

definitivamente fijado en el plan que se proyecta, de todo lo cual se dejará constancia en el certificado de inspección final.

491. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY Nº 13.512
B.O. 18/10/948

AD 491.1

Artículo 1º — Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2º — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se considerarán comunes por dicha razón:

a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;

b) Los locales e instalaciones de servicios centrales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;

c) Los locales para alojamiento del portero y portería;

d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;

e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Art. 5º — Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento, estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recintos exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 6º — Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

a) Destinárselos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 7º — El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos: al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Art. 13. — Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

DECRETO NACIONAL Nº 18.734/949
B.O. 10/8/949

AD 491.2

I. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS NACIONALES

Artículo 26. — A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable. (1)

Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto, una valuación adicional se establecerá por separado para ese fin.

Art. 27. — Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

DECRETO Nº 16.717/963
B.M. 12.192

AD 491.3

Públ. 30/10/963

Artículo 1º — La Dirección General de Catastro y Via Pública registrará los planos correspondientes a edificios que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, aún cuando éstos se encuentren en proceso de construcción, habiéndose materializado como mínimo los elementos que delimiten, en la parte construida, la superficie propia de cada unidad y las de uso común utilizadas para el acceso a esas unidades.

Art. 2º — El registro de las unidades que se encuentren en las condiciones establecidas en el artículo 1º tendrá

(1) Ver Decreto Nº 3.223/983, B.M. 16.804 y Resolución: S.O. y S.P. Nº 714/983, B.M. 17.126.

carácter definitivo, registrándose como proyecto aquellas en las que no se encuentren materializados los elementos que las constituyen. El alta de estas unidades registradas como proyecto será dado a solicitud del profesional interviniente cuando las mismas se encuentren en las condiciones mínimas establecidas precedentemente.

Art. 3º — La exactitud y fidelidad de los datos consignados en los planos quedan bajo la exclusiva y total responsabilidad del profesional, las que se registrarán a la vez en un todo por las disposiciones que contienen la Reglamentación Nacional de Mensuras y la Ordenanza 10.806 (1).

Art. 4º — La Dirección de Obras Particulares acordará el certificado de aptitud a que se refiere el artículo 27 del Decreto Nacional Nº 18.734/49, siempre que se cumpla lo establecido en los artículos 1º y 2º de la Ley Nº 13.512 y que en el edificio, en caso de estar en proceso de construcción, sus unidades se ajusten a lo dispuesto en el artículo 1º de la citada ley y estén demarcadas en obra de tal manera que sea identificable su funcionalidad.

Art. 5º — La Dirección de Rentas, en caso de construcciones de un único tipo, calculará los porcentajes proporcionales a la superficie propia de cada unidad, entendiéndose por superficie propia la suma de la superficie cubierta, semicubierta, solares cubiertos, superpuestos y complementarias cubiertas.

Art. 6º — En los edificios de distintos tipos constructivos (locales, escritorios, viviendas, garajes, etc.), el porcentual a que se refiere el artículo 5º se fijará de la siguiente manera: se multiplica la superficie propia de cada tipo constructivo por el valor unitario que establece la ordenanza tarifaria. La suma de los parciales se prorrateará entre los distintos tipos constructivos. Los porcentajes correspondientes a las diversas categorías serán a su vez prorrateados entre las respectivas unidades en relación a sus superficies propias.

ORDENANZA Nº 24.411
B.M. 13.590

Públ. 4/7/969

AD 491.4/29

Art. 2º — Apruébanse las "Normas para la presentación de los planos de mensura con división por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nº 13.512", como así también, las planillas y planos aclaratorios, que obran en la carpeta anexa y que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

NORMAS PARA LA PRESENTACION DE LOS PLANOS DE MENSURA CON DIVISION POR EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I — Generalidades y definiciones

AD 491.5

1º — El plano de división conforme al régimen de la Ley Nacional nº 13.512 al que se refiere el artículo 4º del

(1) Derogada por Ordenanza Nº 33.264, B.M. 15.421.

Decreto Nacional nº 18.734/949 (modificado por el Decreto Nacional nº 33.049/956) deberá contener toda la información relativa al edificio que es necesaria para:

a) Establecer el Reglamento de Copropiedad y Administración en los puntos 1, 3 y 5 del artículo 3º del Decreto Nacional citado con su modificatoria.

b) Hacer posible la transferencia de dominios exclusivos y constitución de derechos reales sobre los mismos.

2º — A los efectos de lo precedentemente indicado y a los de la confección del plano se establecen las siguientes definiciones:

a) *Superficie de dominio exclusivo:* Es la superficie del conjunto continuo o discontinuo de las partes de un edificio que, de acuerdo con lo prescripto en el artículo 1º de la Ley Nacional 13.512, puede, dentro del régimen de dicha Ley, ser propiedad de una persona real o jurídica.

b) *Superficie común de uso exclusivo:* Se considerará bajo este dominio y uso a aquellas superficies descubiertas con acceso a un solo dominio exclusivo o con acceso solamente a parte común y/o a vía pública, cuando se provea que dichas superficies fueran así tratadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Están comprendidos en ello los balcones, patios, patios exteriores, jardines, jardines exteriores, terrazas, azoteas, etc., denominados de uso exclusivo.

c) *Unidad Funcional:* Es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y descubiertas, directamente comunicadas y unidades entre sí, necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio indicado por el plano de obra.

Quando se hubiera contemplado la existencia de superficies comunes de uso exclusivo una unidad funcional será, entonces, el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas directamente comunicadas y unidades entre sí o a través de superficies comunes de uso exclusivo, necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio indicado por el plano de obra.

d) *Unidad complementaria:* Es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas directamente comunicadas y unidades entre sí, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, debiendo forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una superficie de dominio exclusivo.

Se desprende de esta definición que, bajo esas condiciones, una superficie cubierta, semicubierta o descubierta podrá constituir por sí sola una unidad complementaria.

Quando se hubiera previsto superficies comunes de uso exclusivo una unidad complementaria será, entonces, el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas directamente comunicadas y unidades entre sí o a través de superficies comunes de uso exclusivo, que por