XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Tema — Comisión 2: "Incidencia del catastro territorial en las registraciones inmobiliarias. Problemáticas que se suscitan"
Subtema 9: "Publicidad del plano e impacto en la transmisión del inmueble" (en vinculación con los Subtemas 5, 6 y 7)

LA VARIACIÓN, DENUNCIADA POR LA CÉDULA CATASTRAL, DEL ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA UNIDAD FUNCIONAL

Superficies semicubiertas y descubiertas transformadas en cubiertas sin modificación del reglamento de propiedad horizontal. Su incidencia en la transmisión y modificación de derechos reales

Autores

Escribano Diego Mariano Mage
Titular del Registro Notarial Nº 310 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Matrícula 5391 — Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
Correo electrónico: diegomariano.1970@gmail.com — Teléfono: (2323) 61-7091

Escribana María Laura Nuñez
Titular del Registro Notarial Nº 1590 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Matrícula 4824 — Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
Correo electrónico: escribana_nunez@yahoo.com.ar — Teléfono: (11) 4495-1318

CONCLUSIONES

1. La transformación en cubierta de una superficie semicubierta o descubierta ya integrante del polígono no altera la superficie total ni el objeto del derecho real: varía su composición interna, la superficie edificada y la valuación fiscal.

2. La obra ejecutada por fuera del reglamento —no la superficie, que ya integraba la unidad— no se incorpora al derecho real, en cuanto afecte partes comunes, mientras no se modifique el reglamento; pero ello no impide transmitirlo: se transmite la unidad según reglamento y plano, relacionando lo que la cédula denuncia. **Discrepancia informada no es discrepancia impeditiva.**

3. La constancia del artículo 6º del Anexo I de la RN ARBA 26/2023 no es, por sí sola, causal de observación si la unidad está registrada como construida y el plano conserva vigencia: salvo norma expresa, la calificación no alcanza al contenido del certificado.

4. El artículo 34 de la DTR RPBA 9/2025 rige solo para unidades registradas "a construir" o "en construcción" y no cabe extenderlo por analogía a unidades construidas.

5. Distinto es el caso de suspensión del plano (artículo 7º, Disposición DPCT 2389/1993): anotada, opera el artículo 28 de la DTR 9/2025 y la unidad no puede ser objeto de disposición. **Discrepancia denunciada y plano suspendido producen consecuencias opuestas.** Se propone unificar la legitimación para solicitarla, hoy divergente entre el artículo 26 de la DTR y el 44 de la Disposición.

6. La regularización catastral y fiscal no subsana los defectos del régimen ni purga la antijuridicidad de la obra ejecutada sobre cosas comunes sin unanimidad (artículo 2052).

7. El artículo 15, inciso c, de la DTR 9/2025 ya no exige consignar el porcentual en la minuta, que queda así fuera de todo control documental. **Se propone reponerlo.**

8. Se propone extender el artículo 35 de la DTR 9/2025 —modificación del estado constructivo sin suspender el plano— a las unidades construidas cuya composición de superficies varíe dentro del polígono sin alterar superficie total ni porcentuales, ni afectar partes comunes más allá de lo autorizado por el consorcio.

9. Se propone que la constancia del artículo 6º del Anexo I de la RN ARBA 26/2023 se comunique al Registro y se publicite en el folio real, en línea con las XXVIII Jornadas de Derecho Civil (2022) y con el artículo 16 de la DTR 1/2026, que ya lo anoticia al juez.

10. El notario debe transcribir las observaciones del certificado, cotejar título, plano y cédula, y advertir sobre la acción consorcial y el costo de regularizar.

FUNDAMENTOS

I. El caso

Una unidad funcional fue adquirida conforme al plano de subdivisión y al reglamento de propiedad horizontal, que la describen, por ejemplo, con sesenta metros cuadrados cubiertos y cinco semicubiertos o descubiertos. El adquirente cerró esos cinco metros y los transformó en superficie cubierta: no pidió autorización al consorcio, no modificó el plano ni el reglamento y no denunció la mejora hasta el relevamiento de verificación. Años después se pretende transmitir la unidad o gravarla. Requerido el certificado catastral (artículos 50 y 52 de la Ley 10.707 y 12 y 13 de la Ley 26.209), el organismo lo expide describiendo una unidad de sesenta y cinco metros cuadrados cubiertos, con la constancia de que existen situaciones de hecho no registradas según el plano. El escribano queda ante **dos descripciones del mismo objeto que no coinciden** —la del título y el plano, y la de la cédula—, y debe transcribir la segunda en un documento destinado a inscribirse sobre la primera.

