacionales. En ese contexto, la propia dinámica del mercado exigió admitir el tráfico y la disposición jurídica de unidades a construir o en proceso de construcción. A efectos de delimitar provisoriamente este objeto, se exige su especificación en el plano de obra municipal y el plano de mensura y subdivisión para afectar a propiedad horizontal, consignando sus polígonos y el estado constructivo.

En todos los casos se exige que la unidad tenga independencia funcional. Esto significa que debe contar con la debida aptitud a los fines de funcionar con autonomía, siempre teniendo en miras el destino que se le ha asignado. A esto se suma la necesaria comunicación a la vía pública, que puede ser de forma autónoma o por un pasaje común.

[3] TRANCHINI, Marcela H. (2010) Propiedades Especiales. Urbanizaciones cerradas (clubes de campo y barrios cerrados), parques industriales, cementerios privados y tiempo compartido.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

4. EXPERIENCIA NORMATIVA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, se encuentra vigente el Decreto 2489/63, una normativa pionera y de carácter vanguardista que adecuó el marco normativo a las exigencias del tráfico inmobiliario, garantizando la seguridad jurídica en la propiedad horizontal.

Para superar la rigidez del esquema originario de la Ley N°13.512 que impedía someter a propiedad horizontal unidades funcionales en construcción o no edificadas, el Decreto 2489 del año 1963 aportó una solución operativa indispensable.

Con anterioridad a este decreto, aquellos adquirentes de lotes que no se podían incluir en la PH por no estar aún edificados o estar paralizadas las obras por falta de presupuesto y no encontrarse finalizadas, se hallaban en la imposibilidad de acceder a la escritura traslativa de dominio, quedando supeditados de manera indefinida a un boleto de compraventa.

Desde el año 1963, se pudo otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal y su posterior registración, reflejando los distintos estados constructivos de las unidades funcionales. En consecuencia, el adjudicatario o el adquirente según el caso, ostenta un título suficiente en donde el objeto de su derecho real, puede ser a construir, en construcción o construido.

En cuanto a la técnica de registración, se le otorga un folio real independiente a cada unidad funcional[4], donde se publicita el estado constructivo, de acuerdo a como fuera rogado en la inscripción del Reglamento. Es importante destacar que el titular goza de la

[4] El inmueble sobre el cual se emplaza el edificio tiene un número de folio real, asignado desde su matriculación. Al afectar a propiedad horizontal, las unidades funcionales como las complementarias, tendrán un número o letra además del asignado al folio real de origen, y gozarán de un soporte material independiente, es decir, un nuevo folio para cada unidad (PHA). Véase en **Anexo de Imágenes** al final de la ponencia.

facultad de disponer jurídicamente de su unidad. Asimismo, por su contenido económico también es pasible de medidas cautelares, las que se publicitan en el correspondiente folio real.

Una vez registrado el Reglamento, con la debida exteriorización de los dos distintos períodos, provisorio hasta la construcción y definitivo cuando se modifica el estado constructivo, las unidades funcionales quedan inmovilizadas hasta su debida habilitación.

No obstante, está permitida la transmisibilidad de unidades a construir o en construcción, siempre que Catastro así lo disponga a través de una disposición al efecto, basada en el artículo 6 del decreto 2489/63 junto al estado parcelario. Éste distingue entre dos supuestos:

a) Unidades que constituyan cuerpos independientes de edificación. En este supuesto cabe la posibilidad que aún no se haya comenzado la construcción de la unidad.
b) Unidades que no tienen independencia constructiva. Aquí será relevante que todos los servicios estén concluidos junto a las partes comunes que resulten indispensables para su correcto funcionamiento.

5. MODIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO

Como se señaló en el apartado anterior, es necesario actualizar el estado constructivo de las unidades una vez que alcanzan el carácter definitivo. Para ello, resultan tres formas distintas:

- **Escritura de obra nueva:** Requiere de la comparecencia del titular de la unidad modificada. Solamente se analizará la disponibilidad jurídica de este sujeto. Se exige que no se alteren los porcentuales y que las variaciones en las medidas lineales o de superficie no difieran de las tolerancias vigentes.

En cuanto al procedimiento, deberá solicitarse en Catastro el retiro de tela del plano de propiedad horizontal a los fines de adecuar dicho instrumento a las modificaciones constructivas. De forma administrativa, Catastro comunica al Registro y éste publicita en el folio real PHA, que se suspende el plano. Será necesaria la posterior ratificación

por el Catastro para la toma de razón de cualquier acto dispositivo de la unidad funcional en cuestión.

