

Agrimensura Legal II

Tema: La subdivisión de inmuebles . Concepto,
requisitos, efectos.

Cap. VII del programa

Guía de preguntas Cap X.

- ▶ Contenido :
- ▶ Breve reseña de los temas ya estudiados en la materia
- ▶ Concepto del tema actual. Fuente legal y jerarquía normativa
- ▶ Ejemplo de Provincia de Bs. As.- Legislación vigente . Regímenes aplicables
- ▶ Particularidades de cada régimen. Requisitos
- ▶ Rol del agrimensor
- ▶ Efectos de la división de inmuebles

Conceptos conocidos (breve enunciación)

- ▶ Relación sujeto-cosa (C.C.C)
- ▶ Derechos reales : dominio (C.C.C)
- ▶ Parcela: concepto , ley nacional 26209 y leyes provinciales
- ▶ Mensura: concepto.
- ▶ Registro de la propiedad Inmueble: ley nacional 17801, reglamentación local en cada provincia.
- ▶ Título de propiedad

Definición de cosa inmueble

- ▶ Código Civil y Comercial
- ▶ Art. 225: Inmuebles por su naturaleza.
- ▶ Son el suelo, las cosas incorporadas a él de manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.
- ▶ Art. 226: por accesión.
- ▶ Son las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de derecho por separado sin la voluntad del propietario.

Divisibilidad de las cosas según el C.C. y C .

- ▶ Art. 228: son cosas divisibles aquellas que pueden ser divididas en porciones reales , sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a las cosa misma.
- ▶ No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.
- ▶ Art. 1970: las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público, están regidas por el derecho administrativo.

La división de la tierra es una Potestad reservada

- ▶ Cada provincia tiene su propia legislación
- ▶ Art. 228 y Art. 1970, se combinan para la condición de subdivisión tanto en el ámbito rural como el urbano, y serán las reglamentaciones locales, las que establecerán según el código rural, y las leyes de usos de suelo las condiciones urbanísticas.
- ▶ Ejemplo de estudio :Provincia de Buenos Aires
- ▶

Cuadro sinóptico

División de la tierra en Pcia . de Bs. As.	Régimen común	Urbano	Decreto-ley 8912/77	De Ordenamiento territorial y Uso del suelo
		Rural	Ley provincial 10081	Código rural Art.43 a 46
	Propiedad Horizontal	Art. 2037 del CC y C	Reglamentarias a nivel provincial	
	Conjunto inmobiliario	Art. 2073	PH E propiedad horizontal especial	7

Particularidades de cada régimen

Régimen común

- ▶ Se modifica el inmueble original
- ▶ Puede haber cesión de espacios públicos
- ▶ Condiciones geométricas por zona según reglamentarias del DL 8912.
- ▶ Análisis particular en la materia P.U.

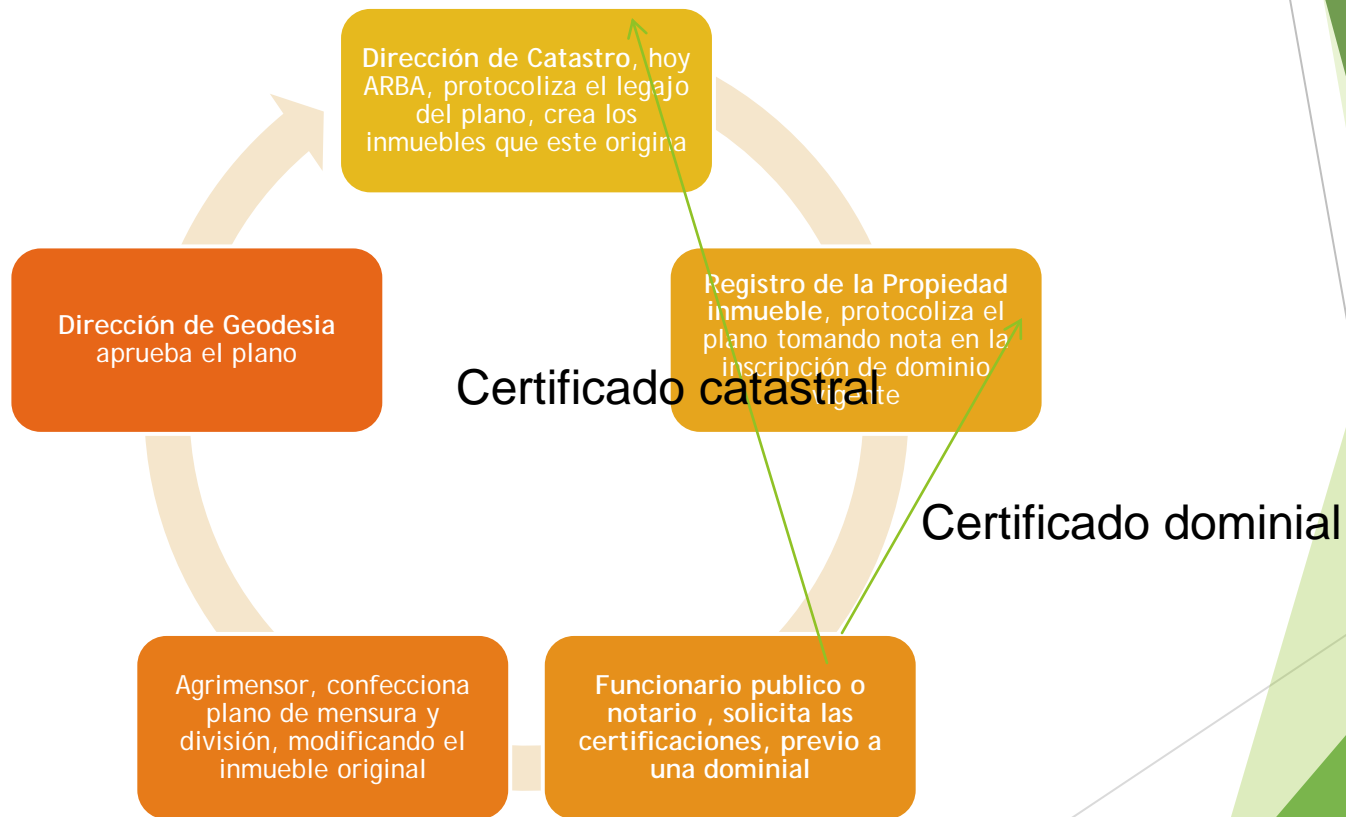
Régimen de la Propiedad Horizontal

- ▶ El inmueble original no se modifica
- ▶ Se generan subinmuebles
- ▶ Diferenciación de espacios comunes con espacios de dominio exclusivo.
- ▶ Única condición de tipo constructiva

Rol del agrimensor

- ▶ Mensura del inmueble a subdividir, cualquiera sea el régimen a aplicar:
 - ✓ Confección del plano de mensura respectivo
 - ✓ Asesoramiento y factibilidad de aplicación de las distintas normas según comitente
- Visado y/o aprobación del plano si trabaja en los organismos públicos con incumbencia en el tema

Efectos de la división de inmuebles



En los trabajos prácticos se analizarán en particular, diversos planos de mensura con distintos objetos, su tramitación en los distintos organismos, contenido, caratulas, restricciones y/o notas oficiales, como también los efectos catastrales y jurídicos de cada uno en particular.

En la materia Planeamiento y Urbanismo se analizará en particular, las condiciones de división según los códigos reglamentarios a nivel municipal del dec-ley 8912, analizando la geometría parcelaria, las cesiones, los servicios de infraestructura y casos especiales de excepción.