II. Un problema específicamente bonaerense

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cuestión no se presenta: la Ley 6.437, reglamentada por las Disposiciones 292/2022 y 299/2022 de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), excluyó a las unidades funcionales del deber de constituir y verificar el estado parcelario, de modo que la discrepancia puede existir, pero no aflora. En la Provincia de Buenos Aires ocurre lo contrario. El artículo 15, inciso d, de la Ley 10.707 impone la verificación de subsistencia del estado parcelario de las unidades funcionales —seis años para planta baja, doce para las restantes— en todo acto de constitución, modificación o transmisión de derechos reales; el artículo 11 exige que ese relevamiento incluya mejoras y accesiones; el 50 obliga al notario a requerir el certificado y transcribir sus observaciones. Y la cédula bonaerense de propiedad horizontal, cuyo modelo aprobó el artículo 4º de la Resolución Normativa (RN) 26/2023 de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), está diseñada para reflejar la unidad tal como está construida. De ahí la premisa que ordena lo que sigue: **el sistema catastral bonaerense está construido para detectar la discrepancia, y la detecta; el registral no está construido para recibirla, y no la recibe.**

III. La determinación del objeto: plano, reglamento y polígono

El derecho real se ejerce sobre una unidad funcional (artículo 2039 del Código Civil y Comercial), determinada por el plano aprobado y el reglamento que lo recepta (artículos 2038 y 2056). La técnica planimétrica bonaerense es la de la Disposición 2389/1993 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial (DPCT), cuyo artículo 2º, inciso c, define el polígono como la superficie determinada geométricamente cuyo perímetro separa partes de propiedad exclusiva, y precisa que puede componerse de superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. El artículo 27 ordena incorporar los balcones a los respectivos polígonos, y el 39, apartado d.2, dispone que la planilla muestre la composición y superficie de las unidades conforme a un modelo que discrimina cada tipo de superficie y consigna los totales. Esta es la premisa técnica de esta ponencia: **los cinco metros ya integraban el polígono y ya estaban computados en la superficie total de la unidad.**

IV. Qué es exactamente lo que cambió

La práctica tiende a tratar el fenómeno como un aumento de superficie, y no lo es. **No cambió la superficie total**: sigue siendo de sesenta y cinco metros cuadrados, y el polígono conserva perímetro y área. **No cambió el objeto del derecho real**: la unidad transmitida es la que resulta del plano y del reglamento, sin indeterminación del objeto ni defecto de tracto (artículos 12 y 15, Ley 17.801). **Sí cambió la composición del polígono**: cinco metros migraron de la columna de superficie semicubierta o descubierta a la de cubierta, y el plano quedó desactualizado en un dato que él mismo debía expresar: la obra nueva "modifica en los hechos la descripción del inmueble que efectúa obligatoriamente el reglamento…, ya sea transformando una parte descubierta en cubierta" (Gurfinkel de Wendy, en Rivera–Medina, comentario al artículo 2051). **Sí cambió la superficie edificada y la valuación fiscal**: la accesión de mejoras incrementa la valuación de la unidad, cuando no se afectan partes comunes (artículo 76, inciso 2, apartado c, Ley 10.707), o la del edificio en caso contrario.

Se incorporó, además, materia nueva al inmueble sin crear un objeto nuevo. Los muros y carpinterías del cerramiento son cosas muebles que, adheridas físicamente y con carácter perdurable, se convierten en inmuebles por accesión (artículo 226) y no pueden ser objeto de un derecho separado. El *Tratado exegético* dirigido por Alterini precisa que "el carácter de inmueble también se traslada a las cosas muebles que contribuyen a formar la unidad definida como edificio"; y Peralta Mariscal, en Rivera–Medina, extrae la regla

práctica: si el negocio recae sobre un inmueble, “todo lo que está inmovilizado por adhesión física a él con carácter perdurable forma parte de la contratación”, y “las exclusiones que se dispongan deben ser expresas”. La obra no es, pues, cosa mueble separable ni da lugar a un derecho autónomo: el problema es el de la titularidad de la porción del edificio a la que esa materia accedió.

V. El circuito catastral

El catastro registra el estado de hecho de la cosa (artículo 1º, Ley 10.707). Detectada la obra, se siguen dos consecuencias. **Valuatoria y sancionatoria**: el propietario debía denunciar la modificación dentro de los treinta días de hallarse la obra en condiciones de habitabilidad o habilitación mediante declaración jurada de avalúo (artículo 81), bajo multa graduable según los metros no declarados. Omitida la denuncia, ARBA determina de oficio la valuación (artículos 84 y 84 bis, previo procedimiento del 84 ter) y —dato capital— practicada esa determinación, el artículo 84 quáter dispone que **la autoridad no expedirá el certificado catastral hasta que se presenten las pertinentes declaraciones juradas de avalúo**: el acto queda materialmente bloqueado. En el caso, la mejora ingresó con el relevamiento de verificación y la declaración se presentó —con la multa— en esa ocasión, antes de toda determinación de oficio; por eso el certificado se expide describiendo la unidad tal como está construida. **Documental**: el artículo 6º del Anexo I de la RN ARBA 26/2023 manda insertar en la cédula la constancia de que del relevamiento surgen situaciones de hecho no registradas según el plano, agregando que “la situación existente no convalida ni subsana los defectos que pudieran introducirse al régimen”. Como el certificado es copia autenticada de la cédula (artículo 49), la constancia se traslada al documento que el escribano transcribe.

