

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

DECRETO N° 1309

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 19 MAY 2017

VISTO:

El Expediente N° 13401-0726625-3 del registro del Sistema de Información de Expedientes, por el cual el Servicio de Catastro e Información Territorial procedió a elaborar las modificaciones de las Normas para la Confección de Planos de Mensura aprobadas por Decreto N.º 5947/1962, y;

CONSIDERANDO:

Que, existe la necesidad de actualizar las normas vigentes de Confección y Registración de Planos de Mensura e Instrucciones de Mensura;

Que, por Resolución N.º 137/2007 se conformó la Comisión Conjunta formada por funcionarios de los Departamentos Topográficos de las Regionales Santa Fe y Rosario, y Representantes de los Colegios Profesionales de la Agrimensura del Distrito Norte y Sur de la provincia;

Que, la mencionada Comisión tenía la finalidad de estudiar la propuesta de reglamentación de la Ley Nacional de Catastro N.º 26.209;

Que, la propia Comisión Conjunta decidió que esta finalidad se lograba a partir de la revisión de toda la normativa vigente, que relaciona la ejecución y registración de planos de mensura;

Que, en fecha 27/11/2.008 la Comisión Conjunta eleva a la Administración Provincial del Servicio de Catastro e Información Territorial la propuesta de Normas para la Ejecución y Registración de Planos de Mensura;



Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Que, mediante las Resoluciones S.C.I.T Nros. 10/2009, 53/2009, 01/2010 y 04/2010, dichas normas se ponen provisoriamente en vigencia mientras se gestionaba la suscripción del correspondiente Decreto ante el Poder Ejecutivo;

Que, la Comisión Conjunta prosiguió con su labor, y oportunamente en fecha 05/08/2010 eleva a la Administración Provincial la propuesta de Instrucciones para Mensura, las cuales fueron puestas en vigencia provisoriamente por Resolución N.º 26/2010;

Que, la Comisión Conjunta continuó su tarea y realizó una propuesta de modificación del Decreto N.º 2645/1992 de Normas sobre Planos de Propiedad Horizontal;

Imprenta Oficial - Santa Fe

Que, en el interregno se produce un hecho de trascendencia a nivel nacional con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, donde se incorporan nuevos derechos reales y se ratifica como ley complementaria la Ley Nacional 26.209 de Catastro Nacional;

 Que, ambas situaciones obligaron a la Comisión Conjunta a revisar y actualizar la propuesta de normativa ya elaborada, a los efectos de compatibilizarla con las modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, aprovechando esta oportunidad para adecuar ciertos procedimientos a la actualización tecnológica producida en la captura y procesamiento de datos del territorio;

 Que, se cree conveniente concentrar en una sola norma todo lo atinente a las Instrucciones para Mensura y Normas para la Confeción y Registración de Planos de Mensura, incluyendo todos los objetos territoriales legales definidos por la ley nacional y por el Código Civil y Comercial de la Nación;

Que, de esta manera se tendrá un único instrumento normativo que simplifique la consulta y aplicación, cumpliendo con los principios dispuestos en el Decreto N.º 4174/2015 sobre Actuaciones Administrativas y brindando seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias;





Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Que, la dinámica y evolución de la tecnología, obliga a distinguir aquellos aspectos de la norma pasibles de continuas adecuaciones, de aquellos otros conceptuales y doctrinarios, facultando respecto de las primeras a su actualización por el Administrador Provincial del Servicio de Catastro e Información Territorial;

Que, la Dirección Legal y Técnica ha realizado el dictamen de su competencia en cumplimiento del Decreto N.º 1255/08;

Que lo que se propicia en autos, puede ser resuelto por el titular del Poder Ejecutivo en ejercicio de la facultad que le confiere su condición de Jefe Superior de la Administración Pública, contemplada en el artículo 72º Inciso 1) de la Constitución Provincial;

Imprenta Oficial - Santa Fe

POR ELLO:

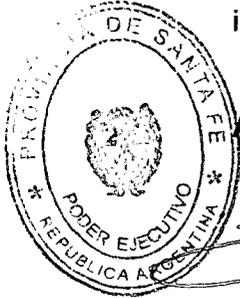
**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
D E C R E T A :**


/

ARTICULO 1º - Apruébense las Normas para la Confección y Registración de Planos de Mensura y las Instrucciones para Mensura que como Anexo forman parte del presente Decreto.



ARTICULO 2º - Facúltese a la Administración Provincial del Servicio de Catastro e Información Territorial, a dictar las resoluciones pertinentes que modifiquen las Normas e Instrucciones por razones de actualización tecnológica, esto es los artículos 1º a 101º inclusive del Anexo integrante del presente decreto. En ejercicio de las facultades de control del delegante, tales resoluciones deberán ser comunicadas al Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Economía.


ARTICULO 3º - Deróguense los Decretos Nros. 9967/1945, 965/1948, 5947/1962, 1240/1981, 963/1985 y 2645/1992; la Resolución 6075/1944 y las

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Resoluciones Nros. 04/2010 y 026/2012 del Servicio de Catastro e Información Territorial; y toda otra norma reglamentaria que se oponga a la presente.

ARTICULO 4° - Establécese que lo aprobado por el presente Decreto comenzará a regir a los 10 días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 5° - Regístrese, comuníquese, y archívese.



Lic. GONZALO MIGUEL SAGLIONE



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSHITZ



Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

SERVICIO DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y REGISTRACIÓN DE PLANOS
DE MENSURA

INSTRUCCIONES PARA MENSURAS

Imprenta Oficial - Santa Fe



INDICE

Provincia de Santa Fe

TITULO I: ~~NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y REGISTRACIÓN~~

DEL PLANO DE MENSURA

CAPITULO I: FORMATO Y PLEGADO DE PLANOS (art. 2)

CAPITULO II- CONTENIDO DEL PLANO

II-A Contenido de la carátula (art. 6)

II-B Contenido resto de la lámina (art. 14)

II-C Contenido para planos de Propiedad Horizontal y
Prehorizontalidad

II-C-1 Generalidades y definiciones (art. 36)

II-C-2 Requisitos a tener en cuenta en la representación
(art. 40)

II-C-3 Contenidos especiales en propiedad horizontal (art.
41)

II-C-4 Prehorizontalidad (art. 57)

II-C-5 Propiedad Horizontal Parcial con final de obra parcial
(art. 58)

II-C-6 Modificación de Prop. Horizontal y de Prehorizontalidad
(art. 61)

II-C-7 Propiedad Horizontal Especial en Conjuntos Inmobiliarios
(art. 65)

II-C-8 Prescripción adquisitiva de Unidades (art. 69)

II-C-9 Gravámenes sobre P. horizontal. Desafectación de
Propiedad Horizontal (art. 73)

II-C-10 Sometimiento a PH de Propiedad Superficial (art. 74)

II-D Planos de mensura para otros Derechos Reales (art. 75)

CAPITULO III- TRÁMITE DE REGISTRACIÓN (art. 81)

CAPITULO IV- TRÁMITES POSTERIORES A LA REGISTRACIÓN,



CORRECCIONES (art. 97)
Provincia de Santa Fe

CAPITULO V *Poder Ejecutivo* DISPOSICIONES GENERALES (art. 102)

TITULO II: INSTRUCCIONES PARA MENSURAS

CAPÍTULO VI: INTRODUCCIÓN (art. 108)

CAPÍTULO VII: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE MENSURAS (art. 113)

CAPÍTULO VIII: ACTOS DE MENSURA PARA ESTABLECER EL ESTADO
PARCELARIO (art. 121)

CAPÍTULO IX: MENSURAS PARA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
(art. 129)

CAPÍTULO X: MENSURAS JUDICIALES (art. 141)

CAPÍTULO XI: MENSURAS ESPECIALES DE ESTADOS PARCELARIOS (art.
143)

CAPÍTULO XII: MENSURAS DE OTROS DERECHOS REALES Y OBJETOS
TERRITORIALES LEGALES (art. 145)

CAPÍTULO XIII: GEORREFENCIACIÓN (art. 152)

CAPÍTULO XIV: VERIFICACIÓN DE ESTADO PARCELARIO (art. 156)

CAPÍTULO XV: DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS (art. 162)

Imprenta Oficial - Santa Fe



TITULO I

Provincia de Santa Fe

NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y REGISTRACIÓN DEL PLANO DE MENSURA

Artículo 1°) Para la confección y posterior registración de planos de mensura se deberán cumplimentar las disposiciones que a continuación se detallan:

CAPITULO I: FORMATO Y PLEGADO DE PLANOS

Artículo 2°) Los planos de mensura deberán confeccionarse en láminas de formatos establecidos por la Norma IRAM 4504, a saber:

TABLA I (Art. 2.1.3 Res IRAM)

Designación Medidas (mm)

A0 841x1189

A1 594x841

A2 420x594

A3 297x420

TABLA II (Art. 2.1.4 Res IRAM)

Designación Medidas (mm)

A3X3 420x891

A3X4 420x1189

A4X3 297x630

A4X4 297x841

A4X5 297x1051

De ser necesario a solicitud del interesado se aceptaran otros formatos, según las normas IRAM.

Las dimensiones consignadas en el cuadro precedente se medirán entre los bordes de las láminas y deberán respetarse estrictamente en cuanto a la altura del plano, pudiendo modificarse el largo en función a un



mejor plegado.

De ser ^{Provincia de Santa Fe} necesario y a solicitud del interesado se aceptarán otros formatos, ^{Poder Ejecutivo} siempre reconocidos por las normas IRAM.

Artículo 3°) El plegado de las láminas se efectuará según el siguiente procedimiento: el primer dobléz, para dejar expuesta la Carátula, se doblará a los 185mm del borde derecho del papel. Al terminar el plegado perpendicular a la base, deberá quedar la solapa de 25mm del margen del recuadro izquierdo.

De esta forma como resultado final quedará a la vista la Carátula con 10mm de espacio a su alrededor más los 25mm de la solapa.

Todo plano plegado deberá finalmente observar el formato A4: 210mm de ancho por 297mm de alto, incluida la solapa dentro de esta dimensión.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 4°) Cuando la dimensión máxima establecida para la lámina resulte insuficiente, o el profesional lo crea conveniente el plano se dividirá en dos o más láminas parciales, las que deberán presentarse simultáneamente para su estudio. Cada una de estas láminas se confeccionará en la forma establecida para el caso general, insertándose *el Número de Lámina / Número Total de Láminas*.

Artículo 5°) Las láminas de los tipos precedentes, a las que se refiere el Art. 2° deberán tener un recuadro separado 10 mm de cada uno de los bordes superior, inferior y derecho y 25 mm del borde izquierdo.

En el extremo inferior derecho se completará un recuadro de 165 mm de ancho por 277 mm de alto que se denominará *carátula o portada*. Dentro de esta, en la forma que se indica en los artículos que siguen, y que

muestra en el gráfico ilustrativo, se distribuirán los datos del dominio, notas, firmas, fecha de mensura, anotaciones oficiales,



nomenclatura catastral, etc. Esta portada se dividirá en ocho (8) cuadros, los que ^{Provincia de Santa Fe} en las referencias que siguen se considerarán a partir del ^{Poder Ejecutivo} primero desde arriba.

CAPTITULO II: CONTENIDO DEL PLANO

II-A: CONTENIDO DE LA CARÁTULA

Artículo 6º) Las alturas de los textos especificadas se consideran como mínimas, las no especificadas no podrán ser menores a 2 mm.

El cuadro superior izquierdo (A) tendrá una altura de 10 mm. por 115 mm. de largo. En él, con letras destacadas de 5 mm de altura figurará la palabra "*PLANO de MENSURA*".

Artículo 7º) El cuadro superior derecho (B) tendrá una altura de 10 mm por 50 mm de largo. En él, con letras de 3 mm se colocará "*Nº*".

Artículo 8º) Debajo del cuadro B se insertará el cuadro C con una altura de 10 mm. por 50 mm. de largo donde con letra de altura de 3 mm. se colocará el Nº de Partida de Impuesto Inmobiliario.

En el supuesto que el plano tenga más de una lámina se dibujará inmediatamente debajo del cuadro C, un recuadro de 10 mm. por 50 mm. donde se colocará el número de lámina.

Artículo 9º) En el cuadro medio (D), desde arriba hacia abajo, en orden correlativo se colocará:

a- PROVINCIA DE SANTA FE

b- DEPARTAMENTO:

c- DISTRITO:

d- LUGAR: Si es urbano o suburbano se deberá consignar el nombre de la ciudad o pueblo que corresponda; si fuera rural se colocará "Zona



Rural del Distrito", referida al que corresponda. Se especificará también todo ^{Provincia de Santa Fe} dato que el profesional crea oportuno o necesario para una mejor ^{Poder Ejecutivo} ubicación. Se podrá consignar también la Nomenclatura Catastral, si el Municipio o Comuna lo exigiera.

e- **OBJETO:** El profesional hará referencia al Derecho Real u Objeto Territorial Legal cuyos límites esté representando.

Ejemplos:

Mensura para constitución de estado parcelario

Mensura para verificación de estado parcelario

Mensura para modificación de estado parcelario: división, parcial, unificación

Mensura de polígonos para establecer derecho real de Propiedad Horizontal

Mensura para establecer derecho real de Propiedad Horizontal Parcial

Mensura para modificar derecho real de Propiedad Horizontal,

Mensura para establecer derecho real de Propiedad Horizontal especial para Conjunto Inmobiliario.

Mensura para establecer derecho real de tiempo compartido

Mensura para establecer derecho real de cementerio privado

Mensura para modificar derecho real de Propiedad Horizontal especial de Conjunto Inmobiliario

Mensura para modificar derecho real de tiempo compartido

Mensura para modificar derecho real de cementerio privado

Mensura para establecer derecho real de Usufructo

Mensura para establecer derecho real de Uso

Mensura para establecer derecho real de Superficie

Mensura para establecer derecho real de Servidumbre.

Mensura para Prehorizontalidad.

Mensura para modificación de Prehorizontalidad.

Mensura para desafectación de propiedad horizontal.



Mensura para afectar la propiedad superficial al derecho de propiedad horizontal.

En los casos para usucapión se pondrá de la siguiente manera "*mensura para adquisición de dominio por usucapión administrativa o judicial*" o "*mensura para adquisición de la Unidad de Propiedad horizontal ... del plano N° ...*"

f- PROPIETARIO: Se indicarán todos los titulares registrales del dominio con nombres y apellidos completos y porcentajes o fracciones de acuerdo al título de propiedad. En caso de que el título dé porcentajes, también deberá indicarse el número fraccionario correspondiente. Si se tratara de posesión en lugar de propietarios se escribirá "*POSESIÓN DE*" o "*POSEEDOR*". Si los propietarios tienen iguales partes indivisas, puede omitirse el porcentaje o fracción que le corresponde. El plano de mensura va a nombre del titular Registral vigente al momento de ingreso del expediente para su registración.

Para casos especiales de titularidad, se deberá atender a lo establecido en el artículo 80 de la presente norma.

g- INMUEBLE: Se indicará la designación del inmueble que cita el título. Si la Mensura es parte de un título que cita un Plano de Mensura se hará mención del Lote y del Número de este Plano, y de lo expresado en el Título. De existir un plano posterior se consignará también el número de lote y del plano vigente. En caso de Mensura para usucapión, se dejará en blanco o se colocará "Una fracción de terreno o un Lote de Terreno" (sin designación).

h- DOMINIO: Se consignará en el Plano el número, tomo, folio, año de la inscripción, o matrícula (Folio Real, Número y Fecha) del o de los títulos registrados en el Registro General. Cuando existan Notas

Marginales del Registro General que afecten el Derecho representado en el Plano se consignarán las mismas. Se adjuntará estudio de títulos



cuando existan tres o más títulos o sucesiones. En el supuesto de
Inscripción Provisoria vigente se dejará aclarado en la solicitud y en
observaciones ^{Provincia de Santa Fe} del ^{Poder Ejecutivo} plano. En el caso de Mensura para usucapión se
consignará en observaciones "Empadronado en el S.C.I.T. a nombre de...
y con dominio al tomo - folio - número" a nombre de ...

Cuando el dominio tenga INSCRIPCION PROVISORIA EN EL REGISTRO GENERAL;
solo se podrán registrar Planos de Constitución o de Verificación de
Estado Parcelario, o planos de mensura de polígonos para establecer
derecho real de: Propiedad Horizontal, Propiedad Horizontal especial
para Conjunto Inmobiliario, Cementerio Privado, Tiempo Compartido,
Usufructo, Uso, Superficie, Servidumbre. Planos de modificación de
estados parcelarios se registrarán en Registro Preparatorio.

i- BALANCE DE SUPERFICIE: Debe permitir en forma rápida el cotejo
entre la superficie que consigna el título, o el plano a que se
vincula la operación, con la obtenida de la mensura. Siempre se
consignará la superficie según título si éste lo menciona.

i-1) Si el título origen ha sufrido descargas se indicarán las mismas,
calculándose la superficie remanente, considerando lo siguiente:
Cuando resulte de dificultosa configuración, podrá el mismo realizarse
produciendo el cotejo de las áreas mensuradas directamente con el lote
del último plano inscripto, dejándose siempre constancia como cabeza
del citado balance de la superficie total del título si éste lo
menciona.

i-2) Si el dominio proviene de la integración de varios títulos, se
indicará la suma de superficies. En la representación de la mensura
debe quedar en claro que se está produciendo una unificación, por lo
cual en el balance se designará al polígono que encierra la mensura
mediante la designación de vértices:

Superficie según título 1...

Superficie según título 2...



.....
Provincia de Santa Fe
Superficie total según títulos.....
Poder Ejecutivo

Superficie según mensura total de lotes 1 al

Superficie según mensura total de calles donadas

Superficie total según mensura Polígono ABCDE.....

i-3) Si el título no consigna superficie, se dejará constancia de ello.

i-4) Se deben consignar las superficies de los polígonos ocupados por vías férreas, canales, caminos, arroyos, ríos, etc., siempre y cuando sean privados, como así también las superficies de los polígonos ocupados por linderos o al lindero. En el caso de bienes públicos no se incluirán en el Balance y las diferencias se justificarán.

i-5) De existir diferencia entre las superficies que se comparen, se las debe consignar y justificar preferentemente en el mismo plano o en memoria complementaria de ser necesario.

j- FIRMA DEL PROFESIONAL ACTUANTE, ACLARACIÓN COMPLETA DE FIRMA, MATRÍCULA, DOMICILIO, LUGAR Y FECHA EN QUE FIRMA: Dada la necesidad de mantener perdurable el documento, no se podrá reemplazar la aclaración de firma con la colocación de sellos. La firma del Profesional es un elemento esencial del Plano y conjuntamente con la fecha implica la certeza de la confección del documento en una fecha determinada. La firma hológrafa podrá ser reemplazada por firma digital cuando el SCIT lo disponga.

Artículo 10º) El cuadro "E" tendrá una altura mínima de 20 mm y se reservará para observaciones, notas aclaratorias y/o fiscales. No se incluirán escalas, medidas de ángulos, y cualquier referencia o abreviatura para la interpretación cartográfica. Teniendo presente que el contenido de este cuadro se incluirá en la información del



Certificado Catastral, el mismo se dividirá en dos partes: Observaciones Generales y Observaciones Específicas a publicitar en Certificado Catastral. Entre ellas:

1-En Observaciones Generales:

1-a) Las aclaraciones referidas al lugar pueden colocarse como observaciones.

1-b) Respecto a Propietario y Dominio, todo lo que se desprenda del Art. 84°.

1-c) Se dejará constancia del número de la norma y/o expediente referido a las donaciones de polígonos destinados al dominio público o privado del Estado según el Art. 29°. De igual manera se procederá con las desafectaciones.

1-d) En los casos que se mensure una parte baldía de una finca con edificios, se deberá agregar la siguiente nota: "El terreno mensurado es baldío, las mejoras empadronadas se encuentran en el resto no mensurado de la finca."

1-e) El profesional incluirá en observaciones, cuando así correspondiere, la siguiente leyenda " el presente plano de mensura modifica el lote del plano N°...

1-f) En aquellos casos que las medidas sean distintas a las de los antecedentes, independientemente de las justificaciones requeridas en la presente norma, se colocará la siguiente observación: "*Con el presente plano se respetan los límites de inmuebles de colindantes y del Estado*"

2-En Observaciones Específicas:

2-a) Se anotarán los números de expedientes y observaciones que realicen otros Entes estatales que intervengan en el plano.

2-b) Se colocarán todas las notas de referencia que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelar que se originan (servidumbre, restricciones, etc.).



2-c) Cuando se originen lotes para anexión a un lindero, se colocará un texto del siguiente tenor:

2-c1) Si el ^{Provincia de Santa Fe} lote a ^{Poder Ejecutivo} anexar es uno sólo (por ejemplo de dos lotes A y B se anexará el B): *“Los lotes A y B se deberán transferir conjuntamente hasta tanto el lote B se transfiera al titular registral lindero”*

2-c2) Si los lotes a anexar son más de uno (por ejemplo los dos lotes A y B se crean para ser anexados a linderos): *“el lote A y B se transferirán conjuntamente hasta tanto no se transfieran a los linderos en un acto jurídico simultaneo de transferencia de dominio”*

2-c3) Si los lotes a anexar son más de uno, uno a transferir al lindero y otro a anexar a parcela lindera del mismo propietario de la parcela que se subdivide, la nota será: *“Los lotes A y B se deberán transferir conjuntamente hasta tanto el Lote B se transfiera al lindero. Posteriormente a esta transferencia el Lote A se anexará al lindero ... (parcela lindera del mismo propietario) y no podrá ser transferido independientemente.”*

2-d) De tenerse conocimiento, se dejará constancia del número de la norma referida a la aceptación de donaciones de polígonos destinados al dominio público o privado del Estado según el Art. 29º. De igual manera se procederá con las desafectaciones.

La enumeración anterior no es taxativa. Si el espacio del cuadro “E” no fuera suficiente, se completarán las observaciones, manteniendo las generales en el interior de la lámina, o de ser posible se aumentará la altura del cuadro, y las específicas en la carátula.

