

MENDOZA, 12 MAR 2020

**RESOLUCIÓN GENERAL A.T.M. N° 010**

**VISTO:**

El expediente N° EX-2019-05433064 -GDEMZA-DGCAT\_ATM -Lo dispuesto por el nuevo Código Civil y Comercial - Ley 26.994 - Libro Cuarto - Derechos Reales - Título V - Capítulo 1 al 9 - Propiedad Horizontal, Artículos 2037 al 2072, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Régimen de la Propiedad Horizontal se encontraba regido por la Ley 13.512, hasta la puesta en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, con vigencia desde el día 01 de agosto de 2015.

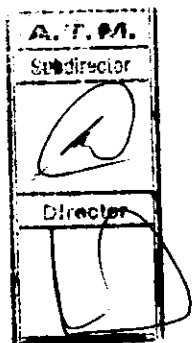
Que el Artículo 3°, inciso a) de la Ley N.º 26.994, deroga expresamente la Ley N.º 13.512 y además, entre las enumeraciones de los derechos reales que efectúa el Artículo 1887 del nuevo Código, se cita en su inciso c) a la Propiedad Horizontal; derecho real que se regula a través de los Artículos nros. 2037 a 2072, en los que se define su concepto, formas de constitución y requisitos que deben reunirse para ello, elementos que la caracterizan, etc.

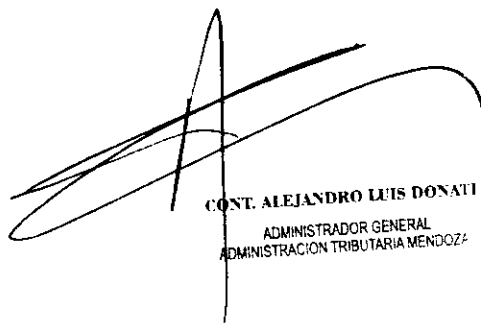
Que estas disposiciones, generan nuevas interpretaciones en relación a la registración de datos, conforme la terminología y detalle efectuada en los citados Artículos.

Que en otro orden, a nivel provincial, oportunamente se emitieron los Decretos Nros. 479/51, 4903/84 y 3300/79, como así también Resoluciones de la ex- Dirección Provincial de Catastro – Nros. 184/83, 50/85 y sus modificatorias, 130/89, 270/94 y 377/94.

Que las normas mencionadas precedentemente deben considerarse abrogadas implícitamente, en virtud de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y en virtud de ello resulta necesario reglamentar el trámite y proceso para la visación de planos de Mensura en Propiedad Horizontal que se lleva a cabo en la Dirección General de Catastro de la Administración Tributaria Mendoza, fijando interpretaciones técnicas normativas, delimitando conceptos y estableciendo el procedimiento de control y planillas para este tipo de objeto.

Que para ello, la Ley N° 8521 le otorga a esta Administración Tributaria Mendoza, en su Artículo 4° inciso b) la facultad del ejercicio del poder de policía inmobiliario, catastral y cartográfico de la Provincia de Mendoza y en su inciso t), a constituirse en lo pertinente, en Organismo de Aplicación de las Leyes 4.131 y 4.341.



  
CONT. ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA



Que atento a que desde la promulgación del Código Civil y Comercial de la Nación han existido diferentes criterios e interpretaciones respecto de las Planillas de Resúmenes de Superficie, que involucran aspectos registrales en cuanto a las superficies descubiertas privativas, corresponderá que en cada plano visado, se analice el modo en que fueron expresadas y se proceda a su ajuste.

Por ello, en virtud de las facultades otorgadas por la Ley N.º 8521,

**EL ADMINISTRADOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA  
RESUELVE:**

**Artículo 1º** - Toda Mensura en Propiedad Horizontal a realizarse en el territorio de la Provincia, queda sujeto a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y de la presente Resolución, la que tiene por objeto reglamentar el trámite y visación de los planos de mensura, a los fines de la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, plano y planilla declarativa en la Dirección del Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia de Mendoza.

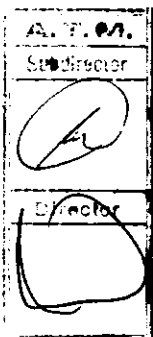
**Artículo 2º** - Entiéndase por el término "Edificio", al conjunto edilicio susceptible de ser sometido en su totalidad al Régimen de Propiedad Horizontal.

