



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

VIEDMA, 07 OCT 2015

VISTO: el expediente N° 159705-ART-2015 del registro de esta Agencia de Recaudación Tributaria (unificación acumulativa de expedientes N° 159706-ART-2015 y N° 159707-ART-2015); la Ley Nacional N° 26.994, la Ley Nacional N° 27.077, la Ley Provincial E N° 3.483, el Decreto N° 1220/02, la Resolución DGCeIT N° 47/05, la Resolución DGCeIT N° 60/08; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional N° 26.994 aprobó el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, derogando el Código Civil vigente hasta el 31 de julio de 2015 y una serie de leyes nacionales complementarias del mismo;

Que la Ley Nacional N° 26.994, de acuerdo al Artículo 1° de la Ley Nacional N° 27.077, entró en vigencia el 1° de agosto del corriente año, comenzando a regir en esa fecha los principios establecidos en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación;

Que el nuevo marco jurídico de fondo introdujo, en particular y con relación a los derechos reales, nuevos derechos como la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie, que si bien algunos de ellos se encontraban regulados por leyes especiales, la comisión redactora consideró una necesidad su incorporación al Código con mayor completitud;

Que la Ley Provincial E N° 3.483 regula el Registro Catastral provincial, siendo una de sus principales funciones registrar y publicitar el estado parcelario de los inmuebles, a partir de la inscripción de los planos de mensura, documentos portadores de la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles de acuerdo a los derechos reales que sobre ellos se ejercen;

Que asimismo, el Catastro tiene la facultad de reglamentar todo lo concerniente a los requisitos, contenidos y tramitación de los planos de mensura que se presentan al registro para su inscripción;

Que en relación al derecho real de propiedad horizontal, establecido en los Artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial, la nueva normativa no modifica sustancialmente la estructura de fondo del derecho en cuestión, encontrándose partes de propiedad exclusiva y partes comunes, interdependientes y conformando un todo no escindible, con total similitud al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 derogada;

Que en el caso particular de la Propiedad Horizontal, el Decreto provincial N° 1.220/02 en su parte específica y la Resolución DGCyT N° 47/03 reglamentan lo atinente a la confección e inscripción de planos de mensura de división de


Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

los inmuebles que se pretendan afectar al régimen del derecho real aludido;

Que no obstante lo mencionado precedentemente, es necesario adecuar la norma citada, especialmente en aspectos formales, a fin de contar con un marco legal suficiente que permita una transición entre un código y otro, y hasta tanto se legisle a nivel local de acuerdo a la estructura jurídica que rige desde el 1° de agosto de 2015;

Que en tal sentido, los puntos 4.3 y 4.4 de la Resolución DGCyT N° 47/03 regulan el contenido y procedimiento a seguir para la inscripción catastral de los planos que sustentan la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de instrumentos que formalizan la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en los regímenes de las Leyes Nacionales N° 13.512 y N° 19.724, según lo establecido en el Artículo 2° inciso c) de la Ley Provincial I N° 810;

Que en relación al derecho real de conjuntos inmobiliarios establecido en los Artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial, se describe como conjuntos inmobiliarios a 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 en particular el Artículo 2075 del Código Civil y Comercial, establece el marco legal a aplicarse, disponiendo que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Código, con las modificaciones que establece el Título VI, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial;

Que en el caso particular del derecho real de superficie, la Resolución DGCyT N° 47/05 reglamentan lo atinente a la confección e inscripción de planos de mensura de los inmuebles que se pretendan afectar al régimen del derecho real de superficie forestal establecido en la Ley Nacional N° 25.509;

Que en relación al derecho real de superficie, establecido en los Artículos 2114 a 2128 del Código Civil y Comercial, la nueva normativa no modifica sustancialmente la estructura de fondo del derecho establecido en la Ley Nacional N° 25.509, sino que fundamentalmente amplía sus alcances a construir y plantar además de forestar;

Que el Capítulo 20 de la Resolución DGCyT N° 47/05 reglamenta detalladamente los contenidos, procedimientos y tramitación de planos para constituir el


Cr. AGUSTÍN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

derecho real de superficie forestal;

Que esencialmente los planos aludidos en sus contenidos geométricos, parcelarios y catastrales son independientes del destino a darse al derecho real de superficie, teniendo desde el punto de vista catastral el mismo tratamiento las parcelas o subparcelas generadas, ya sea su destino construir, plantar o forestar;

Que es necesario adecuar la normativa aplicable en las actuaciones administrativas llevadas a cabo ante la Gerencia de Catastro para la tramitación de mensuras, a fin de contar con un marco legal suficiente que permita la adecuación al nuevo régimen jurídico vigente a partir del 1° de agosto de 2015;

Por ello y en uso de las facultades conferidas por el Artículo 2° incisos d) y n) de la Ley Provincial E N° 3.483;

EL DIRECTOR EJECUTIVO
DE LA AGENCIA DE RECAUDACION TRIBUTARIA

RESUELVE:

CAPITULO I

MENSURA Y DIVISION PARA SOMETER AL
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
(Art. 2037 y ss. Código Civil y Comercial de la Nación)

ARTICULO 1°.- Previo a la afectación de un inmueble al derecho real de Propiedad Horizontal previsto en el artículo 2037 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, el propietario deberá obtener la aprobación, inscripción o registración según corresponda, de los siguientes planos:

- a) Plano de obra, ante la Municipalidad correspondiente.
- b) Plano de mensura de la parcela sobre la que se asiente el edificio a dividir y plano de división del edificio, ante la Gerencia de Catastro.

