

Resolución N° 198/2021

San Miguel de Tucumán, 24 de febrero de 2021

VISTO:

Los arts. 1887, 2073, 2114 ss. y cs. del Código Civil y Comercial; la ley nac. 26.209 y el decreto prov. 541/3 del año 2013; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1887 del Código Civil y Comercial 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 además dicho cuerpo normativo también regula a partir del artículo 2114 el derecho real de superficie (cfr. art. 1887, inc. g), CCC), el cuál es conceptualizado como un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en el Código y las leyes especiales.

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.

Que la promulgación del Código Civil y Comercial en 1.8.2015 –y la consecuente incorporación de la propiedad horizontal especial al catálogo de derechos reales, así como la ampliación del contenido del derecho de superficie- es un hecho posterior a la

Resolución N° 198/2021

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 y del derecho real de Superficie.

Que, por razones de oportunidad, mérito y/o conveniencia, se estima prudente reglamentar la documentación técnica referida a tales derechos reales, con el fin de lograr la ordenación y sistematicidad normativa que facilite su aplicación y publicidad.

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

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

Artículo 1º: Reglámétese el trámite de registración de la documentación técnica referida a los derechos reales de Conjuntos Inmobiliarios y de Superficie, conforme a las disposiciones contenidas en los Anexos I y II de la presente, respectivamente.

Artículo 2º: Déjese sin efecto las resoluciones 1148/2020 y 1329/2020.

Artículo 3º: Comuníquese a los Departamentos Agrimensura, Régimen Catastral, Valuación, Cartografía, Sistemas y Asesoría Letrada. Asimismo, notifíquese a los profesionales independientes y a los Colegios Profesionales.

Artículo 4º: Comuníquese al Ministerio del Interior y a la Secretaria de Estado de Coordinación con Municipios y Comunas Rurales del Ministerio del Interior, y –por intermedio de esta última- a los municipios y comunas de la Provincia.

Artículo 5º: Archívese.

HJP

Resolución N° 198/2021

ANEXO I

Registración de documentación técnica de conjuntos inmobiliarios

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. 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. 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.
4. 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.:

Resolución N° 198/2021

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.

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. N° 1 (uso)		1		
		2		
C.U.E. N° 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.

5. 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.
6. El plano para someter al régimen de Propiedad Horizontal Especial deberá involucrar un único título.
7. 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.
8. 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.

Resolución N° 198/2021

- d) Si el Conjunto Inmobiliario se encuentra en zona de bosques, deberá cumplir con lo estipulado por las leyes N° 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.
- 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.

§ II. Adecuación a conjuntos inmobiliarios

- 9. 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.
- 10. Serán objeto de la presente normativa aquellos emprendimientos preexistentes conformados por una combinación de derechos reales y/o personales con registración catastral.
- 11. 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 compulsa de superficie constarán: la superficie total según título unificada y la superficie según mensura total unificada.
- 12. La responsabilidad profesional para este tipo de plano queda circunscripta al cálculo para afectación el 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.
- 13. 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) 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:

Resolución N° 198/2021

- 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.
14. 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.
 15. 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 13 y las subparcelas creadas a partir de esta documentación técnica alcanzarán las previsiones del artículo 5.

