XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

TEMA 1

PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES

Subtema 4 - Modificación del reglamento de propiedad horizontal

LA OBRA NO MODIFICA POR SI SOLA LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Concordancia entre el plano de obra, el plano de PH y el reglamento ante obras posteriores

Autores: Arq. Germán Hugo Zuloaga y Beatriz Graciela Masson

1 Origen del régimen y objeto de la ponencia

La Ley 13.512 de 1948 permitió que pisos o departamentos independientes de un mismo edificio pertenecieran a propietarios diferentes, vinculando cada parte exclusiva con una participación inseparable en el terreno y las cosas comunes. Esa posibilidad exigió identificar qué integraba cada unidad y qué debía permanecer compartido. La ley constituye un antecedente histórico de este trabajo: fue derogada por la Ley 26.994 y el derecho real de propiedad horizontal se rige hoy por el Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCyC.

En la Provincia de Buenos Aires, el régimen se aplicó tanto a edificios construidos como a edificios a construir o en construcción. El Decreto 2489/1963 reguló los planos correspondientes y contempló la actualización posterior de las unidades habilitadas. La estructura de unidades privativas y partes comunes también sirvió históricamente para organizar clubes de campo, barrios cerrados y otros desarrollos sujetos a sus normas urbanísticas específicas.

Algunas agrupaciones de viviendas de menor escala se organizaron mediante propiedad horizontal común y debieron cumplir las normas de ordenamiento y edificación municipales. Esa experiencia no autoriza a sostener que la escala, por sí sola, determine hoy el encuadre. Los arts. 2073 a 2075 del CCyC exigen examinar las características del emprendimiento y las reglas administrativas para establecer si corresponde propiedad horizontal común o especial.

Desde la arquitectura, el punto de partida es la parcela y la edificación que el municipio permitió proyectar, ejecutar o registrar sobre ella. El plano de obra expresa una configuración material sometida a reglas de uso del suelo y edificación; el plano de PH toma esa base para delimitar unidades y partes comunes. Una vez constituido el régimen, una ampliación vuelve a poner en relación la capacidad edilicia de la parcela con la distribución jurídica del edificio. Es allí donde el aporte de la arquitectura resulta especialmente necesario para la decisión de propietarios, la mensura y la escritura.

La pregunta de esta ponencia aparece después de constituido el régimen: ¿qué sucede cuando se construye, amplía o cambia el uso de una parte del edificio y la situación material deja de coincidir con los antecedentes municipales, catastrales o jurídicos?

Sostenemos que debe identificarse qué cambió antes de decidir la vía de regularización. La existencia física de una obra, su admisión municipal, la actualización catastral del estado constructivo, la modificación del plano de PH y la reforma del reglamento tienen objetos y efectos diferentes.

Una premisa recorre el trabajo: en el procedimiento bonaerense, el plano de PH se apoya en la documentación de obra intervenida por el municipio. Si una obra posterior altera la configuración edilicia que debe representarse en los polígonos, esa nueva configuración necesita un antecedente municipal concordante antes de aprobar la modificación catastral. El agrimensor releva y determina el objeto, pero no puede dar por admitida una obra mediante su sola medición; el escribano instrumenta los derechos, pero la escritura tampoco reemplaza el antecedente edilicio. La concordancia entre documentos permite saber qué se proyectó o registró, qué se dividió y qué derechos se modificaron.

La Provincia de Buenos Aires ofrece un caso de estudio especialmente útil porque sus normas permiten seguir el tránsito entre obra, mensura, Catastro, escritura y Registro. El argumento de alcance general no pretende imponer a otras jurisdicciones sus trámites: propone que quienes autorizan y publicitan una modificación puedan reconocer cuál fue la obra consentida, cuál es el objeto determinado y cuáles son los derechos efectivamente modificados.

2 La obra material y el objeto jurídico

El art. 2037 del CCyC define la propiedad horizontal como un derecho sobre partes privativas y comunes interdependientes. Para la división jurídica del edificio, el titular o los condóminos deben otorgar por escritura pública el reglamento e inscribirlo; el reglamento integra el título suficiente de cada unidad (art. 2038). Los arts. 2039 a 2043 determinan la unidad funcional y distinguen cosas propias, comunes y necesariamente comunes. Entre estas últimas se cuentan el terreno, los pasillos que comunican las unidades con el exterior y las estructuras indispensables para la seguridad.

