

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 02 de Septiembre de 2014.-

**RESOLUCION Nº 1530/2014.-
EXPEDIENTE Nº 19225/377-2014.-**

VISTO:

La presentación efectuada por parte del C.P.N. Gustavo Cohen Imach en representación de la razón social NORFOLK S R L , en cuyo mérito solicita se corrijan las falencias detectadas en el artículo 45 del Decreto 541-3 adecuando tal norma al régimen legal vigente, en especial a las disposiciones del Código Civil, de la Ley 26.209 y de la Ley de Valuación 7.971 ; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 541-3, en su artículo 50 estatuye que toda situación especial presente o futura no contemplada en tales normas será objeto de estudio y reglamentación por parte de la Dirección General de Catastro, quién dictará los actos administrativos pertinentes para su aplicación, delegándose en consecuencia la facultad de adecuar la plena operatividad de los preceptos contenidos a los presupuestos fácticos, y más aún a los preceptos de orden legal que constituyen el ordenamiento legal de fondo en materia inmobiliaria-catastral.-

Que reconociendo la complejidad que emerge del régimen de urbanizaciones especiales y merituando que, el artículo 45 dispone específicamente la obligación de *“constituir previamente a la presentación de los planos para registración en la D.G.C., una entidad con personería jurídica cuyos integrantes sean los propietarios de las parcelas privadas, debiendo preverse en sus estatutos la administración de las parcelas comunes”*, surge el primer efecto de contarse con una persona jurídica independiente a los propietarios de cada parcela individual.-

Que teniendo en cuenta que a la fecha subsiste la falta de legislación explícita que reglamente adecuadamente la conformación de las urbanizaciones especiales, se estima razonable y ajustado a un criterio de legalidad resolver la cuestión planteada bajo los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias particulares del caso, tal como lo dispone el artículo 16 del Código Civil.-

Que ingresando al análisis de la norma en particular, se observa que la misma no resguarda la coherencia adecuada con los principios que rigen el derecho de propiedad, entendido éste como aquel derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Del modo expresado resulta incoherente y afecta la necesaria certidumbre que debe imperar en el tráfico jurídico una interpretación literal que emergería de aplicar el artículo 45 del Decreto 541-3 en su extensión plena tal como se encuentra redactado, con específica incidencia en la falta de materialización de los objetivos contemplados al dictarse tal norma.-

Que en efecto, ante la eventualidad de reconocerse una doble titularidad de dominio sobre las parcelas comunes, ejercida por parte de *“la entidad con personería jurídica cuyos integrantes sean los propietarios de la parcela o parcelas comunes”*, tal como lo expresa la primera parte del artículo, la referida interpretación colisiona directamente con la segunda parte de la referida norma que impone la *“ titularidad de dominio de las parcelas o parcelas en común en cabeza de los propietarios con directa remisión al régimen del condominio”*.-

////////////////////////////////////

(Resol. Nº 1530/2014 – Hoja 2)

////////////////////////////////////

Que por otra parte la obligatoriedad de ajustar el porcentaje del condominio de cada propietario sobre la parcela o parcelas comunes obteniendo una superficie total que surgirá de la sumatoria de la superficie de cada parcela privada individual más el porcentaje de la superficie total común afecta específicos principios del régimen del condominio estatuido por la ley de fondo soslayando la expresa disposición del artículo 2.673 del C. Civil en cuanto a que, “el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”, resulta contundente la disposición consignada en el artículo 2.675 del C.C. en cuanto a que “el condominio se constituye por contrato, por actos de ultima voluntad , o en los casos que la ley designa”, se advierte que tales presupuestos legales se encuentran ausentes en la materia bajo consideración.-