Artículo 11º) El cuadro inferior izquierdo (“F”) tendrá una altura de 90 mm por 60mm de largo. Estará reservado a sellos de otras reparticiones de la Administración Pública que deban intervenir sobre



el plano (Municipalidades, Comunas, Ministerios, etc.). Deberá colocarse la leyenda ^{Provincia de Santa Fe} "Visados". En la copia intervenida por la ^{Poder Ejecutivo} Municipalidad o Comuna y dentro del cuadro deberá constar la siguiente leyenda: "El visado municipal solo alcanza el ancho y denominación de calles, las afectaciones, limitaciones y servidumbres dispuestas por norma administrativa local, y el respeto de medidas mínimas en caso de división parcelaria" .

Artículo 12º) El cuadro inferior derecho ("H") tendrá una altura de 50mm por 60mm de largo. Estará reservado al S.C.I.T. para sellos de registración del plano. Deberá colocarse la leyenda "Registración S.C.I.T." con altura de letras 2mm.

Artículo 13º) El cuadro "G" tendrá una altura de 50mm por 45mm de largo. En él se anotará la Nomenclatura Catastral (Departamento, Distrito, Sub-Distrito, Zona, Sección, Polígono, Manzana, Parcela y Sub-parcela.)

II-B: CONTENIDO DEL RESTO DE LA LÁMINA

Artículo 14º) En el resto de la lámina se dibujará la mensura de límites, consignándose todos los elementos geométricos para el cálculo, orientación, detalles, cuadro de referencias, escalas, demás croquis y representaciones, observaciones y todo aquello que el profesional considere conveniente para la mejor interpretación del plano. Si se utilizara más de una lámina, la carátula se repetirá en cada una de ellas. El polígono cerrado de límites del inmueble mensurado será representado en una sola de las láminas. Los detalles podrán dibujarse en otras láminas conforme al Art. 4º.



Artículo 15º) La orientación del inmueble, de los croquis, representaciones ^{Provincia de Santa Fe} y detalles se dará ubicando el norte hacia uno de los cuadrantes ^{Poder Ejecutivo} superiores, graficándose preferentemente un solo norte por lámina del Plano de Mensura, de manera tal que la totalidad de representaciones cartográficas tengan igual orientación.

Artículo 16º) Las escalas a usar serán aquellas que relacionan los módulos con los números enteros seguidos de ceros que permitan la perfecta apreciación de todos los detalles a volcar en el plano. En casos especiales podrán usarse escalas horizontales y verticales diferentes. De resultar necesario se colocarán detalles en otras escalas.

Artículo 17º) Tratándose de inmuebles suburbanos o rurales deberá figurar un croquis de ubicación a escala pequeña y orientado de igual manera que la Mensura, donde se ilustre la posición relativa del predio con respecto a los accidentes naturales y hechos materiales más importantes de la zona o distancia a cabecera de Distrito.

a) En el caso de encontrarse más próximo a la cabecera de un distrito lindero, la posición relativa del inmueble podrá referirse a la misma debiendo indicarse la ubicación del límite inter-distrital.

b) Si existieran nombres de calles en Zona Suburbana y Rural no será exigible el croquis de ubicación.

c) Si se tratase de plantas urbanas, la ubicación quedará definida por el nombre de las calles que rodean la manzana en que está ubicado el inmueble.

d) Si las calles no tienen nombre oficial se dejará constancia de ello, recurriéndose al croquis para la ubicación.

e) Si el nombre de calle que figura en el título ha cambiado en el plano continuación del actual y entre paréntesis se podrá colocar:



“antes calle...”
Provincia de Santa Fe

Artículo 18^o) ^{Poder Ejecutivo} Los inmuebles que deban obligatoriamente georreferenciarse en el marco global será dispuesto por resolución del SCIT.

La Georreferenciación del inmueble mensurado se hará en el marco geodésico oficial y además:

- a) En inmuebles ubicados en esquinas deberá indicarse como mínimo un arranque a otra esquina tanto para los inmuebles ubicados en zonas urbanas, como suburbanas y rurales.
- b) Para inmuebles ubicados entre esquinas, en zonas urbanas y suburbanas, deberán indicarse los arranques a dos esquinas.
- c) En zona rural deberá indicarse como mínimo un arranque a un Camino Público u otro bien público del Estado (Ej. vías férreas).
- d) En el caso de lotes internos también deben consignarse las medidas lineales y angulares que vinculen la parcela a la vía pública de salida.
- e) Las diferencias de arranque con los antecedentes deberán justificarse preferentemente en el plano o en memoria complementaria de ser necesario. No se aceptará que el título no mencione el arranque.
- f) Las diferencias a justificar se refieren a las citadas en las Instrucciones Generales para Mensuras.
- g) Cuando no sea posible el posicionamiento global, éste quedará cumplido con la indicación de los arranques solicitados en los párrafos anteriores.

Artículo 19^o) En todos los casos deberá dejarse constancia de una “Representación Gráfica de la Descripción Literal del Título” completa, citándose medidas, linderos, superficie que consigne la



respectiva escritura o documento que acredite el derecho.

a) Si la ^{Provincia de Santa Fe} mensura incluye más de un inmueble se deberá graficar su integración. El ^{Poder Ejecutivo} dominio debe ser homogéneo en las mensuras de estado parcelario. No se registrarán planos en forma definitiva que queden condicionados a una posterior homogeneización dominial, salvo solicitud de registración preparatoria.

b) En el caso de existir transferencias o planos de mensura sobre el inmueble se las indicará y se remarcará el polígono remanente. Se deberán consignar también planos de mensura anteriores que incluyan la fracción mensurada.

c) En los casos de "Mensura para Usucapión", "Mensura para Adquisición de Dominio", "Mensura para Información Posesoria" u otra similar, en las cuales la posesión constaren más de un título deberán representarse gráficamente los títulos afectados y determinar en la figura representativa la posesión con ánimo de dominio de la fracción que afecta a cada título.

d) Será considerado dominio eminente y privado del Estado toda fracción que en planos de mensura registrados en el Catastro Provincial fueran destinados a calles, espacios de reserva fiscal para escuelas, cementerios, hospitales, etc., y que no hayan sido incorporados al dominio público mediante su habilitación al uso público.

Artículo 20º) Si el título presentase errores u omisiones el profesional deberá hacer mención de los mismos junto a su representación gráfica, adjuntando en lo posible la documentación pertinente que demuestre la anomalía referida. Cuando la descripción del inmueble contenida en el título no permita su representación gráfica debido a la carencia o incongruencia de datos, se deberá consignar una descripción literal que se denominará "Antecedentes



según título".

Provincia de Santa Fe

Artículo 21^o) ^{Pod. Ejecutivo} Los accidentes topográficos o elementos encontrados al practicarse el relevamiento en el terreno deberán fijarse usando los signos convencionales de la Norma Cartográfica de la Provincia.

Artículo 22^o) Las parcelas colindantes al inmueble objeto de la mensura se identificarán con la nomenclatura catastral o la partida de impuesto inmobiliario; el nombre de los linderos, y en caso de existir el numero de plano, siendo optativo el agregado de otras designaciones que les correspondiera.

Artículo 23^o) Se jerarquizará el espesor de líneas y tamaño de letras según el siguiente criterio:

- a) Los límites de la parcela mensurada se dibujarán con un espesor de 0,6; de otros objetos territoriales legales con un espesor de 0,4 y las materializaciones de los mismos con 0,2.
- b) Los límites entre el dominio público y el privado con espesor 0,3.
- c) Las medidas lineales tendrán una altura mínima de 2,00 mm, mientras que la acotación de ángulos y desplazamientos de materializaciones con altura mínima será de 2 mm.
- d) Respecto a los muros que materializan los límites, se indicará obligatoriamente la distancia del paramento interno del muro al límite de la parcela mensurada. Para que tenga visibilidad se separarán 1 mm como mínimo de los límites, independientemente de la escala de dibujo.
- e) En general, la relación entre el tamaño de letras y el espesor de las plumas será el siguiente: Espesor de pluma = 10% de altura de letra.

Artículo 24^o) Siempre deberá representarse la materialización que



indica el estado de ocupación y relacionarlo a los límites de la parcela. Si el ^{Provincia de Santa Fe} límite no estuviere establecido podrá indicarse tal circunstancia con la leyenda ^{Poder Ejecutivo} "Sin Materializar". Se entiende por materialización la existencia de cercos vivos, alambrados, tapiales de cerramiento, fosos, pircas que acrediten la separación de ocupación por parte de los titulares.

Artículo 25º) En todos los casos se deben consignar los anchos oficiales. A éstos se relacionarán las materializaciones existentes acotándolos; en caso de que las mismas no existan se indicará línea municipal o comunal sin materializar.

a) Si las calles y caminos están pavimentados se citarán además de las medidas totales del ancho, las parciales de veredas y calzadas.

b) Se entiende por "ancho oficial" el establecido por normas Comunales, Municipales o de otros organismos competentes, de trazados originales, de trazados oficializados o por los antecedentes que el profesional actuante evalúe.

c) Cuando en los Planos Oficiales de las colonias existan trazados de caminos con anchos determinados, deberán ser respetados. Caso contrario se considerara un ancho oficial de 20 metros, o aquel que el Municipio o Comuna determine.

d) En los casos en que en el inmueble existan áreas libradas al uso público (calles, caminos, rutas y autopistas) se deberán separar como lote independientes; si solo existiere afectación, se indicará la superficie afectada con línea de trazos o creando un lote independiente.

Si dentro del inmueble mensurado existieren áreas de dominio público, deberá analizarse su origen en base a los antecedentes catastrales y/o

dominiales existentes para poder determinar si procede o no su deslinde.



e) En los planos de mensura deberá indicarse la forma en que cada parcela independiente se conecta con el dominio público. En el caso de constitución o ^{Provincia de Santa Fe}verificación ^{Poder Ejecutivo} de estados parcelarios donde dicha conexión no se dé a través de un derecho real, esta situación deberá quedar resaltada en el plano, de tal manera tal que el Certificado Catastral publicite la posibilidad de que se haga necesaria la aplicación del Art. 2166 del Código Civil y Comercial para constituir servidumbre forzosa de tránsito.

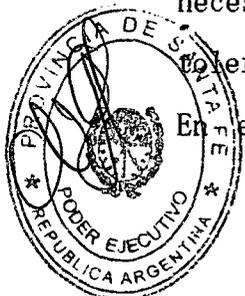
Artículo 26º) Las dimensiones lineales y angulares que se consignarán como resultado de la medición serán las deducidas luego del ajuste para el cierre angular y lineal de la figura. Las medidas a consignar en el plano son las que surjan de la proyección sobre el elipsoide establecido como “elipsoide oficial de la provincia de Santa Fe”

a) Luego de los cierres y compensaciones poligonales, las medidas lineales se ajustarán al centímetro, las superficiales al decímetro cuadrado y las angulares al segundo. Los ángulos de polígonos de propiedad horizontal se podrán ajustar al minuto.

b) Las medidas lineales se expresarán en metros, hasta el centímetro; los ángulos en el sistema sexagesimal; las superficiales, de inmuebles urbanos y suburbanos se expresarán al metro cuadrado con decímetros cuadrados; de inmuebles rurales se podrá consignar en medidas agrarias, expresándose en hectáreas, áreas, centiáreas y decímetros cuadrados.

c) Las diferencias lineales, angulares y superficiales con los antecedentes deberán justificarse con los antecedentes, preferentemente en el plano o en memoria complementaria de ser necesario. Se justificaran aquellas magnitudes cuya medida exceda las tolerancias establecidas en la Instrucciones para Mensura.

En el Plano de Mensura deberán quedar expresados los valores que

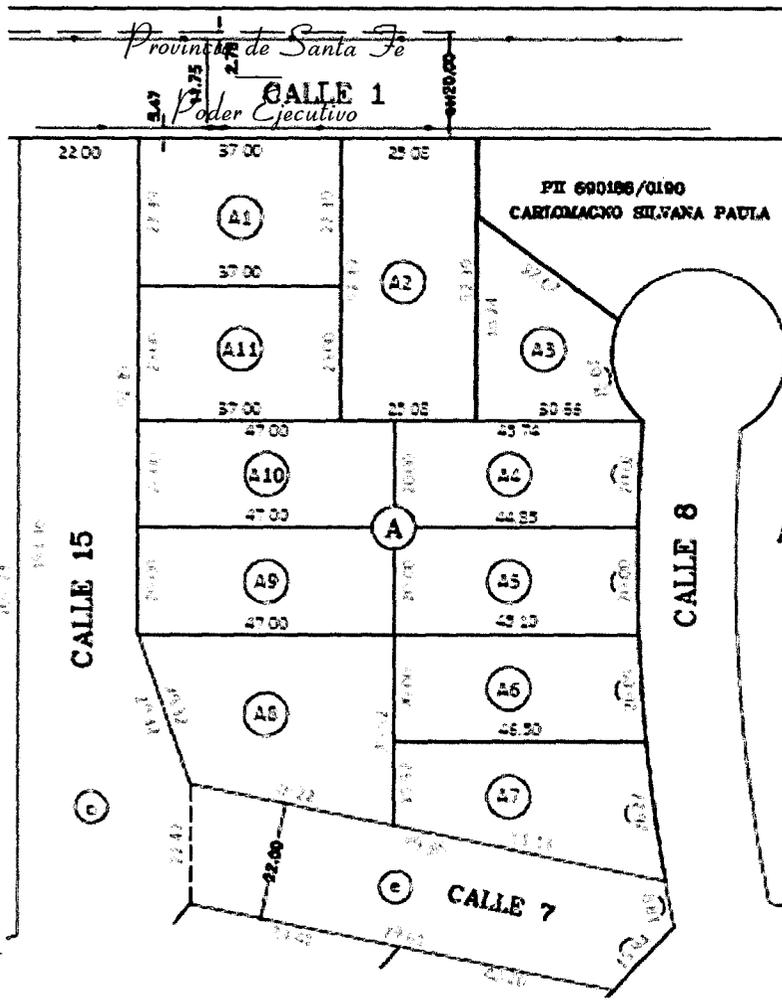


surjan de los antecedentes, si las mediciones efectuadas se encuentran dentro de las tolerancias.

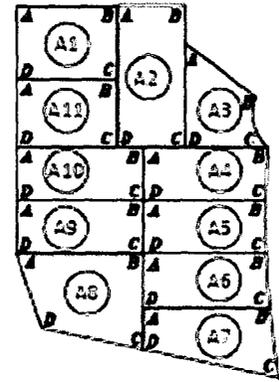
Artículo 27º) La designación de lotes, polígonos y/o vértices se hará según el siguiente criterio: El Profesional tendrá la libertad de usar la designación alfabética, numérica o alfanumérica que crea conveniente, hasta cuatro (4) caracteres. Ejemplos: 1, 2, 3Ab1...; A, B1, C...; 1A, 1B, 1C...; A1, A2, A3a, A2Ba etc.; *NO SE ACEPTAN*; 1-A, A-2, 3-A-b, 4*C, etc. No obstante, en los casos de Loteos en los que intervengan más de una manzana, se deberá asignar a las parcelas resultantes una identificación correlativa sin solución de continuidad. Por ejemplo Manzana 1 lotes 1 al 20, Manzana 2 lotes 21 al 38, Manzana 3 lotes 39 al 60, etc. No podrán usarse sub-índices, supra-índices u otros caracteres. Los vértices de las parcelas deberán designarse con letras o números que los identifiquen.

Ejemplo de designación de vértices:





DESIGNACION DE VERTICES



ANGULOS INTERNOS LOTES

POSICION	VERTICE	ANGULO
A1	A	116
	B	116
	C	116
A2	B	116
	C	116
	D	116
A3	C	116
	D	116
	A	116
A4	D	116
	A	116
	B	116
A5	A	116
	B	116
	C	116
A6	B	116
	C	116
	D	116
A7	C	116
	D	116
	A	116
A8	D	116
	A	116
	B	116
A9	A	116
	B	116
	C	116
A10	B	116
	C	116
	D	116
A11	C	116
	D	116
	A	116

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 28º) El área de las parcelas resultantes de la operación practicada deberá indicarse en los balances y podrá también colocarse dentro de la figura geométrica que la represente en el plano. De resultar necesario se podrá realizar una tabla con el detalle de la superficie de cada uno de los lotes. En todos los casos los balances deberán hacerse en unidades homogéneas. El plano representará además el Estado de Ocupación del inmueble, especialmente mediante el relacionamiento de los hechos físicos existentes respecto a los límites parcelarios, indicando la invasión a linderos o de linderos con el objetivo de la publicidad para la tradición inmobiliaria.



Además de las acotaciones lineales se consignarán las superficies de estas invasiones, ^{Provincia de Santa Fe} detallando invasiones que fueran no coincidentes en ^{Poder Ejecutivo} distintas plantas edificadas.

Artículo 29º) Las superficies que se destinen a Dominio Público (plazas, parques, espacios verdes, calles, pasajes, etc.) serán determinadas por lotes o polígonos en los cuales además de las medidas, se indicará el destino, dejando constancia de la normativa correspondiente. Dichos polígonos servirán de base para la registración posterior como Objetos Territoriales Legales. Estos polígonos podrán designarse por sus vértices, o por las letras o los números que lo representen. *Ej. Polígono A, Polígono 1, ...o Polígono ABCDEF*, respetando lo indicado en el Art. 27º. Las calles deberán tener la nomenclatura dada por la Municipalidad. En caso de no existir, el profesional incorporará una provisoria: Calle 1, Calle 2, etc.

Artículo 30º) Las superficies edificadas deberán ser indicadas por la proyección en planta baja de su silueta, la que se dibujará a la misma escala del lote. La figura así determinada se rayará con trazo fino. No se indicarán las siluetas de las modificaciones edilicias posteriores a la fecha de levantamiento en el terreno. Pero sí será obligatorio volcarlas en los formularios de actualización de construcciones.

Artículo 31º) El Profesional deberá representar cursos de agua, lagos y lagunas, cañadas, bosques, vías de comunicación, ductos y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraídos de antecedentes



catastrales y/o cartográficos. También se indicarán los límites distritales, ^{Provincia de Santa Fe} departamentales y provinciales que afecten la representación ^{Poder Ejecutivo} de la misma como asimismo las restricciones, servidumbres y afectaciones a la parcela, incluyendo camino de sirga y el deslinde de la línea de cota de línea de ribera. En inmuebles lindantes o en cercanías de Aeropuertos o Aerodromos de ser posible se determinará la afectación sobre la parcela mensurada por las Superficies Limitadoras de Obstáculos contempladas en el Código Aeronáutico de la República Argentina.

a) En el caso de líneas de electroducto, si no hubiere plano de servidumbre, se deberá indicar el eje de la línea acotada a los límites de las parcelas y las características de la línea si se conocieran. Para el supuesto de que exista plano de servidumbre registrado se deberá indicar el eje, las áreas de máxima y media seguridad que indica el plano y además el eje real que ha relevado el profesional en el terreno.

b) En los deslindes de cursos de agua, lagos y lagunas, además, se dibujará además un perfil planialtimétrico donde se visualice la posición del límite de la parcela y el curso de agua, lago o laguna.

c) En caso de línea de ribera preestablecida por Norma administrativa se deberá agregar: altura de pelo de agua, fecha de su toma y kilómetros de curso, la cota de línea de ribera determinada y la/ las cotas oficiales utilizadas y el camino de sirga correspondiente. De corresponder, en el plano deberá agregarse la siguiente leyenda: "El límite en cursos de agua será de carácter provisorio y válido hasta que la autoridad administrativa fije la Línea de Ribera definitiva".

d) De existir canales artificiales, se definirá un polígono con los anchos indicados por los Ministerios correspondientes, que deberán surgir del informe respectivo.

e) Los ductos bajo la superficie deberán indicarse de acuerdo a al



informe producido por el ente competente, el cual se adjuntará al expediente de mensura.
Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Artículo 32º) Cuando la superficie del terreno presentase pendientes medias superiores al diez por ciento, se deberá representar su configuración altimétrica del mismo mediante perfiles longitudinales y/o transversales y/o curvas de nivel que aseguren una buena descripción.

Artículo 33º) El profesional de la Agrimensura hará constar dentro del plano las fechas en que se realizaron las tareas de levantamiento parcelario en el terreno. Si al momento de registración del plano hubiere transcurrido mas de un año de la fecha del levantamiento, el profesional deberá verificar los elementos esenciales del estado parcelario y estado de ocupación. La fecha de terminación del documento cartográfico, confección del Plano, es la que consigna el Profesional cuando firma el Plano en la carátula.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 34º) Referencias: en un recuadro se hará mención de:

- a) Tipo de medidas lineales y de superficie utilizados.
- b) Ángulos.
- c) Amojonamiento.
- d) Abreviaturas utilizadas en el plano.
- e) Signos cartográficos usados.
- f) En los planos de Propiedad Horizontal, referencias respecto al rayado de los distintos tipos de polígonos según la calidad de propiedad.

Todo aquello que el Profesional entienda que mejora la lectura del plano



Artículo 35º) El contenido mínimo indicado en los artículos precedentes no ^{Provincia de Santa Fe} impide que el profesional incorpore toda la información cartográfica y ^{Poder Ejecutivo} literal que crea conveniente para permitir la mejor interpretación del plano, siempre que la misma esté relacionada al derecho real a constituirse.

II-C) CONTENIDO PARA PLANOS DE MENSURA PARA EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTAL

II-C-1: GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 36º) Los planos de mensura para registración de objeto territorial de derecho real de propiedad horizontal, conforme al Código Civil y Comercial, Art. 2037 y siguientes, deberán contener toda la información necesaria para:

- 36.a) Posibilitar la determinación de las partes del edificio de propiedad privativa y común para la redacción del reglamento de Copropiedad y Administración conforme a lo especificado en los Art. 2043, 2040 y 2056 del C.C.C.
- 36.b) Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales y personales sobre los mismos, Art. 2045 C.C.C.

