

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
TUCUMÁN**

San Miguel de Tucumán, 24 de julio de 2020

RESOLUCION N° 1148/2020

VISTO:

Los arts. 1887, 2073, ss. y cs. del Código Civil y Comercial de la Nación; la ley nac. 26.209 y el decreto prov. 541/3 del año 2013; y

CONSIDERANDO:

Que el art. 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación incorpora en su inc. d) al sistema jurídico positivo argentino las relaciones reales que surgen de los conjuntos inmobiliarios, siguiendo el principio de *numerus clausus*, por el cual la regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley.

Que siguiendo tal línea legislativa, el art. 2073 del Código unificado dispone que son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Que el art. 3º. inc. c) de la ley nac. 26.209 (Catastro) establece que el poder de policía inmobiliario catastral implica -sin perjuicio de las demás atribuciones que la legislación local asigna a esta Dirección- registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros.

Que es función esencial de este Catastro parcelario establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial (cfr. art. 1, inc. a), ley nac. 26.209).

Que el decreto prov. 541/3 del año 2013 constituye la base normativa provincial aplicable en la materia de procedimiento y registración de documentación técnica, divisiones, unificación e informes de verificación para la constitución del estado parcelario, en armonía con los preceptos de la ley nac. 26.209.

Que el art. 50 del mentado reglamento establece que *“Toda situación especial presente o futura no contemplada en estas Normas será objeto de estudio y reglamentación por parte de la Dirección General de Catastro, quien dictará los actos administrativos pertinentes para su aplicación”, generándose una delegación expresa del Poder Ejecutivo a este organismo para reglamentar la legislación vigente, tanto federal como provincial”*.

Resol. Nº 1148/2020 – (Hoja Nº 2)

Que la promulgación del Código Civil y Comercial en 1/8/15 –y la consecuente incorporación de la propiedad horizontal especial al catálogo de derechos reales- es un hecho posterior a la sanción del decreto prov. 541/3, por lo que este último dispositivo no contempla las novedades jurídicas en materia inmobiliaria.

Que corresponde, en uso de las facultades expresamente delegadas, proceder a dictar el acto administrativo que reglamente la registración de documentación técnica referida a la constitución, modificación y/o extinción de los Conjuntos Inmobiliarios.

Que a tal efecto es necesario dictar el instrumento legal que así lo disponga, por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: REGLAMÉNTESE el trámite de registración de la documentación técnica de propiedad horizontal especial, conforme las disposiciones contenidas en el Anexo Único de la presente.

ARTICULO 2º: COMUNÍQUESE a los Departamentos Agrimensura, Régimen Catastral, Valuación, Cartografía y Sistemas. Asimismo, **NOTIFÍQUESE** la presente a los profesionales independientes y a los Colegios Profesionales.

ARTICULO 3º: ARCHÍVESE.

HJP

ANEXO ÚNICO

Registración de documentación técnica de Propiedad Horizontal Especial

La presente reglamentación tiene por objeto establecer las pautas básicas para la registración por parte de la Dirección General de Catastro de planos de Conjuntos Inmobiliarios para afectar al régimen de Propiedad Horizontal Especial, los cuales serán entendidos conforme a lo establecido por el art. 2073, ss. y cs. del Código Civil y Comercial de la Nación. Serán alcanzados por la presente normativa aquellos emprendimientos a realizarse o preexistentes que deben adecuarse dentro del territorio de la provincia de Tucumán.