Resolución N° 198/2021

ANEXO II

Plano de mensura para constituir derecho real de superficie

1. La documentación técnica de Agrimensura realizada a efectos de determinar el objeto sobre el cual recaerá un Derecho Real de Superficie en términos del artículo 2114 del Código Civil y Comercial tendrá por nombre: *“Plano de Mensura para constituir Derecho Real de Superficie”*.
2. La presente reglamentación alcanzará cualquier Derecho Real de Superficie que pretenda constituirse en el ámbito de la Provincia de Tucumán donde el profesional con incumbencias en Agrimensura efectuará la determinación del objeto del Derecho Real de Superficie a constituirse, la cual, además de ser planimétrica, expresará los límites de su desarrollo vertical.
 - a) En caso que el inmueble sobre el cual se asiente el Derecho Real de Superficie sea parcela constituida, se confeccionará un croquis en base al plano que lo constituyó, en el cual se ubicará el objeto del derecho real de superficie vinculándolo a por lo menos dos vértices de la parcela.
 - b) En caso que el inmueble sobre el cual se asiente el Derecho Real de Superficie no sea parcela constituida, se deberá constituir el mismo en conjunto con la determinación del objeto superficie.
3. La vigencia del estado catastral del objeto superficie será de diez (10) años a partir de la registración del plano. Vencida la misma será necesaria la verificación de subsistencia de dicho estado, declarando cualquier mejora que se haya producido a la fecha.
4. A los fines de la emisión del certificado catastral del objeto superficie será condición que su estado catastral se encuentre vigente y la parcela esté constituida.
5. El objeto determinado para el Derecho Real de Superficie deberá afectar a una única parcela o sub parcela catastral y a un sólo título. En cualquier otro caso se deberá realizar previamente la unificación parcelaria y dominial.
6. Al expediente de solicitud de registración de documentación técnica le serán exigibles todos aquellos requisitos formales para un plano de mensura que modifique el estado parcelario con excepción del pago total anual del impuesto inmobiliario, bastando con que el padrón correspondiente no presente deudas a la fecha de ingreso.
7. Establecer el código sub parcelario “DS-n^o” para la designación y nomenclatura de los objetos territoriales “superficie”. Los mismos deberán corresponderse a un solo poliedro, el cual podrá descomponerse en volúmenes prismáticos para una mejor descripción del mismo.
8. En un plano podrá establecerse la determinación de más de un objeto “superficie”. Los mismos se registrarán y contarán con los atributos legales y técnicos correspondientes a las sub parcelas catastrales. Con la registración del plano se producirá la asignación de nomenclatura catastral y empadronamiento de los objetos.
9. Cuando la extinción del Derecho Real de Superficie se produzca por cumplimiento del plazo estipulado se dará lugar a la baja de el/los objeto/s involucrados. A partir de allí la DGC no informará la existencia del mismo en el certificado catastral de la parcela o sub parcela sobre la cual se asentaba el derecho.

Resolución N° 198/2021

10. En caso de extinción del Derecho Real de Superficie de manera anticipada al plazo declarado, corresponderá al propietario y superficiario del inmueble denunciar ante la DGC tal situación bajo apercibimiento de seguir siendo responsable por los hechos que puedan derivar de tal omisión.
11. En el cuerpo del plano se ubicarán:
- La mensura de la parcela.
 - Croquis de título donde se indicará la afectación del objeto superficie.
 - Planimetría a escala conveniente con la determinación de el/los polígono/s objeto/s de Derecho Real de Superficie. Se deberá determinar su exacta ubicación, vinculación a vértices de la parcela catastral, georreferenciación en caso de corresponder, y consignar sus coordenadas, dimensiones lineales, angulares y de superficie.
 - Complementado el punto anterior, todos los cortes que fuesen necesarios agregar para la correcta y completa determinación de los poliedros.
 - Agregar a la planilla de vértices y linderos requerida la descripción de los lados del objeto superficie.
- Los objetos DS se detallarán en la siguiente planilla:

N° DS	Finalidad	Polígono (designación de vértices)	Superficie [m ²]	Límite inferior	Límite superior
DS01					
DS01					
DS02					
DS03					

N° DS: Indicará los distintos objetos de superficie que se determinen en el plano.

Finalidad: Se indicará el fin de cada objeto. A plantar, a construir, etc.

Polígono: Descripción de los vértices que definen el polígono.

Superficie: Se consignará la superficie del polígono descripto.

Límites: Las cotas en su límite inferior y superior que determinarán el volumen del objeto. Por ejemplo, de 0m a 3m, de -3m a 3m, de 0m HLD (Hasta Límite del Dominio), etc.

Se adjunta a modo de ejemplo modelo ilustrativo de plano.