Artículo 37º) Siendo que el Art. 2037 del C.C.C. define a la Propiedad Horizontal como *“el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas*



se tienen son interdependientes y conforman un todo no rescindible..."
 la representación cartográfica en el plano de mensura, se hará
 mediante la ^{Provincia de Santa Fe} ~~representación~~ ^{Poder Ejecutivo} proyección horizontal de dichos volúmenes, complementada
 por los cortes que sean necesarios para la correcta comprensión de los
 mismos. Los siguientes artículos se referirán a las proyecciones
 horizontales.

Artículo 38º) Los volúmenes a representar deberán distinguir las
 distintas calidades de derechos y la calificación catastral respecto a
 la edificación.

A saber:

De la conjunción de ambas calificaciones, los polígonos deberán
 reflejar los espacios distinguiendo:

Imprenta Oficial - Santa Fe

Unidad Funcional

Partes Privativa

Unidad Principal

Cubierto

Semi-cubierto

Descubierto

Unidad Complementaria

Cubierto

Semi-cubierto

Descubierto

Partes Comunes

De Uso Exclusivo

Cubierto

Semi-cubierto

Descubierto

De Uso Exclusivo de algunas

Cubierto



Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Unidades
De Uso Común

Semi-cubierto

Descubierto

Cubierto

Semi-cubierto

Descubierto

Los polígonos representados siempre deberán estar referenciados a los límites del inmueble, o sea del terreno.

A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

Unidad Funcional: según lo establecido por el C.C.C. en el Art. 2039:

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

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

Puede estar compuesto de uno o varios polígonos comunicados entre sí directa o indirectamente. Es atributo fundamental de la Unidad Funcional el destino de la misma aprobado por la Municipalidad o Comuna.

a) Propiedad Privativa

Se compone de:

Unidad Principal: Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, ^{Provincia de Santa Fe} y/o ~~de~~ dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y ^{Poder Ejecutivo} suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino para el que ha sido construido el edificio y que se halla comprendido en uno o más polígonos de límites. Podrán constituir unidades principales cocheras y bauleras, si el destino del edificio así lo indica. No se admitirá someter a Propiedad Horizontal inmuebles con el cien por ciento de unidades descubiertas.

Unidad complementaria: Es la superficie que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional y por estar destinadas a servir a la unidad principal debe unirse a ésta para formar una unidad funcional (Bauleras, tendederos, depósitos, cocheras, patios no solares, separadas del polígono de la Unidad Principal, sin que esta enumeración sea taxativa).

b) Propiedad Común:

Son los polígonos definidos en concordancia con lo dispuesto en el Art. 2040 CCC: *“Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.*

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.”

Las partes de edificios de propiedad común se distinguirán en:



Provincia de Santa Fe
De propiedad común de uso común: Son aquellas así consideradas por el
Art. 2041 del ^{Poder Ejecutivo} CCC en razón de su naturaleza o destino. Por tratarse de
un listado meramente enunciativo, pueden darse las siguientes
posibilidades:

- a) en los casos de unidades o partes de ellas, estructuralmente independientes podrá admitirse incluir en propiedad privativa los muros de carga y ductos, en plantas no superpuestas. También los patios no solares pudiendo limitar altura y profundidad del espacio.
- b) Serán optativos los muros divisorios con polígonos de propiedad común de uso exclusivo, salvo que sean portantes en relación a otras unidades.
- c) Los muros exteriores que representen la vista al dominio público también podrán tener igual opción pero no así la vista exterior, o sea la fachada que deberá considerarse común.
- d) La vivienda para el encargado podrá ser unidad independiente de propiedad del Consorcio.

Imprenta Oficial - Santa Fe

De propiedad común y uso exclusivo: Se considerarán bajo esta clasificación a aquellas superficies cuyo uso se permita a una sola Unidad Funcional, es decir con acceso y uso de una sola propiedad privativa.

Podrán estar comprendidos en ellos los balcones dentro de los límites del inmueble, patios exteriores, tendederos, terrazas, denominados de uso exclusivo. Esta enumeración no es taxativa.

De propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades: serán de propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades las partes del



edificio que se destinen para ello, es decir su uso y acceso será permitido a ^{Provincia de Santa Fe} varias unidades funcionales. Podrán estar comprendidos: ingresos, ^{Poder Ejecutivo} patios, jardines, muros, ductos, siendo esta enumeración no taxativa. -

c) Polígonos:

Delimitan las superficies continuas de la Unidad Principal y/o complementaria y bienes comunes; podrán estar compuestas por una o más de los siguientes tipos:

Superficies cubiertas: Son aquellos ambientes que se encuentran con una cubierta superior y poseen más de $\frac{3}{4}$ de su perímetro cerrados por muros, tabiques o aberturas.

Superficies semi-cubiertas: Son aquellos ambientes que se encuentran con una cubierta superior y poseen menos de $\frac{3}{4}$ de su perímetro cerrados por muros, tabiques o aberturas.

Se consideran como aleros a las salientes de los techos menores a 50 centímetros.

Superficies descubiertas: Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de cerramiento superior.

Superficies de entrepiso: Son las generadas por ambientes cuyos niveles de piso son intermedios a los de piso o techo de su planta.

Vista: son los muros exteriores de un edificio

Fachada: es la vista que sea designada como Fachada en el plano de obra y aquellas vistas que el titular registral considere como tal.

Muro divisorio: Comprende los muros separativos entre propiedades privativas de las distintas unidades, entre propiedades privativas y propiedades comunes; y aquellos divisorios con inmuebles linderos.

Ductos: Serán llamados así los conductos y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas, terrazas.

Muros de cargas y columnas: comprenden todos los elementos portantes



del edificio.

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

Las superficies edificadas más allá de los límites del terreno: Son los que avanzan desde cualquier altura sobre cosa ajena, ya sean linderos o pertenecientes al dominio público.

Artículo 39º) Distintos casos de Propiedad Horizontal:

La división de inmuebles tendrá carácter de:

39. a) *Propiedad Horizontal:* Cuando la totalidad del edificio tiene final de obra.

39. b) *Prehorizontalidad:* Cuando el edificio está construido, en construcción o a construir, conforme surge de los Arts. 2070 y cc del CCC.

39. c) *Propiedad Horizontal parcial:* Son aquellos edificios que cuentan con algunas unidades y partes comunes terminadas, lo que los hace susceptibles de constituir derechos reales sobre ellos.

39. d) *Modificación de Propiedad Horizontal:* modificación de una o varias unidades, partes comunes y/o planilla de superficie de un plano de propiedad horizontal inscripto.

39. e) *Modificación de Prehorizontalidad:* modificación de una o varias unidades, bienes comunes y/o planilla de superficie de un plano prehorizontal inscripto.



39. f) *Conjunto Inmobiliario*: es propiedad horizontal especial ^{Provincia de Santa Fe} definida por el Art. 2073 del C.C.C.: “Son conjuntos ^{Poder Ejecutivo} inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

39. g) *Prescripción adquisitiva o Usucapión*: Se refiere a la representación de Unidades Existentes en un inmueble sometido al derecho real de Propiedad Horizontal para ser utilizado en el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

39. h) *Anexión y desagregación del terreno de la Propiedad Horizontal*.

Es el caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión o desagregación parcelaria.

39. i) *Constitución de derechos reales sobre la Propiedad Horizontal*.

Para constituir otros derechos reales además de dominio y condominio Por ejemplo: Servidumbres de Paso sobre una Unidad.

39. j) *Prehorizontalidad sobre Propiedad Horizontal*.

Realizar una prehorizontal sobre unidad/es o bienes comunes de una propiedad horizontal inscripta.



Provincia de Santa Fe
39.k) *Propiedad Horizontal con Final de Obra Parcial sobre*
Poder Ejecutivo
Propiedad Horizontal.

Es una modificación con final de obra parcial sobre unidad/es o partes comunes de una propiedad horizontal inscripta

II-C-2 REQUISITOS A TENER EN CUENTAN EN LA REPRESENTACIÓN

Artículo 40º) INSTRUCCIONES GENERALES.

1) *Independencia y funcionalidad:* Sólo será posible la división del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas y de cada una de las unidades que se crean.

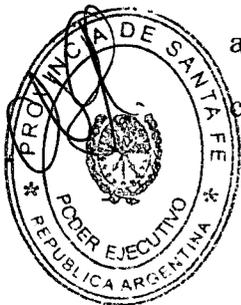
2) *Mensura de terreno:* Se deberá ejecutar la mensura para constituir o verificar el estado parcelario del inmueble a someter a propiedad horizontal.

La silueta de la construcción de planta baja deberá representarse gráficamente en la Mensura del inmueble.

3) *Elementos a determinar en la división del edificio:* Deberá realizarse de tal forma que en ellas queden determinadas:

a) Las unidades funcionales: partes privativas, principales y complementarias; las partes de propiedad común: de uso común, de uso exclusivo, o las comunes de uso exclusivo de algunas unidades que integran el edificio.

b) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono. Las medidas lineales y angulares se colocarán en representación de las plantas. Será optativo la colocación de las medidas angulares en polígonos de propiedad común en caso de ángulos conjugados, o sea dos ángulos que suman 360º o en caso de



ángulos suplementarios, o sea los ángulos que sumen 180°.

Provincia de Santa Fe
Las ~~medidas~~ de superficie se colocarán:

Poder Ejecutivo
a- Propiedad Privativa y Propiedad Común de Uso Exclusivo en las planillas de superficie que correspondan.

b- Propiedad Común de Uso Exclusivo de algunas unidades en la representación de las plantas.

c) Ídem para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.

d) Las separaciones de calidades de derechos inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que generen distintos volúmenes entre unidades ubicadas en la misma o en distintas plantas.

4) **Medidas:** Las medidas que corresponda determinar, para el cumplimiento del artículo anterior, serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de las intersecciones de cada piso con los correspondientes paramentos de los muros divisorios. Aunque exista una planta tipo para distintos pisos de un edificio, ellas deberán ser determinadas y representadas una por una.

5) **Determinación de las medidas de los edificios a construir:** Cuando se trata de un edificio a construir, cuya división se practique con carácter de Prehorizontalidad, las medidas se deducirán del plano de obra ajustado a los resultados de la mensura del terreno a que alude el inciso 2.

6) **Determinación de las medidas de los edificios construidos:** en los edificios total o parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio, o en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar.



7) **Previsión de medianeras en propiedades comunes:** Cuando el predio no se encuentra ^{Provincia de Santa Fe} cercado, se podrán prever de los muros faltantes, reservando ^{Poder Ejecutivo} para tal fin las superficies comunes necesarias en el ancho que afecte la parcela correspondiente a lo largo de los límites del terreno. -

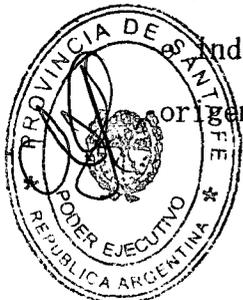
8) **Previsión de paredes:** A los efectos de la división podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras, siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia de las unidades. En observaciones del plano deberá expresarse que "la materialización de las paredes previstas no infringe las ordenanzas vigentes"

9) **Salientes de los muros y aleros:** En el caso de que existan salientes en el perímetro de los polígonos no será obligatorio computarlos como superficie cubierta de muro o semi-cubierta de alero, cuando la dimensión normal al muro no sobrepase los 50cm. independientemente de su longitud. Podrán computarse como superficie descubierta.

10) **Elementos estructurales interiores:** Los elementos estructurales, ubicados en el interior de polígonos de partes privativa, serán de consignación obligatoria. Salvo que se mantengan en partes privativas en unidades independientes y no superpuestas según el Art. 38º.

Las columnas ocultas y los ductos ocultos podrán marcarse de acuerdo al plano de obra o documentación, haciendo constar esta circunstancia en el plano. O bien calificarlo como Propiedad Común de Uso Común.

11) **Cotas de Nivel:** Para cada planta del edificio se deberá determinar e indicar la/las cota/s de nivel/es de su piso, pudiendo tomarse como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Si



existiere piso con pendiente, podrán indicarse las cotas máximas y mínimas, ^{Provincia de Santa Fe} agregando una leyenda que dirá "Nivel Variable" .
^{Poder Ejecutivo}

12) *Escaleras y rampas:* Son superficies inclinadas de acceso entre pisos y plantas a distintos niveles que tienen igual o distintos niveles.

13) *Vinculación de polígonos separados:* Toda unidad o parte de Unidad que debe ser tomada como polígono separado será vinculada a los límites del terreno.

II-C-3 CONTENIDOS PARTICULARES EN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 41º) Los planos de mensura y división para el derecho real de Propiedad Horizontal, Propiedad, Propiedad Horizontal Especial, Prehorizontal y demás representaciones se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes con las modificaciones que se detallan en los capítulos respectivos, y contendrán:

1. Carátula.
2. Mensura de límites del terreno.
3. Representación de la mensura de los distintos volúmenes de partes privativas y comunes en proyecciones planas horizontales y verticales.
4. Representación o imagen de la fachada del edificio.
5. Planillas de superficies y porcentajes.
6. Referencias.

Artículo 42º) *Carátula:* En Observaciones Generales se agregará: "el usado municipal en el presente plano implica la habilitación del inmueble para someterlo al régimen de la propiedad horizontal y



habitabilidad de las unidades.” Si existieren se podrán consignar los números de ^{Provincia de Santa Fe} permisos de obra, conformes a obra o certificados finales de obra. ^{Poder Ejecutivo}

Artículo 43º) *La mensura de límites del terreno se colocará a la izquierda de la carátula lindando con ella; se encerrará en un cuadro, cuyas medidas serán de 297mm de altura por 185mm de ancho debiendo llevar un encabezamiento con la leyenda “Mensura de terreno”.*

El balance de superficie y la representación gráfica de la descripción literal del título se lo realizará conforme a lo dispuesto en el Capítulo II-A

Quando la parcela que se quiere someter a Propiedad Horizontal esté ubicada en el interior de la manzana, se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción registral y el plano de mensura que corresponda, si hubiere.

El inmueble deberá tener el estado parcelario constituido o verificada su subsistencia

Artículo 44º) *Representación de la división del edificio en planos horizontales.*

1. Se representarán la totalidad de las plantas que conforman el edificio y las plantas accesorias (del tanque de agua, sala de máquina, subsuelo, siendo esta enumeración no taxativa) con sus respectivos accesos, siempre y cuando sean de uso común.
2. Orden de las plantas: Serán reproducidas en los planos en el orden que se suceden, desde el subsuelo hasta la terraza, no excluyéndose ninguno, comenzándose el dibujo desde su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha) y/o de abajo hacia arriba, siempre en orden correlativo.



3. Orientación de las plantas. Los pisos se orientarán con el Norte coincidente con el Norte de la mensura.

4. Escala: ^{Provincia de Santa Fe} Como ^{Poder Ejecutivo} mínimo se usará la escala 1:100, la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles. Para los casos que la representación de los planos en escala 1:100 supere las medidas normalizadas de planos de mensura, se podrá utilizar una escala menor, individualizando cada polígono y representándolo en detalle por separado en escala mínima de 1:100.

En el caso de Conjunto Inmobiliario se podrá utilizar una escala adecuada según Art. 16º.

5. Detalles: Si la claridad del plano lo hiciera necesario, se podrán representar aparte en una escala mayor (o, de ser necesario, fuera de escala), algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general del piso indicando su escala y numerándolos en forma correlativa.

6. En planta baja se agregará el/los nombre/s de calle/s que forman el/los frente/s y todos los números oficiales de frente a los respectivos ingresos, y se acotarán las medidas del terreno.

7. Debajo de la representación de cada planta o piso deberá indicarse a cual se refiere.

Artículo 45º) *El plano de mensura y división para determinar el objeto del derecho real de propiedad Horizontal, deberá consignar por lo menos los siguientes elementos:*

a) Determinación de los polígonos generales y/o parciales correspondientes a la delimitación de propiedad exclusiva y propiedades comunes de uso exclusivo de una o de varias unidades. Atendiendo a lo dispuesto por el Art. 2040 del Código



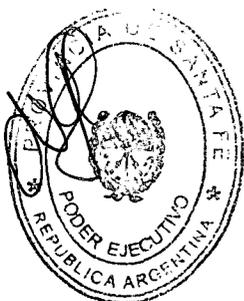
Civil y Comercial no será obligatoria la acotación de medidas lineales y angulares de las partes comunes de uso común, aunque sí acotar ^{Provincia de Santa Fe} los anchos de las vías circulatorias. ^{Poder Ejecutivo}

- b) Los polígonos generales llevarán medidas lineales en caracteres destacados. Los polígonos parciales llevarán sus medidas lineales con caracteres distintos o entre paréntesis. Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias y optativamente con un trazo paralelo a la medida, de modo que ésta quede comprendida entre el trazo y el lado.

Se podrán incluir en las medidas de los polígonos las salientes de columnas y conductos que no superen los 50 centímetros. Igualmente estos deberán descontarse de la superficie de la unidad donde se encuentren, acotarse y computarse en partes comunes. Si estas salientes y conductos se las considera como parte integrante del muro divisorio no podrá utilizarse la licencia indicada en el párrafo anterior.

- c) Se indicarán todos los ángulos internos de los polígonos, pudiendo ser señalados por medio de anotaciones en caracteres alfanuméricos en planilla aparte. Los ángulos rectos o de 270° podrán obviarse aclarando tal hecho en referencias.
- d) Todas las medidas consignadas en el plano, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.
- e) Los espesores de muros, como así también las dimensiones de columnas y ductos podrán ser expresados en centímetros, haciendo constar en referencias tal hecho.

La distribución de los ambientes podrá ser representada a escala, con líneas finas y tenues, sin mención de medidas ni designación.



f) Se realizarán todos los cortes esquemáticos que el profesional ^{Provincia de Santa Fe} considere ~~necesarios~~ para definir en volumen del total del edificio, ^{Poder Ejecutivo} debiendo estar claramente señalados en todas las plantas. También para mayor entendimiento deben colocarse en las plantas y en el corte en forma visible, las cotas de nivel y las alturas de las propiedades exclusivas en todas las plantas.

En las superficies descubiertas de partes privativas podrán indicarse las cotas superior e inferior hasta donde se ejercerá la propiedad exclusiva.

No se representarán cimientos.

g) La designación de unidades se hará con la letra "U" colocando el subíndice respectivo en número arábigos correlativos en el edificio guardando un orden por planta y distribución, comenzando por la unidad U1 en la planta de menor nivel y creciendo. Se enumerará desde el frente hacia el fondo en orden correlativo, respetando un sentido y manteniendo homogeneidad en todas las plantas. El profesional actuante podrá variar el criterio cuando tuviera razones fundadas.

Dicha designación obrará en plantas y cortes.

h) Se consignará también el destino de la unidad.

Ej.: Unidad vivienda, Unidad cochera, Unidad escritorio, Unidad local de negocio, Unidad consultorio.

Artículo 46º) Los polígonos de propiedad exclusiva, llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso, "00" (cero-cero) para la planta baja; 01 (cero-uno) para el primer piso y así sucesivamente.

Los subsuelos se indicaran por medio de números romanos que crecerán desde planta baja hacia abajo:



Ej.: I para el primer subsuelo; II para el segundo subsuelo, y así sucesivamente; Ejemplo: I-01.
Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Los polígonos de entrepisos se indicarán por medio de la letra "E" mayúscula con el agregado del número arábigo que determine sobre que piso está. Ejemplo: entrepiso sobre planta baja debe indicarse E0, sobre primer piso E1, y así sucesivamente. Sobre subsuelos: EI, EII, y así sucesivamente.

Si existiera un entrepiso sobre otro entrepiso de designaran de la siguiente manera: El entrepiso inferior con la denominación E0 y el superior EE0 para la planta baja. Para el primer piso como E1 y EE1, y así sucesivamente.

El segundo par de números, separados por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando el 01 (cero-uno) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma correlativa, salvo justificación en casos particulares.

El criterio de las designaciones citadas en los párrafos precedentes deberá mantener homogeneidad en todas las plantas.

Los polígonos de límites que determinan propiedad exclusiva y de uso exclusivo se dibujarán con línea de trazo grueso netamente visualizados.

Artículo 47°) Dentro de cada piso se indicarán qué polígonos son de propiedad exclusiva, propiedades comunes de uso exclusivo y de uso común. Además se deberá indicar si son superficies semi-cubiertas o descubiertas.

La distinción de los tipos de propiedad quedará indicada con los



trazos referenciados del artículo siguiente.

En caso de ^{Provincia de Santa Fe} propiedad común de uso exclusivo o propiedad común de algunas unidades, ^{Poder Ejecutivo} se deberá indicar a que unidad o unidades les corresponde el uso.

Artículo 48º) Los polígonos se representarán de la siguiente manera:

- a) La superficie de propiedad privativa, se indicará en blanco y el Polígono de Parte Privativa con línea gruesa continua. Los vacíos, aire y luz y superficies sin acceso también se indicarán en blanco. Siempre se hará constar si corresponde a vacíos, aire y luz o superficie sin acceso, preferentemente cruzadas con dos líneas en diagonal o superficie sin acceso, según corresponda.
- b) La superficie de propiedad común se indicará con un sistema de cuadrículas que tendrán una inclinación con respecto a la figura de 45° en trazos continuos. Los muros de pequeño espesor u otros espacios de poca dimensión las cuadrículas podrán reemplazarse por relleno sólido.
- c) Las superficies de propiedad común de uso exclusivo se representarán con un rayado paralelo inclinado de 45° en trazos continuos.
- d) Las superficies de propiedad común de algunas unidades se indicará con un sistema de cuadrículas que tendrán una inclinación con respecto a la figura de 45° en trazos discontinuos.
- e) En los ítems b), c) y d) la separación de rayas o trazos serán de 1cm, salvo que el tamaño del polígono requiera disminuir su separación.

Imprenta Oficial - Santa Fe



Los polígonos parciales definidos como elementos resistentes y los conductos que estén ubicados dentro de los polígonos de

propiedad exclusiva, serán indicadas con un cuadrículado a 45°.

Provincia de Santa Fe
Los polígonos parciales definidos como conductos que estén
Poder Ejecutivo
ubicados dentro de los polígonos de propiedad exclusiva, se indicarán con el cuadrículado correspondiente, según ítems b) o d), indicándose las medidas lineales y angulares sólo con la finalidad de acotar la propiedad exclusiva remanente.

