



*Dirección General del Notariado, Registros y Archivos
Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación
Provincia de Entre Ríos*

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 001 D.G.N.R.A.

Paraná, 10 de Septiembre de 2019.-

Tema: TOLERANCIA DE EXCESO EN LA INSCRIPCION DE SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL

VISTO:

La reunión realizada en el Colegio de Escribanos con autoridades de dicho Colegio, del Colegio de Profesionales de la Agrimensura, representantes de la Dirección General de Catastro de la Provincia, los Jefes de los Registros de la Propiedad Inmueble, el Departamento de Inspecciones dependiente de esta Dirección, conformada para el tratamiento de la posible inscripción definitiva de inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal, cuya mensura arroja un exceso o demasía con relación a la superficie de título y;

CONSIDERANDO:

Que, cabe recordar que la Ley 13.512 en ningún artículo definió al derecho real de propiedad horizontal, como si lo hace el Código en el artículo 2037 C.C. y C., que conceptualiza el derecho real de propiedad horizontal y señala cuales son los elementos que lo caracterizan, disponiendo en forma clara y precisa, que es un derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio.

Que, el artículo 2038 del nuevo Código Civil y Comercial, dice textualmente "A los fines de la división jurídica del edificio, **el titular de dominio o los condóminos** deben redactar, por escritura pública, el

reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

Que, el título determina el inmueble objeto de derecho y el exceso o demasía resulta del análisis de las medidas, superficies y linderos de un inmueble, conforme surgen de su título antecedente, confrontados con el relevamiento profesional realizado por un agrimensor en base a mediciones fácticas y actuales del referido inmueble. Si bien las diferencias de superficie relevadas se transcriben en el denominado "balance de superficies", que también forma parte integrante del plano de mensura, con respecto a dicha diferencia no corresponde derecho real de dominio al propietario de la finca. El plano de mensura determina la realidad física del inmueble objeto del acto jurídico a registrar, pero no agrega ni quita superficie al derecho real de dominio que surge del título antecedente, el titular u ocupante detenta sólo la posesión con relación a la mencionada medida.

Que, tales situaciones se vinculan con las diferencias comprobadas en los hechos, entre el título invocado por el titular del inmueble y la superficie física que el mismo ocupa. Que ellas tienen su solución y regulación por el derecho de fondo, sin perjuicio de lo cual sería necesario aceptar un marco mínimo de tolerancia para proceder a la inscripción definitiva del título de Sometimiento a Propiedad Horizontal, el que si bien no modifica el derecho de fondo, define criterios que serán reflejados en el folio real, solo aplicables en este caso que nos ocupa.

Que, cuando el denominado "objeto del acto" detenta diferencias de superficies y medidas, esto atenta con el mentado "principio de especialidad en cuanto al objeto", existiendo en la legislación nacional tolerancias legales permitidas de un 5 %.

Que, sólo en aquellos casos en que las diferencias de superficie en inmuebles a someter a propiedad horizontal se encuentren dentro de las denominadas "tolerancias admitidas", éstas podrán ser

objeto de inscripción registral por vía notarial, lo cual no implica la adquisición del derecho real de dominio sobre ellas, sino más bien la “publicidad frente a terceros” de la situación fáctica de la parcela (Art.69 Ley 6964).

Por ello, y de acuerdo a las atribuciones contenidas en el Art. 2 de la Ley Provincial N° 6964;

La Directora General del Notariado, Registros y Archivos

DISPONE:

Artículo 1º: Será procedente la inscripción con carácter definitivo de las inscripciones de Sometimiento a propiedad horizontal de los inmuebles que posean una demasía o exceso de superficie con relación al título que no superen las tolerancias legales permitidas de un 5 %.

Artículo 2º: Regístrese, comuníquese a la Secretaría de Justicia, a la Dirección General de Catastro, a los Jefes de los Departamentos dependientes de esta Repartición, a los Colegios Profesionales, y oportunamente archívese.