Una ampliación construida por el titular de una unidad no se incorpora por ese solo hecho a su objeto jurídico. Tampoco cambia automáticamente la participación indivisa ajena. Por ejemplo, si una obra se proyecta por encima de un pasillo común, habrá que determinar si la circulación conserva su función, qué estructuras intervienen, cuál es la

configuración tridimensional de los sectores y si la pretensión supone crear o alterar polígonos privativos y comunes. No cabe tratar como disponible el pasillo indispensable para la comunicación sólo porque la obra mantenga libre su nivel inferior.

La distinción técnica es igualmente decisiva. La Circular 4/2010 de ARBA diferencia la incorporación de superficies cubiertas o semicubiertas sin cambio de los polígonos de dominio exclusivo o común de la modificación de su configuración geométrica, que puede originar y dar de baja polígonos y unidades. Una obra dentro de un polígono privativo, una obra sobre un elemento estructural común y la incorporación de una superficie común a una unidad no plantean el mismo problema. Aun dentro de una unidad propia, la intervención sobre elementos necesariamente comunes, la seguridad o el destino puede requerir controles adicionales.

El plano de obra municipal, el plano de mensura y división de PH y el reglamento expresan aspectos relacionados, pero no son equivalentes. El primero documenta un proyecto o una edificación según el alcance concreto de la intervención local; el segundo determina y representa catastralmente el objeto de la división; el tercero define las relaciones jurídicas entre los titulares. La Ley nacional 26.209 y la Ley provincial 10.707 asignan los actos de mensura y determinación parcelaria a profesionales con incumbencia en agrimensura, y esta última atribuye a Catastro la autorización y el control de las divisiones por propiedad horizontal. La intervención del profesional de la obra no sustituye esa determinación, como tampoco la mensura sustituye la decisión jurídica de los propietarios.

3 El antecedente municipal y la trazabilidad de la obra en propiedad horizontal

El Decreto 2489/1963 distingue el plano proyecto de obra para edificios a construir o en construcción, el plano final para edificios construidos y el plano de mensura y división. La Circular 4/2010 de ARBA precisa que los planos de obra municipales sirven de base para los planos de PH y reconoce que cada municipio define su representación y sus rubros. Esta relación es una característica del procedimiento bonaerense, no una definición nacional uniforme del documento municipal.

El problema que proponemos examinar no es la inexistencia de ese requisito. La guía vigente de ARBA para aprobar un plano de PH incluye una copia del plano de obra con

constancia de intervención municipal, y el punto 4.2.4 de la Circular 4/2010 dispone que en las notas del plano de PH se indiquen los antecedentes de la subdivisión, entre ellos el número de expediente del plano de obra. La Ley 10.707 distingue, además, la constitución y verificación de subsistencia del estado parcelario, el registro en la cédula catastral y la certificación para actos jurídicos. Sus arts. 15 y 17 no establecen que una simple verificación de subsistencia sustituya el control del plano de PH ni que toda obra nueva quede aprobada por su relevamiento. La dificultad aparece al seguir una obra posterior a través de actuaciones municipales, modificaciones catastrales y documentos jurídicos que tienen alcances distintos.

Para estudiar una modificación comenzamos por reconstruir el expediente edilicio: cuál fue el proyecto intervenido, qué obra se ejecutó, qué superficie se incorporó después y cómo la calificó el municipio. En una vivienda agrupada con patios o espacios libres, el dato decisivo no es sólo la superficie disponible a simple vista. También importan el uso permitido, la ocupación y la superficie edificable computadas sobre la parcela, la densidad, los retiros, la ventilación, las circulaciones y las condiciones de seguridad según las normas locales aplicables. Ese diagnóstico permite distinguir una ampliación que podría tramitarse conforme a los antecedentes, una obra cuya subsistencia se admite con observaciones y una construcción que todavía carece de antecedente municipal suficiente para representarse en la PH.

La misma exigencia de concordancia reaparece cuando una obra obliga a cambiar el plano de PH. El profesional de agrimensura no puede generar polígonos que representen una configuración edilicia nueva a partir del relevamiento físico solamente: debe confrontarla con el plano de obra intervenido por la autoridad municipal competente, actualizado en lo que corresponda. La Resolución Normativa ARBA 63/2014 exige ese antecedente incluso para su procedimiento de actualización constructiva y ordena controlar la concordancia de la edificación con el plano municipal, así como la coincidencia del polígono existente. Si la obra cambia el proyecto, las superficies o la conformación que sirve de base a la división, debe verificarse que la documentación municipal comprenda ese cambio y, si no es así, obtener la intervención pertinente antes de determinar qué modificación catastral y jurídica procede.