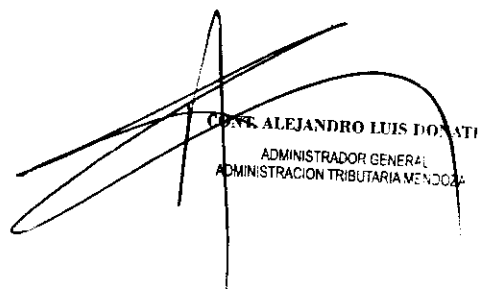
**Artículo 3º** - Entiéndase por el término "Patio Solar" al espacio físico destinado a la circulación de aire y luz, que cuenta con la característica de tener un aprovechamiento colectivo respecto de la luminosidad, visión y aireación del edificio y que siendo de propiedad común, puede ser determinado como de uso exclusivo de una o varias unidades funcionales.

**Artículo 4º** - Si se tratara de espacios físicos destinados a patios que no cumplan con las características de ser "patios solares", los mismos pueden ser identificados como de espacio privativo o común.

**Artículo 5º - Unidad funcional:** comprende lo dispuesto por el Artículo n° 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación, y el volumen de aire delimitado por divisiones horizontales y verticales y por cosas propias del titular de la unidad funcional (tabiques divisores de ambientes, las puertas, las ventanas, artefactos de iluminación, artefactos de calefacción y/o refrigeración, sanitarios, revestimientos de los distintos ambientes, los balcones, entre otros).

La Unidad funcional puede estar conformada por distintos polígonos ubicados en distintos sectores del edificio, pudiendo ser divisibles en función de su destino, conforme a lo



  
CARLOS ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA

establecido en el Reglamento que le dio origen y a las normativas reguladas por el Código de Edificación del Municipio donde asiente el inmueble.

La Dirección General de Catastro registrará a cada Unidad Funcional con Nomenclatura Catastral de Subparcela.

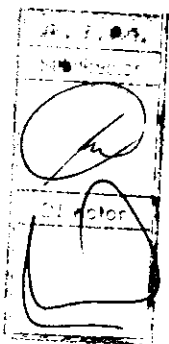
**Artículo 6° - Unidad Complementaria:** es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas que, por su naturaleza, tienen por finalidad servir a las Unidades Funcionales, como por ejemplo: bauleras, cocheras individuales, tenders, etc.

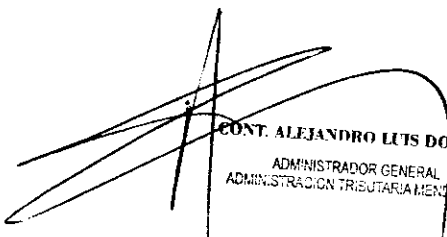
Estas unidades complementarias deberán ser identificadas claramente como tales, conforme su destino, en el Resumen de Superficies que se detalla en el plano y deben respetar lo determinado para ellas en el Reglamento.

En el caso de pretender modificar el destino asignado a la Unidad Complementaria, que implique una modificación en el Reglamento, además del nuevo plano que tiene que tramitarse, se deberá adjuntar Certificado Municipal emitido por el área pertinente y conforme al Código de Edificación de la jurisdicción que corresponda.

**Artículo 7° -** El propietario del terreno que pretenda tramitar un sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá iniciar ante la Dirección General de Catastro un expediente técnico, realizado por profesional con incumbencia en Agrimensura, debidamente habilitado por el Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza, el que deberá contener:

- Pedido de Instrucciones, con todos los antecedentes jurídicos de la propiedad, firmado por el Profesional Actuante y Propietario o Responsable, debiendo respetar las formalidades que la normativa establece para la confección de planos de mensura.
- Mensura del terreno y de cada Unidad.
- Plano Conforme a Obra o Plano de Relevamiento de Obra del Edificio aprobado por la Municipalidad correspondiente. Copia Piloto del proyecto de Propiedad Horizontal respetando Usos y Destinos.
- Nota firmada por el/los titular/es registral/es, manifestando la voluntad de someter el inmueble al Régimen de la Propiedad Horizontal estipulado por el Artículo n° 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Publicación de Edictos de Mensura, en caso de no existir antecedentes gráficos en la Dirección General de Catastro.
- Memoria Descriptiva del método usado en la medición, fórmula del cálculo de mensura y porcentaje de dominio de la Propiedad Horizontal.
- Empadronamiento Municipal a cada Unidad, si correspondiere.