Que sentados los principios precedentes, en cuanto a la constitución del régimen legal del dominio y del condominio, solo corresponde indicar como conclusión inescindible que, el “marco legal cuando se configuran derechos reales sobre conjuntos inmobiliarios debe someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal “tal norma únicamente rige de manera específica para los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta cuando se configuran los presupuestos estatuidos por la Ley 13.512, supuesto que en la cuestión bajo análisis no se configura teniendo en cuenta la especial característica y naturaleza del conjunto inmobiliario que representa un barrio cerrado o country.-

Que la jerarquía normativa emergente del régimen jurídico actual en la vida de la república impone la imperatividad de adecuarse las disposiciones de la Ley a la Constitución y por ende, del Decreto a la Ley, no resistiendo justificativo alguno la pretensión de regimentar el dominio o el condominio bajo preceptos de orden específicamente reglamentarios representados en la naturaleza propia del Decreto. En el caso bajo análisis la pretendida adecuación de las pautas del artículo 45 a un eventual régimen de copropiedad o condominio según el marco legal de la propiedad horizontal no se ajusta a la legislación vigente. Diversa interpretación y operatividad de la materia en estudio emergería en el caso de contarse con una legislación específica que imponga el deber de adecuar los conjuntos inmobiliarios a las disposiciones del derecho real de propiedad horizontal impuesta por el Proyecto de Unificación de Códigos Civil y Comercial que a la fecha, contando ya con el voto favorable de una de las Cámaras Legislativas de la Nación, resta el tratamiento de la restante Cámara, acto que impondría la sanción y promulgación inmediata del Título VII, de los conjuntos inmobiliarios, Capítulo 1 del aludido proyecto.-

Que desde la órbita del régimen valuatorio, los aludidos defectos de orden legal se configuran y plasman con una afectación del derecho de propiedad, teniendo en cuenta la eventual confluencia de dos perfiles valuatorios con diversa causalidad pero con idéntico efecto, que se representaría en una doble valuación del quantum a que asciende por un lado el valor fiscal de la parcela individual más el porcentual de la parcela común impuesta en cabeza de cada propietario subsistiendo por otro lado el valor que se le asignaría a la superficie en cabeza de la entidad común a constituirse, supuesto que no encontrándose contemplado por la Ley 7.971 está reñido con los principios de orden valuatorio aplicables en la materia.-

Que ante la configuración de una situación especial prevista por el artículo 50 del Decreto 541-3, -situaciones especiales no contempladas en la norma- “delegándose en consecuencia la facultad de reglamentación a favor de la Dirección General de Catastro” mediante el dictado de los actos administrativos pertinentes a los fines de la aplicación y plena operatividad de las disposiciones contenidas en la norma referida.-

////////////////////////////////////

(Resol. Nº 1530/2014 – Hoja 3)

////////////////////////////////////

Que en mérito a las consideraciones precedentes se hace necesario dictar el instrumento legal correspondiente.-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Que el padrón que identifica las parcelas comunes reconocerá a los fines valuatorios y catastrales la titularidad de la entidad con personería jurídica a constituirse en el momento de registración de planos en la Dirección General de Catastro, conforme lo previsto en el artículo 45 primer acápite del Decreto 541-3.-

ARTICULO 2º: Autorizar al Profesional Actuante y al Departamento Agrimensura la adecuación de los planos ya registrados a la nueva superficie individual y superficie común determinada conforme las pautas obrantes en los considerandos, por presentación que deberá formularse por parte de los profesionales actuantes.-

ARTICULO 3º: Autorizar al Departamento Valuación a los fines de ajustar la valuación emergente de cada parcela individual y de la parcela que comprende la superficie común de la entidad con personería jurídica que deberá estar constituida, adecuándola a la disposición obrante en el punto 2. Similar temperamento deberá adoptar el Departamento Régimen Catastral en la adecuación de superficies propias de cada parcela y de la común perteneciente a la asociación civil.-

ARTICULO 4º: Comunicar de lo resuelto a los Departamentos Agrimensura, Valuación y Régimen Catastral a sus efectos.-

ARTICULO 5º: Notifíquese al Registro Inmobiliario.-