El alcance de la intervención local exige lectura concreta. Un permiso para ejecutar una obra, un plano conforme a una obra realizada con permiso y la registración de una obra existente no afirman necesariamente lo mismo. La Circular 4/2010 contempla incluso construcciones calificadas como antirreglamentarias cuya subsistencia ha sido admitida por el municipio y que, bajo las condiciones allí previstas, pueden servir de antecedente de una subdivisión por PH. Excluye las partes indispensables expresamente sujetas a demolición y exige certificación municipal cuando una discrepancia altera condiciones relevantes de aprobación, como destino, iluminación, ventilación o factores de ocupación.

Una dificultad práctica aparece cuando se reserva la búsqueda de ese antecedente para el momento de preparar la escritura modificatoria. Puede ocurrir que el agrimensor releve una ampliación y proyecte nuevos polígonos, pero el plano municipal disponible siga mostrando el edificio anterior. En ese caso, medir lo construido no alcanza para aprobar la nueva configuración de PH: habrá que volver al municipio para verificar el alcance de la obra y, si corresponde, tramitar el plano actualizado o su registración. Ese paso puede obligar a revisar el proyecto, los indicadores y los consentimientos antes de cerrar la mensura y la escritura. Conviene comprobar la documentación edilicia al comienzo del trabajo interdisciplinario. Una transmisión de unidad con una discordancia física tiene, en cambio, sus propias reglas de información y no equivale necesariamente a una escritura de modificación del régimen.

El relevamiento de mejoras informa hechos materiales, pero no convierte por sí solo la edificación en una obra permitida, ni altera la delimitación de las partes comunes. La trazabilidad exige poder responder qué acto municipal admite o describe la configuración representada, qué plano de PH la incorpora, qué consta en la cédula o el certificado catastral y qué decisión jurídica se instrumentó. La Circular 2/2011 prevé notas para determinadas construcciones no reflejadas en el plano de PH y su traslado a la escritura: demuestra que el sistema admite publicitar una discordancia sin presumir su convalidación. El art. 25, inc. d, de la Ley 10.707 prevé asentar permisos y restricciones administrativas en la cédula. Proponemos aprovechar estas vías y hacer más precisa la relación entre documentos, en lugar de afirmar que Catastro carece de todo antecedente de obra.

Por ello, una intervención municipal no acredita siempre que la totalidad de lo ejecutado sea reglamentaria. Tampoco transforma un espacio común en privativo ni modifica el reglamento. En sentido inverso, la autorización de los propietarios no reemplaza el permiso o la registración municipal que corresponda. Esa autonomía de competencias explica por qué el análisis de una ampliación debe comenzar con los antecedentes de ambas esferas.

La edificabilidad agrega una dificultad propia de los conjuntos de viviendas con espacios libres. El Decreto Ley 8912/1977 define el FOT y el FOS con relación a la superficie de la parcela; la densidad máxima también se aplica a ella conforme a la zona y a las condiciones previstas. Los planes y ordenanzas fijan usos, alturas, retiros y demás exigencias. Por eso, al estudiar una ampliación debemos mirar la ocupación y la edificación de toda la parcela, incluidas las restantes unidades y las superficies comunes. No existe un cupo de FOS, FOT o densidad que pase automáticamente a cada unidad funcional por aplicación del porcentual de copropiedad.

El reglamento puede contener acuerdos sobre la utilización futura de un remanente constructivo y sobre el destino de sectores comunes. Esas previsiones deben leerse junto con los derechos de los demás titulares y la normativa urbanística vigente al momento de solicitar una obra. Un acuerdo privado no fija para siempre un indicador municipal ni equivale a un permiso. Tampoco basta observar que queda terreno libre: la posibilidad de ampliación depende de todas las condiciones aplicables y de lo ya ejecutado sobre la parcela.