La constancia proviene —según el texto que reproduce Soligo Schuler— de la **Circular ARBA Nº 2 del 1º de abril de 2011**, vigente desde el 10 de ese mes, que la RN 26/2023 recoge casi literalmente y que dispuso **emitir** el certificado —no retenerlo— consignando la nota, “de modo tal de reflejar la situación de hecho y publicitar la realidad registrada”. **La constancia nació para permitir el acto informándolo, no para impedirlo.** Y hay un dato revelador: hasta el 10 de abril de 2011 el organismo impedía registrar estados parcelarios que incorporaran mejoras fuera de los límites poligonales, **pero admitía ya entonces el cambio de superficies dentro del mismo polígono, “como la**

transformación de áreas ‘descubiertas’ en ‘semicubiertas’ o ‘cubiertas’”. La distinción que aquí se propone como criterio rector es la que el organismo aplicó durante décadas. El catastro cumple así su función: publicita el hecho y se abstiene de calificar su juridicidad.

VI. El circuito registral

El folio describe polígonos y superficie total —artículos 10, inciso e, y 15, inciso c, de la Disposición Técnico Registral (DTR) 9/2025 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA)—, pero el inciso d del artículo 15 establece que “no será obligatoria la mención de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas o de balcones consignadas en el plano”. La consecuencia es doble: el Registro no publicita la composición del polígono, de modo que la variación denunciada no encuentra en el asiento dato con qué contrastarse; y como la superficie total no varió, tampoco hay discordancia numérica. Además, el inciso c ya no exige consignar en la minuta la proporción indivisa, recaudo que sí imponía el artículo 15, inciso c, de la derogada DTR 14/2010: el porcentual —que mide la extensión del derecho real sobre las partes comunes y que nunca fue dato del folio ni objeto de calificación, como recuerda Soligo Schuler— quedó también fuera de la rogación, con lo que se perdió el único control documental de coherencia que existía, y de ahí la conclusión 7. Y el artículo 56 de la DTR 1/2019 —texto según DTR 5/2024, mantenido por la DTR 11/2025— limita la prevención por “discordancia en alguna medida, lindero o superficie” al supuesto de inmueble no matriculado: tratándose de unidad funcional matriculada, el informe de dominio no advertirá nada. El resultado es una **asimetría informativa estructural**: el Estado conoce la discrepancia por vía catastral y no la publicita por vía registral.

Un precedente normativo reciente muestra que el propio Registro sabe responder a una discrepancia constructiva **anoticiando y no bloqueando**. El artículo 16 de la **DTR 1/2026**, dictada el 22 de enero de 2026, dispone que, al anotarse medidas cautelares sobre unidades “a construir” o “en construcción” sin que conste registrada la comunicación de terminación de la obra del artículo 6º del Decreto 2489/1963, “deberá anoticiarse al Juzgado oficiante el estado constructivo de las mismas en la respectiva nota de registración”. El Registro no rechaza la rogación: informa. La técnica que la conclusión 9 reclama **ya está en uso en favor del juez**; solo falta extenderla al tercero adquirente. La nota —

simple anoticiamiento— no inscribe derecho alguno ni altera prioridades: hace llegar al tercero un dato que el Estado ya conoce.

VII. La cuestión central: ¿es observable el título?

La calificación registral se circunscribe a las formas extrínsecas de los documentos y a lo que resulte de ellos y de los asientos (artículo 8º, Ley 17.801). El certificado catastral es requisito de inscripción (artículo 13, Ley 26.209; artículo 52, Ley 10.707), pero su contenido descriptivo no habilita al registrador a sustituir la descripción del objeto que resulta del plano y del reglamento inscriptos ni a exigir su previa modificación, salvo norma expresa.

La norma expresa existe, pero para otro supuesto. El artículo 34 de la DTR 9/2025 dispone: "Cuando la unidad estuviera registrada como 'a construir' o 'en construcción' y del certificado catastral o estado parcelario, surgiere una variación del estado constructivo, será requisito previo para proceder a su cambio y toma de razón definitiva del documento, la registración de la escritura de modificación de reglamento de propiedad horizontal o de estado constructivo". El supuesto está delimitado con precisión, y la razón es clara: allí la registración cierra un ciclo que el asiento aún no refleja (artículo 6º del Decreto 2489/1963). Nada de eso ocurre con una unidad ya registrada como construida, cuyo asiento es exacto en cuanto a superficie total y objeto. La doctrina sostiene esa separación desde antes: Soligo Schuler advertía que la Circular ARBA 2/2011 "no resulta aplicable para alterar el estado constructivo de una unidad; por ejemplo, sería ineficaz para cambiar la característica 'a construir' de un departamento", supuesto para el cual remitía al Decreto 947/2004 y a la RN ARBA 63/2014.

Extender el artículo 34 por analogía importaría crear por vía interpretativa una causal de observación no prevista, con el efecto de paralizar el tráfico de prácticamente todo edificio con balcones de cierta antigüedad, sin correlato en la norma de fondo ni en la registral. **El acto es otorgable e inscribible** —"la facultad de disposición jurídica de la unidad funcional, a diferencia de la posibilidad de disposición material, es muy amplia y tan extensa como en el derecho real de dominio" (Gurfinkel de Wendy, en Rivera–Medina, comentario al artículo 2045)—: la discrepancia genera deberes de asesoramiento y advertencia, no un obstáculo registral. Tampoco lo es la antijuridicidad de la obra: ella da lugar a la acción del consorcio contra quien la ejecutó y contra su sucesor, que recibe la

cosa con la obra, pero no afecta la validez del título ni la determinación del objeto transmitido.