La DTR 9/25 que organiza de manera integral toda la normativa referente a la registración de la propiedad horizontal, regula esta situación en el artículo 36 que reza de la siguiente manera "**Obra Nueva:** Para el supuesto normado en el artículo 7 del Decreto N°2489/1963, el titular de la unidad deberá solicitar el retiro de tela del plano de propiedad horizontal a los efectos de dar por concluida dicha unidad, siempre que no exista alteración de los porcentuales y sin que para ellos se requiera la presentación de la totalidad de los titulares de dominio de las restantes unidades funcionales y/o complementarias que componen el edificio. En forma previa a la inscripción de la escritura de obra nueva se calificará la ratificación del plano de propiedad horizontal. Si al ratificar el plano, las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo, difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el reglamento de propiedad horizontal y las escrituras de adjudicación correspondientes.

- **Modificación del Estado Constructivo:** A través del Decreto 947/04, se introdujeron dos incisos al artículo 6 del Dec.2489/63, que morigeraron los requisitos para los clubes de campo y barrios cerrados en los artículos 6 bis y 6 ter y que a través de la modificación al artículo 13, se extendió este procedimiento a la propiedad horizontal urbana. De esta manera, se evita la modificación del reglamento que precisa la unanimidad de los titulares por tratarse de normas estatutarias.

Está regulado en el artículo 35 de la DTR 9/25, y evita la suspensión y ratificación del plano de afectación a propiedad horizontal y la modificación del Reglamento. Es obligatorio que no se aparten del proyecto originario las obras de infraestructura una vez finalizadas. Para ello, debe construirse la unidad de acuerdo al plano de obra. Esta situación la evalúa Catastro y se ve reflejada en el Certificado Catastral, donde se indican las superficies que la componen.

- **Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal:** Se requiere la modificación del reglamento toda vez que el cambio se produzca sobre normas estatutarias, que se caracterizan por el contenido económico.

En este supuesto, se requiere:

1- Certificados catastrales solamente por las unidades funcionales que sean objeto de modificación (art.30 DTR 9/25).
2- Consentimiento de todos los titulares de las unidades que componen el consorcio, pues están involucradas normas estatutarias (art. 2052 CCCN).
3- Asentimiento conyugal, se requerirá solamente a aquellos titulares de las unidades modificadas (art. 32 DTR 9/25).
4- Certificados de inhibición y dominio por los titulares de las unidades funcionales que varían.
5- En caso de surgir de la PHA alguna medida cautelar, será necesaria la autorización judicial por quien trabó la medida. De tratarse de una hipoteca, se requiere la conformidad del acreedor hipotecario (art.33 DTR 9/25).
6- El Registro observa el estricto cumplimiento de la mayoría legal (2/3 de la totalidad de los titulares, de acuerdo al CCCN y el art.31 DTR 9/25).

BIBLIOGRAFÍA

ALBERDI IMAS, Luana "Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral". Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP. 2015

ALTERINI, Jorge H. Director general "Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Edit. Thomson Reuthers. La Ley.

BOTASSI, Carlos A (dir) y CABRAL, Pablo O. (coord.) AAVV, Derecho Administrativo. Ed. EDULP, 2017, tomo I.

TRANCHINI, Marcela H., Propiedades especiales. Urbanizaciones cerradas (clubes de campo y barrios cerrados), parques industriales, cementerios privados y tiempo compartido. Derecho Civil. Tratado de los derechos reales, 2° ed. Ampliada y actualizada, Tomo VI, dirigido por Lafaille Héctor y Alterini Jorge H. Eds La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, pág.259 y siguientes.