El derecho a sobreelevar muestra por qué conviene precisar el lenguaje. La DTR 9/2025 del Registro bonaerense lo considera una prerrogativa personal y no admite su registración autónoma. Antes de llamar a un acuerdo entre propietarios «venta de FOT», «cesión de capacidad constructiva» o «restricción real», corresponde examinar su título, sus sujetos, el reglamento, su alcance registral y su relación con las normas municipales. El art. 1884 del CCyC reserva a la ley la estructura de los derechos reales.

4 El informe técnico previo y la decisión consorcial

El art. 2051 del CCyC establece que, para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes en los supuestos que regula, los propietarios o el consorcio requieren

consentimiento de la mayoría de propietarios previo informe técnico de un profesional autorizado. El informe es un antecedente legal de la decisión. La misma norma reconoce acciones judiciales frente a la autorización o su denegación y enumera aspectos que el juez debe valorar, entre ellos seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico del inmueble.

El art. 2052 exige acuerdo unánime si la obra sobre partes comunes gravita o modifica sustancialmente la estructura o si se realiza en interés particular y sólo beneficia a un propietario. El art. 2053 pone a cargo de este beneficiario el costo de la obra y, si hubiera lugar a ello, los gastos de modificación e inscripción del reglamento. El informe previo está expresamente formulado en el art. 2051; también en los casos de unanimidad resulta prudente documentar el examen técnico antes de consentir la obra, especialmente si incide sobre la estructura, sin atribuir al art. 2052 una formulación literal que no tiene.

«Profesional autorizado» no designa una profesión exclusiva. En una ampliación, el análisis arquitectónico puede superponer el plano de obra intervenido, lo efectivamente construido y la propuesta nueva; comprobar su incidencia en superficies, ocupación, ventilación, circulación, seguridad y destino; y señalar qué actuación municipal resta obtener. Esa lectura se realiza dentro de las incumbencias profesionales y puede requerir otras especialidades. El agrimensor determina la configuración catastral y confecciona el plano de PH; el escribano examina los consentimientos e instrumenta los cambios de derechos. Ninguna de esas tareas permite inferir por sí sola que la obra es urbanísticamente viable.

Proponemos que el informe destinado a la decisión consorcial responda con claridad: qué obra se propone o se ejecutó, dónde se ubica, qué antecedentes municipales existen, qué partes propias y comunes toca, qué condiciones urbanísticas se verificaron y qué aprobaciones siguen pendientes. El art. 2059 exige un orden del día preciso y completo, y el art. 2062 regula el contenido del acta. Identificar en ella el informe y conservarlo entre los antecedentes del consorcio permitiría comprobar qué proyecto fue efectivamente considerado. Esta forma de conservación es una propuesta de buena práctica, no un requisito textual adicional del art. 2051 ni un documento registrable autónomo.

5 Mayorías, porcentuales y otorgamiento de la reforma

Autorizar una obra y modificar el reglamento son decisiones relacionadas, pero no coincidentes. El art. 2056 exige determinar por separado la parte proporcional indivisa de cada unidad y la proporción de contribución a las expensas. Ninguno de esos valores cambia por la mera suma de metros edificados. Tampoco toda obra exige alterarlos: se debe comprobar si varían los límites privativos, las partes comunes, los destinos, las cargas o sólo el estado constructivo.

El art. 2057 establece una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios para resolver la reforma del reglamento. Esa regla no desplaza la unanimidad exigida por el art. 2052 para ciertas obras, ni la conformidad expresa que el art. 2061 requiere cuando se suprimen o limitan derechos acordados a unidades más allá del funcionamiento cotidiano. Deben diferenciarse, además, la mayoría que adopta una decisión, la legitimación para impulsar el trámite catastral y las personas que deben otorgar la escritura modificatoria.

En este último plano existe una tensión normativa que no conviene ocultar. La Disposición Conjunta 7485/2002, todavía incluida en el listado de normas permanentes de ARBA, exige la suscripción de todos los titulares para solicitar la modificación de un plano ya vinculado a un reglamento. Su fundamento remite al art. 7 de la derogada Ley 13.512. Por su parte, la DTR 9/2025 admite que la nota de suspensión del plano sea firmada por un administrador con facultades suficientes, apoderado o titulares conforme a las mayorías aplicables; para la escritura de reforma prevé un piso de dos tercios y niega la inscripción de documentos que modifiquen aspectos constitutivos sin otorgamiento por la totalidad de los integrantes del consorcio. No corresponde afirmar que la norma de 2002 fue formalmente derogada ni que sus exigencias se trasladan sin matices a todo cambio actual. Esta convivencia reclama distinguir el acto concreto y armonizar las intervenciones catastral, notarial y registral.