VIII. El supuesto crítico: la suspensión de la vigencia del plano

Lo dicho en el acápite VII reconoce un límite. El artículo 7º de la Disposición DPCT 2389/1993 faculta al organismo a inspeccionar la concordancia entre los hechos y el plano y, comprobadas discrepancias, a adoptar las medidas conducentes a su rectificación, "inclusive para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia". Producida y anotada la suspensión, el artículo 28 de la DTR 9/2025 establece que la unidad "no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto se modifique el reglamento… o se registre la escritura de obra nueva…". Surge así la distinción que se propone: **una cosa es que la cédula denuncie la discrepancia; otra, que el plano haya sido suspendido.** En el primer caso hay deber de información; en el segundo, prohibición de disponer. Cuál de las dos situaciones concurre surge del informe de dominio, donde la suspensión se publicita solo respecto de las unidades objeto de la modificación (artículo 26, *in fine*, DTR 9/2025). La legitimación para solicitar la suspensión es, además, divergente: el artículo 26 de la DTR 9/2025 admite al administrador con facultades suficientes, al apoderado o a los titulares según las mayorías requeridas, bajo calificación notarial; el artículo 44, inciso a, de la Disposición DPCT 2389/1993 exige, en cambio, la totalidad de los copropietarios con firmas certificadas. Y el artículo 57 de la propia DTR ratifica "en todas sus partes" el procedimiento de la Disposición conjunta 19/2002 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (DPRP) y 7485/2002 de la DPCT, que reglamenta ese trámite; de ello deriva la propuesta de unificación de la conclusión 5.

IX. La faz sustancial: obra sobre cosa común y porcentuales

Sería incompleto tratar el problema como mera coordinación entre organismos: detrás de la discrepancia hay con frecuencia un acto antijurídico. El artículo 2041, inciso d, declara necesariamente comunes las estructuras de los balcones, pero el 2043, *in fine*, atribuye carácter propio a sus revestimientos. El *Tratado exegético* desarrolla la distinción: "los balcones son cosas comunes, lo único necesariamente propio son los revestimientos", de modo que "queda pues en tela de juicio el carácter del espacio que delimita el propio balcón". Y concluye que "el espacio en él utilizable puede ser cosa propia", salvo que, accesible solo desde una unidad y sin previsión reglamentaria, "será común de

uso exclusivo". Se sigue una precisión decisiva: **la antijuridicidad eventual del cerramiento no reside en ocupar el espacio del balcón sino en afectar materialmente lo necesariamente común**, esto es, la estructura, la baranda que integra el frente y la fachada sobre la que se apoyan muros y carpinterías (artículo 2041, incisos d e i). La jurisprudencia lo confirma al legitimar la demolición del cerramiento de balcones que "produce una sobrecarga no prevista en el cálculo de la estructura original que afecta no sólo la estética del edificio sino también la seguridad" (CNCiv., Sala F, 2/9/1999, citado por Gurfinkel de Wendy en Rivera–Medina). Si, en cambio, el balcón fue previsto como común de uso exclusivo (artículo 2040), su incorporación a la unidad importa conversión de común en propio y requiere la unanimidad del artículo 2042, con modificación de plano y reglamento (Lorenzetti, dir., comentario al artículo 2042).

La obra sobre partes comunes se rige por los artículos 2051 a 2053. El 2052 exige unanimidad tanto para la que modifica sustancialmente la estructura como para la que, sobre partes comunes, se realiza en interés particular; y el alcance de este segundo supuesto desactiva una objeción previsible: la unanimidad no depende allí de la entidad constructiva de la obra. Como señala el *Tratado exegético*, estas obras, **"aunque no incidan sustancialmente en la estructura del inmueble, también requieren unanimidad"**, porque "lo definitorio es que no sea en interés común sino de un solo propietario". El artículo 2053 pone a cargo del beneficiario los gastos de la modificación del reglamento y de su inscripción: la norma de fondo ya anticipa que la obra en interés particular termine en una modificación reglamentaria inscribible. En cuanto a los porcentuales, la variación de la calidad de la superficie no los modifica automáticamente: solo pueden alterarse por modificación del reglamento —del que la proporción indivisa es contenido necesario según el artículo 2056— y, por afectar la extensión del derecho real de cada propietario, esa modificación excede la mayoría del artículo 2057 y exige el otorgamiento por la totalidad de los consorcistas, por tratarse de un aspecto constitutivo del régimen (artículo 31, segundo párrafo, DTR 9/2025). La doctrina funda la misma exigencia en la distinción entre cláusulas estatutarias, que hacen a la patrimonialidad del sistema y solo se modifican por unanimidad, y cláusulas reglamentarias, sujetas a los dos tercios (Lorenzetti, dir., comentario al artículo 2057); la mayoría de dos tercios "sería insuficiente para alterar el porcentual" (CNCiv., Sala E, 3/2/1993, citado por Gurfinkel de Wendy en

Rivera–Medina). Lo que subsiste es un desequilibrio de hecho entre valor real y proporción de contribución, apto para fundar el reclamo consorcial.