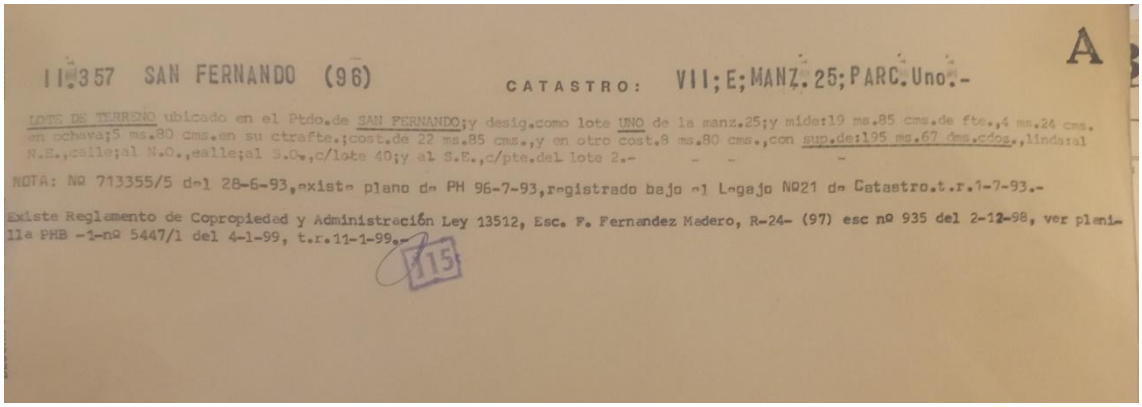
VILLARO, Felipe

Legislación

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 9/2025, de la Provincia de Buenos Aires

Decreto 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires.

ANEXO DE IMÁGENES



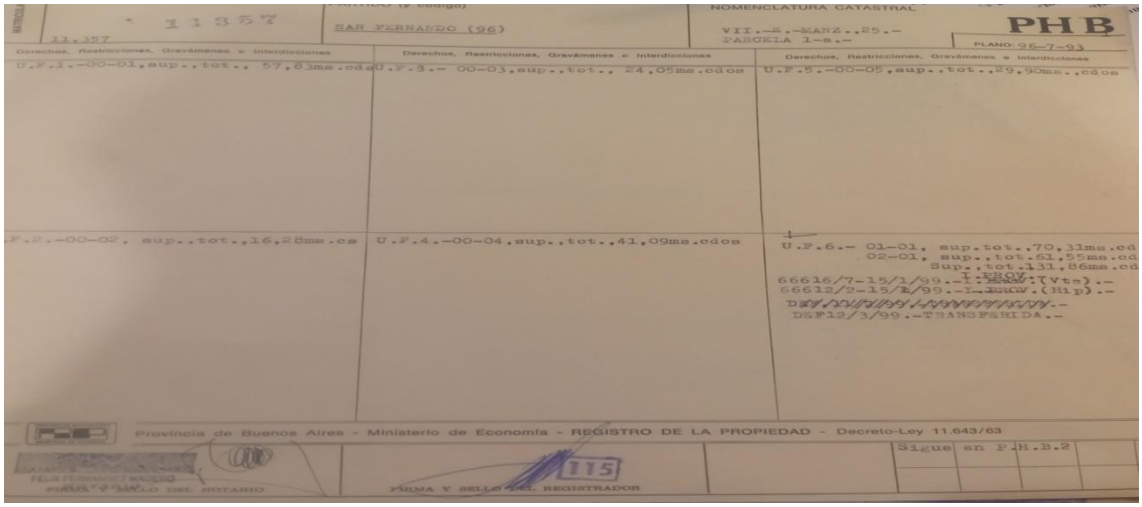
11.357 SAN FERNANDO (96) CATASTRO: VII;E;MANZ.25;PARC.Uno.- A

LOTE DE TERRENO ubicado en el Ptdo.de SAN FERNANDO;y desig.como lote UNO de la manz.25;y mide:19 ms.85 cms.de fte.,4 ms.24 cms. en ochava;5 ms.80 cms.en su ctrafte.;cost.de 22 ms.85 cms.,y en otro cost.8 ms.80 cms.,con sup.de:195 ms.67 dms.cdos.,lindan:al N.E.,calle;al N.O.,calle;al S.O.,c/lote 40;y al S.E.,c/pte.del lote 2.-

NOTA: Nº 713355/5 del 28-6-93,existe plano de PH 96-7-93,registrado bajo el Legajo Nº21 de Catastro.t.r.1-7-93.-

Existe Reglamento de Copropiedad y Administración Ley 13512, Esc. F. Fernandez Madero, R-24- (97) esc nº 935 del 2-12-98, ver planilla PHB -1-nº 5447/1 del 4-1-99, t.r.11-1-99.-

115



11.357 SAN FERNANDO (96) NOMENCLATURA CATASTRAL PHB

VII.-E.-MANZ..25.- PARCELA 1-E.- PLANO: 96-7-93

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

U.F.1.-00-01,sup.,tot., 57,83ms.cdos

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

U.F.3.- 00-03,sup.,tot., 24,05ms.cdos

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

U.F.5.-00-05,sup.,tot.,29,90ms.cdos

U.F.2.-00-02, sup.,tot.,16,28ms.cdos

U.F.4.-00-04,sup.,tot.,41,09ms.cdos

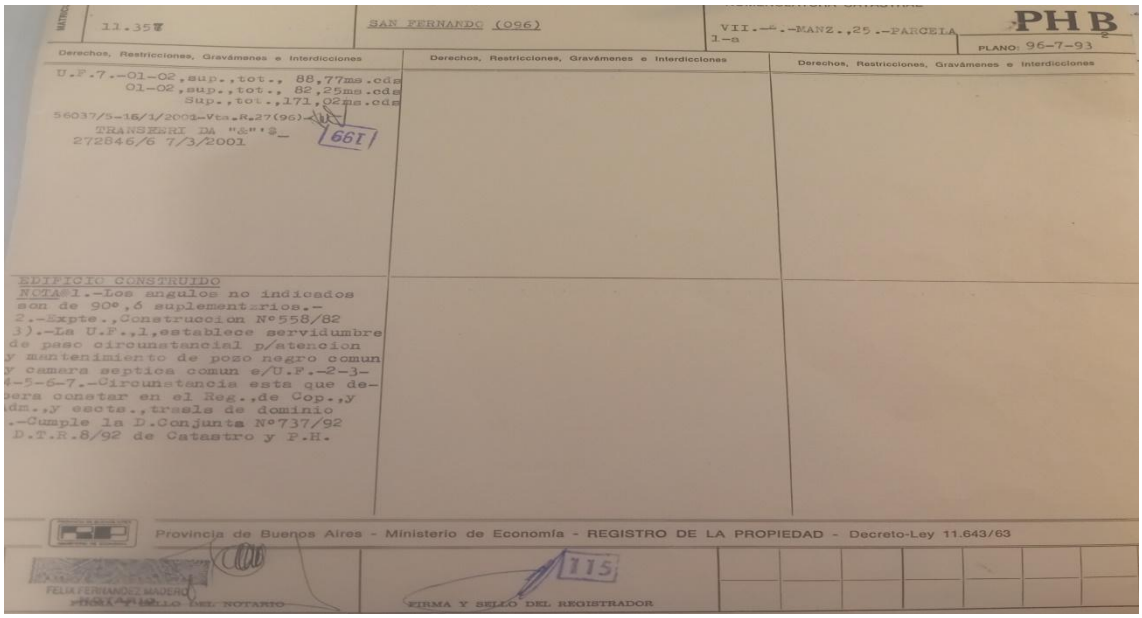
U.F.6.- 01-01, sup.tot.,70,11ms.cd
02-01, sup.,tot.61,50ms.cd
Sup.,tot.131,86ms.cd
66616/7-15/1/99.-Vts.(Vts).-
66612/2-15/1/99.-Hip.(Hip).-
D&F12/3/99.-TRANSFERIDA.-

Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley 11.643/63

Sigue en F.H.B.2

FELIX FERNANDEZ MADERO FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO

115 FIRMA Y SELLO DEL REGISTRADOR



11.357 SAN FERNANDO (096) PHB

VII.-E.-MANZ..25.-PARCELA 1-a PLANO: 96-7-93

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

U.F.7.-01-02,sup.,tot., 88,77ms.cdos
01-02,sup.,tot., 82,25ms.cdos
Sup.,tot.,171,02ms.cdos
56037/5-16/1/2001-Vts.R.27(96)-
TRANSFERIDA "$"$_
272846/6 7/3/2001

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

Derechos, Restricciones, Gravámenes e Interdicciones

EDIFICIO CONSTRUIDO
NOTA:1.-Los angulos no indicados son de 90º,6 suplementarios.-
2.-Expte.,Construccion Nº558/82
3).-La U.F.,1,establece servidumbre de paso circunstancial p/atencion y mantenimiento de pozo negro comun y camara septica comun e/U.F.-2-3-4-5-6-7.-Circunstancia esta que debera constar en el Reg.,de Cop.,y Adm.,y escts.,trasls de dominio .-Cumple la D.Conjunta Nº737/92 D.T.R.8/92 de Catastro y P.H.

199

Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley 11.643/63

FELIX FERNANDEZ MADERO FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO

115 FIRMA Y SELLO DEL REGISTRADOR

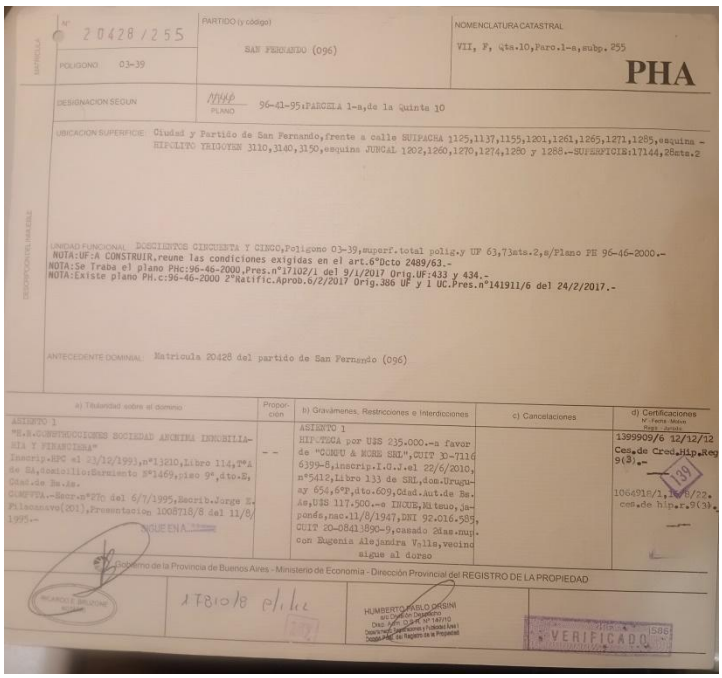
EDIFICIO CONSTRUIDO

NOTA#1.-Los angulos no indicados son de 90°,6 suplementzrios.-

2.-Expte.,Construccion N°558/82

3).-La U.F.,1,establece servidumbre de paso circunstancial p/atencion y mantenimiento de pozo negro comun y camara septica comun e/U.F.-2-3-4-5-6-7.-Circunstancia esta que debera constar en el Reg.,de Cop.,y Adm.,y escts.,trasls de dominio

4.-Cumple la D.Conjunta N°737/92 y D.T.R.8/92 de Catastro y P.H.



MATRICULA N° 20428/255 — PARTIDO (y código): SAN FERNANDO (096) — NOMENCLATURA CATASTRAL: VII, F, Qta.10,Faro.1-a,subp.255 — PHA

POLIGONO: 03-39 — DESIGNACION SEGUN PLANO: 96-41-95:PARCELA 1-a,de la Quinta 10

UBICACION SUPERFICIE: Ciudad y Partido de San Fernando,frente a calle SUIPACHA 1125,1137,1155,1201,1261,1265,1271,1285,esquina - HIPOLITO YRIGOYEN 3110,3140,3150,esquina JUNCAL 1202,1260,1270,1274,1280 y 1288.-SUPERFICIE:17144,28mts.2

DESCRIPCION PARCELA — UNIDAD FUNCIONAL: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO,Polígono 03-39,superf.total polig.y UF 63,73mts.2,s/Plano PH 96-46-2000.-
NOTA:UF:A CONSTRUIR,reune las condiciones exigidas en el art.6°Dcto 2489/63.-
NOTA:Se Traba el plano PHc:96-46-2000,Pres.n°171027/1 del 9/1/2017 Orig.UF:433 y 434.-
NOTA:Existe plano PH.c:96-46-2000 2°Ratific.Aprob.6/2/2017 Orig.386 UF y 1 UC.Pres.n°141911/6 del 24/2/2017.-

ANTECEDENTE DOMINIAL: Matricula 20428 del partido de San Fernando (096)

a) Titularidad sobre el dominio	Proporcion	b) Gravámenes, Restricciones o Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones N°-Fecha-Motivo Orig.-Ubicac.
ASIENTO 1 "M.R.CONSTRUCCIONES SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA Y FINANCIERA" Inscrip.RPC el 23/12/1993,n°13210,Libro 114,T°A de Sa,domicilio:Sarmiento N°1469,piso 9°,dto.E, Ciud.de Bs.As. COMPRA.-Escr.n°270 del 6/7/1995,Escrib.Jorge E. Villanueva(201),Presentacion 1008718/8 del 11/8/1995.-	- -	ASIENTO 1 HIP.-TODA por U$S 235.000.-a favor de "CUNEU & NUNE SRL",CUIT 30-7116 6399-5,inscrip.I.G.J.el 22/6/2010, n°5412,Libro 133 de SRL,Ins.Uruguay 654,6°P,dto.609,Ciud.Aut.de Bs.As,U$S 117.500.-e INCUE,Kitsuo,japonés,nac.11/8/1947,DNI 92.016.589, CUIT 20-08413890-9,casado 2das.nup. con Eugenia Alejandra Valle,vecino sigue al dorso		1399909/6 12/12/12 Ces.de Cred.Hip.Reg 9(3).- 1064918/1 [illegible]/12. ces.de hip.r.9(3).

