

Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**

# **La obra no modifica por sí sola la propiedad horizontal**

Concordancia entre el plano de obra,  
el plano de PH y el reglamento  
ante obras posteriores

**XXIII CNDR**  
Congreso Nacional de Derecho Registral

Colegio de Arquitectura y Urbanismo  
provincia de Buenos Aires  
Distrito Uno

**40**  
*Años* **caubauno** 



Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**

# **La obra no modifica por sí sola la propiedad horizontal**

Concordancia entre el plano de obra,  
el plano de PH y el reglamento  
ante obras posteriores

---

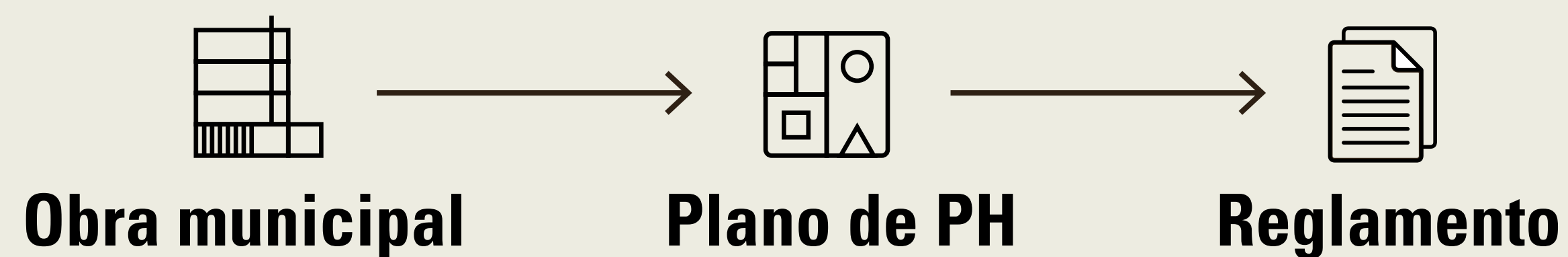
## **Tema 1**

Propiedad horizontal

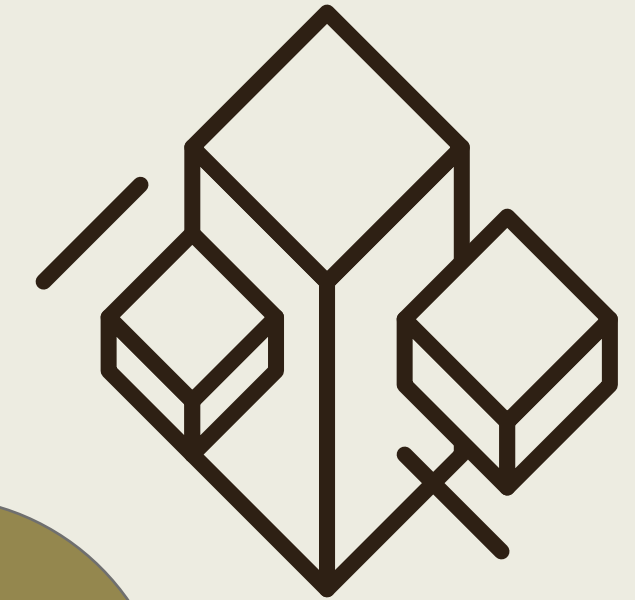
## **Subtema 4**

Modificación del reglamento

**Cuando una obra cambia un edificio en PH,  
¿qué cambió en el plano de obra, en el plano  
de PH y en los derechos?**



**Dividir jurídicamente el edificio  
exigió distinguir partes propias y comunes**