La Resolución Normativa ARBA 63/2014 introduce otra distinción útil para las unidades «a construir» o «en construcción» de planta urbana: la solicitud del titular basta para actualizar exclusivamente el estado constructivo sin modificar el proyecto del plano de división; cuando también se modifica ese proyecto, exige acreditar facultades suficientes para solicitarlo y menciona las previsiones del reglamento y la autorización de todos los

copropietarios. Ello impide convertir la simple terminación de una obra prevista y el cambio de la configuración aprobada en un mismo trámite.

Cuando la reforma afecta directamente una unidad hipotecada, el art. 33 de la DTR 9/2025 exige la conformidad de su acreedor; para trasladar medidas cautelares sobre unidades afectadas requiere autorización judicial. No exige por ese solo motivo el consentimiento de todos los acreedores del edificio. El art. 32 regula los asentimientos de los arts. 456, 470 y 522 del CCyC y distingue lo que el Registro califica de lo que corresponde evaluar al notario autorizante. Son controles que deben ponderarse según el objeto de cada reforma, sin convertirlos en una fórmula única para todos los casos.

6 Actualización constructiva, ratificación del plano y reforma del reglamento

La comparación entre proyecto, obra ejecutada y plano de PH permite diferenciar tres situaciones. En la primera, una unidad prevista «a construir» o «en construcción» cambia su estado constructivo sin que ello implique por sí solo alterar los polígonos y derechos. El Decreto 2489/1963, modificado por el Decreto 947/2004, y la Resolución Normativa ARBA 63/2014 dan marco a esa vía. El art. 35 de la DTR 9/2025 prevé la registración del cambio mediante escritura y constancias catastrales sin necesidad de modificar ni suspender el plano de PH en los supuestos allí comprendidos. Si ya existe una suspensión de plano, la norma aclara que ésta permanece hasta la ratificación y modificación que corresponda.

En la segunda se declara la obra nueva del supuesto previsto en el art. 7 del Decreto 2489/1963. El art. 36 de la DTR 9/2025 exige la ratificación del plano antes de inscribir la escritura y permite el retiro de la tela a pedido del titular de la unidad, sin la totalidad de los restantes, cuando no se alteran porcentuales. Si al ratificar el plano las medidas lineales o de superficie exceden las tolerancias aplicables, deben modificarse el reglamento y las escrituras de adjudicación correspondientes. Esa previsión específica no autoriza a imponer la ratificación como respuesta universal a toda obra.

La tercera aparece cuando el cambio de obra o de delimitación exige modificar polígonos propios o comunes, crear o suprimir unidades o alterar derechos reglamentarios. La Circular 4/2010 de ARBA distingue la corrección de un plano no registrado de la ratificación de uno registrado y comunicado al Registro. La Disposición Conjunta

7485/2002 regula el circuito de modificación y establece, con la excepción allí prevista, que la nueva aprobación del plano no produce por sí sola efectos mientras no se rectifique e inscriba el reglamento. La DTR 9/2025 disciplina la suspensión, los recaudos documentales de la escritura y la situación de las unidades afectadas. «Ratificar el plano» es una actuación catastral; el escribano instrumenta la reforma jurídica cuando ésta corresponde.

Cuando el cambio de polígonos responde a una obra, el plano de PH modificado debe concordar con el antecedente de obra municipal que represente o admita esa configuración. Ello no significa exigir un nuevo plano de obra por toda modificación del reglamento ni por una corrección de datos sin cambio edilicio. Tampoco permite inferir conformidad urbanística plena de una intervención municipal que sólo registra una obra antirreglamentaria cuya subsistencia admite. El alcance exacto de esa intervención y las normas aplicables deben verificarse en el municipio respectivo.

El trabajo interdisciplinario empieza, por tanto, con una pregunta de calificación: ¿cambió sólo el estado constructivo, cambió la representación física dentro de polígonos existentes o cambió el objeto y los derechos de la PH? De su respuesta dependen los consentimientos, el alcance de la intervención municipal, la tarea de agrimensura y el documento notarial. No existe una secuencia administrativa única válida para las tres situaciones.

En una unidad «a construir» o «en construcción», el proyecto intervenido es precisamente el antecedente de la configuración futura; no cabe exigir un final de obra como condición universal de la división inicial. Cuando la obra se materializa, corresponde confrontarla con ese proyecto y determinar si basta actualizar el estado constructivo o si cambió la configuración que exige otra actuación municipal y catastral. La guía de ARBA para ratificación de planos pide el plano de obra «de corresponder», expresión compatible con esta distinción.

7 Destino, obra antirreglamentaria e información al adquirente

El art. 2056 del CCyC incluye el destino de las unidades y de las partes comunes entre los contenidos del reglamento. El art. 2047 prohíbe dar a una unidad un uso diferente del previsto y el art. 2069 reconoce al consorcio o al propietario afectado acción para hacer

cesar la infracción. Una habilitación municipal para un local comercial no reforma por sí sola el destino de vivienda fijado en el reglamento; la autorización consorcial, a la inversa, tampoco sustituye la habilitación administrativa necesaria.

La advertencia al adquirente tiene un fundamento vigente. Los arts. 49 y 50 de la Ley 10.707 regulan el certificado catastral bonaerense y obligan al escribano a requerirlo y a incorporar en el instrumento las observaciones, restricciones y aclaraciones pertinentes. La Circular 2/2011 de ARBA dispone que determinadas construcciones ausentes del plano de PH o demoliciones parciales sin pérdida de funcionalidad se hagan constar en la cédula o el certificado catastral, según el supuesto, y en la escritura. La nota advierte que la situación registrada no convalida ni subsana defectos del régimen. La Ley 26.209 y la Ley 17.801 tampoco atribuyen a la registración catastral o inmobiliaria un efecto saneador general.

La nota informa una discordancia física, pero no responde las preguntas que suele formular quien quiere ampliar: qué se autorizó, cuánto se construyó en toda la parcela, qué usos y superficies libres exige la norma local, si la nueva obra afecta iluminación o ventilación y qué consentimientos faltan. Tampoco determina por sí sola si el municipio podrá admitir lo ya ejecutado. La matrícula publicita la situación jurídica registrada; el certificado catastral, el estado parcelario y las mejoras según las constancias de su competencia; el municipio, el alcance de sus actos sobre la obra y el uso del suelo. Para quien adquiere con intención de ampliar o de regularizar, las fuentes deben leerse conjuntamente. Una expectativa de ampliación no forma parte del objeto adquirido sólo porque se observe superficie libre o porque un cálculo arroje indicadores sin agotar.

8 Propuesta de trazabilidad documental

Para obras sobre partes comunes sometidas a decisión de propietarios proponemos identificar por escrito el informe técnico previo del art. 2051 en el acta y conservarlo con los antecedentes consorciales. En los supuestos del art. 2052, el análisis técnico previo resulta igualmente aconsejable por la entidad de la decisión. Si después se modifica el reglamento, el notario podrá tener a la vista el proyecto consentido, la documentación municipal y el plano de PH aplicable, y relacionar en la escritura los antecedentes

necesarios para individualizar el objeto. La propuesta mejora la trazabilidad de la decisión; no agrega un requisito registral autónomo.

Para los trámites de PH motivados por una obra proponemos incorporar al legajo una constancia de correspondencia documental que identifique el expediente y el plano de obra municipal que sirvieron de base a la división, el acto municipal posterior pertinente, el plano de PH vigente y los polígonos y unidades alcanzados. La Circular 4/2010 ya contempla la cita del expediente de obra en las notas del plano: se trata de sistematizar y actualizar esa referencia cuando cambia el edificio, no de crear por primera vez el vínculo ni de exigir un número de final de obra inexistente en edificios a construir. ARBA podría precisar en sus formularios o constancias digitales cómo referenciar las actuaciones y cómo hacerlas consultables en el trámite y en la certificación posterior.

La constancia describiría el resultado de la confrontación, con fecha, fuentes y alcance: correspondencia con el antecedente; diferencia que no altera las condiciones de aprobación y puede tratarse según el punto 4.1.4 de la Circular 4/2010; diferencia que requiere intervención o certificación municipal conforme al punto 4.1.3; u obra no representada en el plano de PH que debe advertirse según la Circular 2/2011. También distinguiría entre permiso, plano conforme a obra, registración de una obra existente y admisión de subsistencia antirreglamentaria. Una mera opción «coincide/no coincide» no expresa esas consecuencias. El profesional con incumbencia en agrimensura determina las diferencias y su incidencia en el objeto catastral; la autoridad municipal califica el alcance de su actuación y el profesional de la obra estudia sus condiciones edilicias y urbanísticas, cada cual dentro de su competencia.