I. Conjuntos inmobiliarios

1. La registración catastral de documentación técnica de Conjuntos Inmobiliarios cumplirá con todos los requisitos exigibles para Planos de Mensura que modifiquen el estado parcelario. El título previsto para este tipo de plano será "*Mensura y Subdivisión para afectar a Propiedad Horizontal Especial (designación del conjunto inmobiliario)*".
2. Establecer que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, localización, límites perimetrales, dimensiones de las unidades privativas, controles de acceso, usos y demás elementos urbanísticos correspondientes a los Conjuntos Inmobiliarios se rigen conforme a las pautas establecidas por el Municipio o Comuna en que se ubique el emprendimiento, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, se deberá dar cumplimiento a los siguientes requerimientos urbanísticos mínimos:
 - a) Para asegurar la continuidad vial futura, en casos donde no existiera camino público o calle existente perimetral se deberá contemplar el trazado y construcción de una calle perimetral de diez (10) metros de ancho. Esta red vial perimetral deberá ser donada al Estado con anterioridad a la registración de la documentación técnica, y podrá ser utilizada por el emprendimiento hasta que el Estado decida su incorporación y empalme a la red vial pública existente.
 - b) El Estado, representado por la autoridad municipal o comunal que corresponda, podrá requerir la donación de equipamiento comunitario a fin de contribuir al crecimiento y consolidación de los servicios de infraestructura de la jurisdicción donde se emplace el conjunto inmobiliario.

Para conjuntos inmobiliarios con destino residencial:

- a) Las unidades funcionales deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 450 m².
- b) Las calles internas deberán coincidir con la proyección externa de avenidas o calles troncales que puedan existir en la periferia, de manera que el conjunto inmobiliario pueda ser integrado a la urbanización general de la zona en caso de su disolución como tal. Estas vías de circulación, a su vez, deberán contar con un ancho mínimo de 18 metros con 9 metros destinados a calzada. Se contemplará el desarrollo de pasajes con ancho mínimo de 12 metros, los mismos no podrán tener una longitud superior a 300 metros, con tramos no mayores de 100 m, debiendo desembocar sus extremos en vías principales. En el caso de optarse por calles ciegas con *cul-de-sac*, las

Resol. Nº 1148/2020 – (Hoja Nº 4)

mismas no podrán ser de longitud mayor de 100 m, medido desde el eje de la calle transversal de arranque y hasta el final del *cul-de-sac*, el que además deberá tener un diámetro mínimo de 22 m de diámetro.

Para conjuntos inmobiliarios con destino industrial:

- a) Las vías de circulación no podrán ser menores a 20 metros con entrada y salida diferenciada.
 - b) En estos emprendimientos se deberá dejar previsto un espacio destinado a playa de estacionamiento y maniobras para vehículos de grandes dimensiones.
4. El acceso al Conjunto Inmobiliario deberá ser directo a la vía pública, no pudiendo realizarse a través de una servidumbre de paso.

En el caso de que existan vías principales y secundarias perimetrales al Conjunto Inmobiliario, dicho acceso deberá preverse por la vía secundaria a efectos de mitigar el aporte de tránsito a la vía primaria.

5. La determinación planimétrica de partes comunes y privativas realizada por profesional con incumbencia en agrimensura, de acuerdo a lo estipulado por los arts. 2076 y 2077 del Código Civil y Comercial de la Nación, será indicada en el cuerpo del documento cartográfico, debiendo agregarse las siguientes planillas:

Planilla de Dominio por Unidad:

UNIDAD	SUP. PRIVATIVA	SUP. C.U.C	SUP. C.U.E.	% DE PARTE PRIVATIVA
1				
2				
...				
TOTAL				

Superficie Privativa: Corresponde a la superficie propia de cada unidad funcional.

Superficie Común de uso Común: Corresponde a las superficies de espacios comunitarios. Se calculará en base a la Superficie Total C.U.C. por el % de parte privativa de cada unidad.

Además, se confeccionará una planilla donde se detallen los tipos de espacios comunes con sus correspondientes superficies (ej. caminería, canchas, salón de usos múltiples, club house, etc). Por ej.:

ESPACIOS COMUNES	
ESP. VERDE 1	
ESP. VERDE 2	
ESP. VERDE 3	
ESP. VERDE 4	
VIAS DE CIRCULACION	
SUPERFICIE TOTAL C.U.C.	

% de Parte Privativa: Sera la relación entre la superficie propia de la unidad respecto del total de superficie propia del Conjunto Inmobiliario.

