

Esp. Arq. J. Alvarez
Email: pyg@unc.edu.ar



Ya hemos avanzado en nuestro canal con los diferentes derechos reales vinculados al desarrollo de emprendimientos de construcción. Ahora profundizaremos en la Propiedad Horizontal, en la subdivisión y cálculo de las relaciones entre las unidades para conocer distintos aspectos como la incidencia de cada una en el total de la construcción y su valor de venta.

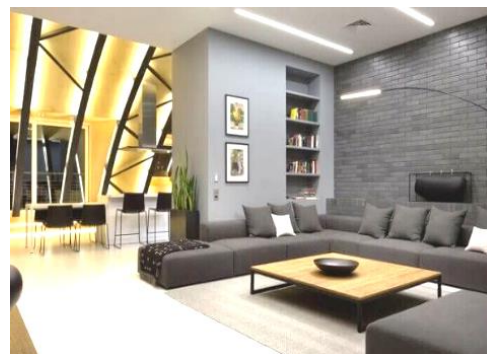
El desarrollo de este tema se encuentra en el Libro Cuarto, Título V, del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

Tipos de Superficie

De la particular naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal donde coexisten de manera indivisa el Dominio y el Condominio, se deriva la clasificación o diferenciación de distintos tipos de superficies, según correspondan a espacios comunes o exclusivos, cubiertos o descubiertos.

Superficie Cubierta Propia (CP ó PH): Es la *superficie cubierta de uso exclusivo* de cada copropietario y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros o tabiques envolventes de la respectiva unidad.

Esta superficie incluye todos los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de cada unidad. (Ej.: departamentos, oficinas, locales comerciales, cocheras individuales, bauleras o depósitos individuales)



Superficie Cubierta Común (CC): Es la *superficie cubierta de uso común* por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros y tabiques, envolventes de los locales de uso común del edificio.

Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de dichos locales, (Ej.: Palier, escaleras, pasillos, salas de máquinas, etc.).

Superficie Descubierta Común (DC): Es la *superficie descubierta de uso común* por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por todos los límites interiores de los muros, tabiques y línea municipal, envolventes de zonas descubiertas afectadas a la utilización de todos los copropietarios del edificio. Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las

divisiones internas de dichas áreas descubiertas. (Ej.: Patio de juegos, jardín de acceso, azotea, etc.).

Superficie Descubierta Común de Uso Exclusivo (DCUE):

Participa de las mismas características de la Superficie Descubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: patios en P.B. afectados al uso de departamentos, tendederos en azotea)

Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo (CCUE):

Participa de las mismas características de la Superficie Cubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: balcones techados).



Superficie de Muros Cubiertos Comunes (MCC): Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies cubiertas propias (CP), cubiertas comunes (CC) y cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE).

En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener indicado el espesor respectivo.

Superficie de Muros Descubiertos Comunes (MDC): Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies descubiertas comunes (DC) y descubiertas comunes de uso exclusivo (DCUE).

En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener igualmente indicado el espesor respectivo. (Ej.: tapias, verjas)

Dominio y Condominio. Propiedad del Inmueble Total.

Se describen los derechos de cada espacio:

Partes comunes (de uso común) y el terreno: en *condominio* de todos los copropietarios.

Unidades constitutivas (de uso exclusivo): de *propiedad (dominio) exclusiva* de cada propietario. Deben tener salida directa a la vía pública, a través de paso común o por pasaje.

Porcentaje de Prorrateo o de Copropiedad

Expresa el grado de participación de cada copropietario en las superficies cubiertas y descubiertas comunes (CC y DC), y en el terreno sobre el que está construido el edificio.