- g) No será necesaria la representación o el dimensionamiento de los elementos resistentes y los conductos que están comprendidos dentro de polígonos de propiedad común de uso común.
- h) Los muros divisorios, se indicarán con la referencia de partes comunes, conforme al espesor respectivo. Si no existiera muro divisorio y/o fachada podrá realizarse la previsión del muro a construir, identificándolo con una leyenda en tal sentido, graficándolo como tal y computándolo, opcionalmente, como cubierto o descubierto. El muro podrá ser parte común o privativa.
- i) El cierre de un polígono de propiedad privativa que no esté totalmente determinado por muros, se indicará con una línea llena gruesa continua y la leyenda "sin materializar".

No obstante ello, podrá realizarse la previsión del muro a construir, identificándolo con una leyenda en tal sentido, graficándolo como tal y computándolo, opcionalmente, como cubierto o descubierto.

En un cuadro de referencias cartográficas se indicarán los distintos cuadrículados y trazados indicados en los ítems precedentes, las abreviaturas utilizadas y demás referencias que hagan a la mensura del terreno y las representaciones generales del plano. El cuadro de referencia podrá ser único o podrán separarse las referencias de la mensura del terreno en cuadro aparte dentro de la foja de mensura.



Provincia de Santa Fe
Artículo 49°) ~~Ochavas~~ y *recova*: Las restricciones al dominio por
Poder Ejecutivo ochavas y recovas en planta baja, o cualquier área para uso público,
se representarán como propiedad común de uso común.

Artículo 50°) Los polígonos de servidumbres administrativas tendrán la representación planialtimétrica correspondiente.

Artículo 51°) De igual manera se representarán los polígonos de servidumbres reales existentes o a crear, indicándose el fundo dominante en cada caso, pudiendo ser fundo dominante otra unidad del mismo inmueble.

Artículo 52°) *Entrepisos*:

Imprenta Oficial - Santa Fe

— 52.a) *Entrepiso interior*: Es el caso en que la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del polígono de la unidad a que pertenece; se computará y representará como polígono separado. Se marcará la proyección con una línea punteada, pudiéndose indicar con la leyenda “proyección entrepiso interior” en la planta inferior.

En los entrepisos interiores no se computarán las superficies correspondientes a los muros ya computados como medianeros o divisorios con otras unidades. Indicación que deberá manifestarse en la representación del entrepiso. (Ver gráfico 52a)

52.b) *Entrepiso exterior*: Es el caso en que la proyección horizontal del entrepiso cae fuera del polígono de la unidad a que pertenece; se computará y representará como polígono separado. Se marcará la proyección con una línea punteada, pudiéndose indicar con la leyenda “proyección entrepiso exterior” en la planta



inferior.

Provincia de Santa Fe
En los ~~entrepisos~~ ^{entrepisos} exteriores se computarán las superficies correspondientes a sus muros.
Poder Ejecutivo

(ver gráfico 52b)

52.c) *Entrepiso dados por bauleras o depósitos*: Es el caso que existen bauleras cuya proyección horizontal cae fuera del polígono de la Unidad a que pertenece; se podrán computar y representar por separado o de ser posible en la misma Planta que la Unidad.

También se considerarán entrepisos los accesos por puertas trampa, indicándolos en la planta entrepiso y su proyección en la planta correspondiente.

Imprenta Oficial - Santa Fe

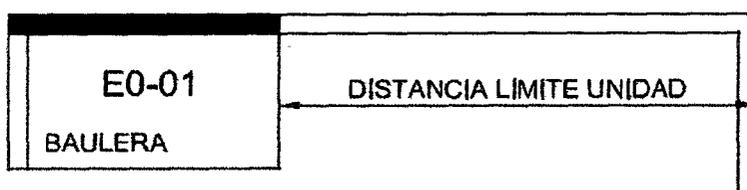
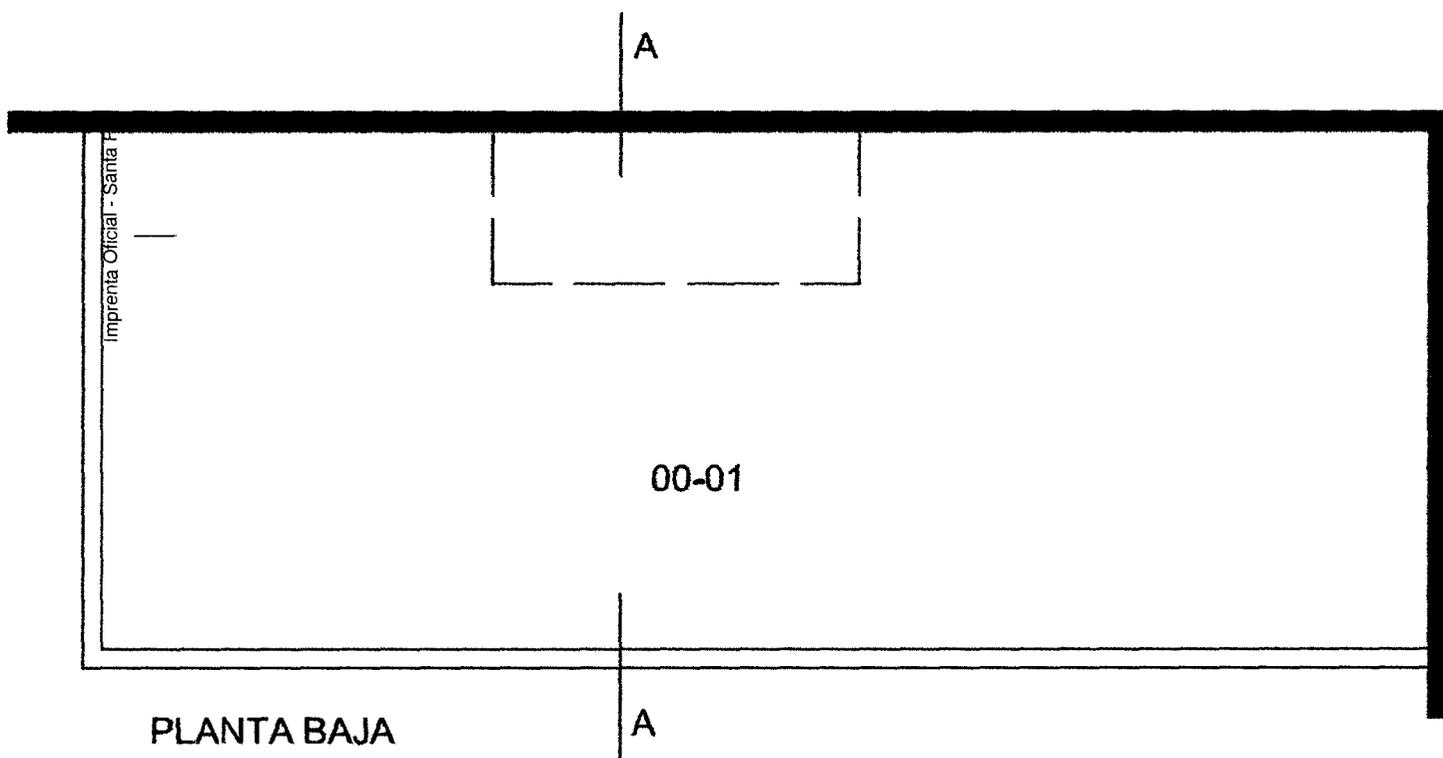
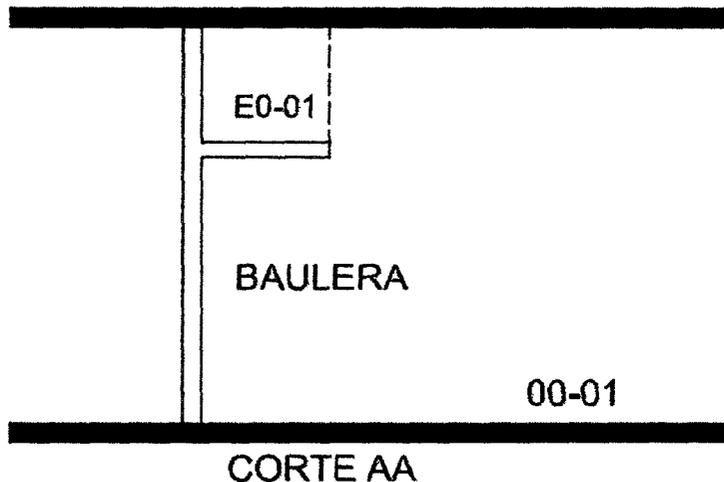


52a) ENTREPISO INTERIOR

LA LOSA DE PLACARD EN GENERAL NO SE CONSIDERA CUANDO ESTA DENTRO DE LA UNIDAD.
EN CASO DE CONSIDRARLA UBICARLA COMO ENTREPISO.
SÍ SE DEBE CONSIDERAR EN CASOS DE DEPOSITOS O BAULERAS.

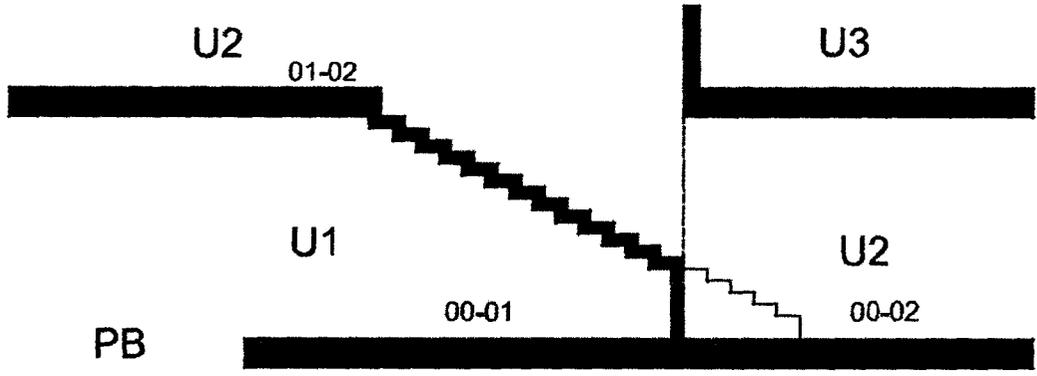
Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo



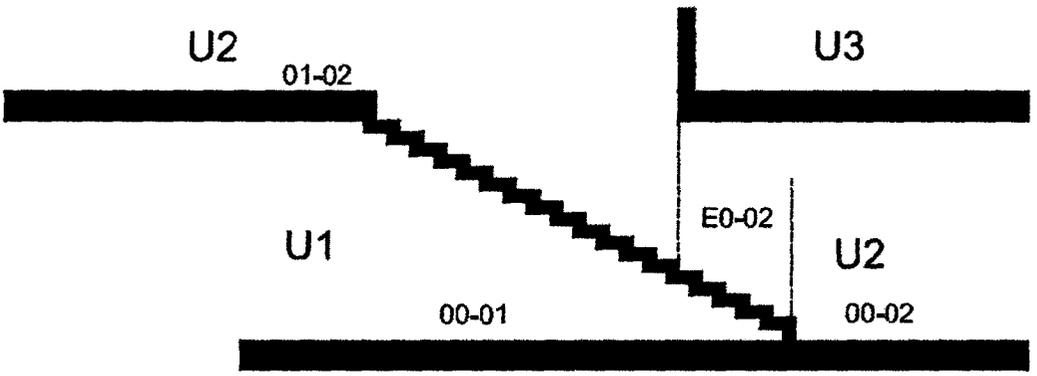
PLANTA ENTREPISO

Provincia de Santa Fe
NO GENERA ENTREPISO
SE PROYECTA SOBRE
PLANTA BAJA

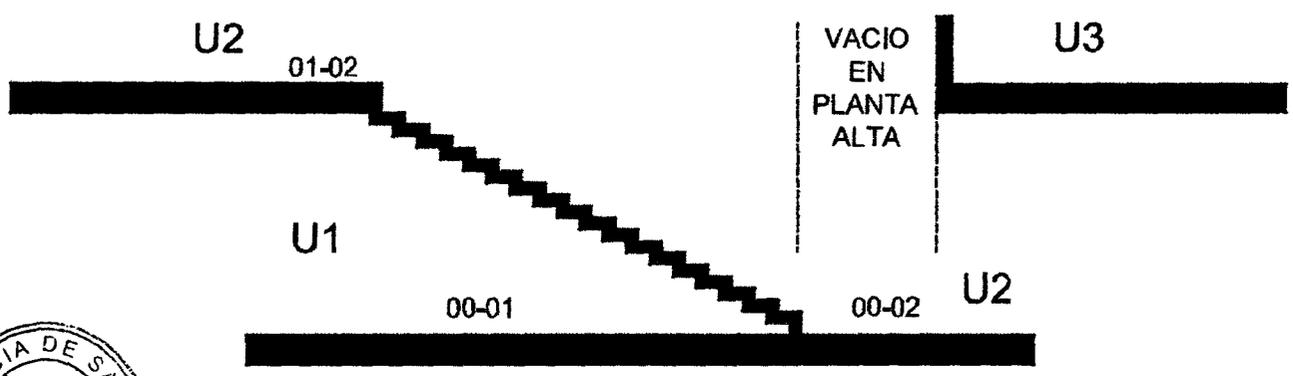


SE GENERA ENTREPISO INTERIOR POR NO PODER
PROYECTAR LA SUPERFICIE SOBRE PLANTA
SUPERIOR NI SOBRE PLANTA INFERIOR

Imprenta Oficial - Santa Fe

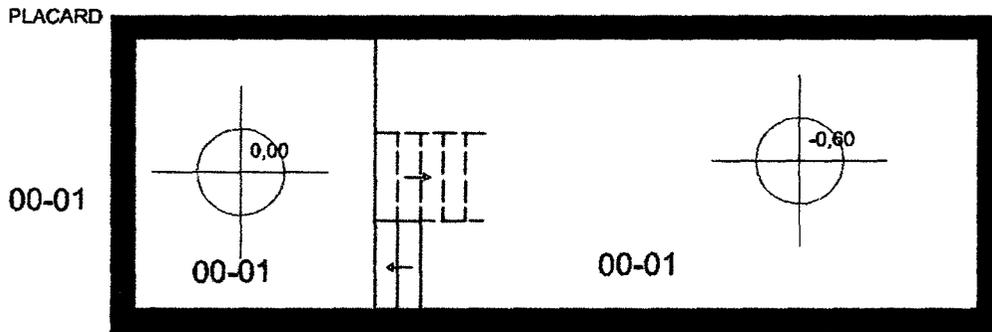
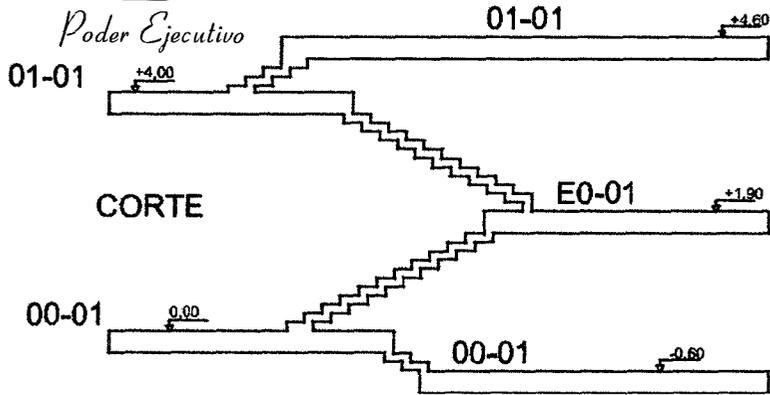


NO GENERA ENTREPISO

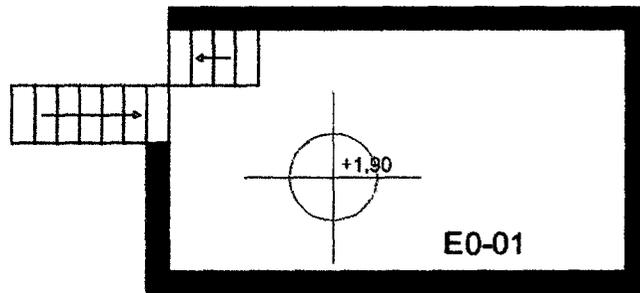


ENTRE PISOS EN LA MISMA UNIDAD DESNIVELES EN LA CONSTRUCCION

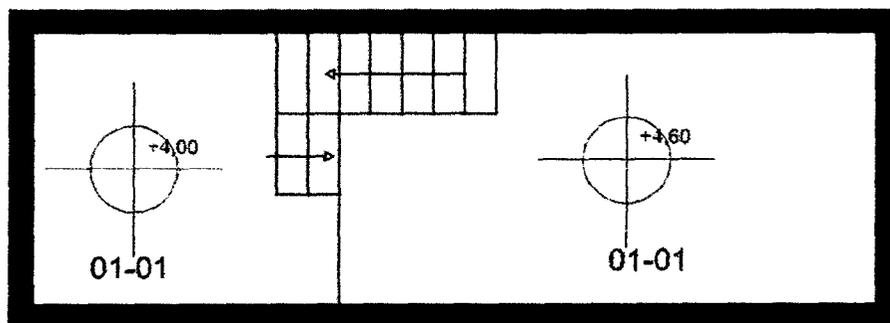
Provincia de Santa Fe



PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPISO

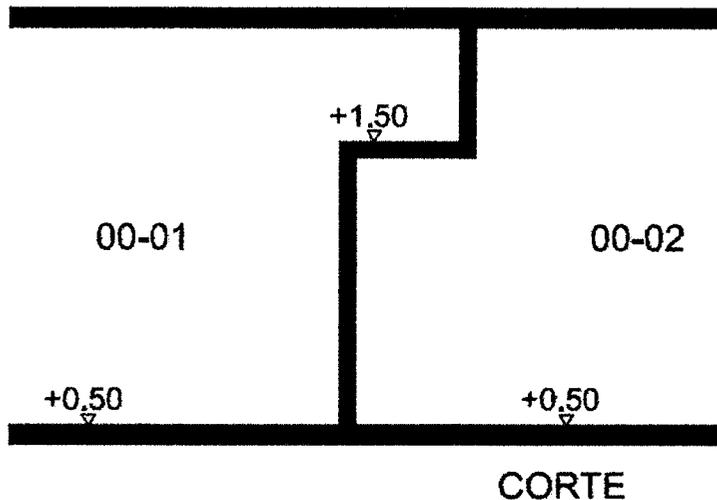


Imprenta Oficial - Santa Fe

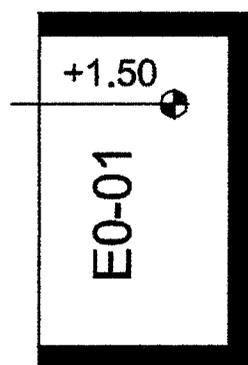
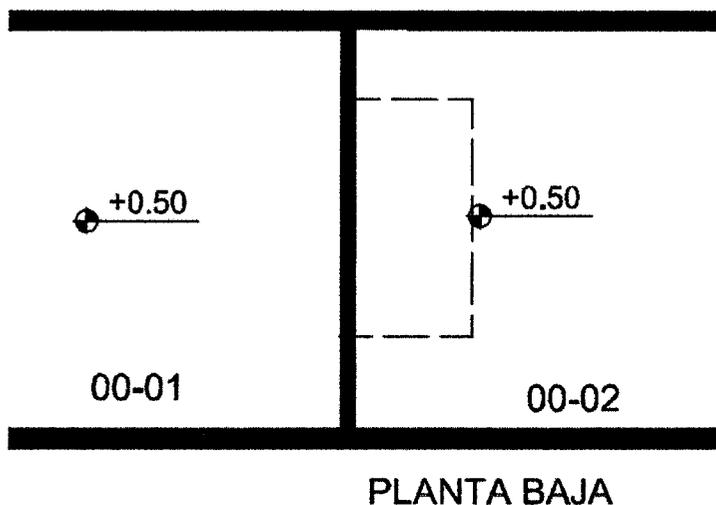


52b) ENTREPISO EXTERIOR PLACARES ENTRE DOS UNIDADES.

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo



Imprenta Oficial - Santa Fe

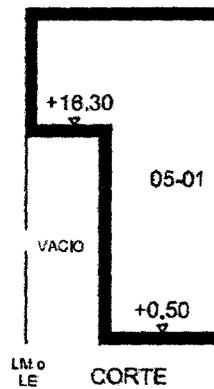
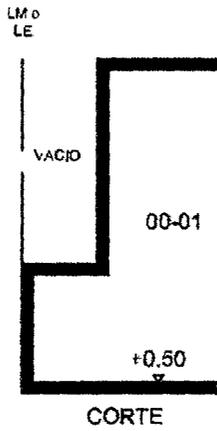


52c) ENTREPISO DADO POR BAULERAS O DEPOSITOS

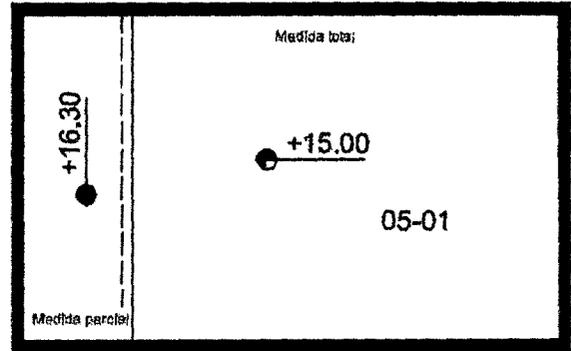
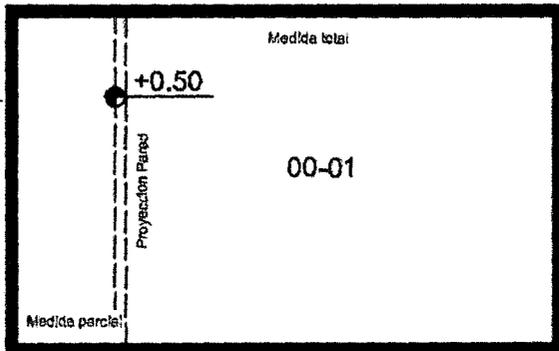
SUPERPOSICION CON VACIO

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo



Imprenta Oficial - Santa Fe



Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Artículo 53º) También se asimilará al concepto de entrepiso, el cómputo y representación de superposición de volúmenes producto de distintos tipos de ejercicio del derecho. Con respecto a la superficie correspondiente a un entrepiso que sobrevuela el vacío, podrá computarse y representarse como parte de la unidad o bajo el concepto de entrepiso exterior.