**PLANO DE OBRA  
MUNICIPAL**

Documenta proyecto o  
edificación según su  
intervención

**PLANO DE PH**

Determina unidades y  
partes comunes

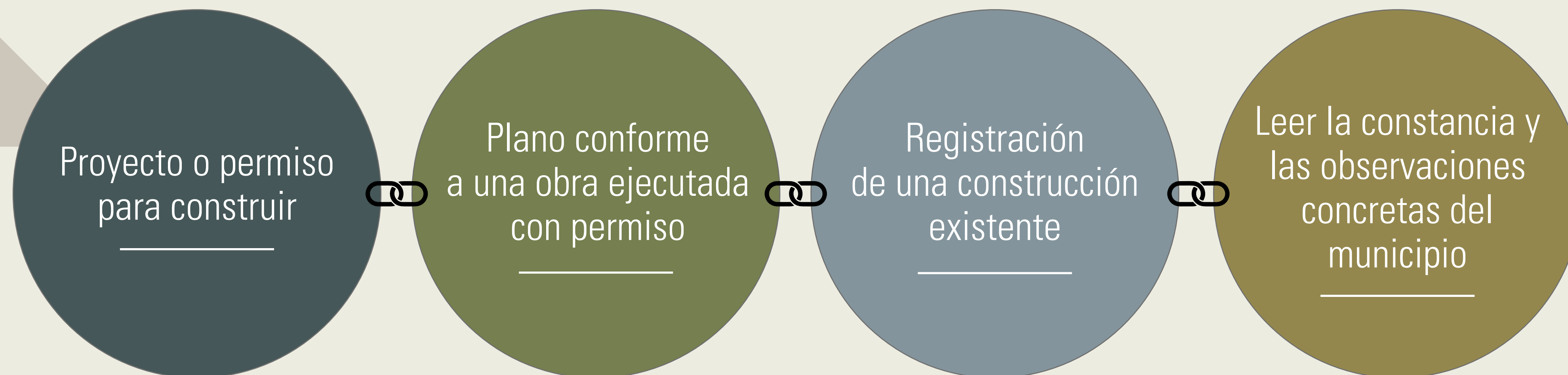
**REGLAMENTO  
Y ESCRITURA**

Definen e instrumentan  
derechos

**REGISTRO**

Publicita los derechos  
inscriptos

Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



## PROYECTO / EJECUCIÓN / EXISTENCIA

Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**

# Parcela

**FOS / FOT / densidad:**

Indicadores de la parcela completa



# Edificación total

**Remanente teórico:**

Depende de lo ya edificado y de las normas vigentes



# Remanente teórico

**La superficie libre no atribuye  
un cupo individual a la unidad**

Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**

# ¿Qué obra? ¿A quién afecta? ¿Qué decisión se necesita?



## Artículo 2.051:



Informe técnico previo para las  
obras comunes comprendidas

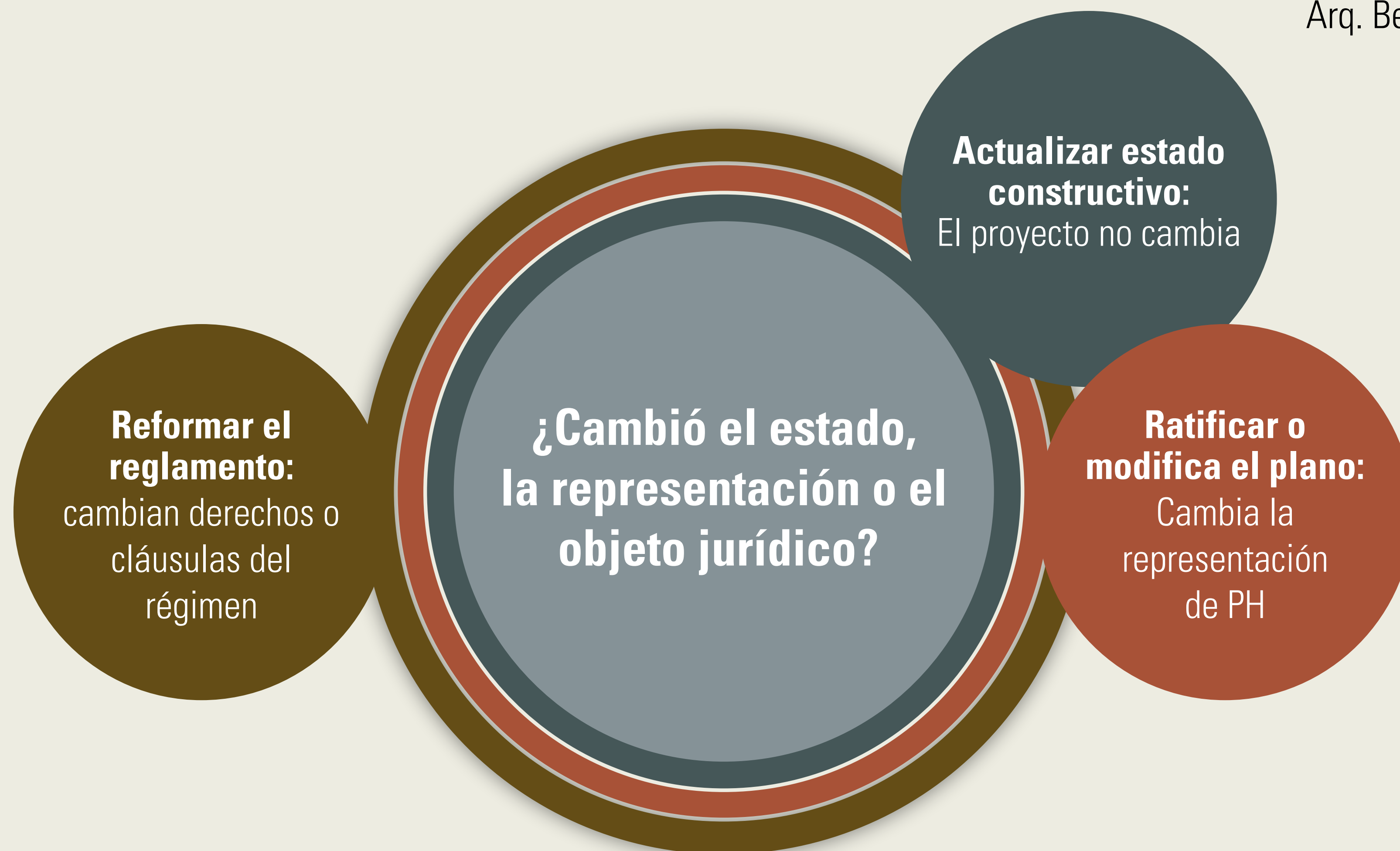
## Artículo 2.052:



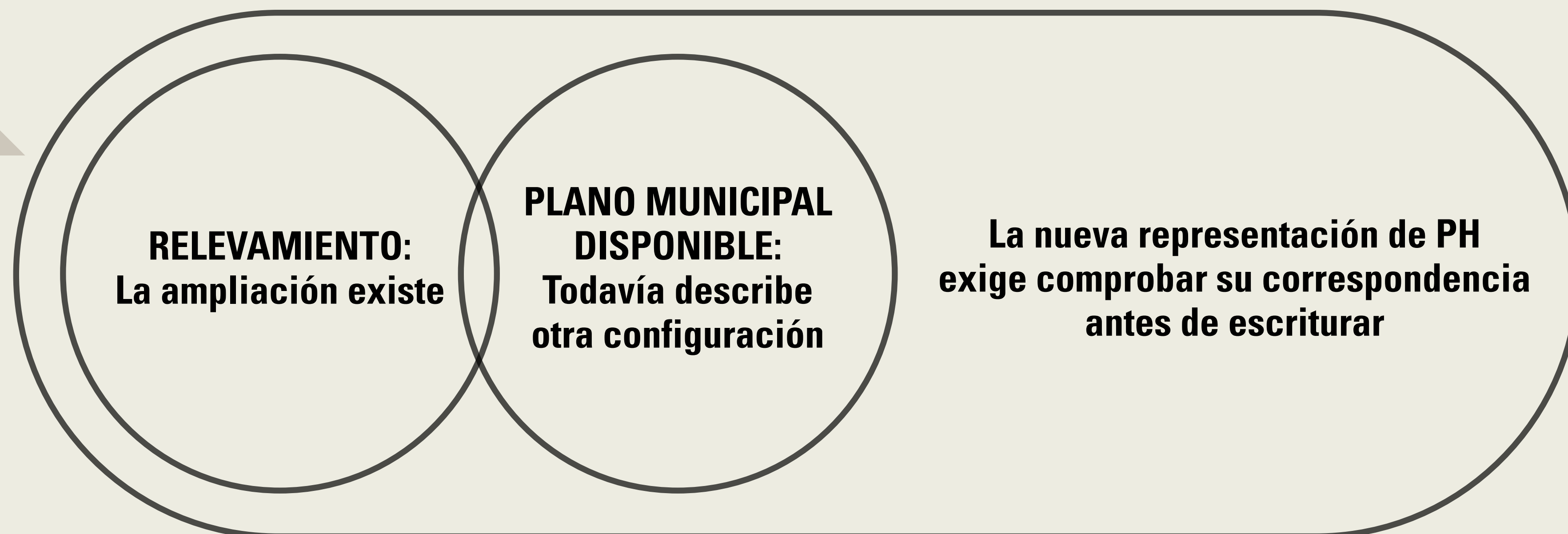
Unanimidad en los  
supuestos especiales