  
CONT. ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA



- *Certificado de Libre Deuda del Padrón Matriz extendido por esta Administración Tributaria.*

**Artículo 8°** - *En el Plano de Mensura se deberá consignar como Objeto de la labor profesional "Mensura en Propiedad Horizontal" y el Resumen de Superficies de cada Unidad se efectuará de acuerdo a la Planilla adjunta en el Anexo I, que forma parte de esta disposición.*

**Artículo 9°** - *Para el caso que la Propiedad Horizontal se someta sobre un terreno afectado a un Derecho Real de Superficie, deberá adjuntarse al plano respectivo, una Nota en la cual se consignará lo siguiente:*

- **Carátula del plano:** *Titulares registrales del derecho de dominio*
- **Observaciones y Notas del Plano:** *Datos del superficiario, plazo de duración, inscripción dominial, superficie, medidas perimetrales y un croquis de ubicación del derecho de superficie.*

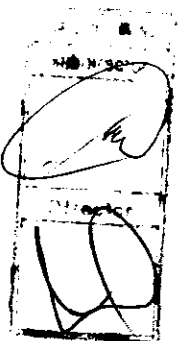
**Artículo 10** - *En aquellos casos que resulte necesario modificar datos de la Planilla adjunta en el Anexo I, correspondiente a un plano de mensura visado, entre la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y la implementación de la presente resolución, deberán incorporarse al expediente en el que se gestionó la visación de la Propiedad Horizontal:*

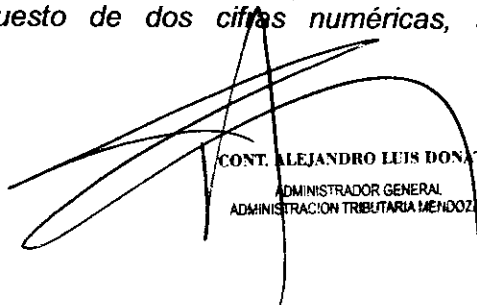
- Nota firmada por el profesional interviniente solicitando la autorización de la Planilla (Anexo I) actualizada.*
- Nuevo plano original.*

**Artículo 11** - *Se mensurará la totalidad del terreno donde pisa el edificio según las normas vigentes de la Administración Tributaria Mendoza - Dirección General de Catastro, obteniendo así las correspondientes coordenadas de los vértices del predio. Dichas coordenadas servirán de base para el cálculo de Superficies Privativas cubiertas y descubiertas, Superficies Comunes del Edificio, utilizando el profesional actuante la metodología que más considere conveniente para el cálculo.*

*El rayado de los polígonos cubiertos y descubiertos se deberá adecuar al Anexo II de la presente resolución, teniendo en cuenta que la Cubierta Común no se demarca en plano.*

*Todos los rayados deberán estar resaltados y con su correspondiente medida lineal, a escala legible. Cada unidad funcional será designada con un número y estará conformada por uno o más polígonos (Unidades Complementarias). Ambas serán identificados con un código de designación, compuesto de dos cifras numéricas, siendo la primera la*



  
CONT. ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA



*identificación de la planta/nivel y la segunda el polígono/unidad. Si las unidades funcionales o complementarias estuviesen en Plantas Subsuelos, éstos se designarán con Letras y con números las unidades/polígonos.*

*Si existieren plantas iguales, podrá consignarse en el plano, una sola aclarando el "número" - N° de plantas a que corresponde y colocando en dicha planta las designaciones de Unidades por piso.*

**SUPERFICIES COMUNES DE AFECTACIÓN EXCLUSIVA DE UNA O VARIAS UNIDADES Y SUPERPUESTAS:**

**Artículo 12** - *Para aquellos casos en que existan espacios (cubiertos o no cubiertos) que sean compartidos sólo por algunas unidades de la Propiedad Horizontal, podrán consignarse en la planilla del Anexo I, como superficies compartidas cubiertas o no cubiertas comunes, debiendo especificarse qué unidades comparten dicho espacio.*

**Artículo 13** - *La existencia de Polígonos o Unidades Funcionales superpuestas, deberán contar con un sombreado especial, o un detalle de corte transversal o longitudinal, para su mejor interpretación.*

**PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL:**

**Artículo 14** - *En el caso en que el Edificio sea construido en etapas y tenga al menos una (1) unidad habilitada dentro de un proyecto de obra, aprobado por el Municipio, se podrá ejecutar la Propiedad Horizontal como si el Edificio estuviese terminado. Se deberá aclarar en la planilla Resumen de Superficies (Anexo I), las Unidades Funcionales que se encuentran habilitadas y cuales no, y acreditar en Expediente Técnico presentado en la Dirección General de Catastro, las Unidades Funcionales Habilitadas, a través de correspondientes Certificados de habitabilidad, emitidos por el Municipio correspondiente, conjuntamente con plano de proyecto total de obra de edificio aprobado.*

*Deberá aclararse en el expediente (memoria descriptiva) y en el cuerpo del Plano de Propiedad Horizontal, la superficie cubierta total al 100 %, incluyendo la superficie en construcción y/o superficie a construir. Para ello se aplicará a todo el proyecto completo, la planilla de categorización vigente de la Dirección General de Catastro.*

*A las unidades funcionales no habilitadas, que estén en obra gruesa, en construcción ó a construir, se les asignará nomenclatura catastral de Subparcela, padrón territorial, y se le calculará el avalúo, en función de una proporcionalidad del valor total del terreno.*



  
CONT. ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA



*Dichas unidades funcionales no habilitadas, podrán habilitarse, con la presentación de nuevos certificados de habitabilidad, posibilitando de esta manera la expedición del certificado catastral para su posterior enajenación.*

*Para la habilitación de la última unidad será requerido el plano conforme a obra final de todo el edificio conforme a las disposiciones legales vigentes.*

*A los efectos de habilitaciones parciales de plantas de cocheras o bauleras, deberá justificarse por escrito la circunstancia que da motivo a tal pedido.*

### **MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES:**

**Artículo 15 - Mejora u Obra Nueva que requiere mayoría:** *Cuando exista una mejora u obra nueva, que modifique en forma sustancial las partes comunes, sea para beneficio del Consorcio o sólo para interés particular, se deberá realizar un nuevo plano de Propiedad Horizontal, según lo estipulado en el Artículo 10 de la presente resolución.*

*Se presentarán además los correspondientes planos de relevamiento de la obra nueva, aprobados por el Municipio correspondiente y se adjuntará en el expediente una Nota en la que se manifieste el consentimiento del Consorcio, firmada con unanimidad de los propietarios. Este visto bueno del Consorcio y/o Propietarios, se hará constar en Observaciones y Notas del Plano de Propiedad Horizontal, mediante Nota destacada de estilo.*

### **MODIFICACIONES EN UNIDADES FUNCIONALES**

#### **A – Subdivisión de Unidades Funcionales**

**Artículo 16 - La Dirección General de Catastro podrá autorizar las subdivisiones de Unidades, siempre y cuando se acredite, a través de plano de obra aprobado por la respectiva Municipalidad, la división física de la unidad existente en dos ó más unidades funcionales.**

*El objeto de la labor profesional a consignar en el expediente y en plano, es de "Mensura para Subdivisión de Unidad Funcional".*

*En el cálculo de esta subdivisión, se deberá consignar, en la sumatoria total de Unidades Funcionales, las superficies privativas cubiertas y descubiertas y porcentajes comunes de la Unidad Funcional en que se divide, tal como figura en el Reglamento de copropiedad y plano de Propiedad Horizontal, al igual que los porcentajes de dominio. La superficie cubierta común que se genera de la subdivisión de unidades funcionales, se considera despreciable ante el total del edificio.*

JORGE ALEJANDRO LUIS DONATTI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA

*Esto procederá siempre que no se trate de cosas y partes comunes o se afecte la estructura del edificio.*

### **B – Unificación de Unidades Funcionales**

**Artículo 17** - *La Dirección General de Catastro podrá autorizar la Unificación de Unidades, siempre y cuando se acredite la unificación física de la unidad, a través de plano de obra aprobado por la respectiva Municipalidad.*

*El objeto de la labor profesional a consignar en expediente y plano es de “Mensura para Unificación de Unidades Funcionales”.*

*En el cálculo de esta unificación, se deberá consignar, en la sumatoria total de Unidades, superficies cubiertas propias y comunes, tal como figura en el Reglamento de Copropiedad y plano de Propiedad Horizontal, al igual que los porcentajes de copropiedad, los cuales simplemente se sumarán en el Resumen de Superficies.*