Artículo 54º) Espacios descubiertos de Propiedad Común: (por ejemplo: Azoteas, Terrazas, Patios solares) Se computarán aquellos que sean accesibles y deberán ser caracterizados como Parte Común de Uso Común o Parte Común de Uso Exclusivo de una o algunas unidades.

Los patios solares deberán permanecer en Propiedad Común de Uso Común o Uso Exclusivo, entendiéndose por Patio Solar el destinado a proporcionar aire y luz a las construcciones de otras unidades cuyas ventanas y demás aberturas ventilen a este.

Artículo 55º) Espacios descubiertos de Propiedad Exclusiva: Los espacios descubiertos, salvo los patios solares y balcones de proyección fuera de los límites del inmueble, podrán mantenerse como Propiedad Exclusiva de una Unidad. La propiedad exclusiva podrá limitarse en altura o profundidad del terreno.

Artículo 56º) Planilla de superficies:

Se confeccionará de acuerdo con el modelo que forma parte de esta



reglamentación.

Provincia de Santa Fe
Las superficies calculadas serán agrupadas en conformidad a la
Poder Ejecutivo
clasificación descripta en el Art. 38° de la presente.

Los porcentajes de las partes indivisas según el Art. 2056 inciso f del CCC, deben estar indicados en el plano de mensura y preferentemente calculados en función del valor de cada unidad.

En el expediente de mensura, el profesional actuante anexará una nota con el método utilizado para el cálculo de los porcentuales de las partes indivisas, que han sido consignados en la planilla de superficies.

La mencionada nota podrá ser suplida por otra de idéntico contenido realizada por el/los titulares registrales.

Las superficies edificadas más allá de los límites del terreno deberán plasmarse en columna separada en la Planilla de Superficie, consignando su valor y la Unidad a cual corresponden, a los efectos de su publicidad en el reglamento de copropiedad.

Podrá agregarse una columna con cierta separación, de la designación comercial que el propietario haya decidido a cada unidad.

Imprenta Oficial - Santa Fe

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTE PRIVATIVA [m2]

DESTINO	DESIGNACIÓN			PARTE PRIVATIVA						TOTAL	TOTAL SUP. CUB. Y SEMI-CUB. DE CADA UNIDAD
	UNIDAD FUNCIONAL	POLIGONO	PLANTA	UNIDAD PRINCIPAL			UNIDAD COMPLEMENTARIA				
				CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA		
VIVIENDA	U1	00-01	BAJA								
	U2	00-02	BAJA								
	U3	00-03	1ER. PISO								
	U4	00-04	1ER. PISO								
TOTAL GENERAL											



PLANILLA DE PARTES PROPORCIONALES INDIVISAS DE BIENES COMUNES

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

UNIDAD FUNCIONAL	PORCENTAJE [%]
U1	
U2	
U3	
U4	
TOTAL	100

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE CADA UNIDAD [m2]

Imprenta Oficial - Santa Fe

DESTINO	DESIGNACIÓN		SUP. PARTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO [m2]		
	UNIDAD FUNCIONAL	PLANTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA
VIVIENDA	U1	BAJA			
	U2	BAJA			
	U3	1ER. PISO			
	U4	1ER. PISO			
TOTAL GENERAL					

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO COMÚN [m2]

SUP. PARTE COMÚN DE USO COMUN [m2]			
PLANTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA
BAJA			
1ER. PISO			
TOTAL GRAL			



PLANILLA DE PROPIEDAD COMÚN de USO EXCLUSIVO de ALGUNAS UNIDADES [m2]

Poder Ejecutivo

BLOQUES	UNIDADES QUE COMPONEN EL BLOQUE	SUPERFICIES DEL BLOQUE		
		CUBIERTA	SEMICU- BIERTA	DESCU- BIERTA
A	1-2-3-4	25.83	31.16	7.86
B	1-9	17.33	24.91	12.33
C	5-6	21.60	12.67	19.12
D	15-16	8.39	19.35	31.02
TOTALES CUB. Y SEMICUB.		73.15	88.09	

Se considerara que el porcentaje de co uso es igualitario entre las unidades que componen el bloque. En aquellos bloques donde no lo sea se agregara la siguiente planilla.

PLANILLA CO USO no IGUALITARIO PROPIEDAD COMÚN de USO EXCLUSIVO de ALGUNAS UNIDADES

Imprenta Oficial - Santa Fe

BLOQUES	UNIDADES	% DIFERENCIADO DE CO USO
A	1	20
	2	50
	3	20
	4	10
D	15	70
	16	30

II-C-4 PREHORIZONTALIDAD:

Artículo 57º) Los planos de Mensura para Prehorizontalidad, Art. 2070 y siguientes del C.C.C., respetarán las mismas exigencias establecidas el presente reglamento para los Planos de PH con las siguientes



modificaciones:

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

Mensura del terreno:

El inmueble sobre el que se efectuará el plano de Prehorizontalidad deberá tener estado parcelario constituido.

La verificación del estado parcelario será realizada por el profesional de la Agrimensura, tal como establecen los Arts. 8 y 9 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura.

Cuando la parcela que se quiere someter a Pre-horizontalidad se ubique en el interior de la Manzana, se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción registral y el plano de mensura que corresponda, si lo hubiere.

Representación de cortes y Fachada:

Su inclusión se considerará optativa.

Planilla de Superficies: suma importancia tiene la indicación del destino de cada unidad y los porcentajes de propiedad sobre bienes comunes, los cuales no podrán ser modificados sin la conformidad específica de la unanimidad de los titulares registrales.

II-C-5 PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL CON FINAL DE OBRA PARCIAL

Artículo 58°) La Propiedad Horizontal Parcial es aquella que se realiza sobre construcciones que se someten parcialmente a propiedad horizontal. Se podrá realizar sobre un terreno o sobre unidades de Propiedad Horizontal, de acuerdo a las indicaciones de los artículos siguientes.

Artículo 59°) Para la inscripción de planos de propiedad horizontal



parcial, será necesario el visado del plano extendido por autoridad local, en un ^{Provincia de Santa Fe} todo de acuerdo a la normativa vigente.

Dicho visado ^{Poder Ejecutivo} acredita que se cuenta con el final parcial de obras expedido por la Municipalidad o autoridad comunal competente y que se encuentra concluida la obra en relación a las unidades referidas en el apartado precedente (final de obra para las mismas) y la de las propiedades comunes indispensables para la normal utilización de las unidades habilitadas

Artículo 60º) Si se quiere someter a propiedad horizontal una edificación que cuenta con un mínimo de dos unidades terminadas, deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Previo a la confección del plano de propiedad horizontal parcial (1º Etapa), se elaborará, presentará e inscribirá ante la autoridad de aplicación un plano de mensura de pre- horizontalidad que plasme el proyecto total de la futura propiedad horizontal. Se subraya la importancia de consignar el destino de las unidades y los porcentajes de propiedad sobre los bienes comunes, los cuales solamente podrán modificarse si cuentan con la aprobación previa de todos los titulares registrales. El aumento del número de unidades, su cambio con destino en cuanto al uso y la incorporación de nuevos porcentajes requieren autorización expresa.

No será obligatoria la modificación de la prehorizontalidad en los casos que las modificaciones no abarquen porcentajes, aumento del número de unidades o destinos de uso en las unidades a ingresar al régimen de la propiedad horizontal.

b) En el plano de propiedad horizontal que pretenda inscribirse con final parcial de obra, el propietario del terreno se reservará una



unidad terminada y apta para ser sometida a propiedad horizontal.

A dicha ^{Provincia de Santa Fe} unidad ~~le~~ corresponde un porcentaje expresado en la planilla de superficies, ^{Poder Ejecutivo} de conformidad con el edificio proyectado, al cual se adicionarán los correspondientes a unidades no sometidas a propiedad horizontal, según lo determinado en el plano de pre-horizontalidad previo. La unidad de reserva podrá eventualmente ser cambiada.

c) Deberán habilitarse dos unidades como mínimo en el edificio sujeto a propiedad horizontal.

d) A los efectos del apartado anterior se consideran como propiedades comunes las siguientes, no siendo esta enunciación de carácter taxativo sino meramente indicativo: 1) acceso en planta baja, 2) palieres, 3) tanque de agua potable, 4) escaleras y/o ascensores, 5) sala de máquinas.

e) Todas las superficies que se encuentren en estado de construcción o a construir, no se computarán en planillas de superficies y se consignará en la planta y corte respectivo como "en construcción" s/Plano de Prehorizontalidad N° ...".

f) El plano de propiedad horizontal llevará los cortes y fachada o imagen completo correspondientes a todas las unidades con Final de Obras Parcial.

g) La incorporación de unidades hasta la finalización del proyecto requerirá de planos que modifiquen la unidad de reserva del propietario, conforme a las facultades que surjan del Reglamento de Copropiedad y asumiendo con su firma las responsabilidades del caso, La incorporación de unidades producirá la reducción proporcional del



porcentaje que sobre los bienes comunes correspondía a la unidad de reserva.

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

h) **Firmas:** La solicitud de inscripción deberá ser firmada por todos los titulares registrales del inmueble o unidad o sus representantes legales.

II-C-6 MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD

Artículo 61º)

Los planos de modificación de Propiedad Horizontal podrán ser parciales o totales respecto de las unidades funcionales y de las partes comunes que los conforman. A tales efectos, los copropietarios deberán adecuarse a lo dispuesto en los Art. 2051 a 2056 del CCC.

Los planos de modificación de Propiedad Horizontal deberán respetar la normativa establecida para Propiedad Horizontal, con las siguientes modificaciones:

Propietarios: Se colocará el nombre del propietario de la unidad o unidades que se modifiquen.

Inmuebles: Se colocará “Unidad...o Propiedades Comunes según plano N°.../año... o expediente municipal N°... Decreto N°... (en caso de que el Plano no posea N° de inscripción provincial para su identificación)” .

Dominio: Se hará constar el que corresponda a la unidad que se modifica. Asimismo podrá confeccionarse una planilla que incluya nombre y apellido de todos los copropietarios, dominio, partida de impuesto inmobiliario, unidad y porcentajes correspondiente, la cual podrá o no ser firmada por todos ellos.

Firmas: La solicitud de inscripción deberá ser firmada por al menos uno de los copropietarios, titulares registrales o representantes



legales.

Provincia de Santa Fe
Mensura del Terreno: El profesional de la agrimensura deberá realizar la verificación del estado parcelario de acuerdo a lo establecido en los Arts. 8° y 9° de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura.

Poder Ejecutivo
Comprobada la subsistencia del Estado Parcelario se ratificara la Mensura del Terreno del Plano vigente que dio origen a la parcela, actualizando el estado de ocupación, nombres de calles, anchos oficiales, etc., consignando una leyenda que exprese que “ Habiendo verificado la subsistencia del Estado Parcelario se ratifican los datos de Mensura del Plano N°....”

En el caso de no verificar el estado parcelario constituido, la mensura del terreno servirá para la constitución de nuevo, el cual tendrá vigencia a partir del momento en que el Reglamento sea modificado y registrado. Las unidades que se vayan modificando deberán respetar los nuevos límites.

Planilla de superficies: Se consignarán las superficies de las unidades a modificar y de los bienes comunes de las plantas que se pretendan modificar. Para las unidades no modificadas se colocará la siguiente leyenda: *Para las unidades... (las no modificadas) se mantienen los valores superficiales y porcentuales del/los plano/s N° ...”*

Cortes: Se harán sobre la parte modificada, quedando a criterio del profesional la realización de algún otro que considere necesario.

Plantas:

a - Se podrá dibujar solo la Unidad modificada o bien las plantas completas que las comprenden; en este caso las unidades no modificadas serán demarcadas con línea de trazo fino cruzadas a trazos iguales que planilla y con una nota que diga “Aprobada según plano N°... año...”



En todos los casos se ubicará la unidad modificada con respecto a los límites del inmueble y las designaciones de las unidades limítrofes.

b - En el caso de ^{Provincia de Santa Fe} planos realizados con la nomenclatura anterior al Decreto provincial N° 2645/92 y anteriores se mantendrán dichas nomenclaturas.

c - La firma en la solicitud de registración e informe de tasación por parte de los copropietarios implica la aceptación de las modificaciones introducidas y los porcentuales correspondientes.

d - En los casos que la unidad modificada se transforme en dos o más unidades, se deberá dar un nuevo número, que será el siguiente que corresponda al último plano inscripto; y para las demás se continuará con la nomenclatura correlativa a la última unidad de la Propiedad Horizontal total. Se colocará debajo de la planilla y en observaciones una aclaración de la unidad modificada y las unidades creadas a partir de ella.

e - Para los casos en que haya modificaciones de unidades de plano que por su antigüedad no figuren inscriptos en el Departamento Topográfico, se trabajará de la misma manera haciendo referencia al plano anterior, colocando el número de aprobación municipal, adjuntando copia del mismo y detallando la inscripción del Reglamento de Copropiedad, donde se archiva.

Artículo 62°) Agregación o desagregación de otros inmuebles. Se refiere al caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión de un lote lindero al terreno de la propiedad o que el terreno originario o que el correspondiente de la propiedad horizontal va a ser dividido para transferir parte de él a un lindero.

En el caso de anexión, el inmueble a anexar debe tener estado parcelario constituido. En la mensura del terreno se representarán los límites del nuevo inmueble conformado, el que adquirirá estado



parcelario al registrarse la modificación del Reglamento.

Provincia de Santa Fe
Para el caso de ~~división~~, el estado parcelario de la parcela a anexar nacerá con la *Poder Ejecutivo* registración definitiva del plano de modificación de propiedad horizontal, vale decir, a partir del momento en el cual el Reglamento modificado sea inscripto.

En el resto del plano se representarán las unidades o partes comunes que queden modificadas con la anexión o desagregación producida.

Artículo 63º) Modificación de Prehorizontalidad.

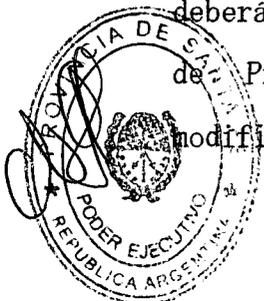
a) Toda modificación de un plano de prehorizontalidad registrado, implicará la confección de uno nuevo que reemplazará al anterior, siempre y cuando no se haya inscripto el Plano de PH de la primera Etapa para lo reglado en II-C-5.

b) Modificación de Unidades de Prehorizontalidad existiendo un Plano de PH de la 1º etapa registrado.

b1) Para el supuesto que se pretenda modificar los porcentajes y/o destinos y/o aumentar el número de unidades, se deberá confeccionar un nuevo Plano de Mensura de Prehorizontal que plasmará dicha modificación en el Plano de PH de la próxima Etapa.

b2) Si se quiere modificar un Plano de Pre-horizontalidad que se encuentra inscripto sin variar los porcentajes, la cantidad de unidades o su destino, se podrá confeccionar un nuevo Plano de Mensura Modificatorio parcial de la Prehorizontal que hará constar dicha modificación en el Plano de PH de la próxima Etapa.

Artículo 64º) Los planos de modificación de Unidades de Pre-Horizontalidad con unidades ya sometidas a Propiedad Horizontal, deberán cumplimentar la misma normativa establecida para modificación de Propiedad Horizontal en la presente, con las siguientes modificaciones:



Dominio: Se hará constar el que corresponda a la unidad que se modifica. ^{Provincia de Santa Fe} Se confeccionará aparte una planilla que incluya nombre y apellido de ^{Poder Ejecutivo} todos los copropietarios, dominio, partida de impuesto inmobiliario, unidad y porcentajes correspondientes, la cual será firmada por todos ellos.

Firmas: La solicitud de inscripción requiere firma certificada de todos los copropietarios, conforme al Reglamento de Copropiedad. Las autorizaciones deben ser expresas y específicas en cuanto a los nuevos porcentajes, variaciones del número de unidades y/o destino de las mismas. No se admitirán autorizaciones genéricas, aunque figuren en el Reglamento. Se puede incluir una planilla como la siguiente:

Propietario	Dominio	Part. I.I	%	Firma de Conformidad

Imprenta Oficial - Santa Fe

II-C-7: PROPIEDAD HORIZONTAL EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS

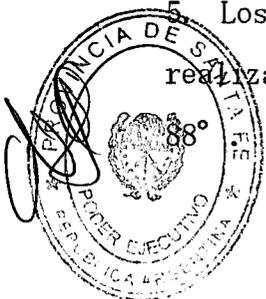
Artículo 65º) Teniendo en cuenta que el C.C.C. en su Art. 2073 establece que *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”* y el Art. 2075 establece el marco



legal: *“Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, ^{Provincia de Santa Fe} usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes ^{Poder Ejecutivo} a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción...”* se podrá peticionar la inscripción de planos sólo cuando el Distrito cuente con ordenanzas de zonificación urbanística donde se establezcan dimensiones mínimas, usos, cargas y demás indicadores urbanísticos. Ordenanzas existentes sobre Barrios Cerrados o Clubes de Campo o Parques Industriales, Empresariales u otros, tendrán aplicación solamente en los aspectos urbanísticos de las mismas y no en las relaciones jurídicas de propiedad.

Artículo 66°) En virtud del Art. 2075 del CCC dispone que *“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”*, serán de aplicación los artículos anteriores referidos a Propiedad Horizontal y a Pre-horizontalidad, con las siguientes diferencias:

1. No se distinguirá en la Parte Privativa ni en las Comunes superficies cubiertas, semi-cubiertas o descubiertas.
2. Se podrán fijar altura y profundidad máximas de la parte privativa.
3. Se verificará la dimensión mínima de unidades establecidas por normativas locales adicionando la parte privativa más la parte común de uso exclusivo.
4. La visación municipal o comunal implicará que el Conjunto Inmobiliario está en proceso de construcción.
5. Los formularios y detalles gráficos de las mejoras existentes al realizarse la mensura, se harán conforme a lo establecido en el Art.



6. La mensura del terreno puede realizarse junto a la representación de la Planta Baja.

7. En el supuesto ^{Provincia de Santa Fe} ~~que se previeran~~ ^{Poder Ejecutivo} unidades destinadas a desarrollos posteriores, deberá puntualizarse en el plano, en Observaciones, tal situación, especificando su destino y si ello implicara variación en el número de unidades, beneficiarios o usuarios del uso y goce de bienes comunes, deberá indicarse el número máximo de unidades o beneficiarios que accederán al uso y goce de las partes comunes. El SCIT publicitará en forma destacada esta situación en el Certificado Catastral a efectos de su incorporación al Reglamento.

8. Se admitirá que unidades en Propiedad Horizontal especial puedan, luego de edificadas, ser sometidas a la Propiedad Horizontal y conformar un Subconsorcio con los alcances dado por el Art. 2068 del CCC.

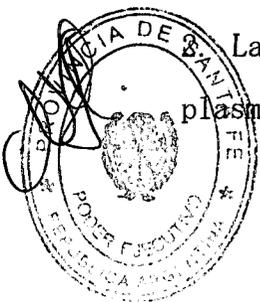
9. Las partes comunes de uso común serán discriminadas según el destino: circulación, recreación, campo de deportes, etc.

Artículo 67°) Migración a Conjunto Inmobiliario: Teniendo en cuenta que el Art. 2075 del CCC establece que *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”*, se admitirá la migración de Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Parques Industriales que se hubieren conformado aplicando derechos reales distintos a la propiedad horizontal.

Para el proceso de migración deberá cumplimentarse lo siguiente:

1. Dejar constancia en el plano de todos los titulares registrados de derechos reales con los datos de registración.

La inscripción podrá solicitarse por un sólo titular, la cual será plasmada en el Registro Preparatorio.



3. Se admitirá que en la migración de los lotes a unidades de propiedad horizontal, éstos se puedan dividir en partes comunes y en partes comunes de uso exclusivo. Y los bienes comunes distinguirlos en uso exclusivo de algunas unidades o comunes a todo el emprendimiento. En estos últimos podrán conformarse polígonos según el destino del uso: circulación, recreación, campo de deportes, etc.

4. No se admitirá para las unidades un uso distinto al que se le diera al emprendimiento original. El profesional deberá verificar el uso que dieran los títulos de propiedad afectados a la migración no pudiendo cambiarlos en el plano de migración.

5. Toda modificación de trazados, disposición, destinos y usos implicará la presentación de un nuevo Conjunto Inmobiliario, aplicándose las disposiciones del artículo anterior, salvo por ajustes de medidas producto de la mensura, así como la unificación de lotes en una unidad si materialmente ya se encuentren unificados y pertenecen a un mismo titular.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 68°) Adecuación de Propiedad Horizontal a Propiedad Horizontal especial de Conjunto Inmobiliario: No es necesaria la migración de los Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Parques Industriales ya organizados bajo el régimen de la Propiedad Horizontal. Para la conformación por etapas, las futuras modificaciones para incorporar unidades no será requerido final de obras ni discriminación de superficies cubiertas, semi-cubiertas y descubiertas y la planilla de superficies se adaptará a esta situación. Las mejoras existentes serán declaradas con la foja de mejoras y formularios correspondientes.



II-C-8: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNIDADES:

Provincia de Santa Fe

Artículo 69^{b)} ^{Poder Ejecutivo} Se admitirá la confección de planos de mensura para obtención de título supletorio o adquisición de dominio, etc. de unidades de Propiedad Horizontal, siempre que no contraríen el régimen legal ni el espíritu de la Propiedad Horizontal.

Artículo 70^o) Los planos a los que se refiere el artículo anterior, deberán cumplimentar todas las exigencias de la presente normativa y de las instrucciones para Mensuras, con las siguientes especificaciones:

Poseedor: Consignar los nombres de todas las personas reales o jurídicas que pretenden adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

Inmueble: Se expresará, según título y plano, la denominación de la unidad a prescribir, indicando N^o de plano y año.