Cálculo y Aplicaciones

Se obtiene por la relación o división entre la superficie cubierta propia (CP) de la unidad más la superficie cubierta común de uso exclusivo (CCUE) de la misma, y la suma de la totalidad de las superficies cubiertas propias (CP) más la suma de la totalidad de las superficies cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE), y multiplicando dicho cociente por 100.

$$\% \text{ de PRORRATEO} = \frac{CP + CCUE}{\Sigma CP + \Sigma CCUE} \times 100$$

El *Porcentaje de Prorrateo o de Copropiedad* también se aplica a la Superficie del Terreno, para determinar la incidencia del valor de este en el valor final de cada Parcela Horizontal, el cual está en consecuencia formado por el valor de la parte proporcional del predio más el valor de la parte edificada respectiva.

Mediante este porcentaje se podrá también determinar la participación de cada unidad o parcela horizontal (PH) y determinar el valor de las expensas y gastos comunes que corresponden a cada unidad.

Superficie Cubierta Total de una Unidad o Parcela Horizontal (PH)

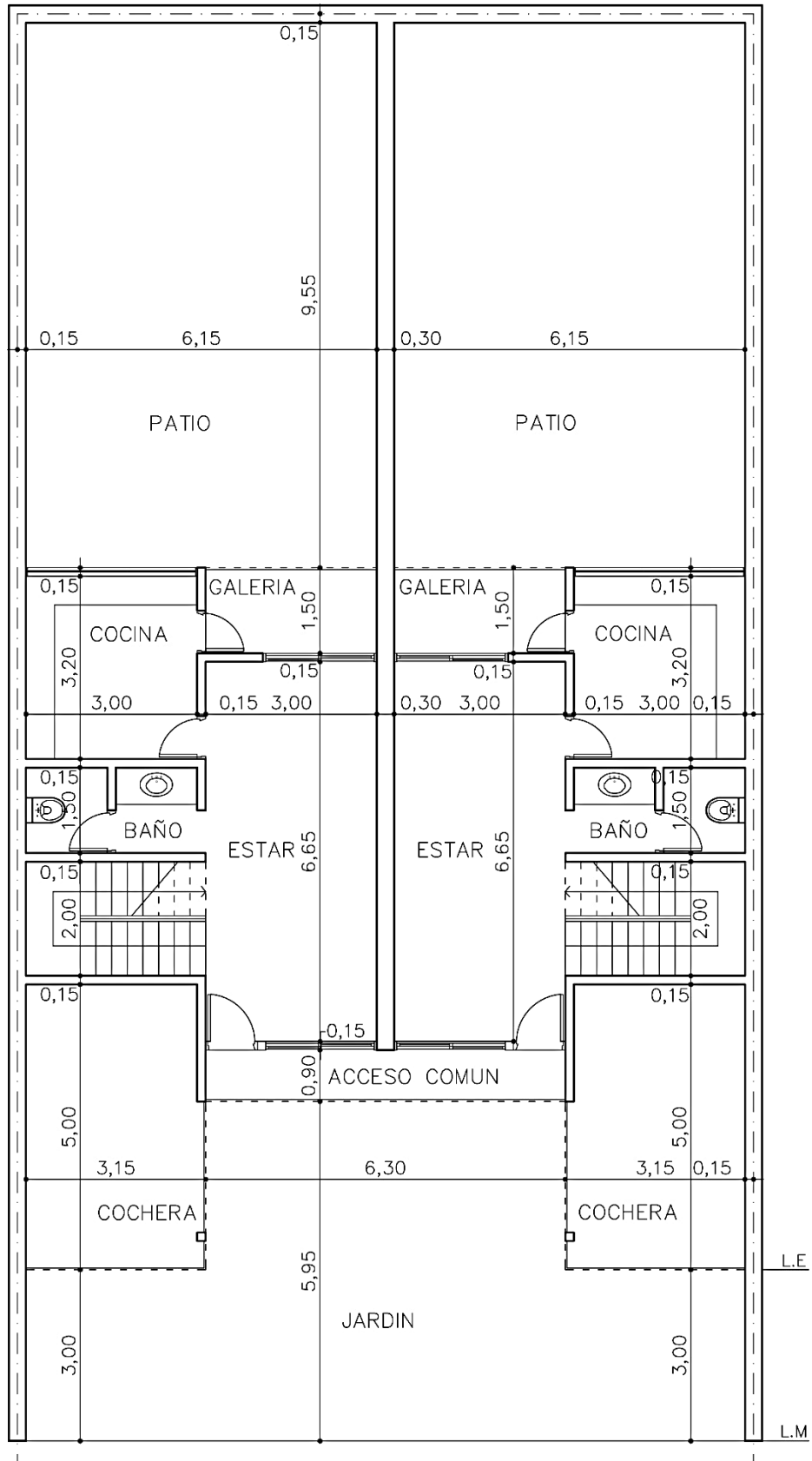
El porcentaje obtenido se aplicará al total de Superficies Comunes (CC) y al total de Superficie de Muros Cubiertos Comunes (MCC), valores que sumados a la Superficie Cubierta Propia (CP) y a la Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo (CCUE), darán como resultado la SUPERFICIE TOTAL de cada P.H., elemento indispensable para determinar su valor inmobiliario o valor de venta.