Resol. Nº 1148/2020 – (Hoja Nº 5)

Superficie Común de Uso Exclusivo (C.U.E.): Corresponde a las Superficies de espacios comunes correspondientes a una o algunas unidades funcionales (cancha, quinchos, etc.). Esta columna se puede omitir en casos que no existan este tipo de espacios. Dicha columna se calculará mediante la siguiente planilla:

C.U.E.	SUPERFICIE TOTAL DEL C.U.E.	UNIDAD FUNCIONAL	% DE PARTE INDIVISA DEL C.U.E	SUPERFICIE C.U.E. POR UNIDAD
C.U.E. Nº 1 (uso)		1		
		2		
C.U.E. Nº 2 (uso)		3		
		4		
		5		
TOTAL				

% de parte indivisa del espacio C.U.E.: puede calcularse asignando peso en base a las superficies propias de cada unidad (Ej.: Sup. Propia U1/Sup. propia U1+U2) o bien, asignarse en partes iguales o arbitrarias, si así lo requiere el propietario.

Superficie C.U.E.: Se calculará multiplicando el % de parte indivisa por el total del Espacio C.U.E.

6. Las unidades funcionales resultantes tendrán los atributos técnicos y legales de las sub-parcelas catastrales, las cuales se encontrarán conformadas por la parte privativa con su correspondiente porción indivisa de la parte común componiendo un todo no escindible. Su estado catastral tendrá una vigencia de 10 años calendario contados a partir de la registración del plano. Será necesaria para la emisión del certificado catastral para escrituración, una vez vencido el plazo mencionado, una verificación de subsistencia de dicho estado.
7. El plano para someter al régimen de Propiedad Horizontal Especial deberá involucrar un único título.
8. Toda limitación, restricción o derecho real de aplicación territorial que se encuentre dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser representado en el plano con su respectiva geometría, indicándose la unidad funcional o parte común afectada y se consignará su superficie.
9. Se deberá adjuntar al expediente la siguiente documentación:
 - a) Certificados de recepción definitiva de obras de infraestructura para el suministro de agua apta para consumo humano por parte del organismo correspondiente.
 - b) Certificado de recepción definitiva de obras de infraestructura para el suministro de energía eléctrica domiciliaria por parte del organismo correspondiente.
 - c) Certificado de aptitud ambiental, expedido por la Dirección de Medio Ambiente u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.
 - d) Si el Conjunto Inmobiliario se encuentra en zona de bosques, deberá cumplir con lo estipulado por las leyes Nº 6.292 y 8.304, adjuntando el correspondiente certificado otorgado por la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.

Resol. Nº 1148/2020 – (Hoja Nº 6)

- e) Certificado de mitigación contra el riesgo de inundaciones, recepción provisoria de las obras, expedido por la Dirección Provincial del Agua u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.
- f) Conformidad por parte de las Direcciones de Vialidad Nacional o Provincial, según corresponda, relativa a la seguridad en las maniobras de ingreso y egreso de vehículos al conjunto inmobiliario. En el caso de que fuera requerido la realización de obras deberá acompañarse la constancia de su recepción por las mismas.
- g) Constancia de ofrecimiento y aceptación de donación del espacio de equipamiento que hubiera exigido el Municipio o Comuna de la jurisdicción donde se emplace el conjunto inmobiliario.