En **observaciones** se colocará:

Matricula de inscripción del reglamento de copropiedad en el registro General de la Propiedad.

A nombre de quien está inscripta la unidad con la nota correspondiente.

Porcentajes de condominio sobre las partes comunes.

A nombre de quién está empadronado en el Servicio de Catastro e Información Territorial y cualquier otra leyenda que sea necesaria para aclarar algunos datos que se crea conveniente.

Respecto a la **Mensura del Terreno**, se realizará la verificación del estado parcelario del inmueble afectado a la propiedad horizontal.

La **Planilla de Superficies** será similar a la utilizada para la modificación de Propiedad horizontal.

Se **trazará** con un rayado discontinuo lo que no se prescribe y se



recuadrará la unidad a prescribir con trazados gruesos. Las propiedades ^{Provincia de Santa Fe} comunes de uso común serán las del plano de Propiedad Horizontal ^{Poder Ejecutivo} inscripto.

Se dibujará la unidad a prescribir conforme al Art. 10° de la Presente Norma.

Se realizará el corte de la unidad que se pretende adquirir por prescripción.

Artículo 71°) Notificación a linderos: En los casos de mensuras para prescripción adquisitiva de unidades de propiedad horizontal se notificará al titular registral de la Unidad a prescribir. También podrán remitirse notificaciones a las unidades linderas y al Consorcio de Copropietarios.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 72°) Para obtener la registración del plano de mensura para adquisición de dominio de una unidad ya sometida a Propiedad Horizontal deberá presentarse todo lo exigido, según normas vigentes, para mensura para adquisición de dominio.

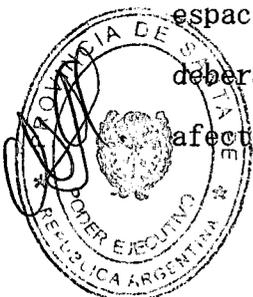
II-C-9: GRAVAMENES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIONES

Artículo 73°)

a) CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Los polígonos para la constitución de otros derechos reales deberán siempre estar referenciados a los límites del terreno y a los de las unidades afectadas.

En el caso de que el derecho real a constituir afecte diferentes espacios de calidades de derechos, partes exclusivas o comunes, deberán representarse tantos polígonos como calidades de derecho se afecten.



Provincia de Santa Fe
b) DESAFECTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Poder Ejecutivo
Para desafectar un inmueble del régimen de propiedad horizontal y si el plano de mensura no posee la foja "mensura del terreno", se deberá inscribir previamente plano de mensura del estado parcelario del mismo, para estar en condiciones de ser emitido el certificado catastral.

II-C-10: SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA

Artículo 74°) Los planos de mensura y división en propiedad Horizontal de construcciones finalizadas y habilitadas por la administración local como las realizadas en el ejercicio del derecho real de superficie, se harán conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores de propiedad horizontal. Si bien el terreno no es parte de la propiedad horizontal, las representaciones se vincularán a los límites del mismo.

Imprenta Oficial - Santa Fe

II-D: PLANOS DE MENSURA DE OBJETOS TERRITORIALES LEGALES PARA CONSTITUIR OTROS DERECHOS REALES

Artículo 75°) **Tiempo compartido:** Para la afectación de un inmueble o conjunto de inmuebles al derecho real de "tiempo compartido", de acuerdo a lo establecido por los Arts. 2089 al 2094 del CCC, el plano de mensura será de estructura similar al de Propiedad Horizontal, en el cual deberán distinguirse las partes exclusivas de las partes comunes. La representación de cada parte exclusiva debe ser métrica (planta y cortes esquemáticos), y no necesitará excluir elementos estructurales u otros espacios interiores, los cuales en



propiedad horizontal serían consideradas como partes propias. Será menester la relación a los límites del inmueble afectado al tiempo compartido. *Provincia de Santa Fe Poder Ejecutivo*

Artículo 76°) Cementerio Privado: Para afectar un inmueble a "Cementerio Privado" se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura de estructura similar al de Propiedad Horizontal, en el cual se distingan sepultura, de las partes comunes.

Artículo 77°) Superficie: Para gravar parte o el todo de un inmueble con el derecho real de Superficie, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Una vez registrado el título de constitución de la Superficie, se registrará en forma definitiva el plano y se realizará el desglose subparcelario correspondiente.

Mensura del Terreno: El profesional de la agrimensura deberá realizar la constitución o verificación del estado parcelario de acuerdo a lo establecido en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura. La representación deberá colocarse a la derecha de la carátula.

En los casos de derecho de superficie para edificar, el plano debe ser intervenido por la Comuna o Municipalidad especialmente para control de superficies máximas de edificación.

Artículo 78°) Usufructo - Uso: Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Usufructo o Uso, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales



necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble.

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo
Convenio de uso y goce en condominios: Cuando los condóminos realicen convenios de uso y goce sobre partes materiales de un condominio en aplicación del artículo 1987 del Código Civil y Comercial, se inscribirá el plano en el Registro Preparatorio hasta tanto el Convenio tenga publicidad registral.

Artículo 79°) Servidumbre: Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Servidumbre, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Tal como se establece en artículos anteriores, se deben distinguir el fundo dominante y el sirviente.

Salvo para Servidumbres Administrativas, el inmueble a afectar a derecho real de servidumbre debe tener estado parcelario constituido vigente. En el propio plano se debe representar esta mensura del terreno, a la derecha de la carátula.

Artículo 80°) Hipoteca sobre parte de un inmueble: Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Hipoteca, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado.

Este plano se mantendrá registrado en el Registro Preparatorio hasta tanto surja la necesidad de ejecutar la hipoteca, en cuyo caso la documentación que disponga la sentencia ejecutoria convertirá la registración en definitiva, produciendo la división parcelaria y posibilitando el desglose parcelario.

Dada la posibilidad técnica de división parcelaria, estos planos deben



ser intervenidos por los organismos administrativos que la legislación vigente disponga ^{Provincia de Santa Fe} para casos de división de la tierra. _{Poder Ejecutivo}

CAPITULO III: TRÁMITE DE REGISTRACIÓN

Artículo 81°) El S.C.I.T. inscribirá los planos en un registro de numeración única para toda la provincia los que internamente serán diferenciados en dos: Registro Definitivo y Registro Preparatorio. En el Preparatorio se registrarán los planos de objetos territoriales legales que nazcan no con la inscripción del plano sino de una condición relacionada al título suficiente: Inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, Modificación del Reglamento, Inscripción del título de afectación a Tiempo Compartido, a Cementerio Privado, Inscripción del título de Superficie, de Usufructo, de Uso, de Servidumbre, sentencia de usucapión, sentencia de ejecución hipotecaria. En el Definitivo se registrarán los indicados precedentemente una vez producida la condición, y los planos de constitución, verificación y modificación de estados parcelarios. También podrán mantener su registración Preparatoria planos de modificación parcelaria con impedimentos de certificación catastral por cumplimiento de norma administrativa condicionante u otra razón.

Artículo 82°) El S.C.I.T. registrará los planos de mensura que cumplieren las normas precedentes, siguiendo el trámite que en el presente capítulo se detalla.

El/los Profesionales actuantes son responsables por la documentación suscripta.

Quando lo considere conveniente, el SCIT practicará las inspecciones tendientes a verificar y supervisar la concordancia entre los datos físicos y antecedentes con los del plano. Podrá suspenderse la



vigencia de los planos ya registrados.

Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo
Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dará al Colegio de Profesionales de la Agrimensura para la evaluación de la responsabilidad profesional y eventual aplicación de sanciones.

Artículo 83°) Todos los documentos que conforman el Expediente de Mensura deberán estar dentro de una carpeta, en la cual debe constar la intervención del Colegio de Profesionales de la Agrimensura certificando la habilitación profesional correspondiente.

La documentación requerida será la siguiente:

1. Solicitud de registración y copia u oficio judicial cuando correspondiera.
2. Copia de documentos que avalen el dominio o condominio
3. Documentación que justifique la firma propietaria.
4. Informe catastral emitido por el SCIT y antecedentes.
5. Formulario de actualización de construcciones del inmueble mensurado y anexos gráficos.
6. Documentación con intervención de otras reparticiones estatales que deban hacerlo.
7. Constancia de no existencia de deuda de impuesto inmobiliario cuando corresponda.
8. Archivo digital vectorial.
9. Archivo de datos para descripción literal.
10. Otros, según Art. 94°.

La documentación indicada precedentemente podrá ser requerida en soporte digital.

Esta documentación atenderá a los contenidos y criterios detallados en los artículos siguientes.



Artículo 84°) La Solicitud de registración contará con:

- Provincia de Santa Fe*
a. El sellado correspondiente a la actuación de la cual se trate.
- Poder Ejecutivo*
b. Datos catastrales,
- c. Partida de Impuesto Inmobiliario,
- d. Nombres y apellidos del o los propietarios y/o poseedores y sus números de documento o CUIT o CUIL.
- e. Sello y firma del o los profesionales y propietarios y/o poseedores, prestando conformidad al trámite de registración y de incorporación a los dominios públicos y/o privados del Estado de los polígonos indicados en el plano, en caso de existir.
- f. La cantidad y calidad de las firmas de los propietarios y/o poseedores es responsabilidad de los profesionales actuantes.

En caso que en el plano existan polígonos de espacios a incorporar al dominio público y/o privado del Estado, la firma de los titulares del dominio deberá ser certificada por oficial público.

g. Casos particulares de la firma de propietarios y /o poseedores:

g-1. Caso particular que no sepa o no pueda firmar: deberá colocar la impresión digital debidamente certificada.

g-2. Casos particulares para la firma de Solicitud: se deberán contemplar los siguientes criterios para casos especiales:

g-2a. Caso particular de Mensuras de Organismos Oficiales: Deben estar las firmas y sello del Profesional actuante y la de un Funcionario del Ente que solicita la mensura.

g-2b. Caso particular cuando el inmueble se adquiere por Remate: Firma quien recibió posesión del inmueble en el remate o sus cesionarios si los hubiese, por Orden del Juzgado. En estos casos el plano tiene como titular al Registral. Se debe adjuntar copia y dejar constancia en la solicitud y en observaciones del plano, del Acta de Remate y fecha de posesión, como asimismo fecha de aprobación de cesiones si las hubiese. Sólo se admite para constitución del estado parcelario o



modificación por división forzosa.

Si se ha ^{Provincia de Santa Fe} dictado Declaratoria de Herederos pero no se encuentra inscripto, ^{Poder Ejecutivo} el plano lleva como titular al causante y en observaciones se deben consignar los datos de la declaratoria y quienes han sido declarados herederos. Cuando algún heredero cede derechos y acciones, se dejará constancia en observaciones del plano y en la solicitud.

Si la declaratoria estuviere inscripta en el Registro de la Propiedad, el plano llevará como titular al causante, dejándose constancia de quienes son los herederos en Observaciones y en la solicitud. También se hará constar en el plano y la solicitud de cualquier cesión de derechos y acciones que se hubiere realizado.

Si la declaratoria estuviere inscripta y el inmueble hubiere sido transferido, se dejará constancia de los nuevos titulares y se verificará en la sentencia de declaratoria que conste la transferencia. En dominio, si correspondiere al Registro General Rosario se hará constar el dominio original y el número de transferencia; si fuere el Registro General de Santa Fe, se consignarán los datos del nuevo dominio (cambia el número).

g-2c. Casos particulares sobre Menores de edad:

- Si en el título consta que se transfiere en representación para un menor: Firma de los responsables parentales; o tutor / curador y el plano va a nombre del menor.
- Si se transfiere para un Menor: La solicitud es firmada por los responsables parentales; tutor / curador y el plano va a nombre del padre, madre o tutor.
- Si el Menor adquiere el inmueble por Herencia: firma de los responsables parentales o tutor/curador y el plano va a nombre del menor.

2d. Caso particular en que no firma el propietario por Fallecimiento:



- Fallecido sin inicio de trámite sucesorio no da lugar a inscripción del plano de mensura.

Provincia de Santa Fe
- Fallecido con inicio de trámite sucesorio: Sólo se inscribe con orden Judicial mediante Oficio.

El plano llevará la titularidad del fallecido y en observaciones se indicará: "Sucesión en trámite" y datos del Oficio.

- Con Sentencia de Declaratoria sin inscripción de la misma: El plano lleva como Titular el fallecido y en observación aclarar los datos de la Declaratoria y quienes los herederos. Lo mismo en la solicitud y firman los herederos. Cuando algún heredero declarado cede Acciones y Derechos esto se deja aclarado en observaciones del plano y en solicitud.

- Con Sentencia Declaratoria inscripta con Tº, Fº y Nº de la Sección Declaratorias: El plano lleva como Titular el fallecido se deja aclarado en observaciones quienes son los herederos, y también en la solicitud. Cuando algún heredero declarado cede Derechos y Acciones hereditarios se deberá dejar aclarado en observaciones del plano y en la solicitud.

- Con Sentencia Declaratoria y transferencia del inmueble: van los nuevos titulares verificando en la sentencia de Declaratoria la real transferencia de ese inmueble. En Dominio va, si es Registro General Rosario: el Dominio original y número de transferencia y fecha; si es registro General Santa Fe, los datos del nuevo Dominio (cambia el número).

g-2e. Caso particular de tramitación por Apoderado: En el poder deberán constar las facultades para realizar la inscripción del plano. En la solicitud se incorporará la fecha, Nro. de escritura y datos del escribano si el poder no estuviere inscripto en el Registro General.

En caso de mensuras de propiedad horizontal se deberá agregar esta situación en Observaciones.



g-2f. Caso particular de Sociedades: la solicitud debe ser firmada por quienes acrediten ^{Provincia de Santa Fe} la representación. En Observaciones se colocarán las notas marginales ^{Poder Ejecutivo} que correspondan. Si se trata de una Sociedad Civil: En general, en la escritura de Dominio del inmueble figuran quienes son los representantes de la sociedad, caso contrario, se deberá presentar la escritura de constitución, la cual no requiere de inscripción en el Registro.

g-2g. Caso particular de Posesoría: (Usucapión) Debe constar la firma del Poseedor.

g-2h. Caso particular de Planos de Propiedad Horizontal: Debe firmar el titular del dominio o, de existir condominio la firma al menos de uno de los condóminos.

g-2i. Caso particular de Modificación de un Plano de Propiedad Horizontal:

La firma requerida es la de los titulares de las unidades que se modifican.

g-2j. Caso particular de Quiebra: Se debe presentar el Oficio del Juez ordenando la inscripción del Plano de Mensura o la firma del Síndico facultado para realizar trámites.

g-2k. Caso particular de Condominios: En el caso de planos de mensura que no modifiquen el estado parcelario, será suficiente la firma de un condómino.

g-2l. Caso particular de Nuda Propiedad: Solo firman los Nudos Propietarios. En observaciones del plano se aclara quienes son los usufructuarios.

g-2m. Caso particular de constitución del estado parcelario en Juicio de escrituración. Se requerirá autorización Judicial.

Artículo 85°) Solicitud con fecha y sellado vencido: conforme al Art. 86 del Decreto 4174/15 toda actuación administrativa que se promueva



ante los órganos de la Administración Pública o sus entes descentralizados, ^{Provincia de Santa Fe} se considerará caduca por perención de instancia si los interesados ^{Poder Ejecutivo} dejaren pasar un año sin realizar actos tendientes a su impulso, salvo que la autoridad competente para resolver se encontrare en condiciones de pronunciarse sobre la cuestión de fondo, todo ello sin perjuicio de lo que pudiere corresponder en materia de prescripción de la acción respectiva. La perención se opera por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de declaración alguna. Los sellados caducarán según lo disponga la normativa fiscal vigente.

Artículo 86°) Copia de extractos de títulos del Registro General con fecha de emisión.

Artículo 87°) Antecedentes, Informe catastral y toda la documentación y antecedentes que hayan servido de base para la mensura.

Artículo 88°) Formulario de actualización de construcciones del inmueble mensurado y anexos gráficos:

a) El expediente de tramitación del plano, deberá contar con un formulario de actualización de construcciones a la fecha de medición. En el caso de que la declaración se realizara antes del ingreso definitivo del plano de mensura, se acompañará constancia de ello.

b) Además, se adjuntará una foja firmada por el mismo profesional que realiza la mensura, donde dimensione las mejoras diferenciando los distintos bloques constructivos existentes, acorde con la información aportada por el propietario del inmueble.

c) La foja del inciso b) tendrá un tamaño A4 o múltiplo del mismo similar a las indicadas en el artículo 2°. Los márgenes para el formulario A4 serán de 25 mm para el izquierdo y 10 mm para los restantes.



d) El contenido mínimo de esta foja será:

d-1) Título: ^{Provincia de Santa Fe} REPRESENTACION GRAFICA DEL DETALLE DE LAS MEJORAS

d-2) ^{Poder Ejecutivo} Propietario:...

d-3) Partida de Impuesto Inmobiliario N°...

d-4) Representación gráfica por planta y por bloque, salvo que las plantas sean idénticas, lo cual deberá consignarse en forma destacada dentro del croquis.

d-5) La/s foto/s de la/s fachada/s y las fotos que el Profesional estime conveniente para contribuir a la determinación de la categoría de la mejora.

d-6) Un balance comparativo entre la superficie total de mejoras empadronadas con la superficie total de mejoras existentes.

d-7) Indicación de la escala de dibujo empleada y su orientación, la cual deberá coincidir con la empleada en el plano de mensura.

d-8) Planilla de superficie con las siguientes columnas: *Lote, Bloque, Planta, Superficie Cubierta, Superficie semi-cubierta, Superficie Piscinas, formulario anexo que se adjunta para cada bloque, destino de la mejora, y observaciones.*

d-9) En los planos de Propiedad Horizontal se incorporarán las siguientes: Fecha, firma y sello del Profesional.

e) En la representación gráfica, las mejoras deberán ser relacionadas a los límites jurídicos del inmueble con dimensiones y tolerancias de mensura.

f) Las superficies de las planillas de la comparación de superficie se colocarán en m² luego de calculadas.

g) El Profesional firmante será responsable de las medidas lineales y de superficie del total de las mejoras, Se entenderá que la definición

de los distintos bloques provienen de la información aportada por el propietario indicada en el punto a).

h) En el caso de que en un mismo plano se mensuren parcelas del mismo



o distinto propietario con distinta partida de Impuesto Inmobiliario y no se ^{Provincia de Santa Fe} modifiquen los estados parcelarios, se deberá acompañar formulario y foja ^{Poder Ejecutivo} separada por cada partida.

- i) En Propiedad Horizontal no será obligatorio lo dispuesto en el Inc.
- b) de este mismo artículo. Se incorporarán las siguientes planillas:

PLANILLA DE SUPERFICIES DE MEJORAS POR UNIDAD
a EFECTOS CATASTRALES VALUATORIOS [m2]

UNIDADES	BLOQUES	AÑO HABILITACION	PLANTA	PARTE PRIVATIVA		PISCINA	EDIFICACION FUERA LÍMITES INMUEBLE		TOTAL BLOQUE	TOTAL UNIDAD
				CUBIERTA	SEMICU-BIERTA		CUBIERTA	SEMICU-BIERTA		
U1	A	1950	BAJA	xxx	xxx	--	xxx	---	xxx	xxx
	B	2016	BAJA	---	---	xxx	---	---	xxx	xxx
U2	B	2016	1 P	xxx	xxx	---	---	xxx	xxx	xxx
U3	B	2016	1 P	xxx	xxx	---	---	xxx	xxx	xxx
U4	B	2016	2 P	xxx	---	---	---	---	xxx	xxx
	B	2016	3 P	---	xxx	xxx	---	xxx	xxx	xxx
TOTALES				xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Imprenta Oficial - Santa Fe

PLANILLA DE SUPERFICIES DE MEJORAS de USO COMÚN
a EFECTOS CATASTRALES VALUATORIOS [m2]

BLOQUES	AÑO HABILITACION	PLANTA	PISCINA	EDIFICACION FUERA LÍMITES INMUEBLE		TOTAL
				CUBIERTA	SEMICU-BIERTA	
A						
B						
TOTALES						

En los Planos de Modificación de Propiedad Horizontal se realizará la Comparación de Superficies solamente con la/s unidad/es modificadas.

No es aplicable en el caso de modificación de Propiedades Comunes.

En asentamientos irregulares no se requerirá la declaración jurada



de mejoras ni sus anexos.

k) En los casos ^{Provincia de Santa Fe} ~~que~~ exista superficie construida en el dominio público fuera de la ^{Poder Ejecutivo} parcela, cuando no tenga uso público, se computará como un bloque constructivo separado en la planilla de superficies de mejoras. Cuando la mejora avance, cincuenta centímetros o más, sobre un inmueble lindero privado se deberá diferenciar en un bloque separado la superficie cubierta, computándola en la Partida de Impuesto Inmobiliario del inmueble mensurado.

l) Si la construcción es posterior al levantamiento parcelario, se deberán agregar los formularios de actualización de construcciones. La foja de mejoras indicada en el inciso b) podrá reemplazarse por planos de obra.

m) Para planes de vivienda oficiales provinciales, no será necesario acompañar la foja de mejoras ya que el empadronamiento se realizará en vínculo administrativo dentro del Estado.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Artículo 89°) Certificado Final de Obras: En tramitación de mensuras de Propiedad Horizontal se entenderá que la intervención municipal del plano implica que el edificio se encuentra en condiciones reglamentarias y de habitabilidad como para ser sometido al régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 90°) Documentación de la intervención de otros entes estatales:

1) Se deberán adjuntar los documentos de todos los entes provinciales, nacionales, municipales y comunales, que por legislación vigente deban intervenir en un visado, con carácter previo a la

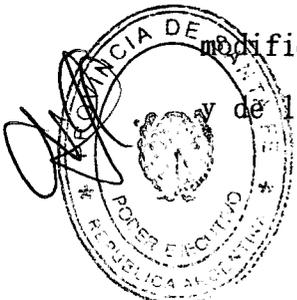
registración de un plano de mensura que modifique el estado parcelario y en aquellos Planos en los cuales corresponda la intervención de un Ente como en el caso de Servidumbre Administrativas.