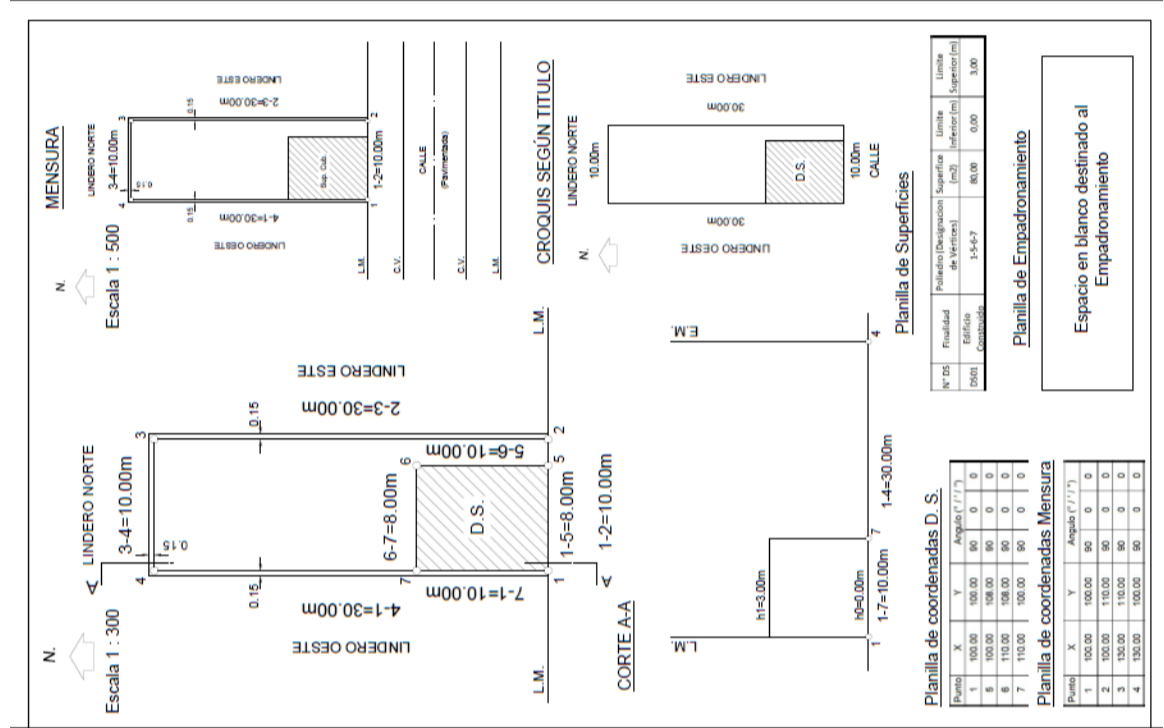
12. En caso de corresponder, se requerirá la visación por parte de la autoridad municipal/comunal a los efectos de que la misma tome conocimiento acerca de la finalidad con la cual se determinan los objetos DS.
13. Para parcelas rurales, cuando la afectación del objeto DS propuesto involucre zonas restringidas por el ordenamiento territorial de bosques nativos de acuerdo a las leyes provs. 6292 y 8304 se requerirá intervención relativa a la finalidad contemplada para el mismo por parte de la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos u otro organismo que lo reemplazara en sus funciones.

Resolución N° 198/2021

14. Los objetos superficie deberán contar con acceso a la vía pública, el cual se representará gráficamente en la planimetría.

15. Toda otra situación referente a la registración de planos referidos a Derecho Real de Superficie que no se encuentre prevista en la presente norma, será resuelta, en cada caso particular por la Dirección General de Catastro.

Resolución N° 198/2021



Planilla de Superficies

N° DS	Finalidad	Poligono (Designación de Vertices)	Superficie (m2)	Limite Inferior (m)	Limite Superior (m)
DS(1)	Construido	1-5-6-7	80,00	0,00	3,00

Planilla de Empadronamiento

Espacio en blanco destinado al Empadronamiento

Planilla de coordenadas D. S.

Punto	X	Y	Angulo (° / ' / ")
1	100.00	100.00	90 0 0
5	100.00	108.00	90 0 0
6	110.00	108.00	90 0 0
7	110.00	100.00	90 0 0

Planilla de coordenadas Mensura

Punto	X	Y	Angulo (° / ' / ")
1	100.00	100.00	90 0 0
2	100.00	110.00	90 0 0
3	130.00	110.00	90 0 0
4	130.00	100.00	90 0 0

Plano de: **Mensura para constituir Derecho Real de Superficie**

Provincia de Tucumán

DEPARTAMENTO CAPITAL LOCALIDAD SAN MIGUEL DE TUCUMAN CALLE NUMERACION/LOTE 1044

NOMENCLATURA CATASTRAL: C B MODA 43 PARC 15A PARRON INT CAT 1 USOS 1238 CODIGO DE UBICACION DE LA PARCELA

NOMENCLATURA MUNICIPAL: PARRON 1

INSCRIPCION EN EL REGISTRO INMOBILIARIO: PARRON LETRA N N° 4578

COMPUSTA DE SUPERFICIE:

SUPERFICIE SEGUN TITULO (Consignada):	300.00 m2
SUPERFICIE SEGUN MENSURA (Poligono 1-2-3-4):	300.00 m2
DIFERENCIA:	000.00 m2
POLIGONO A CONSTITUIR DERECHO DE SUPERFICIE (Poligono 1-5-6-7):	80.00 m2

San Miguel de Tucumán, 04/09/2020 14:54

Escala: 1:300 Instrumental Profesional

Fecha de operacion: 12/02/21

Colegio: Municipalidad / Comuna Director Ger Cabero