**Reforma:** examinar mayorías, derechos afectados y otorgamiento

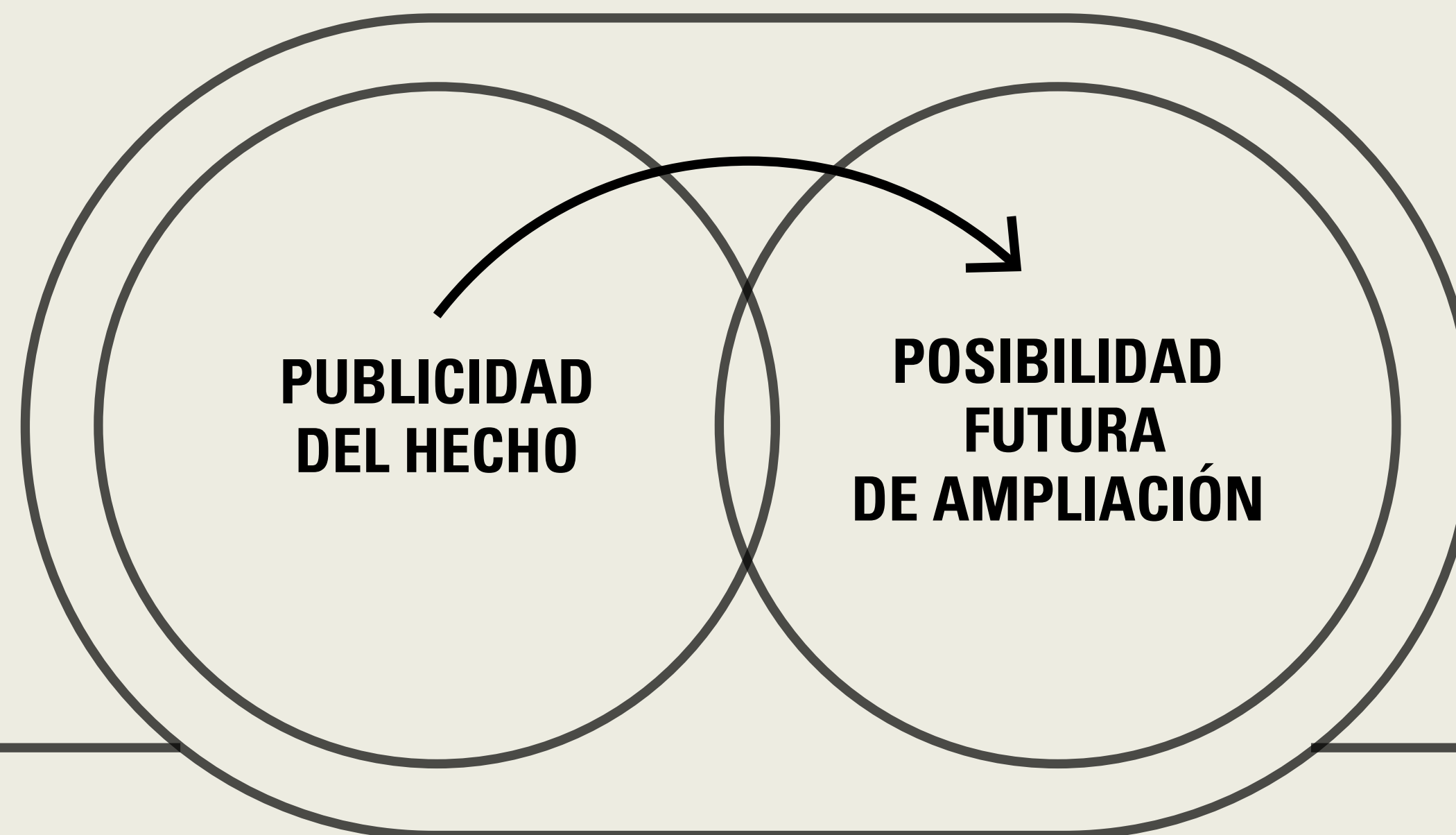
Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



**ARBA ya advierte  
ciertas obras ausentes  
del plano de PH**



**La nota describe una  
discordancia y no convalida  
la construcción**



**El comprador necesita  
conocer restricciones y  
autorizaciones pendientes**



Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**  
Arq. Beatriz Graciela **MASSON**



**La concordancia permite** saber qué obra admitió el municipio, qué objeto representa el plano y qué derechos fueron modificados

**Buscar temprano  
el antecedente  
municipal**

**1**

**Distinguir estado  
constructivo,  
representación y  
derechos**

**2**

**Conservar la  
relación documental  
hasta la escritura y  
la inscripción**

**3**

 Sede cabecera distrital  
Calle 10 # 689  
La Plata | Argentina

 0221 423 2821 / 426 1533 /  
423 4282 / 422 4484

 [info@caubauno.org](mailto:info@caubauno.org)

 [caubauno.org](http://caubauno.org)



**40**  
*Años* **caubauno** 