$$\text{SUPERFICIE TOTAL P.H.} = CP + CCUE + \% CC + \% MCC$$

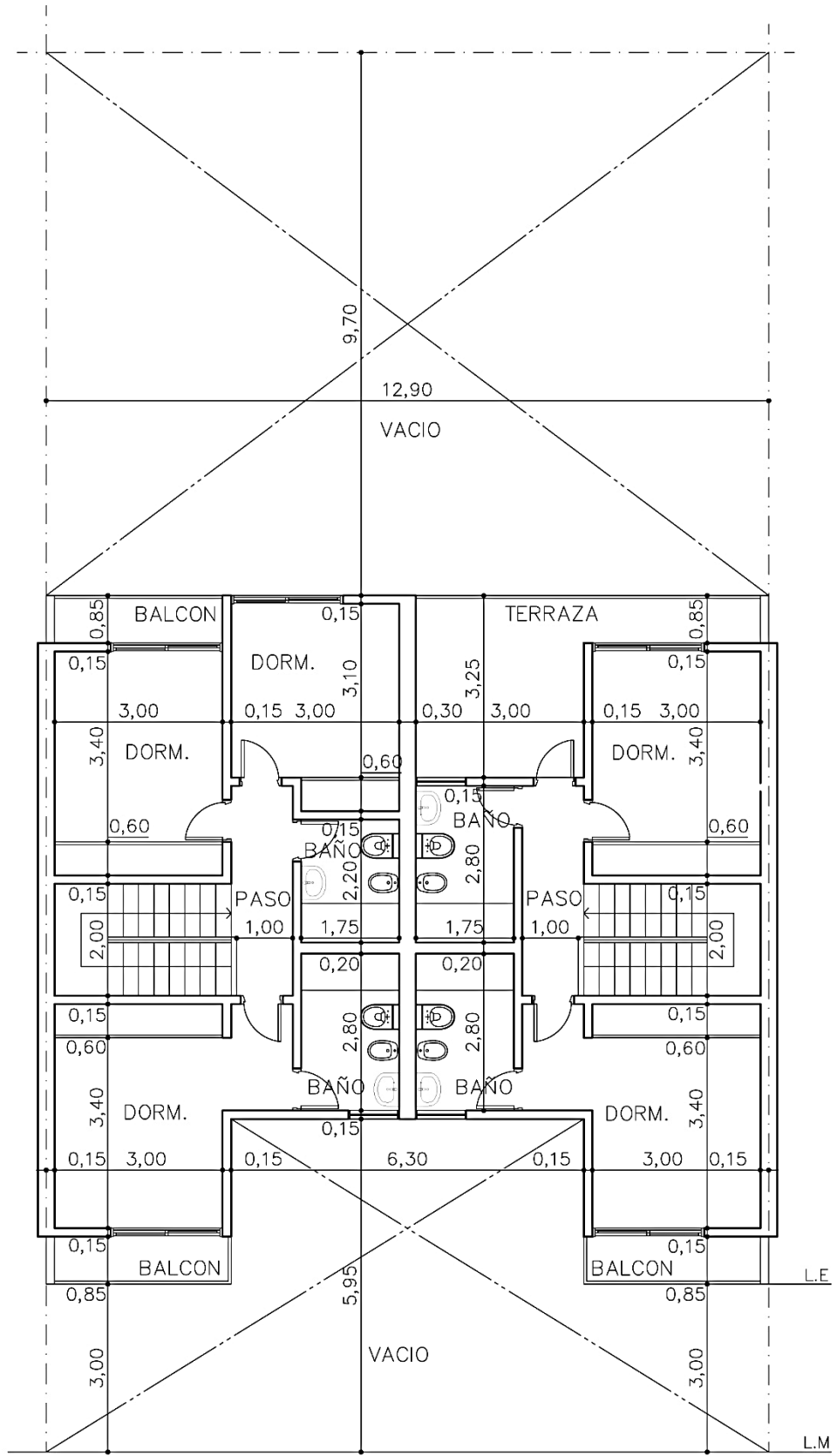
Ejemplo de Aplicación

Plano de Subdivisión en Propiedad Horizontal

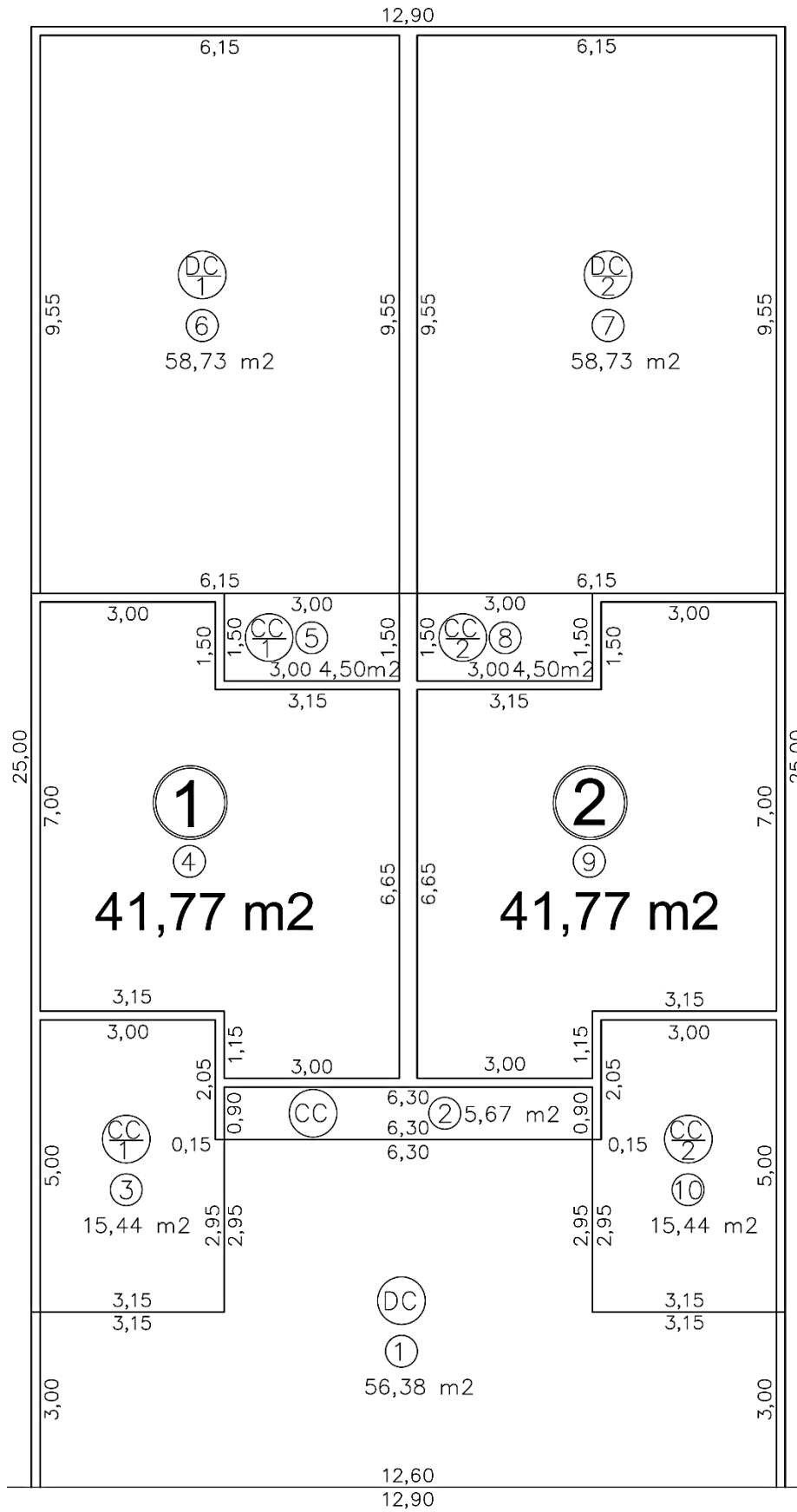
Las plantas indicadas a continuación, corresponden a dos unidades "Dúplex". Corresponden a un plano de *Relevamiento Aprobado*, y se complementan con las plantas de Subdivisión en Propiedad Horizontal conforme las nomenclaturas y estándares gráficos establecidos por las normas vigentes, y las planillas correspondientes.