2) En la intervención Municipal o Comunal, correspondientes los planos que ^{Provincia de Santa Fe} modifiquen el estado parcelario, deberá dejarse constancia de las ^{Poder Ejecutivo} restricciones, afectaciones y servidumbres administrativas dispuestas por ordenanzas. Se verificará asimismo el respeto a las normas urbanísticas locales pero no aquéllas que refieran a la representación del estado parcelario. Además, en los planos de propiedad horizontal, la intervención municipal en el plano acreditará la autorización para someter el edificio al Derecho Real de Propiedad Horizontal en cuestiones de su competencia, entre ellas la habilitación del edificio para su sometimiento y especialmente el destino de cada unidad conforme al uso admitido por las normas locales.

Será considerada posible modificación de estado parcelario en carácter pendiente de sentencia judicial, los planos para la usucapión de parte del título o de parte de parcela constituida, por lo cual deberá intervenir la autoridad municipal o comunal en el visado del plano.

3) La intervención municipal o comunal en planos que no modifiquen el estado parcelario y en planos para usucapión podrá ser convenida entre el S.C.I.T y el Municipio o Comuna. En dicho convenio deberá establecerse que las exigencias y sellados no superen los provinciales y que el tiempo máximo de demora para el trámite no podrá exceder los 10 días hábiles dispuesto por el Art. 40° del Decreto 4174/2015. Transcurrido el plazo sin el visado previo, el profesional firmante podrá solicitar la registración del plano con las constancias del caso sin la intervención municipal o comunal, haciéndose responsable de la existencia o no de afectaciones administrativas locales y cumplimiento de normativas urbanísticas. Sea con o sin intervención municipal, el SCIT notificará al Municipio de la registración de todo plano que no modifique estados parcelarios, poniendo a disposición copia del mismo y de las constancias de mejoras indicadas en el Art. 88°.



A efectos de intervención de otros entes no se considerará subdivisión parcelaria la ^{Provincia de Santa Fe} separación de polígonos afectada a trazados oficiales de ^{Poder Ejecutivo} calles.

4) Previo a la subdivisión de inmuebles rurales para un uso no rural (Art. 6° inc. b y c de la Ley Provincial N° 9.319), el propietario de los mismos, con el aval de la autoridad municipal o comunal, deberá solicitar el cambio de zona ante el S.C.I.T. Una vez resuelto el mismo, el Profesional podrá diligenciar el plano.

5) Deberá presentarse una copia autenticada de ordenanza de aceptación de donaciones, desafectación o afectación por leyes u otras normas en transferencia de polígonos para el Dominio Público o privado del Estado. Independientemente de ello, el visado municipal junto a la registración en el SCIT formarán parte de las actuaciones administrativas contempladas en el artículo 1553 del Código Civil y Comercial.

6) En el caso de los inmuebles colindantes a cursos de aguas naturales con cota de línea de ribera preestablecida por norma administrativa, se adjuntará la documentación oficial respectiva.

7) Para el supuesto de inmuebles colindantes o atravesados por canales, se deberá adjuntar el informe emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, el cual deberá consignar al ancho afectado.

8) En el caso de ductos se adjuntará el informe del ente respectivo si existe norma que obligue a su intervención.

Artículo 91°) Constancia de no morosidad de Impuesto Inmobiliario: En todos aquellos casos en que la registración de planos de mensura implique la anulación de la partida de impuesto inmobiliario vigente (por desglose, unificación, etc.), se deberá acompañar constancia de estado de cuenta al día sin morosidad de dicha partida bajada de la



publicación oficial de la página Web provincial. En caso de que la morosidad se haya producido a partir de la propia gestión de mensura, como el caso de mejoras detectadas en el levantamiento parcelario, y que generen deuda, al inscribir el plano se dejará constancia de que se bloqueará la emisión del Certificado Catastral hasta cuando se regularice la deuda.

Artículo 92°) Se adjuntará archivo digital vectorial con polígonos cerrados por cada parcela u objeto territorial legal en el formato que disponga el SCIT.

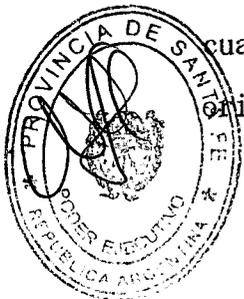
Artículo 93°) Se acompañará archivo digital de datos, según configuración que proveerá el SCIT, a efectos de posibilitar la descripción automática de cada parcela.

Artículo 94°) Otros:

- a) Memoria técnica: Se presentará en los casos que corresponda para la justificación de discordancia con antecedentes u otra necesidad que el profesional crea conveniente para dejar constancia de la tarea.
- b) Soporte digital: Los soportes digitales serán requeridos conforme a lo que establezca el S. C. I. T.
- c) Ordenanza de zonificación, usos, medidas mínimas y otros indicadores urbanísticos para la presentación de planos de Conjuntos Inmobiliarios.

Artículo 95°) Láminas del Plano de Mensura:

Se deberá presentar una lámina original en soporte papel o digital cuando se establezca el expediente electrónico. Se acompañarán los originales visados en forma definitiva por municipios u otros



organismos de intervención obligatoria. Registrado el plano, se entregarán al profesional ^{Provincia de Santa Fe} dos copias certificadas en soporte papel o digital. ^{Poder Ejecutivo}

Artículo 96°) Para los casos de desafectación total o parcial de loteos y su correspondiente anulación de planos de mensuras inscriptos, se deberá tener en cuenta el Art. 40° de la Ley N°2.996 (to.) en virtud de las compensaciones requeridas por las Municipalidades y Comunas por las calles y espacios verdes. En cada caso se aplicará el procedimiento que corresponda, según existan donaciones y/o aceptaciones de donación nacional, provincial, municipal o comunal y de uso público.

CAPÍTULO IV: TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA REGISTRACIÓN

Artículo 97°) Si aparecieren inconvenientes o errores de ejecución en el plano de mensura y/o en la documentación indicada en el Art. 83°, luego de su inscripción y/o registración, se notificará de forma inmediata al profesional interviniente para que subsane la anomalía, ya sea cambiando los originales y/o complementando la documentación faltante. En caso de no ocurrir así, se notificará inmediatamente al Colegio de Profesionales de la Agrimensura y se suspenderá la vigencia del plano, si así correspondiere, de conformidad con los artículos siguientes.

Artículo 98°) Los errores se clasifican en: 1) errores insalvables: son aquellos que no admiten la corrección y 2) errores salvables: son aquellos que sí la admiten. La clase de error será tipificada por el C. I. T. a través de *la Dirección de Topocartografía*, la que podrá requerir asesoramiento de la Comisión Conjunta prevista en el Art.



107°. Toda discrepancia referida a la tipificación será resuelta por el Administrador ^{Provincia de Santa Fe} Provincial del S.C.I.T. _{Poder Ejecutivo}

Artículo 99°) Errores insalvables:

No serán susceptibles de corrección los planos, en los siguientes casos:

a- Cuando la modificación implicara cambio en la forma de lote o unidades en las subdivisión (corrimiento de líneas).

b- Cuando la equivocación refiera a la orientación y/o ubicación del lote o a otros elementos esenciales de la/s parcela/s dentro de la manzana o macizo, salvo que del análisis general, del plano resultare que el error es inconsistente con todos los demás datos del inmueble, pudiendo ser salvado por el profesional actuante.

c- Cuando se ocupare espacio correspondiente al dominio público.

d- Cuando los planos unificaren inmuebles pertenecientes a distintas personas jurídicas, personas físicas y/o causas jurídicas. No se podrán unificar, por ejemplo, bienes propios con gananciales.

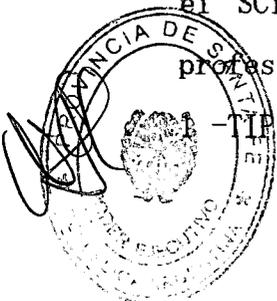
e- Cuando el título de propiedad no corresponda al inmueble que se mensura.

f- Cuando uno o algunos de los condóminos manifieste por expediente no haber autorizado la inscripción del plano. Esto regirá sólo para el caso de modificación de estado parcelario.

Los casos indicados son meramente enunciativos.

Artículo 100°) Errores salvables: Son aquéllos que generan inconvenientes en la constitución o modificación del estado parcelario o en la registración o emisión del Certificado Catastral. En este caso el SCIT pondrá en conocimiento al COPA, quién deberá notificar al profesional, a los efectos que correspondan.

TIPIFICACIÓN DE ERRORES



TIPO "A". Error que no produce inconvenientes catastrales. Su corrección es opcional.

TIPO "B". Error que produce inconvenientes catastrales. Aunque del contexto del plano no emerjan dudas con respecto al valor o expresión correcta, ni impida el desglose, corresponde su corrección, Pueden existir dos subtipos:

B-1) Cuando el error afecte atribuciones de otros entes estatales en la intervención del plano;

B-2) Cuando sí afecte alguna de dichas atribuciones.

TIPO "C". Error que produce inconvenientes catastrales o de otros entes estatales y que produce dudas respecto al valor o expresión correcta. En este caso se suspende parcial o totalmente la vigencia del plano.

TIPO "D". No tipificado precedentemente.

2-TRÁMITE DE LA CORRECCIÓN:

a) Error TIPO "A" : El S.C.I.T. Notifica al profesional el error cometido y si éste opta por su corrección, deberá solicitarlo al S.C.I.T., previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo.

b) Error TIPO "B" :

b1) Subtipo "B-1" : El S.C.I.T. Notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo. Si el profesional no se presenta dentro del plazo de 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura.

b2) Subtipo "B-2" : El S.C.I.T. notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Deberá acompañar constancia de conformidad del Ente Estatal que corresponda.



Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo.
El S.C.I.T. ^{Provincia de Santa Fe} remitirá copia corregida tanto al profesional como al Ente estatal. Si ^{Poder Ejecutivo} el profesional no se presentara dentro del plazo de 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura. En el caso de profesionales fallecidos o si mediare ausencia prolongada injustificada, se dará intervención a la Comisión Conjunta del Art. 107° y luego se procederá a corregir el error de oficio.

c) Error TIPO "C" : El S.C.I.T. Notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Adjuntará también constancia de conformidad del Ente estatal que corresponda. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo. El S.C.I.T. remitirá copia corregida tanto al profesional como al Ente estatal. El S.C.I.T. notificará de la corrección realizada al propietario actual, en el domicilio que figura en su base de datos. Si el profesional no se presentara dentro del plazo de los 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura. No se admite la corrección de oficio. En el caso de profesionales fallecidos o si mediare ausencia prolongada injustificada, se suspenderá total o parcialmente la vigencia del plano y no se emitirá el Certificado Catastral correspondiente a la o las parcelas afectadas.

d) Error TIPO "D" : Se dará intervención a la Comisión Conjunta del Art. 107° para que evalúe la situación y sugiera una solución. El S.C.I.T. notificará al profesional el error cometido y de la manera adecuada de resolver la anomalía.

Artículo 101°) El estado parcelario quedará constituido por la inscripción definitiva en el Servicio de Catastro e Información Territorial del Plano de Mensura y demás documentación correspondiente



al acto de levantamiento parcelario ejecutado.

La inscripción ^{Provincia de Santa Fe} y/o ^{Poder Ejecutivo} registraci3n del plano implica la revisi3n de las formas extrínsecas.

El examen de las formas extrínsecas se realizará de la siguiente forma:

1. Verificaci3n de la presentaci3n del expediente de acuerdo al Art. 83º.
2. Verificaci3n de la reposici3n por tasa de servicio.
3. Verificaci3n de la correcta identificaci3n catastral del inmueble, nomenclatura y partida de impuesto inmobiliario.
4. Verificaci3n de la inclusi3n de todos los controles de otros entes municipales o comunales, provinciales y nacionales, establecidos por normas vigentes al momento de la presentaci3n.
5. Verificaci3n del estado de cuenta.
6. Verificaci3n de antecedentes en resguardo de los bienes públcos.
7. Verificaci3n de la existencia de justificaciones, cuando corresponda de acuerdo a los artículos precedentes.
8. Verificaci3n de la salida a la vía pública de todas las parcelas originadas en el plano de mensura, conforme a lo dispuesto en el Art. 25º inciso e.
9. Constataci3n de compatibilidad de los datos correspondientes a elementos esenciales del estado parcelario entre los soportes gráfcos, literales y digitales que integren el expediente.
10. Constataci3n de la intervenci3n del Colegio que rige la matrícula del profesional actuante.
11. Constataci3n de existencia de firmas de propietarios o poseedores, no siendo la cantidad y calidad de las mismas responsabilidad del organismo registrador.

Constataci3n de la existencia de los datos referidos a los



elementos esenciales del Estado Parcelario.

13. ^{Provincia de Santa Fe} Constatación de la existencia de los datos y antecedentes ^{Poder Ejecutivo} jurídicos.

14. Constatación de la representación y dimensionamiento del estado de ocupación.

De no cumplimentarse alguna de las especificaciones citadas precedentemente no procederá la registración del plano.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 102°) Vigencia de planos de mensura: Los plazos de vigencia de estados parcelarios contemplados en la Ley Nacional N° 26.209 serán dispuestos por el SCIT.

Artículo 103°) Publicidad oficial del registro de planos: El S.C.I.T. pondrá a disposición de municipalidades y comunas copia en soporte digital de todo plano de mensura que se registre y corresponda a inmuebles de su jurisdicción. También lo hará con otros entes de la administración que lo soliciten y con particulares con interés legítimo.

Artículo 104°) El último plano con registración definitiva es el plano vigente y a su vez el que determina el estado parcelario actual. El S.C.I.T. sólo emitirá el certificado catastral sobre el último plano inscripto.

Artículo 105°) El S.C.I.T. y el Colegio de Profesionales de la Agrimensura coordinarán y acordarán mecanismos de control de calidad y gestión de registración de planos de manera tal de optimizar y



simplificar los trámites administrativos.

Provincia de Santa Fe

Artículo 106° ^{Poder Ejecutivo}) El profesional de la agrimensura, en la ejecución y registración de planos de mensura será considerado como auxiliar del Catastro.

Artículo 107°) De conformidad con lo dispuesto en el Art. 81° del Decreto 4174/2015 con respecto a la participación ciudadana en la elaboración de normas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo nueve de la Ley N°2996 modificada por Ley N° 11825, créase una Comisión Conjunta que estará integrada por el S. C. I. T. y el Colegio de Profesionales de la Agrimensura con la finalidad de asesorar en temas relacionados con la ejecución, registración y publicidad del Estado Parcelario de inmuebles y sugerir las reglamentaciones convenientes a la aplicación de la presente normativa. La Comisión operará como órgano consultivo no vinculante en la interpretación y aplicación de la presente normativa, y será convocada por cualquiera de la misma. Podrá ser convocada por cualquiera de las partes y dictará su propio Reglamento Interno.

Imprenta Oficial - Santa Fe

TITULO II

INSTRUCCIONES PARA MENSURAS

CAPÍTULO VI: INTRODUCCIÓN

Artículo 108°) Las tareas de mensura deberán ser realizadas por profesionales con incumbencias establecidas por el Ministerio de



Educación de la Nación según Ley N°24521 y habilitados para el
ejercicio de la profesión.
Provincia de Santa Fe
Poder Ejecutivo

Artículo 109°) En todos los casos en que se requiera la identificación del Profesional, éste lo hará con su nombre y apellido, denominación de su título profesional y su correspondiente número de matrícula y, en los casos necesarios, su domicilio profesional.

Artículo 110°) El Profesional deberá registrarse por las presentes Instrucciones cuando realice trabajos de Mensura. Según lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley N°26209 complementaria al Código Civil y Comercial, el profesional con su firma asume toda la responsabilidad civil por la documentación suscripta. La registración del plano en el Catastro no es convalidante.

Artículo 111°) Toda la información proveniente de los Planos de Mensura inscriptos dará lugar a los siguientes registros; sin que los mismos sean de carácter taxativo.

- a) Registro Parcelario Definitivo: estará conformado por todas las Parcelas de los inmuebles mensurados.
- b) Registro Parcelario Preparatorio: estará conformado por todos aquellos planos cuya registración definitiva dependa de inscripción registral, de resolución judicial o de acto administrativo.
- c) Registro Parcelario Georreferenciado: estará conformado por todas las parcelas georreferenciadas respetando las coordenadas obrantes en los respectivos planos de Mensuras.
- d) Registro de Otros Objetos Territoriales Legales no constitutivos de Estados Parcelarios.

Artículo 112°) La Solicitud de inscripción de un Plano de Mensura



lleva implícita la constitución, verificación o modificación del Estado Parcelario, y/o determinación de límites de objetos territoriales legales con todas las implicancias administrativas, judiciales y tributarias que la misma conlleva.

CAPÍTULO VII: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE MENSURAS

Artículo 113°) Denomínese objeto territorial a toda porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural.

Artículo 114°) Denomínese Objeto Territorial Legal a toda porción de espacio georreferenciable, de límites determinados originados en una misma causa jurídica y constituidos con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión.

Artículo 115°) Entiéndase por Mensura a la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de objetos legales de derecho público y privado, conforme a las causas jurídicas que los originan.

Artículo 116°) Conforme al Art. 6° la Ley Nacional N°26.209 complementaria del Código Civil y Comercial, la determinación de los estados parcelarios, modificación y su verificación y la determinación de límites de objetos territoriales legales de derecho privado, se realizará mediante actos de levantamiento territorial, consistentes en actos de mensura ejecutados por profesionales con incumbencias en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta.



Provincia de Santa Fe
Artículo 117°) Las operaciones de Mensura se clasifican según sus causas en: *Poder Ejecutivo*

- a) Mensuras Particulares.
- b) Mensuras Judiciales.
- c) Mensuras Administrativas.

Artículo 118°) Se definen como Mensuras Particulares a las que se ejecuten para establecer, modificar el Estado Parcelario, o verificar su subsistencia, sobre bienes del dominio privado de particulares y del Estado.

También se define como Mensuras Particulares a las que tengan por objeto determinar polígonos para establecer otros derechos reales o aquellas destinadas a plasmar la extensión territorial del "animus domine" para prescripción adquisitiva de dominio.

Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

Artículo 119°) Se definen como Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez interviniente en juicios de mensura, de deslinde por confusión de límites o por reposición de mojones.

Artículo 120°) Se definen como Mensuras Administrativas a las ordenadas por el Estado con la finalidad de deslindar bienes del Dominio Público (Arts. 235° y 236° del Código Civil y Comercial), bienes del dominio privado que cuenten con una norma legal específica que establezca la finalidad de Utilidad Pública y otros Objetos Territoriales legales que incluyan Bienes del Dominio Público.

También se consideran mensuras administrativas a las que se ejecutan para prescripción adquisitiva de dominio para el Estado.



Provincia de Santa Fe
CAPÍTULO VIII: ACTOS DE MENSURA PARA ESTABLECER EL ESTADO PARCELARIO
Poder Ejecutivo

Artículo 121°) La mensura para establecer el estado parcelario consiste en un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de derechos reales de dominio y condominio.

Artículo 122°) A tal efecto el profesional deberá realizar el estudio de derechos de propiedad del inmueble cuyos límites debe determinar y de los derechos de propiedad de los colindantes; además de aquellos que permitan resolver, según su criterio, la ubicación de los límites. También deberá procurar tener a la vista todos los antecedentes jurídicos, cartográficos y administrativos posibles.

La descripción que del inmueble hace el título de propiedad deberá ser considerada el elemento primario pero no el determinante para la definición de sus límites.

Artículo 123°) El profesional deberá realizar el levantamiento topográfico de todos los elementos materiales que coadyuven a resolver la ubicación de los límites, especialmente los mojones preexistentes, los alambrados, muros y cercos que evidencien el estado de ocupación.

Artículo 124°) Defínase como “arranque” a las distancias de relacionamiento del inmueble a las calles, caminos u otros bienes del Estado. Tendrá especial importancia la determinación del límite del bien público “calle” a efectos de contrastarlo con la materialización de las mismas. El ancho oficial de los caminos es elemento principal en la definición del deslinde entre el dominio público y privado. El relacionamiento predefinido no debe limitarse o



restringirse solo a caminos materializados físicamente.

Provincia de Santa Fe

Artículo 125° ^{Poder Ejecutivo}) Con el estudio de los derechos de propiedad y antecedentes jurídicos indicados en el Art. 122° complementados con los indicados en el Art. 124° de la presente norma, y contrastado con el levantamiento topográfico de las materializaciones existentes indicadas en el Art. 123°, el profesional resolverá en definitiva la ubicación de límites parcelarios según su mejor criterio, asumiendo la responsabilidad emergente del artículo sexto de la Ley Nacional N°26.209.

Artículo 126°) Una vez establecido el posicionamiento de los límites parcelarios, el profesional representará al Estado Parcelario en el plano de mensura, el cual indicará en forma resaltada los elementos esenciales del estado parcelario: ubicación georreferenciada, los límites y las medidas lineales, angulares y de superficie. Estas medidas serán las que surjan de la proyección sobre el elipsoide establecido como "elipsoide oficial de la provincia de Santa Fe".

El plano deberá representar además el Estado de Ocupación del inmueble, especialmente mediante el relacionamiento de los hechos físicos existentes respecto a los límites parcelarios, indicando la invasión a linderos o de linderos con el objetivo de brindar adecuada publicidad para la tradición inmobiliaria. Además de las acotaciones lineales se determinarán las superficies de estas invasiones.

Cuando existan diferencias con los antecedentes respecto a arranques y/o dimensiones, el Profesional explicitará con la fundamentación técnica correspondiente, preferentemente en el plano de mensura o en Memoria de Mensura adjunta. Tal como lo establece el Art. 21° del Decreto 4972/91 reglamentario de la Ley N°2996, si se observaran contradicciones con trabajos de mensura en inmuebles linderos, se



requerirá al profesional de la agrimensura interviniente que ratifique o rectifique el ^{Provincia de Santa Fe} documento, fundamentando la razón de la discordancia. En el primer caso, ^{Poder Ejecutivo} se citará, de ser posible, al profesional autor del documento cartográfico lindero y se le requerirá informe fundado dentro de un plazo perentorio. Ante la imposibilidad de resolución, se procederá a la inscripción dejando constancia en ambos folios catastrales, debiendo también hacerse constar este hecho en los certificados catastrales correspondientes.