X. Vías de regularización

a) Modificación del estado constructivo (artículos 6º bis y 13 del Decreto 2489/1963, texto según Decreto 947/2004; RN ARBA 63/2014; artículo 35, DTR 9/2025). Es la vía más ágil: escritura autónoma o simultánea con transcripción del estado constructivo de la cédula, sin modificar ni suspender el plano. Su límite es doble: la ubicación sistemática del artículo 35 entre las normas sobre unidades con estado constructivo pendiente, y el artículo 6º, inciso a, de la RN 63/2014, que obliga a verificar la coincidencia entre el polígono del plano de subdivisión y el graficado, "procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias". En la hipótesis analizada el segundo límite es solo aparente: si el polígono no varía —y no varía cuando se cierra un balcón ya computado en él— el recaudo se cumple sin esfuerzo. La vía presupone, claro está, que la obra no haya afectado partes necesariamente comunes —cerramiento ejecutado dentro del balcón, sin tocar baranda ni fachada— o que el consorcio la haya autorizado —conformidad que el artículo 4º, inciso b, de la RN 63/2014 exige y que la conclusión 8 no propone suprimir—; de lo contrario rige la vía c). El obstáculo real es aquella ubicación sistemática —y, si se entiende que el artículo 6º bis del Decreto 2489/1963 se ciñe a unidades a construir o en construcción, también su adecuación—, y es la brecha por la que cabe canalizar la conclusión 8.

b) Obra nueva (artículo 7º, Decreto 2489/1963; artículo 36, DTR 9/2025): retiro de la tela (levantamiento de la suspensión del plano), ratificación del plano y escritura de obra nueva, sin comparecencia de los restantes titulares si no se alteran porcentuales. **c) Modificación del reglamento** (artículos 26 a 33, DTR 9/2025; artículos 44 y 45, Disposición DPCT 2389/1993): vía ineludible cuando se afectan partes comunes, superficies totales o porcentuales. La nueva aprobación del plano no levanta por sí la suspensión, que solo cesa con la registración de la modificación reglamentaria o de la escritura de obra nueva (artículo 45; artículo 28, DTR 9/2025). **d) Vía meramente fiscal**: presentar la declaración jurada destraba el certificado y cierra el frente fiscal, y nada más. **Confundir regularización fiscal con regularización jurídica es el error más costoso en esta materia.**

XI. El estado de la cuestión en congresos y jornadas

a) Ámbito civil. Las **VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil** (La Plata, 1981), Comisión 4, concluyeron: "La inscripción registral en materia inmobiliaria constituye un nuevo requisito que con fines de publicidad se adiciona al título suficiente y al modo suficiente". Si la inscripción se adiciona con fines de publicidad, mal puede un dato que el folio ni siquiera publicita —la composición interna del polígono— erigirse en obstáculo para la transmisión. Las **XIV Jornadas** (Tucumán, 1993), Comisión 4, declararon de *lege lata*, punto III, que "implicando la sobreelevación una modificación del reglamento se considerará publicitada con su inscripción registral". Las **XVIII Jornadas** (Buenos Aires, 2001), Comisión 4, concluyeron que "Los derechos reales tienen por objeto: a) Las cosas. b) Las partes materiales de las cosas. c) Los derechos, excepcionalmente, si la ley lo establece". La proyección es directa: **el objeto del derecho real es la parte material delimitada por el polígono, no la calidad de las superficies que lo componen.**

Las **XXVI Jornadas** (La Plata, 2017), Comisión 7, declararon **por unanimidad** que "los títulos de los conjuntos inmobiliarios preexistentes que no se hayan convertido a propiedad horizontal especial **no son observables por esa circunstancia**". La conclusión recae sobre figura ajena a esta ponencia, pero su criterio es trasladable —y fue adoptado por unanimidad— —la falta de adecuación de una situación preexistente al régimen vigente no vuelve observable el título—, y con mayor razón ha de valer para quien solo dejó desactualizada la composición interna de su polígono. Y las **XXVIII Jornadas** (Mendoza, 2022), en la conclusión 4.5 de su Comisión 5, propusieron "articular la publicidad registral de los negocios inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales": precisamente lo que reclama la conclusión 9 de esta ponencia.

b) Ámbito registral y notarial. El **XIX Congreso Nacional de Derecho Registral** (2017) dedicó su Tema II a "Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Territorial". Sostuvo que "la expedición del Certificado Catastral constituye una obligación indelegable…, por lo que su emisión debe ocurrir siempre, aún cuando el relevamiento parcelario denunciara la existencia de modificaciones de hecho…". Su conclusión 6 estableció que "toda modificación del objeto del derecho real inmobiliario como resultado de un plano no generará cambio alguno en la publicidad registral, hasta tanto ingrese una escritura

notarial o resolución judicial o administrativa…". La **XXXVI Jornada Notarial Bonaerense** (Necochea, 2009), Tema I, punto III.4, precisó que en la aplicación del Decreto 947/2004 "sólo se requiere el trámite catastral previo y la rogación de la modificación del estado constructivo por escritura autónoma o en ocasión de la transferencia…", y que "dicha modificación debe distinguirse de la escritura de obra nueva prevista en el art. 7º del decreto 2.489/63".