Si la discrepancia incide sobre los polígonos que se pretenden modificar o desvirtúa condiciones relevantes del plano de obra, debe resolverse en la actuación municipal y catastral correspondiente antes de aprobar la nueva representación de PH. Ello no equivale a denegar automáticamente toda certificación catastral o impedir la transmisión de una unidad ante cualquier diferencia. Para las situaciones comprendidas en la Circular 2/2011, la discordancia se publicita mediante la nota pertinente sin convalidar la obra; el art. 52 bis de la Ley 10.707 también exige cautela frente a nuevos impedimentos reglamentarios para otorgar actos. La constancia mejora la información y permite atribuir

las actuaciones a sus responsables, pero no exime de responsabilidad civil al profesional ni certifica por sí sola legitimidad urbanística.

Para la transmisión de una unidad proponemos, de manera complementaria y optativa, un informe de situación edilicia y urbanística referido a una operación concreta y fechado. Debería confrontar los antecedentes municipales disponibles con lo relevado, describir la edificación de la parcela, indicar las condiciones urbanísticas verificadas y separar las restricciones actuales de las autorizaciones pendientes. Como función adicional, cuando los antecedentes lo permitan, podría estimar la capacidad constructiva remanente teórica de la parcela a la fecha, computando lo edificado y los indicadores aplicables, y explicar qué otros límites afectarían una ampliación de esa unidad: ubicación de la obra, retiros, iluminación, ventilación, partes comunes, destino reglamentario y consentimiento de los propietarios. Una magnitud remanente en la parcela no acredita por sí sola un derecho individual a utilizarla.

El mismo informe podría señalar si la configuración, superficie y uso que se ofrecen al adquirente coinciden con los planos de obra y PH y con los documentos consultados, e identificar obras o diferencias aún no regularizadas. Esa comparación ayuda a distinguir el objeto y las facultades que surgen de los títulos de la expectativa de modificarlo en el futuro. No certifica por sí misma la validez del título, la titularidad de derechos, la conformidad integral de una obra ni la aprobación de un proyecto futuro: esas conclusiones requieren las intervenciones municipales, catastrales, consorciales y notariales que correspondan. Su autor deberá precisar sus incumbencias, fuentes y límites del relevamiento. El informe tiene otro objeto que el informe previo a la decisión consorcial del art. 2051 y no reemplaza el certificado catastral.

La propuesta se dirige a la cadena de formación y publicidad de derechos: el profesional de la obra describe las condiciones edilicias y urbanísticas de la intervención; el profesional con incumbencia en agrimensura determina su incidencia en el objeto catastral; los propietarios prestan los consentimientos exigibles; el escribano instrumenta el acto jurídico; y el Registro califica e inscribe los documentos alcanzados por su competencia. La concordancia entre esas actuaciones permite distinguir lo efectivamente autorizado y constituido de la obra que sólo existe en los hechos.

Conclusiones

1. La propiedad horizontal separa jurídicamente unidades y partes comunes mediante un reglamento que integra el título. Una construcción posterior no altera por sí sola esa delimitación, el destino ni los porcentuales reglamentarios.

2. El plano municipal de obra es un antecedente necesario del procedimiento bonaerense de PH. Cuando una obra posterior exige cambiar la representación edilicia y los polígonos, el plano de PH modificado necesita un antecedente municipal concordante; la mensura y la escritura no lo reemplazan. Debe verificarse temprano, pues la intervención municipal tiene alcances diferentes según se trate de proyecto, obra conforme a permiso u obra existente registrada. La aceptación de una construcción antirreglamentaria no equivale a su conformidad plena ni a la modificación de derechos consorciales.

3. El FOS, el FOT y la densidad se evalúan sobre la parcela y según las normas urbanísticas aplicables. Ni la superficie libre ni el porcentual de copropiedad generan automáticamente una facultad individual de edificar.

4. El informe técnico previo del art. 2051 permite que la decisión sobre las obras comunes que regula se apoye en la lectura de la obra, sus antecedentes municipales y sus efectos edilicios y urbanísticos. Identificarlo en el acta y conservarlo para la eventual escritura constituye una propuesta documental de esta ponencia, sin pretender que la ley ordene literalmente esa forma.

5. Deben analizarse separadamente el consentimiento para la obra, la decisión de reformar el reglamento, la legitimación para el trámite catastral y el otorgamiento de la escritura. La convivencia entre la Disposición Conjunta 7485/2002 y la DTR 9/2025 exige especial atención cuando se alteran aspectos constitutivos.

6. La actualización del estado constructivo, la ratificación del plano de PH y la reforma del reglamento tienen supuestos y efectos distintos. Ninguna de esas expresiones debe emplearse como nombre genérico de toda obra posterior.

7. La Circular 2/2011 de ARBA ya ofrece una advertencia para determinadas obras no reflejadas en el plano de PH. Un informe optativo de situación edilicia y urbanística puede complementar esa información para el adquirente, identificar diferencias documentales y evaluar de manera fechada la capacidad remanente de la parcela y los límites de una futura ampliación. Esa evaluación no atribuye a la unidad un cupo edificable ni certifica derechos o permisos futuros.

8. La exigencia de un antecedente municipal para aprobar el plano de PH y su identificación en las notas ya forman parte del procedimiento bonaerense. Proponemos hacer trazables las obras posteriores mediante una constancia de correspondencia documental en el trámite de modificación, con identificación de las actuaciones municipales, los polígonos afectados, las diferencias y el tratamiento que corresponda. La medición de una mejora no acredita por sí sola su admisión urbanística; la discordancia que puede publicitarse no debe confundirse con una nueva configuración de PH aprobada. La propuesta no atribuye a Catastro, al Registro ni al profesional actuante una certificación general de legalidad edilicia.

Fuentes normativas oficiales

1. Ley 13.512, arts. 1, 2, 7 y 9, antecedente histórico. Ley 26.994, art. 3, inc. a, derogación. Argentina.gob.ar, normativa nacional. · Ley 13.512 · Ley 26.994

2. Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1884, 2037 a 2047, 2051 a 2057, 2059 a 2062, 2069 y 2073 a 2075. Texto actualizado de la Ley 26.994, Argentina.gob.ar. · Código Civil y Comercial

3. Ley 17.801, arts. 2 a 4, 12 y 23. Texto actualizado, Argentina.gob.ar. · Ley 17.801

4. Ley nacional 26.209, arts. 1, 6, 7, 11 a 13. Argentina.gob.ar. · Ley 26.209

5. Ley bonaerense 10.707, arts. 1, 2, 9, 15 a 19, 25, 49 a 52 bis. Texto actualizado, Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires. · Ley 10.707

6. Decreto Ley bonaerense 8912/1977, arts. 37 a 44 y 70. Texto ordenado y actualizado, Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires. · Decreto Ley 8912/1977

7. Decreto bonaerense 2489/1963, arts. 2, 3, 6, 7 y 13, modificado por Decreto 947/2004, en especial arts. 6 bis y 13. Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires. · Decreto 2489/1963 · Decreto 947/2004

8. ARBA, Circular 4/2010, puntos 4.1, 4.2.4 y 4.3, planos de obra, notas y modificaciones de planos de PH; Circular 2/2011, publicidad de situaciones de hecho no reflejadas en el plano. · Circular ARBA 4/2010 · Circular ARBA 2/2011

9. ARBA y Registro de la Propiedad bonaerense, Disposición Conjunta 7485/2002 y 19/2002, procedimiento de modificación del plano de PH. · Disposición Conjunta 7485/2002

10. ARBA, Resolución Normativa 63/2014, arts. 1 a 7, actualización de estado constructivo de unidades de planta urbana. · Resolución Normativa ARBA 63/2014

11. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, DTR 9/2025, arts. 24 y 26 a 36. · DTR 9/2025

12. ARBA, guías de trámites PH Aprobación de Plano y PH Ratificación de Plano, requisitos de documentación municipal consultados en octubre de 2026. · ARBA PH Aprobación de Plano · ARBA PH Ratificación de Plano

Las fuentes provinciales dictadas antes de 2015 conservan referencias a la Ley 13.512. Sus disposiciones administrativas deben leerse junto con el CCyC y las reglamentaciones posteriores.