Artículo 127°) Cuando el S.C.I.T. lo considere necesario podrá realizar inspecciones de mensuras en trámite o registradas, pudiendo notificar con la debida anticipación a los titulares del inmueble y/o profesional responsables, de la fecha y hora en que se efectivizará la misma.

Artículo 128°) La Parcela mensurada debe estar íntegramente contenida dentro de un único Distrito, Departamento y Provincia. Si el título excede a los mismos, se producirá su obligatoria división parcelaria, pese a que, por razones de ordenamiento territorial y dimensiones mínimas parcelarias, se deba condicionar la transferencia de las parcelas que se originen a que se la haga en forma conjunta.

CAPÍTULO IX: MENSURAS PARA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Artículo 129°) En los expedientes judiciales o administrativos referidos a mensuras para prescripción adquisitiva, deberán incorporarse a las constancias del Acta, de la Memoria de mensura y de las Notificaciones Originales al titular registral y a los colindantes, si estas últimas se hubieren realizado.

Para las mensuras de Prescripción Adquisitiva a favor del Estado, el



S.C.I.T. podrá disponer de tramitaciones especiales.

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo
Artículo 130°) En las mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio se determinará la ubicación y extensión territorial del “animus domine” del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos del/los inmueble/s afectado/s.

ACTO PREPARATORIO:

Artículo 131°) El profesional realizará todas las operaciones necesarias para determinar los límites en forma similar a la indicada en los Arts. 122° a 125° de la presente norma.

NOTIFICACIONES:

Artículo 132°) Las notificaciones tienen por objeto la publicidad al acto de mensura. La no concurrencia al acto de algún notificado no implica la pérdida de ningún derecho de propiedad o posesión que pudiera invocarse por vía administrativa o judicial.

Artículo 133°) El/los titulares dominiales publicitados en el Registro de la Propiedad afectados por la posesión, deberán ser notificados de la realización del acto de mensura. También podrá notificarse a los colindantes particulares, a todos con una antelación mínima de dos días a la fecha de realización del mismo. Si por causas de fuerza mayor no pudiera realizarse el acto de mensura, se procederá a notificar nuevamente a los mismos titulares y colindantes. En la notificación se podrá prever una fecha alternativa para el caso de condiciones climáticas adversas.



Cuando se trate del Estado, cuya notificación es obligatoria, se deberá realizar ^{Provincia de Santa Fe} con una anticipación de 10 días hábiles.
Poder Ejecutivo

Artículo 134°) Las notificaciones que se realicen a los colindantes serán dirigidas a los titulares de dominio y opcionalmente a los poseedores que el Profesional identifique como tal.

Los comprobantes originales de todas las notificaciones se adjuntarán al expediente de mensura. Las notificaciones se efectivizarán por medios fehacientes al domicilio de los titulares. El domicilio surgirá de las constancias dominiales, catastrales u otras obtenidas certeramente por el Profesional. En caso de no existir domicilio postal se enviará por Correo Oficial a Poste Restante de la Localidad donde reside el colindante titular.

En los casos de mensuras para prescripción adquisitiva de unidades de propiedad horizontal, se podrán agregar las notificaciones a las unidades linderas y consorcio de copropietarios.

En función de las nuevas herramientas tecnológicas que a futuro se implementen se podrán considerar otras formas de realizar las notificaciones.

Artículo 135°) Cuando uno de los colindantes sea el Estado Provincial, tanto para inmuebles del Dominio Privado como del Dominio Público, se deberá notificar al Administrador Regional del S.C.I.T que corresponda, con una antelación de 10 días hábiles. El Acto de Mensura deberá realizarse en horario de trabajo de la Administración Pública.

Artículo 136°) En los casos que la notificación se haya realizado personalmente y el notificado se hubiera negado a firmar, el profesional dejará constancia de ello, con la firma de un testigo que



lo avale.

Provincia de Santa Fe

DEL ACTO DE MENSURA: *Poder Ejecutivo*

Artículo 137°) Llegado el día y hora y encontrándose en el lugar indicado en las notificaciones, el profesional dará inicio al Acto de Mensura explicitando la ubicación de los límites que fueran determinados en el Acto Preparatorio. En caso de encontrarse alguno de los colindantes presente, se podrá verificar si son respetados los límites de su propiedad. Por ello, la pregunta esencial del Acto debe referirse a la opinión de los linderos respecto a la posición de cada límite; volcándose las eventuales respuestas en el Acta respectiva.

Artículo 138°) El Acta de Mensura tendrá preferentemente las siguientes características generales: tiempo verbal presente, prosa informativa y el estilo verbal indirecto. Contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

- 1- Lugar, fecha y hora de comienzo del acto de mensura y Profesional actuante.
- 2- Listado de las personas presentes, indicando el carácter en que lo hacen de la presencia de cada una.
- 3- Objeto del acto.
- 4- Síntesis de los hechos y actuaciones efectuadas por el profesional, de las exposiciones y la documentación presentada o invocada por los presentes. Respuesta de cada colindante respecto a los límites determinados por el profesional.
- 5- Fecha y hora de finalización del acto.
- 6- Firma hológrafa del Profesional y de por lo menos dos testigos mayores de edad, pudiendo ser cualesquiera de los asistentes al acto.
- 7- Sello del Profesional y aclaración de las firmas y documentos de



identidad.

Si por algún ^{Provincia de Santa Fe} ~~motivo~~ ^{Poder Ejecutivo} fuera necesario se podrán realizar actas complementarias

Artículo 139°) La objeción por parte de algún asistente referida a algún aspecto de la mensura no es causal para su suspensión, salvo que medie intervención judicial, debiendo el Profesional incorporar en el Acta las observaciones que los interesados deseen formular, así como la documentación que eventualmente aporten.

DE LA MEMORIA DE MENSURA:

Artículo 140°) La Memoria descriptiva tendrá las siguientes características:

El Profesional redactará una memoria descriptiva de las tareas realizadas, preferentemente en tercera persona del singular y tiempo pasado, la que se escribirá siguiendo el orden que se detalla:

- a) **Iniciación de las actuaciones:** El Profesional se identificará y explicitará el objeto de las actuaciones (causas jurídicas, oficio judicial, adquisición de dominio, usucapión, etc.) y la razón por la cual realizará la Mensura.
- b) **Identificación del inmueble:** Se consignarán los datos que permitan identificar al inmueble objeto de la mensura: Nomenclatura catastral o Partidas de impuesto inmobiliario y ubicación.
- c) **Notificaciones realizadas:** se detallarán los nombres y apellidos completos de todos los notificados, indicando a qué parcelas corresponden y forma en que fueron notificados.

Específicamente el Profesional explicitará al detalle su criterio en la determinación de los límites, debiendo consignar los antecedentes consultados y, en especial, los planos de mensura y



estudio de títulos.

- e) Títulos: ^{Provincia de Santa Fe} Se redactará un resumen de la situación dominial.
- f) Tareas de ^{Poder Ejecutivo} mensura en el terreno: Se indicarán la/ las fechas de levantamiento.
- g) Acta/s: se mencionará/n la/s acta/s que se halla/n labrado en relación a la mensura.
- h) Fecha del/ los Acto/s de Mensura.
- i) Descripción del Inmueble: Se redactará una descripción de acuerdo a la Mensura.
- j) Lo indicado en los ítems anteriores es el requerimiento mínimo, el profesional podrá agregar todo lo que crea conveniente.
- k) Firma y sello del profesional actuante.

CAPÍTULO X: MENSURAS JUDICIALES

Artículo 141°) Las mensuras Judiciales se clasifican en:

- a) Mensura para Juicio de reivindicación, acción denegatoria y confesoria.
- b) Mensura para deslinde por confusión de límites.
- c) Mensura para reposición de mojones.

El presente listado no tiene carácter taxativo.

Artículo 142°) Las Mensuras clasificadas en el artículo anterior, se realizarán de acuerdo a lo indicado en los Arts. 134° a 137°. En las mensuras judiciales todas las notificaciones son obligatorias.

CAPÍTULO XI: MENSURAS ESPECIALES DE ESTADOS PARCELARIOS

Artículo 143°) Se podrán realizar mensuras parciales, aunque el remanente carecerá de estado parcelario. El/los lote/s que resultaren



se relacionará/n a los límites de la parcela o el título antecedente.

Provincia de Santa Fe

Artículo 144° ^{Poder Ejecutivo}) En los planos de mensura deberá consignarse la forma en que cada parcela independiente se conecta con el dominio público. En el caso de constitución o verificación de estados parcelarios donde dicha conexión no se dé a través de un derecho real, esta situación deberá quedar resaltada en el plano, de tal manera que el Certificado Catastral publicite la posibilidad de que se haga necesaria la aplicación del Art. 2166 del Código Civil y Comercial para constituir servidumbre forzosa de tránsito.

CAPÍTULO XII: MENSURAS DE OTROS DERECHOS REALES Y OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

Artículo 145°) En el Derecho Real de Propiedad Horizontal y el instituto de Pre-Horizontalidad el Profesional determinará los límites de las diferentes calidades de propiedad, a saber:

1- Partes Privativas: Unidad Principal

Unidad Complementaria

2- Partes Comunes: De Uso Exclusivo

De Uso Exclusivo de algunas Unidades

De Uso Común

En todos los casos se deberán diferenciar las características edilicias, es decir si son espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos.

Artículo 146°) En el Derecho Real de Propiedad Horizontal y el instituto de Pre-Horizontalidad, debe interpretarse que las unidades funcionales son volúmenes menores incluidos en el volumen mayor determinado por los límites del terreno.



Provincia de Santa Fe
Artículo 147°) —Al realizar mensuras de Conjuntos Inmobiliarios, el Profesional *Poder Ejecutivo* tendrá en cuenta las normas de mensura para Propiedad Horizontal con las consideraciones especiales establecidas por el Código Civil y Comercial.

Al igual que lo establecido en el Art. 145° se determinaran los límites de las diferentes calidades de propiedad. En estos casos no se deberán discriminar las características edilicias, es decir si son espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos.

Artículo 148°) Los polígonos que delimitan la extensión territorial de los derechos reales, que no sean dominio o condominio, no generan parcelas. A efectos catastrales podrán ser considerados subparcelas.

Estos polígonos deberán contar, como mínimo, con medidas lineales, angulares y de superficie, ubicación georeferenciada a los límites de las parcelas que afectan y representación espacial, salvo que la altura y profundidad coincida con la de la parcela.

Artículo 149°) OBJETOS TERRITORIALES LEGALES QUE NO SON OBJETOS PARA EL EJERCICIO DE DERECHOS REALES:

Los objetos territoriales que se representen para ser relacionados con derechos reales y estén definidos por norma legal, se registrarán en el S. C. I. T.

El polígono quedará incorporado a la base cartográfica de la Provincia con la precisión de la fuente origen del dato.

En la emisión del certificado catastral cuando exista plano de mensura registrado, se dará publicidad a los objetos territoriales legales con

la precisión de mensura conforme al Art. 10° de Ley Nacional N° 26.209. Las Superficies Limitadoras de Obstáculos que afecten a la parcela se determinarán conforme a lo establecido en el Código



Aeronáutico de la República Argentina.

Provincia de Santa Fe

Artículo 150° ^{Poder Ejecutivo}) En los lagos navegables y en los cursos de agua permanentes, el límite entre el dominio público y el bien privado quedará establecido por la ubicación territorial de la línea de ribera, la cual será determinada y demarcada por el profesional, en el terreno y en función a su criterio profesional o a la cota oficial correspondiente, cuando existiere.

El límite en cursos de agua será de carácter provisorio y válido hasta que la autoridad administrativa fije la Línea de Ribera definitiva; tal circunstancia deberá constar en el Plano de Mensura.

En el mismo se demarcará también la restricción al dominio impuesta por el Art. 1974 del Código Civil y Comercial (Camino de Sirga), cuando corresponda.

La cota oficial será solicitada por el Profesional a la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables o al Ente Estatal que corresponda. El Profesional deberá asegurarse que dicha cota es válida para toda la extensión de la ribera en el frente del inmueble. En caso de no corresponder su ubicación dentro del rango de las cotas oficiales, se indicarán las mismas y la cota interpolada.

Artículo 151°) El Profesional colocará mojones de hierro, de espesor igual o superior a 8 mm, en todos los vértices de las parcelas y demás objetos territoriales legales, salvo que su colocación resulte materialmente imposible, lo cual quedará indicado en el plano.

A petición de parte, el Profesional podrá confeccionar el Acta de amojonamiento respectivo.

CAPÍTULO XIII: GEORREFENCIACIÓN



Artículo 152°) Se entiende por georreferenciación definitiva de un inmueble la ^{Provincia de Santa Fe} determinación de las coordenadas geodésicas (Latitud y Longitud) de sus ^{Poder Ejecutivo} vértices con respecto al marco de referencia de la Provincia.

Artículo 153°) En los levantamientos territoriales georreferenciados se utilizarán los puntos fijos de la Red Geodésica de la Provincia. Asimismo el profesional interviniente podrá utilizar cualquier estación permanente de entidades oficiales u otros sistemas de posicionamiento preciso; que aseguren congruencia en los resultados con el marco de referencia de la Provincia de Santa Fe.

Artículo 154°) Las condiciones técnicas y formalidades respecto a la presentación de las coordenadas en los expedientes de registración de planos, serán dispuestas por la Administración en normas complementarias a la presente.

Artículo 155°) La tolerancia lineal en los trabajos de mensura y en su georreferenciación para los levantamientos territoriales que se registren en el SCIT deberán cumplir con las siguientes tolerancias:

- 1) Inmuebles rurales en zonas de islas
 - a) en vértices no ribereños incluyendo vértices poligonales 0,50 metros
 - b) en zona ribereña vértices extrapoligonales 5,00 metros
- 2) Inmuebles rurales 0,50 metros
- 3) Inmuebles en zonas suburbanas 0,15 metros
- 4) Inmuebles urbanos 0,08 metros

El SCIT dispondrá las tolerancias de otros objetos territoriales legales, como también ajustar las tolerancias establecidas e incorporar requerimientos que garanticen el cumplimiento de las



mismas.

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

CAPÍTULO XIV: VERIFICACIÓN DE ESTADO PARCELARIO

Artículo 156°) Para la realización del Acto de Verificación del Estado Parcelario conforme a la Ley Nacional N°26.209, el profesional tendrá a la vista los antecedentes catastrales de la constitución del Estado Parcelario y demás documentación necesaria para la realización de una mensura.

Artículo 157°) El acto de verificación constará de tres partes:

- a) Verificación propiamente dicha del Estado Parcelario.
- b) Estado de Ocupación del inmueble en relación al Estado Parcelario.
- c) Levantamiento de las edificaciones que incidan en la valuación fiscal de la parcela.

Artículo 158°) La Verificación del Estado Parcelario es un acto de mensura, por lo cual deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en los Art. 121° a 126° de la presente Instrucción, verificando la coincidencia o no con los elementos esenciales del Estado Parcelario al momento de su constitución, todo conforme al Art. 5° de la Ley 26.209.

Artículo 159°) La Verificación del Estado Parcelario puede arrojar los siguientes resultados:

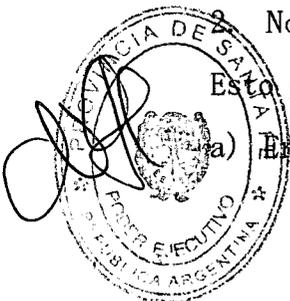
1. Verificar coincidencia con el estado parcelario del plano de mensura vigente.

2. No verificar esa coincidencia con el estado parcelario vigente.

Esto puede deberse a dos causas:

a) Error evidente en el plano de mensura que se verifica respecto a

Imprenta Oficial - Santa Fe



los elementos esenciales del Estado Parcelario.

Provincia de Santa Fe
b) Existencia de ~~una~~ diferencia entre las dimensiones expresadas en el plano de mensura *Poder Ejecutivo* vigente y las que surgen del acto de verificación, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros. En estos casos el Profesional deberá acompañar las correspondientes justificaciones.

Artículo 160°) Del Estado de Ocupación en relación al Estado Parcelario, pueden surgir los siguientes resultados:

- a) Coincidencia
- b) Invasión al lindero
- c) Invasión del lindero

Artículo 161°) Conforme al Art. 17° de la Ley Nacional N° 26.209, los plazos pertinentes referidos a la verificación del Estado Parcelario y su registración, serán determinados por el SCIT.

Imprenta Oficial - Santa Fe

CAPÍTULO XV: DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

Artículo 162°) Para los actos de Verificación y Constitución de Estados Parcelarios podrá requerirse del profesional de la agrimensura la confección de un acta levantada en el lugar en las condiciones que fije su reglamentación y donde fundamentalmente se requiera la consulta al ocupante del inmueble sobre el carácter de dicha ocupación: dueño, poseedor o tenedor. Si bien para todo acto de mensura el profesional de la agrimensura debe ser considerado como auxiliar del Catastro, toma especial relevancia para este acto.

Artículo 163°) Como modelo para confección del Acta y de la Memoria para la realización de la mensura para prescripción adquisitiva de dominio, se sugiere el siguiente texto:



ACTA DE MENSURA

Provincia de Santa Fe

Siendo las horas del día y tal como estaba dispuesto en la citación al titular dominial del inmueble poseído y colindantes, en carácter de profesional contratado por para realizar la mensura para prescripción adquisitiva del dominio se constituye en la calle de la ciudad de Con anterioridad, en fecha se había realizado el levantamiento y medición de todos aquellos datos que sirvieran para determinar los límites del inmueble a usucapir. Luego en gabinete y procesada la información de campo obtenida y contrastando con los datos jurídicos de las propiedades linderas y demás antecedentes catastrales se resolvió la posición de los límites y se confeccionó el plano representativo. Precisamente el objeto del acto es mostrar el plano, explicarlo indicando en el terreno lo representado en el plano y preguntar a cada asistente citado si tiene algo que observar respecto a la posición de los límites o alguna otra observación que quisieran realizar.

Pasado treinta minutos sin que se presente ningún citado y en presencia de los testigos que firman al pie, se da por concluido el acto.

Pasado treinta minutos, se comenzó el acto. Se presentaron los siguientes linderos quienes a las preguntas sobre los límites respondieron:.....

Preguntado si alguno de los asistentes quería algo manifestar:

Siendo las horas se da por finalizado el acto con la firma de los presentes.

Imprenta Oficial - Santa Fe



MEMORIA DE MENSURA

Provincia de Santa Fe
INICIO DE ACTUACIONES

El profesional ^{Poder Ejecutivo} que suscribe la presente Memoria, Agrimensor....., ICOPA realizó la mensura para prescripción adquisitiva de dominio por encargo del poseedor:, DNI, con domicilio en calle de la ciudad de mediante Encomienda de Tareas Profesionales en formulario tipo del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la provincia de Santa Fe.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE y SITUACION DOMINIAL

El inmueble está ubicado en calle entre con frente al sur a los metros de esta última hacia el oeste en la ciudad de, Departamento Se encuentra empadronado con la partida de impuesto inmobiliario N° con una superficie dem2 a nombre de

Según datos del registro general de la Propiedad el dominio se encuentra inscripto de la siguiente manera:

T°F.....N°..... Dpto. a nombre de(O Matricula Folio Real N° a nombre de

CITACIONES REALIZADAS

En conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente (Instrucciones para Mensuras en Santa Fe), en tiempo y forma se libraron las citaciones, a saber:

Titular registral: Sr..... mediante..... (carta con aviso de retorno por medio de Correo Argentino, o carta entregada personalmente en el lugar, o Expte. N° de fecha..... en caso de

Imprenta Oficial - Santa Fe



organismo público, etc)

Linderos: Sr/a ^{Provincia de Santa Fe}....., mediante.....

^{Poder Ejecutivo}
Sr./a....., mediante

DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES

En fecha se realizaron las tareas de medición topográfica de todos los elementos materiales que interesan en la resolución de los límites, a saber posición de alambrados y cercos del inmueble y de las materializaciones de las líneas municipales frente a la propiedad así como de las esquinas a las cuales se deben georreferenciar dichos límites.

Con el estudio de los antecedentes jurídicos, títulos propios y de linderos, como así también antecedentes catastrales municipales y provinciales, como los planos N°, y contrastado con las materializaciones levantadas y procesadas planimétricamente, el profesional determinó la ubicación de los límites del inmueble, realizando un plano cartográfico para ser mostrado en el acto de mensura.

En la fecha y hora indicada en las citaciones, o sea el día se realizó el acto de mensura. El objeto de este acto es preguntar a los colindantes su opinión respecto a los límites determinados como cualquier cosa que los mismos quisieran manifestar respecto a la mensura.

Concurrieron al acto,

quienes ante la pregunta respecto a la ubicación de los límites, el Sr/a..... manifestó.....;

el Sr./a manifestó..... Preguntando a los presentes si algo querían agregar para dejar constancia en el acta, el

Sr./a manifestó..... (0 no concurrió

Imprenta Oficial - Santa Fe



ningún lindero, por lo cual transcurrido el tiempo establecido en las Instrucciones de ^{Provincia de Santa Fe} Mensura de la provincia de Santa Fe, se labró el Acta que se adjunta a ^{Poder Ejecutivo} la presente Memoria en presencia de los testigos indicados en ella.

DESCRIPCION DEFINITIVA DEL INMUEBLE

Conforme a la mensura realizada el inmueble se encuentra ubicado con frente al sobre calle, entre calle y calle, a los metros de esta última hacia el y sus medidas y linderos son los siguientes:

..... metros al donde linda con,

..... metros al donde linda con, formando con el anterior un ángulo de ... formando con el anterior un ángulo de ...

..... metros al donde linda con, formando con el anterior un ángulo de ...

..... metros al donde linda con, formando con el anterior un ángulo de ... , y con el primer lado un ángulo de ...

Encierra una superficie dem² (..... metros cuadrados con decímetros cuadrados).

Lugar y fecha:.....

Imprenta Oficial - Santa Fe