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - Dirección Provincial del REGISTRO DE LA PROPIEDAD

RICARDO E. BRUZONE — 1781018 — HUMBERTO PABLO ORSINI Jefe Distrito Departamental Dpto. Judicial San Isidro — VERIFICADO

SEGUN | TITULO / PLANO | S/P 96-05-2005 como Parcela "3-x"

PERFICIE: Localidad y Partido de San Fernando con una superficie total de 200.483,75 mts.cdos.

ONAL: CIENTO SESENTA Y DOS (Construida): Integrada por el polígono 00-162 con una superficie total para el polig
unidad funcional de 527,29 mts.cdos.,según plano P.H.96-32-2005.

Nota: Se dio cumplimiento al Decreto 947/04, la Unidad Funcional se encuentra Construida.

E DOMINIAL: Matricula 23568 del Partido de San Fernando (96).

aridad sobre el dominio	Proporción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d)
o Pablo, ,solt.,hijo de Guillermo Juan Comellas y .24.406.471, CF.20-24406471-0, vec.de	- -	ASIENTO 1---------- AFECT.VIVIENDA art.244 y---- ccds.CCyC DECRETO NRO.684/01		296179

DESIGNACION SEGUN PLANO: 96-41-95 PARCELA 1-a,de la Quinta

UBICACION SUPERFICIE: Ciudad y Partido de San Fernando,frente a calle SUIPAC
HIPOLITO YRIGOYEN 3110,3140,3150,esquina JUNCAL 1202,1

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

UNIDAD FUNCIONAL: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO,Poligono 03-39,superf.total
NOTA:UF:A CONSTRUIR,reune las condiciones exigidas en el art.6°Dcto 2489,
NOTA:Se Traba el plano PHc:96-46-2000,Pres.n°17102/1 del 9/1/2017 Orig.UF
NOTA:Existe plano PH.c:96-46-2000 2°Ratific.Aprob.6/2/2017 Orig.386 UF y

ANTECEDENTE DOMINIAL: Matricula 20428 del partido de San Fernando (096)

a) Titularidad sobre el dominio | Proporción

MATRICULA

N° 23568/119	PARTIDO (y código)	NOMENCLATURA CA
POLIGONO 00-119	SAN FERNANDO (096)	Circ: VII; Sección: Subparcela: 119

DESIGNACION SEGUN XXXXX

PLANO PARCELA 3-x

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

UBICACION SUPERFICIE: UBICACIÓN: ACCESO NORTE, Ramal a Tigre y calles MAIPÚ, RASTREADOR FOURNIER y DO
MEDIDAS Y LINDEROS: 188,34m de fte. al NE, lindando c/Acceso Norte, Ramal a Tigre; 3,83m en su ochava N, lindand
ceso Norte, Ramal a Tigre y calle Maipú; 965,68m en su fte. NO, lindando c/calle Maipú; 4,15m en su ochava ONO, lind
calle Maipú y media calle a ceder; 226,62m en su otro fte. SO, lindando, media calle a ceder en medio, c/calle Rastreador
ochava SSE, lindando c/la intersección de media calle a ceder y calle Doctor Miguel Cané; 920,05m en su frente SE, lind
guel Cané; y cerrando el polígono, 4,70m en su ochava ESE, lindando c/la intersección de calle Doctor Miguel Cané y el
Tigre.-SUPERFICIE: 200.483,75 m2.-

UNIDAD FUNCIONAL: CIENTO DIECINUEVE (A CONSTRUIR), integrada por el polígono 00-119. SUPEFICIE TOTAL: 1
TUAL: 0,0067326%, s/PLANO P.H.96-32-2005. Se dio cumplimiento al Art. 6º, inc. b, Decreto 2489/63.

ANTECEDENTE DOMINIAL: 20/03/98. MATRÍCULA 10.434 - PARTIDO DE SAN FERNANDO (096)