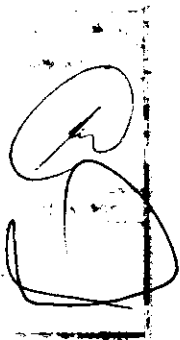
*Esto procederá siempre que no se trate de cosas y partes comunes o se afecte la estructura del edificio.*


### **TÍTULOS SUPLETORIOS DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL:**

**Artículo 18** - *En el caso de pretender la obtención de Título Supletorio sobre una unidad de la Propiedad Horizontal, dicha labor se presentará en los términos de la Ley N° 14.159 y su Decreto Reglamentario N° 5756/51.*

*Para la presentación, se deberá publicar un edicto consignando lo siguiente:*

- *Nombre del profesional;*
- *Nombre del o los titulares registrales;*
- *Ley y Decreto Reglamentario;*
- *Nombre completo del o los pretendientes; aclarar que lo pretendido es Unidad de la Propiedad Horizontal;*
- *Colocar el valor de superficies privativas, superficies comunes, porcentaje de dominio, designación del piso, departamento, unidad, nombre del edificio si tuviese;*
- *Ubicación mencionando calle, número, Distrito y Departamento.*
- *Limites, se colocará la siguiente leyenda: “Se cita a copropietarios interesados del mencionado edificio”, consignando día, mes, hora y número del expediente presentado ante la Dirección General de Catastro.*



  
ALEJANDRO LUIS DONATI  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA

*Al confeccionar el Plano Para Título Supletorio de una Unidad en Propiedad Horizontal, se deberá demarcar el polígono mensurado perteneciente a dicha Unidad Funcional, con rumbos y distancias, vinculándolo lineal y angularmente al total de la Parcela Matriz y a los vértices de Manzana.*

*Además se deberá consignar el nivel de piso en que se encuentra y la designación de polígono, adoptada por Plano y/o Reglamento de Copropiedad.*

*En el caso que la Unidad pretendida, al realizar la mensura, presentara modificaciones constructivas, se deberá discriminar en el plano y en el Resumen de Superficies (Anexo I), la superficie privativa reglamentaria y la ampliada y polígonos complementarios, si los tuviere.*

#### **PREHORIZONTALIDAD**

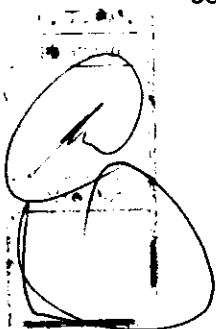
**Artículo 19** - *Para el caso en que el edificio no se encuentre construido, podrán celebrarse contratos sobre unidades funcionales previo a la constitución de la Propiedad Horizontal bajo las reglamentaciones de Prehorizontalidad.*

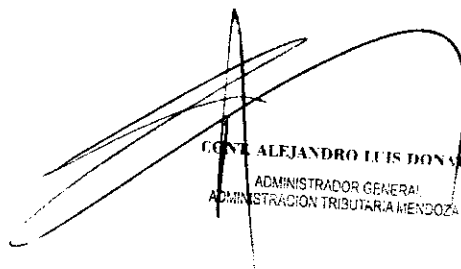
**Artículo 20** - *Para estos casos el Profesional interviniente deberá presentar el Plano de Proyecto del edificio Aprobado por el Municipio correspondiente y el plano de Mensura tendrá como objeto "Mensura en Prehorizontalidad", debiendo contar con las designaciones de las partes propias y comunes, respetando las medidas del plano de proyecto para el cálculo de las superficies de cada polígono que constituya una Unidad Funcional.*

**Artículo 21** - *El plano deberá contener en el cuadro de Observaciones y Notas una leyenda que expresa: "Previo a la celebración del contrato de Prehorizontalidad el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, en los términos del art. 2071 del CCyCN".*

**Artículo 22** - *La Dirección General de Catastro, no otorgará nomenclatura catastral ni padrón de rentas a las unidades funcionales generadas, para la visación del plano de mensura en Prehorizontalidad.*

**Artículo 23** - *Publíquese en el Boletín Oficial y dése a conocimiento de las áreas de la Administración a través de la página web: [www.atm.mendoza.gov.ar](http://www.atm.mendoza.gov.ar). Cumplido, con constancias, archívese.*



  
GENL. ALEJANDRO LUIS DONATO  
ADMINISTRADOR GENERAL  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA