



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana



EL REGIMEN DE CONDOMINIOS

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

TABLA DE CONTENIDO

1. Generalidades.	Pág. 3
2. La División del Condominio.	Pág. 6
2.1 Los Sectores Privativos y los Sectores Comunes.	Pág. 7
2.2 Los Sectores Comunes de Uso Exclusivo.	Pág. 8
2.3 Las Unidades Funcionales y la Funcionalidad.	Pág.10
2.4 Los Espacios de Tratamiento Diferencial.	Pág.11
3. El Plano de División para la Constitución de Condominio.	Pág. 12
3.1 Las Planillas.	Pág. 12
a. Planilla de Descripción de Unidades.	Pág. 12
b. Planilla de Superficies.	Pág. 13
c. Planilla Resumen.	Pág. 14
3.2 La Representación Gráfica.	Pág. 15

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

1. Generalidades.

La Ley N° 5038 (G.O. 8308 del 29 Nov. 1958), conocida como Ley de Condominios, estableció un régimen especial para la propiedad por pisos y departamentos. Dicha ley instituyó un nuevo derecho real autónomo, netamente diferenciado de la propiedad, pero no como un desmembramiento de ella, sino a su mismo nivel. A su vez, la Ley N° 404 (G.O. 9278 de 18 Oct. 1972) complementa dicha ley, rigiendo para las construcciones de un solo piso que sean propiedad común divididas por paredes o tabiques divisorios.

La posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pudieran pertenecer a diversos propietarios, estaba contemplada en el artículo 664 de Código Civil¹, aunque no establecía un régimen que regulara las relaciones de los propietarios, sino que simplemente se remitía a establecer el cómo habrían de hacerse las reparaciones y construcciones.

La Ley N° 108-05 de Registro Inmobiliario, planteó algunas reformas a la Ley N° 5038 para adecuarla al régimen registral y para actualizarla adaptándola a las necesidades actuales de las nuevas formas de uso de la tierra. Si bien, el condominio (o propiedad horizontal como se la conoce en otros países,) nace para dar respuesta a una práctica corriente de la modalidad de utilización de los edificios de departamentos, en la actualidad el régimen es aplicable a otras situaciones tales como complejos de locales comerciales, countries o clubes de campo, edificios de sitios de parqueo, etc.

Asimismo, la reforma incluyó una modernización del régimen de condominio, planteando modificaciones sustanciales al régimen, las que están básicamente contenidos en los nuevos artículos 1, 2 y 3 de la Ley de Condominios:

Artículo 1: “Las distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública podrán ser de propiedad exclusiva de una o más personas las que a su vez son propietarias indivisas de las partes comunes, de conformidad con el régimen establecido por esta Ley.”

Artículo 2: “Para disfrutar del régimen de Condominio que establece esta Ley, los sectores en que esté dividido el inmueble deberán tener salida directa a la vía pública o por un paso común que los haga aprovechables de manera independiente.”

Artículo 3: “Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aún limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven.”

Como se puede observar, se ha desvinculado el condominio de la exigencia de que el inmueble esté edificado y se impide que el terreno pueda ser de una persona distinta de los propietarios de las unidades del condominio. Estas reformas permiten que el régimen pueda adaptarse a las necesidades del tráfico inmobiliario actual.

¹ Art. 664 (Código Civil): Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la forma en que hayan de hacerse las reparaciones y construcciones, deben hacerse en la siguiente forma: las paredes maestras y el techo, son de cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción de la parte que tenga.

El propietario de cada piso debe hacer el suelo correspondiente al suyo.

La escalera que conduce desde la planta baja al primer piso, es de cuenta del dueño de éste: el trozo que media entre el primero y segundo, corresponde al propietario del último, y así sucesivamente.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

En tal sentido, el Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que *no es requisito que las parcelas estén edificadas, ni que las unidades de condominio se refieran a departamentos, locales o partes de un edificio o construcción; el régimen de condominio es aplicable para dividir edificaciones, complejos residenciales, complejos hoteleros, complejos industriales, cementerios privados o cualquier otro sistema de propiedad inmobiliaria en que se pretenda establecer una relación inseparable entre sectores de propiedad exclusiva y sectores comunes.*

Asimismo, y con la finalidad de uniformar los regímenes, la Ley N° 108-05 en su artículo 103 deroga la Ley N° 404 (G.O. 9278 de 18 Oct. 1972) y en el artículo 100 párrafo VI establece la imposibilidad de aplicar el régimen del artículo 664 del Código Civil a los inmuebles registrados.

Registralmente, el régimen de condominio plantea algunas particularidades que hacen que se le deba brindar especial atención, penetrando a fondo en su estructura para analizar las alternativas de generar una técnica especial de libros a tal efecto.

Desde el punto de vista doctrinario, el régimen establecido por la ley 5038, permite dividir un inmueble en partes privativas y en partes comunes, *asimilando* el derecho sobre esas partes privativas a un derecho real de propiedad, y el derecho sobre las partes comunes a una copropiedad; esta combinación entre propiedad y copropiedad tiene rasgos especiales que permiten caracterizar al condominio como un derecho autónomo.

La finalidad de la Ley N° 5038, de Condominios, es básicamente:

- Permitir la división de un inmueble en sectores privativos de aprovechamiento independiente, y sectores comunes que faciliten aquel aprovechamiento directa o indirectamente.
- Regular las relaciones entre los distintos titulares de derechos.

Para poder someter un edificio al régimen de condominios, deben concurrir una serie de requisitos:

Fácticos	Pluralidad de sectores con independencia funcional susceptibles de aprovechamiento independiente (artículo 1 de la Ley de Condominios).
	Salida directa a la vía pública o por un paso común (artículos 1 y 2 de la Ley de Condominios).
Técnicos	Planos que permitan la individualización de las unidades que serán de propiedad exclusiva (artículo 20 de la Ley de Condominios).
Jurídicos	Registrar el terreno de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario (artículo 19 de la Ley de Condominios).
	El inmueble debe estar deslindado, no es posible la afectación al régimen de un inmueble soportado en una Constancia Anotada (artículo 100, párrafo V, de la Ley de Registro Inmobiliario).
	Registrar un Reglamento de Condominio (artículo 20 de la Ley de Condominios).

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

En el régimen de Condominio, el objeto, es siempre un inmueble integrado por sectores con interdependencia funcional esencial. El derecho asignado a cada copropietario, puede desdoblarse para su análisis en dos: un derecho exclusivo (asimilable a la propiedad) que es ejercido sobre su parte privativa, y un derecho ejercido en calidad de cotitular sobre las partes comunes (asimilable a la copropiedad con indivisión forzosa).

Ha de tenerse en cuenta que este desdoblamiento y su posterior asimilación a la propiedad y a la copropiedad, es sólo a los efectos de un análisis más claro, ya que, como se explicitara al principio, el derecho real de condominio es autónomo y con las características propias que dimanan de la ley que lo instituye, y sólo en aquellos aspectos no contemplados específicamente por ella, serán de aplicación supletoria las normas que rigen la propiedad y la copropiedad.

Uno de los principios y fundamentos del Régimen de Condominio es la interdependencia entre los sectores privativos y los comunes, por lo tanto no pueden separarse jurídicamente unos de otros sin destruir la funcionalidad de las unidades; es decir, el objeto antes y después de ser afectado al régimen es único, y aunque desde el punto de vista del ejercicio de las prerrogativas individuales de cada uno de los condóminos, sea necesario separar e identificar sectores, ello no implica que estos adquieran autonomía real (aunque adquieren autonomía para el tráfico jurídico).

En el condominio, no hay alteración del estado parcelario (no hay variación ni de la ubicación, ni de los límites de la parcela), la parcela sigue intacta. En caso de desaparición del régimen, ya sea por acuerdo voluntario o por destrucción del edificio (en los casos donde la edificación sea esencial para la subsistencia del régimen), los propietarios de cada unidad (al mismo tiempo conductores del suelo), mantienen su condición de copropietarios del suelo, y la parcela originaria, sobre la que se constituyó el régimen, reaparece con todos sus atributos intactos y vuelve a la vida jurídica como si nada hubiera ocurrido. A pesar de la afectación, la parcela nunca dejó de existir, simplemente subyació sirviendo de soporte al régimen.

La Ley de Registro Inmobiliario introdujo las siguientes características del condominio:

- a. Definición de Condominio: *Es el derecho real en virtud del cual las distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.*
- b. El terreno es esencialmente común y proindiviso de todos los condóminos.
- c. Los sectores o áreas comunes y proindivisos son inseparables de la propiedad exclusiva y no pueden ser transferidos ni gravados independientemente. La transferencia de la propiedad incluye, aunque no lo contemple el contrato, el derecho sobre las partes comunes que le corresponde.
- d. No se constituyen condominios sobre unidades de condominios ni nuevos condominios en inmuebles sujetos al régimen de condominio. En estos casos lo que corresponde es una modificación del condominio original.
- e. No se pueden constituir condominios sobre inmuebles amparados en Constancias Anotadas.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

- f. Los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están afectados al régimen de condominio.
- g. En los casos de Condominio, el Certificado de Título identifica la unidad exclusiva, la participación sobre las partes comunes y el terreno.
- h. Se emite un Certificado de Título por cada unidad exclusiva.
- i. El privilegio que garantiza el pago de las cuotas de los gastos comunes del Condominio, al que hace referencia la Ley de Condominio tiene plena vigencia sin necesidad de estar inscrito en el Registro. El título ejecutivo de este privilegio es la ley misma, acompañada de los documentos establecidos para estos fines.

2. La División del Condominio.

La modificación del artículo 20, incorporando la división del condominio, responde a la necesidad de aplicar el principio de especialidad en lo que hace al objeto. Este principio esencial del Sistema, exige, entre otras cosas, que el objeto sea de existencia comprobada y que esté correctamente determinado. Por más buena voluntad que se ponga, será imposible describir adecuadamente por medio de palabras un edificio, y mucho menos la forma en que se relacionan entre sí partes comunes y exclusivas; la anexión de planos de arquitectura, estructuras e instalaciones nada agregan; el tecnicismo propio de estos documentos, confeccionados con otros fines, no permite interpretar correctamente cada sector jurídicamente relevante (si puede identificarse un baño o la sala, pero no siempre es posible interpretar cuales son los límites de la unidad exclusiva y cual es su superficie si la misma no consta en el plano, o cual es su posición relativa, o la complementación que tiene con sectores comunes).

Es este sentido, la Ley de Registro Inmobiliario, avanzó hacia un proceso de división de los Condominios, que permita aplicar correctamente el principio de especialidad en relación al objeto: un inmueble con diferenciación entre sectores jurídicamente relevantes (de aprovechamiento independiente o común según el caso); es decir, no debe confeccionarse un plano por unidad de condominio, sino un plano de división de todo el edificio donde conste todos y cada una de las unidades propias y las comunes.

A partir de este plano, es posible registrar las unidades, ya que en el mismo figurarán correctamente determinadas y ubicadas, y servirá de base para la confección de los respectivos títulos de las distintas unidades.

Conforme al Reglamento General de Mensuras Catastrales, se denomina división para constitución de condominio al acto por el cual se identifican, dimensionan, ubican y documentan cada uno de los sectores o áreas de un inmueble, determinando si los mismos son propios, comunes o complementarios, para permitir su afectación al régimen de condominio.

El principio de especialidad, esencial en el sistema registral dominicano, exige que los inmuebles a registrar estén correctamente individualizados y determinados. Si éste principio no se cumple adecuadamente no es posible proteger ni garantizar los derechos registrados. Es mediante el plano de división para la constitución de condominios que se cumple con este principio.

Como en todo proceso de identificación, es necesario asignar un

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

nombre o designación única de cada individuo que permita hacer referencia a él inequívocamente. Para ello, se recurre a un sistema de identificación único que, en el caso de los Condominios sigue para los sectores el criterio jerárquico-posicional y para las Unidades Funcionales se asimila a la propia designación que se le otorga físicamente a cada unidad, quedando en este caso el criterio en manos del propietario.

En la designación de sectores debe tenerse particular cuidado en evitar la reiteración de designaciones; el asignar la misma designación a dos sectores distintos supone confundirlos y generar serios problemas a futuro, y la misión principal, sin perjuicio de otros controles, en el proceso de revisión por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales es controlar que no se repitan designaciones.

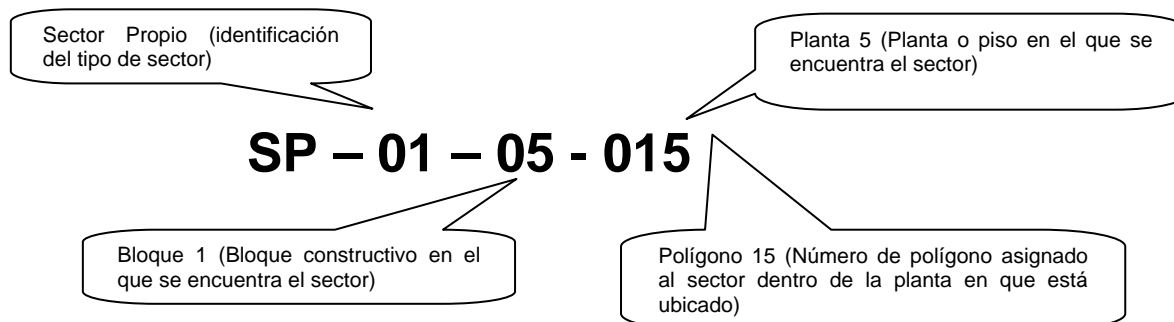
El criterio jerárquico-posicional tiene la ventaja de mostrar inmediatamente que tipo de sector se trata, en qué bloque está y en qué planta se encuentra, lo que hace más sencilla la interpretación, y permite que en pocas palabras se pueda identificar la unidad y a la vez tener una ubicación bastante aproximada de la misma, dando elementos muy concretos y precisos que permitan redactar el certificado de títulos en forma ágil y clara.

2.1 Los Sectores Privativos y los Sectores Comunes.

Los **Sectores Privativos o Sectores Propios**, también llamados **Unidades de Propiedad Exclusiva**; son aquellos sectores del inmueble con autonomía funcional que les permite alcanzar el destino para el cual están destinados, y que tengan salida directa a la vía pública o por un paso común².

Parte de la doctrina suele hablar de cubo de aire, en franca referencia al espacio sobre el cual es ejercido el derecho exclusivo, dado que, en el caso de departamentos, techos, pisos y paredes externas son necesariamente comunes y se encuentran en copropiedad entre los distintos propietarios de las unidades.

En relación a la designación de estos sectores, el Reglamento General de Mensuras Catastrales establece que, *los sectores propios se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras "ese" y "pe" (SP), el tercer y cuarto carácter corresponden a un bloque o edificio, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios.* El siguiente ejemplo permite la correcta interpretación de la nomenclatura adoptada:



² En el Reglamento General de Mensuras Catastrales se define como sector propio *al conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con autonomía funcional y acceso directo o indirecto desde la vía pública, que pueden ser de propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.*

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

Como puede observarse en el ejemplo anterior, la designación *SP-01-05-015* indica que se trata de un Sector Propio correspondiente al bloque constructivo 1, ubicado el sector en la planta 5 y le corresponde dentro de esa planta y ese bloque el número de polígono 15.

Adicionalmente, en el plano, debe colocarse antes de la designación del sector propio, la Unidad Funcional a la que pertenece.

Los **Sectores o Unidades Comunes**, están contempladas en el art. 3 de la ley. El terreno es siempre común, los demás sectores o cosas, serán comunes en función del diseño y distribución de los ambientes del edificio, y su condición de elemento común habrá de desprenderse del plano de obra respectivo y deberá ser específicamente determinado como tal en el plano de división de condominio³.

Conforme al Reglamento General de Mensuras Catastrales, los sectores comunes se identifican con las letras “ese” y “ce” (SC) y no llevan números de identificación.

2.2 Los Sectores Comunes de Uso Exclusivo.

Dentro de los sectores comunes, es factible diferenciar aquellos que son de uso exclusivo de los que no tienen este carácter. Esta diferenciación se origina en que ciertas cosas comunes sólo benefician a una unidad exclusiva de la que son necesariamente accesorias, como podrían ser las azoteas asignadas a una unidad de condominio. En estos casos, el ambiente no deja de ser común, pero el titular del sector privativo al que se halla necesariamente vinculado, la usufructúa con exclusividad aunque sus derechos están esencialmente limitados y el ejercicio de algunas facultades puede requerir la autorización del resto de los condóminos.

En estos sectores sólo el *uso* es exclusivo del propietario, pero el sector no pierde por ello su calidad de común. Le está reservado el *uso* con exclusividad, pero no tiene las mismas facultades que sobre un sector privativo; cualquier alteración, no expresamente permitida en el Reglamento Interno, que quisiera realizar sobre dicho espacio debe contar con el acuerdo del resto de los condóminos.

Rige en estos espacios, el artículo 8 de la ley de Condominios, que en su parte final dispone: *Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.*

Es de suma importancia tener siempre presente que, un sector común de uso exclusivo, es un sector común y por lo tanto las facultades de su titular son esencialmente limitadas. Dentro de un sector privativo, el titular puede ejercer todos los

³ En el Reglamento General de Mensuras Catastrales se establece que los sectores comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

El terreno.

Los elementos materiales que delimitan la parcela.

Los muros u otros objetos que separan sectores privativos, los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

Son sectores comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de uno o más sectores propios.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

derechos previstos en la Ley de Condominio, es dueño absoluto⁴ de esos espacios, dentro de este espacio todo lo que no está prohibido por la Ley y el Reglamento Interno, está permitido; pero dentro de un sector común de uso exclusivo, las facultades están limitadas, ya no se es dueño absoluto, se es condueño de ese sector aunque se tiene el uso exclusivo (puede excluir al resto de los condóminos), dentro de estos espacios, a diferencia de lo que ocurre en los sectores privativos, todo lo que no está expresamente permitido en la Ley, el Reglamento Interno o en los acuerdos de los condóminos, está prohibido.

La definición de si un sector va a ser tratado como propio o común de uso exclusivo es una facultad del o los propietarios que van a someter el inmueble al Régimen de Condominio. Existen algunos casos particulares donde, no sin discrepancias, habría mayoritariamente consenso en que las azoteas no pueden ser tratadas como sectores propios.

En ambientes doctrinarios hay defensores de ambas posturas, existiendo quienes sostienen que las azoteas sólo pueden ser determinadas como sectores comunes de uso exclusivo, y quienes sostienen que las azoteas pueden tratarse como sectores propios. En la primera postura, se busca limitar las facultades de quien tiene la exclusividad sobre la azotea, en tanto que en la segunda postura, se da más libertad al propietario.

Uno de los principales problemas, es la posibilidad de que el propietario de la azotea resuelva construir sobre la misma, y en este aspecto rige la primera parte del artículo 8 de la Ley de Condominio que establece que *se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento.*

El Reglamento es siempre anterior a la constitución del condominio⁵, y en la gran mayoría de los casos es redactado por el propietario de la parcela a afectar, convirtiéndose de este modo en un contrato de adhesión, donde los adquirentes de las unidades no tienen posibilidades de hacer modificaciones (salvo las previstas en la Ley de Condominio y con el consentimiento del resto de los condóminos). Esa amplia facultad que tiene el propietario de la parcela a afectar es la que se quiere limitar al no permitir que las azoteas sean consideradas como sectores propios.

El Reglamento General de Mensuras Catastrales ha adoptado la corriente mayoritaria excluyendo la posibilidad de que una azotea pueda ser considerada como sector privativo, y sólo pueden ser tratadas como sectores comunes o sectores comunes de uso exclusivo.

En relación a la designación de estos sectores, se sigue el mismo criterio de los sectores propios: *los sectores comunes de uso exclusivo se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras "ese" y "e" (SE), el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque edificado, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios.*

⁴ Lo de dueño absoluto debe entenderse que tiene la mayor cantidad de facultades acordadas tanto por la ley como por el Reglamento interno. El carácter de absoluto en el derecho de propiedad de un condómino está limitado, pues el Reglamento rige como ley interna del Condominio y debe ser respetado, pero dentro de las facultades acordadas no está sujeto a autorizaciones por parte del consorcio; sin alterar la estabilidad del edificio ni los límites de su sector, puede modificar internamente los ambientes, cambiar el color o revestimientos de las paredes, la distribución del mobiliario, etc.

⁵ Los artículos 20 y 21 de la Ley de Condominio lo establecen como un requisito para la constitución del Régimen.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

Adicionalmente, en el plano, debe colocarse antes de la designación del sector común de uso exclusivo, la Unidad Funcional a la que pertenece.

2.3 Las Unidades Funcionales y la Funcionalidad.

Una vez determinados los distintos sectores, se está en condiciones de definir cada unidad funcional. Conforme al Reglamento de Mensuras Catastrales, se denomina *unidad funcional al conjunto de sectores propios y comunes vinculados física o jurídicamente que pueden ser objeto de un derecho de condominio y comprende al sector o sectores propios y al sector o sectores comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder*⁶.

En un sentido amplio, se entiende por unidad funcional al ambiente o conjunto de ambientes principales y dependencias, cubiertas y descubiertas, directamente o indirectamente comunicadas entre sí, necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino de la misma. Es decir, en un sentido amplio, el término unidad funcional, comprende tanto al sector privativo como aquellos sectores comunes que por su íntima relación funcional permiten que aquél pueda cumplir con el destino para el que fue previsto.

A manera de ejemplo, se puede decir que la unidad funcional "X" está integrada por un sector propio destinada a departamento ubicada en la tercera planta, por dos sectores propios destinados a parqueos ubicados en la primera planta y un sector común de uso exclusivo destinado a azotea ubicado en la cuarta planta. Como puede deducirse de sus ubicaciones, estos sectores no están físicamente unidos y se comunican entre sí por pasos comunes, pero de hecho conforman una única unidad funcional que permite el aprovechamiento integral del destino con el que fue concebida.

Resulta un requisito indispensable para que proceda la división para la constitución de condominio la independencia y funcionalidad de todas las unidades que se originan. Determinar la funcionalidad de una unidad, es una función de los organismos administrativos competentes en materia urbanística y edilicia, no es una función de algún órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria. Es sobre cada unidad funcional, donde se centra el análisis para determinar la factibilidad de que un edificio pueda ser afectado al Régimen de Condominio.

Decidir si algo es funcional implica determinar si está en condiciones de cumplir los fines para los que fue previsto, y en materia inmobiliaria, esta facultad es propia de los organismos del Estado que tienen a su cargo la regulación del desarrollo urbano y edilicio. El planeamiento urbano, el ordenamiento territorial, el control de las obras públicas y privadas, son actividades propias de órganos administrativos dependientes del Poder Ejecutivo, quién es el encargado de desarrollar e implementar las políticas conducentes al bienestar general.

La funcionalidad, como acto administrativo, se otorga con la aprobación

⁶ No debe confundirse la Unidad Funcional con la Unidad de Condominio o sub-parcela. La Unidad de Condominio o sub-parcela es una unidad registral, ya está constituido el Condominio, y por lo tanto las unidades de condominio o sub-parcelas están en el tráfico inmobiliario. La Unidad Funcional es anterior a la constitución del Condominio, es sobre la que se trabaja en la división, una vez aprobado el plano de división e inscrito el Reglamento en el Registro de Títulos, la Unidad Funcional se transforma en la Unidad de Condominio o Sub-Parcela.

El Reglamento General de Mensuras Catastrales define a la Unidad de Condominio o Sub-Parcela de la siguiente forma: *Con el nombre de subparcela se designa a la unidad de dominio exclusivo resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales hayan sido comprobados y determinados mediante un plano de división para constitución de condominio documentado y aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.*

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

de los planos del proyecto o de los planos definitivos conforme a obra, y esos planos, con la constancia de aprobación, deben ser presentados como prueba de la funcionalidad del complejo; y en su tarea de revisión, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe verificar que la cantidad de plantas, bloques edilicios y unidades funcionales presentadas en el plano de división del condominio sea la misma que la autoridad competente aprobó. Así como la Dirección Regional de Mensuras Catastrales no tiene facultades para determinar si una unidad es funcional, tampoco tiene facultades para aprobar un plano de división de condominio que modifique o altere los planos de arquitectura que fueron aprobados.

En este sentido, debe existir cierto grado de razonabilidad al contrastar los planos, variaciones en la superficie cubierta son lógicas y esperables, pero cuando estas variaciones provienen del agregado de ambientes, no es posible dar el visto bueno, porque la Dirección Regional de Mensuras Catastrales no tiene facultades para ello; por la misma razón, si el proyecto se aprobó con 50 parqueos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales no puede aprobar un plano de división para la constitución de ese condominio con 49 o 51 parqueos, debe aprobarlo con 50 parqueos que es lo autorizado por el órgano competente; el aducir que con un parqueo más o un parqueo menos no se altera la funcionalidad ni se perjudica a nadie, es argumento que debe esgrimirse ante la autoridad competente en materia urbanística y edilicia, y no ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Los límites de las facultades de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales funcionan en ambos sentidos: no puede negar la aprobación de una división aduciendo falta de funcionalidad de alguna unidad cuando la autoridad administrativa competente la ha dado, pero tampoco puede aprobar una división en que se haya modificado de forma notoria (que exceda los límites normales y razonables de las adecuaciones constructivas en obra) lo que estaba previsto en los planos aprobados.

Para la designación de las Unidades Funcionales, con el fin de evitar duplicidad de designaciones se deja librado al criterio del propietario su asignación. Así las unidades funcionales pueden designarse como A-1, 101, 2301, etc.; en este sentido, la única limitación que existe es la de no repetir designaciones, en tal caso será motivo de observación del plano.

2.4 Los Espacios de Tratamiento Diferencial.

Dentro de los complejos edilicios en altura, existen una serie de espacios o sectores que requieren de un tratamiento diferencial por sus particularidades, ellos son: los vacíos, las superficies inaccesibles y las superficies afectadas por limitaciones administrativas.

Los vacíos en general corresponden al espacio que carece de piso en la planta que se considera (paso del ascensor, conductos, en algunos casos a escaleras, etc.). Al no tener una superficie utilizable en forma directa, no pueden incorporarse como superficies comunes o sectores privativos según corresponda en cada planta, por lo tanto solo se lo considera como común o privativo en la planta en que está su piso y en el resto como vacío y se los identifica con la letra "V". Cuando los conductos son pequeños y están dentro de muros, se los considera integrados al mismo haciendo al muro necesariamente común.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

Las superficies inaccesibles son aquellas a las que físicamente es imposible acceder (por estar completamente cerradas) o que su acceso es riesgoso. Estas superficies no pueden ser medidas en forma directa, y sus dimensiones solo pueden ser extraídas de los planos de arquitectura, por lo que es necesario diferenciarlas a los fines de poner de manifiesto el origen de las magnitudes. Se las identifica con las letras “SI”.

Las superficies afectadas por limitaciones administrativas, son aquellas superficies que perteneciendo a la parcela, no pueden ser utilizadas por disposición de alguna norma administrativa que restringe su uso, tal el caso de ochavas.

Las limitaciones administrativas tienen siempre su origen en disposiciones o normas administrativas, y no puede un particular por sí mismo crearlas, aunque de hecho ceda algún espacio al uso público, esta situación no genera una limitación administrativa si no hay una norma que lo avale. Los sectores de paso en plazas comerciales, no son limitaciones administrativas aunque estén librados al uso público, es más, el consorcio siempre tiene el derecho de admisión y por lo general, se cierran esos pasos en los horarios en que no hay atención al público en los locales.

Estas superficies deben ser tratadas en forma diferencial ya que no integran un sector común sobre el que el consorcio tiene facultades, es la norma administrativa la que rige en estos sectores y nada puede hacer el consorcio, ni aún con el consentimiento de todos los condóminos para cambiar su destino o uso. Las superficies afectadas a limitaciones administrativas se identifican con las letras “LA”

3. El Plano de División para la Constitución de Condominio.

El plano de división para la constitución de condominio, es el documento gráfico en el que se describen e identifican las unidades de condominio. Está integrado por planillas de superficies y la representación gráfica del condominio.

3.1 Las Planillas.

Al plano de división para la constitución de condominio se incorporan tres planillas de superficies: la planilla de descripción de unidades, la planilla de cierres o superficies por planta, y la planilla resumen.

a. Planilla de Descripción de Unidades

Es la planilla principal del plano donde se muestra como está integrada cada unidad de condominio, y cuál es el destino, ubicación y superficie de los sectores que la integran. El Reglamento General de Mensuras Catastrales dispone que: *Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de descripción de unidades funcionales en la cual constan los sectores propios y sectores comunes de uso exclusivo que conforman la unidad de condominio. La referencia a los sectores se hace con indicación de la designación, destino y superficie.* Asimismo, el referido Reglamento, incorpora un modelo de planilla a utilizar, el que se agrega a continuación.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

PLANILLA DE DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE CONDOMINIO						
UNIDAD FUNCIONAL	SECTORES PROPIOS			SECTORES COMUNES DE USO EXCLUSIVO		
	Designación	Destino	Superficie	Designación	Destino	Superficie
101	SP-00-01-08	Departamento	75.45	SE-00-01-01	Parqueo	7.50
	SP-00-01-07	Depósito	15.00			
102	SP-00-01-09	Departamento	75.45	SE-00-01-02	Parqueo	7.50
	SP-00-01-06	Depósito	15.00			
103	SP-00-01-04	Local comercial	60.00	SE-00-01-03	Parqueo	7.50

Esta planilla muestra en forma sintética y simple como están integradas las unidades funcionales. En el caso de la Unidad Funcional 101, está integrada por el Sector Propio SP-00-01-08 (bloque 0, planta 1, polígono 8), destinado a departamento y superficie de 75.45 m², el Sector Propio SP-00-01-07 (bloque 0, planta 1, polígono 7), destinado a depósito y superficie de 15.00 m², y el Sector Común de Uso Exclusivo SE-00-01-01 (bloque 0, planta 1, polígono 1), destinado a parqueo y superficie de 7.50 m²; como puede observarse, resulta más práctico y sencillo interpretar la planilla que redactar como está integrada cada unidad.

b. Planilla de Superficies

La planilla de superficies, es una planilla que muestra un resumen por plantas de la conformación del condominio. La utilidad de esta planilla reside en su función de control de las superficies, ya que permite identificar errores en los cierres de cada planta. El modelo sugerido es el siguiente:

PLANILLA DE SUPERFICIES			
Sector	BLOQUE ÚNICO		
	Total	1° Planta	2° Planta
Sectores Propios	366.00 m ²	316.00 m ²	50.00 m ²
Sectores Comunes	135.00 m ²	115.00 m ²	20.00 m ²
Sectores Comunes de Uso Exclusivo	22.50 m ²	22.50 m ²	0.00 m ²
Superficies Inaccesibles	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Superficies Superpuestas	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Superficies Sujetas a Limitaciones Administrativas	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Vacios	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Totales	523.50 m²	453.50 m²	70.00 m²

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

El manejo de esta planilla es fundamental para detectar errores ya que se trata de una planilla de control, de gran utilidad tanto para la revisión del plano como para su armado. La planilla se forma con una fila para cada tipo de superficie, siendo la última una fila de totales por columna; las columnas corresponden a cada planta, en tanto que la última columna representa los totales por tipo de sector.

La sumatoria de las superficies de la primera planta debe ser igual a la superficie de la parcela, caso contrario hay un error en el ingreso de los datos o en la determinación de las superficies de cada sector. El control en las plantas superiores se hace calculando la superficie total de la planta y comparándola con la suma de la planilla, a su vez, si el edificio tiene una planta tipo que se repite en todos los pisos, la sumatoria de cada piso debe ser igual para todos los pisos que tienen la planta tipo.

Una gran precaución a tener es el tratamiento de las superficies superpuestas. Éstas están incluidas en los sectores que se superponen, es decir, si sumamos las superficies de dichos sectores, la superficie superpuesta está duplicada; por tal motivo, en la planilla de superficies, las superficies superpuestas, sólo la superficie que efectivamente se superpone, se consignan y deben ser restadas para eliminar la duplicación.

c. Planilla Resumen

Finalmente, la planilla resumen, como su nombre lo indica muestra un resumen general del condominio en forma sintética y permite interpretarlo en primera instancia. El modelo sugerido es el siguiente:

PLANILLA RESUMEN	
Número Total de Unidades de Condominio	3
Número de Bloques Constructivos	1
Superficie Total de la Parcela	453.50 m ²
Superficie Total de Sectores	523.50 m ²

Sin perjuicio de su función informativa, la planilla resumen también provee herramientas de control, ya que muestra la cantidad de unidades (que debe ser igual a las graficadas y a las consignadas en la planilla de descripción de unidades de condominio), la cantidad de bloques constructivos (que debe ser igual a las graficadas y a las consignadas en la planilla de superficies), la superficie total de la parcela (que debe ser igual a la sumatoria de todos los sectores de la primer planta en la planilla de superficies) y la superficie total de sectores (que debe ser igual al valor consignado en la última fila y última columna de la planilla de superficies).

Si bien el armado de las todas las planillas puede hacerse manualmente, es recomendable utilizar las funciones de algunos software como Excel, que permiten ingresar una vez cada sector, y con fórmulas sencillas, se pueden armar todas las planillas. De esta forma se evitan los errores de digitación (en caso de existir se los detecta en la planilla de superficies) y permite detectar los errores de cálculo si los hubiere.

EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS

3.2 La Representación Gráfica.

Para la representación gráfica de la división para la constitución de condominios, se adopta el sistema de representación por plantas en proyección horizontal; los sectores identificados se extienden verticalmente desde el piso de la planta hasta la cubierta de la misma, salvo el caso de superficies superpuestas las que deben ponerse de manifiesto con un rayado diferenciado.

En la primera planta se representa toda la parcela indicando sus magnitudes, rumbos y colindancias, asimismo se representan los distintos sectores que la componen. En las demás plantas sólo se representan los sectores edificados que vayan a ser sometidos a derechos diferenciados; en el caso de azoteas, sólo se representa la misma si es accesible y utilizable.

Es recomendable, por la abundante información que contiene, dividir el plano en láminas, y en la primera incorporar las planillas. Asimismo, es recomendable hacer una lámina por planta, y de ser necesario por bloque (sólo en casos de grandes complejos edilicios), y mantener las posiciones relativas de los bloques edilicios.

Todo sector que se grafica debe tener su designación (conforme a lo indicado más arriba), su superficie expresada en metros cuadrados con dos decimales y en caso de corresponder, la identificación de la Unidad Funcional a la que pertenece. Preferentemente estos datos deben estar dentro del polígono al que corresponden, y caso de que no sea posible, se lo colocará fuera del mismo indicando con una flecha a que polígono corresponden los datos.

Los polígonos correspondientes a Sectores Propios deben ser graficados con un trazo más grueso que el resto, de forma tal que resalten en el dibujo.

No es necesario que se respete el norte en la orientación del gráfico, pero debe constar el símbolo indicativo del mismo con la orientación correspondiente.

Sólo es necesario graficar los muros que separan sectores sujetos a distintos derechos. No es necesario graficar los elementos y muros estructurales dentro de un mismo sector, ya que los mismos constan en los planos de proyecto. La superficie de cada sector se calcula hasta el eje del muro que lo separa de otro sector y hasta el borde externo en el resto de los casos.