c) ¿Cómo se sitúa la DTR 9/2025? En el eje procedimental, con plena coherencia y aun con un avance: sus artículos 35 y 36 conservan la distinción que reclamaba la Jornada de 2009; y el 35 exige documento notarial para que el cambio acceda al folio, en la línea de la conclusión 6 del Congreso de 2017. En el eje de la publicidad, en cambio, se aparta: su artículo 24 declara que el derecho a sobreelevar "no será objeto de registración" y suprime así la publicidad que admitía el artículo 37 de la DTR 14/2010 y que las XIV Jornadas daban por sentada; y su artículo 15, inciso c, retiró el porcentual de la minuta, a lo que se suma el artículo 56 de la DTR 1/2019. No hay contradicción frontal, pero sí una **divergencia de dirección**: la doctrina colectiva reclama más coordinación y más publicidad; las últimas disposiciones redujeron el contenido publicitario del folio.

d) Las pautas de esta Comisión. Las directivas del Subtema 7 preguntan "cuál sería la forma conveniente por la que el organismo registral debiera tomar conocimiento de la aprobación de los planos" y, respecto de una escritura ya inscripta en la que no se tuvo en cuenta el nuevo plano, "cuál sería la forma de subsanación posible"; y las del Subtema 9 preguntan si, dado el acceso actual del registrador y de los profesionales a las bases planimétricas, "la forma de su publicidad debería pensarse de otra manera". Los Subtemas 5 y 6 —descripción de inmuebles; mensura y discrepancias— quedan atendidos en los acápites IV a VI y XIV. A las preguntas transcriptas esta ponencia responde desde un caso concreto: el conocimiento debe llegar al Registro por comunicación directa del organismo catastral (conclusión 9); la subsanación, cuando el polígono no varía, debe canalizarse por la modificación del estado constructivo sin suspender el plano (conclusión 8); y la publicidad debe repensarse para que el folio real reciba lo que el certificado catastral ya denuncia.

XII. El aporte de la doctrina

a) Pluralidad de sistemas de información sobre un mismo objeto. Sabene, en *Teoría y práctica del derecho registral*, parte de que catastro y registro no cumplen la

misma función aunque deban vincularse: aquel trabaja sobre el objeto inmobiliario, este publicita títulos. De allí que **una diferencia entre la superficie del título, la del catastro, la del plano y la efectivamente construida no signifique automáticamente que el título sea inválido ni que exista modificación del derecho real**. El método es analítico: establecer qué dato está desactualizado, qué organismo lo suministra y qué función cumple; y la solución **no consiste en otorgar prevalencia automática a uno de los sistemas**. Desde la teoría de las inexactitudes registrales el encuadre es nítido: la divergencia entre cédula y asiento **no configura inexactitud registral en sentido técnico** —este refleja fielmente el título y el plano que le dieron origen— sino una desactualización del documento cartográfico que el Registro no está llamado a corregir de oficio.

b) Aplicación al régimen de propiedad horizontal. Soligo Schuler ("Modificación del estado constructivo de unidades funcionales", Revista Registral, 4ª etapa, Nº 1, 2019) sistematizó las tres vías jurídicas (a, b y c) bajo la DTR 14/2010. La suspensión del plano se publicita en las matrículas de las unidades "que cambian su conformación poligonal", lo que confirma *a contrario* que **donde el polígono no varía no hay traba registral**. La conformidad de los restantes consorcistas del artículo 4º, inciso b, de la RN 63/2014 se explica porque "el organismo catastral no puede convalidar una construcción que se aparte del proyecto originario sin el consentimiento de los restantes consorcistas" (artículo 2052). Y agrega, en nota al pie, que "el registro de la propiedad no califica este extremo dado que el porcentual no es un dato publicitado en el folio real". A ello se agrega la descripción del asiento del artículo 32 de la DTR 14/2010, texto según DTR 9/2014, que se practicaba "a continuación de la descripción de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo… y superficie total actual", sin que fuera "necesario modificar el plano de Propiedad Horizontal, ni suspenderse el mismo": **la técnica registral que reclama la conclusión 8 ya existe y está probada**; hoy la reproduce el tercer párrafo del artículo 35 de la DTR 9/2025.

c) Lo que no integra el derecho real y lo que no impide la transmisión. El mismo autor dedicó al problema un trabajo específico ("Venta de unidades con mejoras no incorporadas al plano de propiedad horizontal", Revista Notarial Nº 984, 2017), del que proviene el dato histórico sobre la práctica catastral anterior a 2011. Su premisa civil es terminante, y esta ponencia la comparte sin reservas: "desde el punto de vista civil las obras nuevas no se incorporan al derecho real", de modo que "todas aquellas superficies

no incorporadas al reglamento… resultan ajenas al derecho real", y la titularidad de la obra corresponde en principio a todos los propietarios en la medida en que afecte partes necesariamente comunes (acápite IX), por tratarse entonces de una construcción en terreno parcialmente ajeno (artículos 1945 y 2041). Su incorporación exige la modificación reglamentaria que el artículo 2053 pone a cargo del beneficiario.

