

FORMAS DE TRABAJO

Con el correr de los años a medida que ejercitamos la profesión nos vamos topando con problemas que resolvemos con mayor o menor facilidad acorde a la experiencia que hayamos acumulado. Lo que no se puede resolver por estar fuera de nuestro alcance son los errores, faltas y/o vacíos jurídicos que la ley tiene. Es motivo de esta nota demostrar que con pequeñas medidas se pueden generar grandes transformaciones.

Tomemos como ejemplo el de una persona que ha adquirido una propiedad en la cual se han efectuado modificaciones sin ser éstas incorporadas a los planos. El ex dueño que vendió, como nadie le pidió los planos, no los entregó. Si lo hizo y le objetaron las construcciones no declaradas, seguramente adujo que no sabía que por hacer modificaciones tenía que presentar planos. El martillero, lo único que hizo fue vender la propiedad sin importarle lo que había adentro de la misma, total él no hizo ninguna obra y no tiene por que adivinar si las hubo. El escribano, que es el último interviniente en este proceso, directamente no sabe ni le interesa si la finca tiene planos o no, por lo que se limita a hacer la escritura y certificar que son todas personas hábiles de su conocimiento (doy fe) además de cobrar honorarios. En toda esta cadena el único perjudicado es el nuevo dueño que compra de buena fe y no sabe que los planos son documentos públicos que forman parte importante de la documentación que debe tener cualquier propiedad, y que en caso de haber obras clandestinas está heredándolas, lo cual en algún momento va a tener que regularizar a su costo.

Todo este problema se resolvería si previa a cualquier escrituración se exigiera un certificado avalado por un profesional matriculado de 1º categoría en el cual se informe sobre la existencia o no de planos, si las obras declaradas se ajustan a los hechos existentes, y en caso de no estar declaradas, si son susceptibles de poder regularizarse. Con una medida de este tenor tan simple, se lograría un efecto multiplicador ya que como beneficios inmediatos se podrían mencionar: 1) generación de trabajo para miles de profesionales 2) se terminaría con el problema de vender propiedades sin ningún tipo de responsabilidad, ya que el comprador estaría informado sobre las condiciones reales en que compra 3) la M.C.B.A. recaudaría más dinero, ya que si se impusiera la obligatoriedad de entregar las propiedades con planos aprobados actualizados, se presentarían miles de expedientes con la consiguiente actualización catastral e impositiva 4) podría servir como una barrera a la tentación de construir en forma clandestina, por que de todas formas en algún momento se tiene que regularizar la situación con el agravante de la aplicación de multas y recargos en las tasas de construcción liquidadas.

Esta fue una descripción de una situación que se repite a menudo y que lamentablemente nadie se preocupa por poner fin, siendo intención de esta columna canalizar y fomentar el intercambio de ideas y propuestas que ayuden a mejorar las condiciones de trabajo en nuestro rubro.