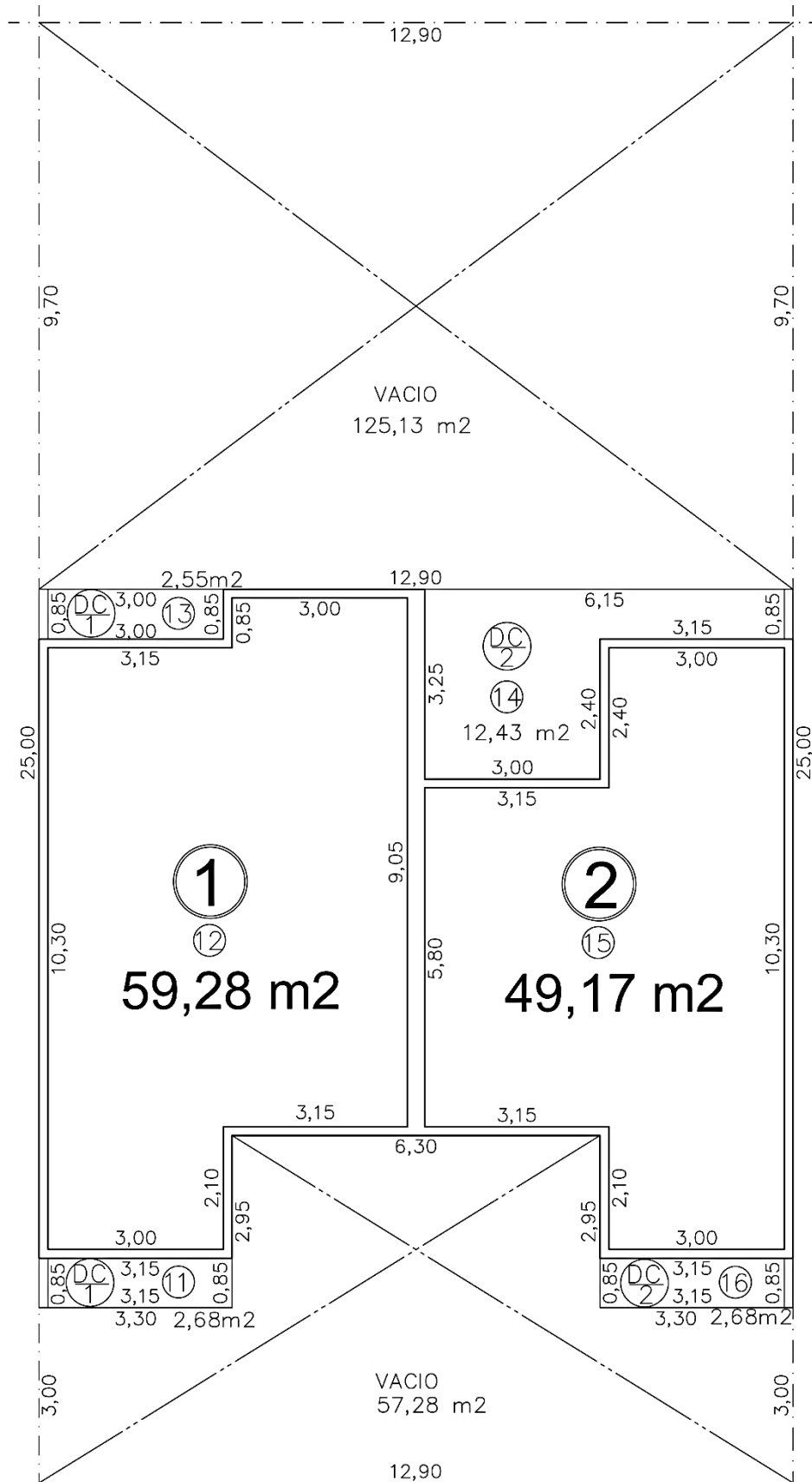
PLANTA BAJA
Plano aprobado Municipalidad