II. Adecuación a conjuntos inmobiliarios

10. El título del plano para la adecuación a conjuntos inmobiliarios será: *“Mensura para Adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial (designación del conjunto inmobiliario) en base plano/s”* con sujeción al art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación y concordantes. Para su registración catastral se deberá dar cumplimiento con todos los requisitos exigibles para los Planos de Mensura que modifiquen el estado parcelario.
11. Serán objeto de la presente normativa aquellos emprendimientos preexistentes conformados por una combinación de derechos reales y/o personales con registración catastral.
12. Este plano deberá ser realizado por un profesional con incumbencia en agrimensura, cuya labor consistirá en el análisis parcelario y dominial del emprendimiento en consideración de la totalidad de planos involucrados. Sobre el mismo realizará la determinación de partes comunes y privativas, de acuerdo a lo establecido por el art. 5, realizando el cálculo correspondiente. El plano de adecuación deberá contener una planilla de antecedentes de dominio donde se consignará las matrículas registrales y los datos de los propietarios (nombre y CUIL/CUIT). Además, se deberá confeccionar un croquis de unificación involucrando a todos los antecedentes dominiales correspondientes en conjunto con un croquis catastral que exponga la unificación de todas las parcelas involucradas. En compulsas de superficie constarán: la superficie total según título unificada y la superficie según mensura total unificada.
13. La responsabilidad profesional para este tipo de plano queda circunscripta al cálculo para afectación al régimen de Propiedad Horizontal Especial, la declaración de mejoras existentes a la fecha y la georreferenciación de la parcela catastral resultante. En cuanto a la geometría interna de las parcelas que se adecuarán a unidades funcionales (subparcelas), la misma permanecerá bajo la responsabilidad del profesional autor de la documentación antecedente.
14. Se deberá adjuntar al expediente la siguiente documentación:
 - a) Certificados de recepción definitiva de obras de infraestructura para el suministro de agua apta para consumo humano por parte del organismo correspondiente.
 - b) Certificado de recepción definitiva de obras de infraestructura para el suministro de energía eléctrica domiciliaria por parte del organismo correspondiente.

Resol. Nº 1148/2020 – (Hoja Nº 7)

- c) Certificado de aptitud ambiental, expedido por la Dirección de Medio Ambiente u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.
- d) Certificado de mitigación contra el riesgo de inundaciones, recepción provisoria de las obras, expedido por la Dirección Provincial del Agua u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.
- e) Acta notarial donde conste:
 - 1) Autorización al profesional para la realización y firma de la documentación técnica por parte de los propietarios que constituyan el 100% de la titularidad de dominio.
 - 2) Precalificación: Si el inmueble se encontrare sometido a gravamen, restricción, afectación y/u otros derechos reales o personales y demás oponibles, en su intervención el escribano deberá relacionar: su cancelación debidamente inscripta, o conformidad expresa del acreedor hipotecario en caso de hipoteca, del Tribunal interviniente en caso de Embargo, o caducidad de la misma, indicando de corresponder sobre cual fracción subsiste la medida.

Si el inmueble estuviere afectado al Régimen de Vivienda (o bien de familia) y fuera objeto de subdivisión o fraccionamiento en cualquiera de sus formas, el rogante deberá expresar sobre cuál de las parcelas destino se trasladará el mismo, haciendo mención de tal circunstancia el Escribano en el apartado correspondiente a Gravámenes y Afectaciones.
- f) Libre deuda y pago total anual del impuesto inmobiliario de todos los padrones involucrados.

15. Las unidades funcionales resultantes tendrán los atributos técnicos y legales de las sub-parcelas catastrales, las cuales se encontrarán conformadas por la parte privativa con la correspondiente porción indivisa de la parte común componiendo un todo no escindible. Su estado catastral tendrá una vigencia de diez (10) años calendario contados a partir de la registración del plano antecedente que determinó su geometría y en el cual se basó para realizar la adecuación. De encontrarse vencido el plazo antes mencionado, dichas sub-parcelas tendrán vigencia al solo efecto de emitir el certificado catastral para la inscripción del nuevo reglamento de Propiedad Horizontal Especial.

16. En casos de existir inconsistencias entre planos antecedentes involucrados en el emprendimiento, no será posible realizar la adecuación en base a los artículos anteriores, siendo para ello necesario la confección de una nueva planimetría donde el profesional actuante tomará responsabilidad por la geometría resultante. En este caso, serán requeridos aquellos instrumentos mencionados por el artículo 14 y las subparcelas creadas a partir de esta documentación técnica alcanzarán las previsiones del artículo 6.