De esa premisa no se sigue, sin embargo, la consecuencia que la práctica a veces le atribuye. **Que la mejora no integre el derecho real no significa que el derecho real no pueda transmitirse.** Se transmite la unidad tal como el reglamento y el plano la describen, y lo que la cédula denuncia se relaciona en la escritura como lo que es: un estado de hecho que el catastro publicita y que no ha accedido al título. El propio trabajo lo demuestra: sus apartados finales no proponen abstenerse del acto, sino que ofrecen los modelos de cláusulas con que se lo instrumenta. **La doctrina especializada no discute que la unidad se transmita; discute cómo se la describe y qué se le advierte al adquirente.** El autor recuerda también que la relación real del titular sobre la obra puede cederse junto con la transferencia (cesión de derechos posesorios), recurso de escasa utilidad aquí, donde la superficie ya integra la unidad. En la misma dirección convergen Sarubo, Gurfinkel de Wendy, Mariani de Vidal y Ruda Bart, Highton y el capítulo sobre Registro de la Propiedad y Catastro de la obra colectiva dirigida por Sabene. A todo ello se suma el argumento histórico ya expuesto, que opera a fortiori: si desde 2011 ni siquiera la mejora fuera del polígono impide registrar el estado parcelario, sería un contrasentido que el sistema registral reintrodujera por vía interpretativa, para la mera redistribución interna —que el catastro nunca bloqueó—, un obstáculo que el sistema catastral suprimió aun para el supuesto más grave.

XIII. La jurisprudencia

La casuística proviene sobre todo del fuero civil nacional, pero aplica la norma de fondo, común a ambas jurisdicciones. La **Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala I, 17/5/2001** (J.A. 2002-II-766), sostuvo que el uso, aun el inmemorial tolerado, no confiere derecho para mutar el carácter de una parte común en exclusiva, que "la tolerancia no confiere derechos" y que el mantenimiento de ese estado no perjudica por tardía la reclamación, "máxime cuando se trata de una propiedad horizontal, donde las partes de propiedad exclusiva y las comunes no son disponibles ni pueden va-

riarse". Es el principio que aquí interesa: **la antigüedad de la obra no convierte en propia la superficie común** —salvo posesión hábil para usucapir, que no es mera tolerancia—, del mismo modo que su registración catastral no convalida el defecto. La **misma Cámara, Sala I, 18/9/1987** (L.L. 1988-A-468), estableció que las expensas se determinan según la proporción de cada unidad en el valor del conjunto, de donde el incremento de superficie cubierta sin recomposición del porcentual produce un desequilibrio que el consorcio soporta.

El precedente decisivo por su similitud fáctica es "Consorcio Propietarios Pacheco de Melo 1846 c/ Dhers" (CNCiv., Sala F, 23/9/2003, voto de la Dra. Highton de Nolasco): la unidad estaba descripta con 83,72 m² cubiertos, 5,36 semicubiertos y 146,17 descubiertos, total 235,25 m² y porcentual del 4,70 % —la estructura de nuestro caso—. El fallo sentó que la sola violación de la unanimidad torna ilícitas las obras sobre bienes comunes, y que a las violaciones del reglamento se aplica la prescripción liberatoria, salvo la usurpación de partes comunes, donde acudió a la prescripción adquisitiva larga. Y —consecuencia capital para el derecho registral— ordenó confeccionar nuevo plano y modificar el reglamento "a los fines de la inscripción de las alteraciones ocurridas en la realidad extrarregistral", con costo del beneficiario, orden inter partes, sin poder avanzar más por no haberse trabado la litis con los restantes consorcistas.

El límite de ese avance quedó expuesto en "Consorcio de Propietarios Av. Cabildo c/ M., G. I." (CNCiv., Sala E, 9/10/2013, Boletín Jurisprudencial del RPBA, BJ-01851), donde el perito describió un cerramiento de trece metros cuadrados que "transforma lo que era una superficie descubierta en una superficie cubierta": la Cámara declaró prescripta la acción personal, negó legitimación al consorcio para la acción real y revocó la condena que ordenaba adecuar el reglamento, porque el consorcio no puede convertir lo común en propio ni redistribuir porcentuales sin intervención de todos los propietarios. La lectura conjunta arroja la conclusión que sostiene esta ponencia: **la adecuación del reglamento a la realidad constructiva solo es alcanzable con la totalidad de los propietarios**, por acuerdo unánime o por sentencia dictada con todos ellos como parte. Fuera de ese cauce la discrepancia puede consolidarse de hecho y quedar irresuelta de derecho por tiempo indefinido mientras la unidad se sigue transmitiendo: por eso la necesidad de una vía administrativa de actualización que no dependa de la modificación del reglamento

cuando el polígono no varía (conclusión 8) y de una vía de publicidad que advierta al adquirente en todos los casos (conclusión 9).