PLANTA ALTA
 Plano aprobado Municipalidad



SUBDIVISIÓN P.H PLANTA BAJA



SUBDIVISIÓN P.H PLANTA ALTA

PLANILLA DE SUPERFICIES															
PH	Unidad	SUPERFICIE CUBIERTA PROPIA				SUP.CUB.COMÚN DE USO EXCLUSIVO				CUBIERTA PROPIA + CUBIERTA COMÚN USO EXCL	SUP. DESCUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO				TOTAL
		Ubicación	Posición	Designación	Superficie	Ubicación	Posición	Designación	Superficie		Ubicación	Posición	Designación	Superficie	
1	1	PB	4	Dpto	41,77	PB	3	Cochera	15,44		PB	6	Patio	58,73	
1	1	PA	12	Dpto	59,28	PB	5	Galería	4,50		PA	11	Balcón	2,68	
											PA	13	Balcón	2,55	
1	1				101,05				19,94	120,99					63,96
2	2	PB	9	Dpto	41,77	PB	10	Cochera	15,44		PB	7	Patio	58,73	
2	2	PA	15	Dpto	49,17	PB	8	Galería	4,50		PA	16	Balcón	2,68	
											PA	14	Terraza	12,43	
2	2				90,94				19,94	110,88					73,84
					191,99				39,88	231,87					137,80

PLANILLA DE PORCENTAJES Y PRORRATEOS						
UNIDAD	Cubierta Propia + C.C.U.E.	%	INCIDENCIA SOBRE			TOTAL Sup. Cubierta
			M.C.C	TERRENO	Sup. C.C.	
1	120,99	52,18	11,37	168,28	2,96	135,32
2	110,88	47,82	10,43	154,22	2,71	124,02
TOTALES	231,87	100	21,8	322,50	5,67	259,34

PLANILLA DE CIERRE de SUPERFICIES			
DESIGNACIÓN	PB	PA	TOTAL
Superficie Cubierta Propia	83,54	108,45	191,99
Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo	39,88	0	39,92
Superficie Cubierta Común	5,67	0	5,67
Superficie Descubierta Común de Uso Exclusivo	117,46	20,34	137,80
Superficie Descubierta Común	56,38	0	56,38
Superficie de Muros Cubiertos Comunes	11,01	10,79	21,80
Superficie de Muros Descubiertos Comunes	8,56	0,51	9,07
Vacios	0	182,41	182,41
Proyección Terreno	322,50	322,50	645,00
Total Superficies	322,50	322,50	645,00
Error	0	0	0
TOTAL DE SUPERFICIE CUBIERTA	140,10	119,24	259,34

PLANILLA RESUMEN	
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL	259,34
CANTIDAD DE UNIDADES	2
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TÍTULOS	322,50
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN MENSURA	322,50