XIV. Deberes notariales

1. Requerir el certificado catastral con antelación suficiente, previendo la eventual retención del artículo 84 quáter de la Ley 10.707. **2.** Verificar la vigencia del plano y la eventual anotación de suspensión mediante el informe o certificado de dominio. **3.** Transcribir íntegramente la nomenclatura, las observaciones, restricciones o aclaraciones y la descripción según el certificado (artículo 50, inciso b, Ley 10.707; artículo 12, Ley 26.209): la constancia del artículo 6º del Anexo I de la RN 26/2023 es una observación, y omitirla no simplifica la escritura, la vicia. **4.** Cotejar título, plano y cédula en el estudio de títulos: el cotejo no se agota en comparar cifras, sino en determinar cuál es el dato discordante, su fuente, su naturaleza y sus efectos jurídicos. **5.** Estructurar la descripción del objeto conforme a la técnica consolidada: relacionar el antecedente según título; consignar el estado que arrojan plano y cédula, con transcripción de las observaciones; e incorporar cláusula de conformidad de las partes. La técnica es válida siempre que no encubra una mutación del derecho real —anexión de superficie ajena, apropiación de partes comunes o usucapión no declarada—. **6.** Distribuir correctamente la autoría de cada enunciado: el conocimiento y aceptación de las mejoras son **manifestaciones de los otorgantes** y se ubican en el apartado destinado a las manifestaciones, con el detalle de superficies según la cédula; la nota de advertencia del certificado es **constancia notarial** y se transcribe como tal. **7.** Advertir al adquirente sobre el estado de situación, la eventual acción consorcial, las obligaciones fiscales pendientes, el costo de la regularización futura y el hecho de que la mejora no incorporada puede no computarse en la tasación bancaria. La contratación *ad corpus* distribuye el riesgo entre las partes: no sanea el defecto planimétrico, ni la infracción reglamentaria, ni la deuda tributaria.

FUENTES

Normativa. Código Civil y Comercial, artículos 226, 1945, 2038 a 2045, 2051 a 2053, 2056 y 2057; Ley 17.801, artículos 8º, 12 y 15; Ley 26.209, artículos 12 y 13; Ley 10.707, artículos 1º, 11, 15, 49 a 52, 76, 81 y 84 a 84 quáter; Decreto 2489/1963, artículos 6º, 6º bis, 7º y 13 (texto según Decreto 947/2004); Disposición DPCT 2389/1993, artículos 2º, 7º, 27, 39, 44 y 45; Disposición conjunta DPRP 19/2002 – DPCT 7485/2002; Circular ARBA 2/2011; RN

ARBA 63/2014 y 26/2023; DTR RPBA 1/2019, 5/2024, 9/2025, 11/2025 y 1/2026; DTR 14/2010 y 9/2014. Ley 6.437 CABA; Disposiciones DGROC 292/2022 y 299/2022.

Doctrina. ALTERINI, Jorge H. (dir. gral.) – ALTERINI, Ignacio E. (coord.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 2ª ed., La Ley, 2016, t. II (art. 226) y t. IX (arts. 2041 y 2052). SABENE, Sebastián E., *Teoría y práctica del derecho registral*, Di Lalla, 2025. SABENE, Sebastián E. (dir.), *Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria*, vols. 1 y 2, La Ley – UNA (capítulo sobre Registro de la Propiedad y Catastro). SOLIGO SCHULER, Nicolás A., "Venta de unidades con mejoras no incorporadas al plano de propiedad horizontal", Revista Notarial Nº 984, 2017, pp. 553 a 562; "Modificación del estado constructivo de unidades funcionales", Revista Registral, 4ª etapa, Nº 1, 2019, pp. 13 a 16; "Naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración", Revista del Notariado Nº 895. SARUBO, Oscar E., "Escritura de obra nueva", Revista Notarial Nº 939, p. 597. GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., "Conversión de las partes comunes en privativas: legitimación", L.L., 7/3/2013; *Derechos reales*, Abeledo Perrot. MARIANI DE VIDAL, Marina – RUDA BART, Javier M., "Propiedad horizontal. Obras nuevas antirreglamentarias", L.L. 1994-C-1080. HIGHTON, Elena I., *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Hammurabi. RIVERA, Julio C. – MEDINA, Graciela (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, La Ley, 2014, t. I (art. 226, PERALTA MARISCAL) y t. V (arts. 2045, 2051 y 2057, GURFINKEL DE WENDY). LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Rubinzal-Culzoni, t. IX (arts. 2042 y 2057).

Congresos y jornadas. Según ALTERINI, F. J. – MELCHIORI, F. A. – QUIÑOA, P. (sist.), *Congresos y Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Sistematización de sus conclusiones*, La Ley – Universidad Austral, 2024: VIII Jornadas (La Plata, 1981), Com. 4, p. 64; XIV Jornadas (Tucumán, 1993), Com. 4, p. 145; XVIII Jornadas (Buenos Aires, 2001), Com. 4, pp. 252 y 253; XXVI Jornadas (La Plata, 2017), Com. 7, pp. 506 y 509; XXVIII Jornadas (Mendoza, 2022), Com. 5, p. 583. XIX Congreso Nacional de Derecho Registral (2017), Tema II; XXXVI Jornada Notarial Bonaerense (2009), Tema I.

Jurisprudencia. Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala I, 17/5/2001, J.A. 2002-II-766; Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala I, 18/9/1987, L.L. 1988-A-468; CNCiv., Sala F, 23/9/2003, "Consorcio Propietarios Pacheco de Melo 1846 c/ Dhers"; CNCiv., Sala E, 9/10/2013, "Consorcio de Propietarios Av. Cabildo c/ M., G. I." (BJ-01851); CNCiv., Sala F, 2/9/1999, y Sala E, 3/2/1993, cit. por Gurfinkel de Wendy.