ARTICULO 2°.- Si para la implementación de las previsiones de los Artículos 2070 y 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación se requiriera plano de división, se exigirán para dicho plano los mismos requisitos indicados en el artículo anterior, presentándose el plano de división del edificio como proyecto al igual que el plano de obra, si el edificio es a construir ó está en construcción. La registración del referido plano de división no tendrá ningún efecto sobre el estado parcelario del inmueble.


Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

ARTICULO 3°.- La registración ante la Gerencia de Catastro de todo plano de mensura de división para la afectación de inmuebles al derecho real de Propiedad Horizontal, se registrará en general por lo establecido en el Decreto N° 1220/02, y en particular por lo normado en los artículos 105° a 113°. En todos los casos que en la normativa citada se haga referencia a las leyes nacionales N° 13.512 y N° 19.724, deben entenderse remitidas al Libro Cuarto – Derechos Reales - Título V – Propiedad Horizontal- artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTICULO 4°.- En la carátula de los planos correspondientes a este Capítulo se indicará el objeto de la mensura con la siguiente leyenda: "Mensura Particular con División para someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal el edificio construido....", indicando a continuación el nombre de la o las calles y número o números domiciliarios que le correspondan.

ARTICULO 5°.- A los efectos de la aplicación de lo normado en el Libro Cuarto – Derechos Reales - Título V - Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación se establecen las siguientes denominaciones y definiciones:

UNIDAD FUNCIONAL: Es la unidad de dominio exclusivo funcionalmente suficiente para el desarrollo integral y normal de las actividades que corresponden al destino que fija el plano de obra y que cumple con las condiciones exigidas por el Artículo 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación para ser objeto del derecho de propiedad horizontal.

UNIDAD COMPLEMENTARIA: Es la unidad de dominio exclusivo que por su naturaleza no constituye unidad funcional, por lo que su uso debe complementar alguna o algunas de estas últimas existencias en el edificio, o la que aun reuniendo las condiciones para ser considerada unidad funcional, es voluntad que su uso complemente alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

COSAS COMUNES: Son cada una de las partes del inmueble que por su naturaleza o destino deben ser necesariamente de propiedad común de acuerdo a lo establecido por el Artículo 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación.

COSAS COMUNES NO INDISPENSABLES: Son cada una de las partes del inmueble que sin ser comunes necesariamente se destinan como propiedad común de acuerdo a lo establecido por el Artículo 2042 del Código Civil y Comercial de la Nación.

DOMINIO COMUN DE USO EXCLUSIVO: Es cada una de las partes del inmueble de propiedad común que dada su naturaleza y destino, es voluntad se adjudique en uso exclusivo al propietario de determinada o determinadas unidades de dominio exclusivo del edificio.

POLIGONO: Es la superficie geoméricamente delimitada en una planta, constituida por uno o más ambientes y/o sectores comunicados entre sí y que, de acuerdo a las definiciones


Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

establecidas en este artículo, corresponde a igual espacio de dominio.

ARTICULO 6°.- Todos los aspectos relativos a definiciones, requisitos a tener en cuenta en la división, confección de planos y tramitación correspondientes a este Capítulo, se regirán por lo establecido en la Resolución DGCyT N° 47/03.

ARTICULO 7°.-En aquellos puntos de la Resolución DGCyT N° 47/03 en los cuales se haga referencia a la Ley Nacional N° 13.512 o a la Ley Nacional N° 19.724, deben entenderse remitidas al Libro Cuarto – Derechos Reales - Título V – Propiedad Horizontal- Artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación.

CAPITULO II

MENSURA Y DIVISIÓN PARA SOMETER AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL (Título VI - Capítulo I del Código Civil y Comercial de la Nación)

ARTICULO 8°.- La forma de presentación y tramitación de mensuras de división cuyo objeto sea afectar al régimen de Propiedad Horizontal Especial para Conjuntos Inmobiliarios previsto en el Artículo 2073 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirá por lo establecido en el presente Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que la reglamentación vigente establece para las operaciones de mensura en general.

ARTICULO 9°.- Los expedientes de mensura de división comprendidos en el presente capítulo, se identificarán con una numeración corrida por año calendario precedida por la sigla "PHE". En el objeto de la mensura se indicará la siguiente leyenda: "Mensura Particular de División para Afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial (Art. 2075- C.C.C.)".

ARTICULO 10°.- En caso que el inmueble a afectar se encuentre compuesto por más de una parcela del mismo propietario, se procederá previamente a la unificación correspondiente.

ARTICULO 11°.-En los planos de mensura de división correspondientes al objeto definido en el artículo 8° precedente, se deberán determinar los polígonos representativos de los límites de las unidades funcionales privativas, de las unidades complementarias (si las hubiera) y de las partes comunes que integren el conjunto


Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

inmobiliario. Además se agregara en el plano un detalle que incluirá la identificación de las unidades funcionales de dominio exclusivo, las unidades complementarias (si las hubiera) y las partes de dominio común del Consorcio de Propietarios constituido o a constituirse. Las Unidades Funcionales y las Complementarias se designarán por números correlativos comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución y las normas de nomenclatura vigentes.

ARTICULO 12°.- Previo a la registración de la mensura por parte de la Gerencia de Catastro, se deberá presentar y agregar al expediente de mensura una copia del plano de mensura de división debidamente intervenido por la autoridad territorial correspondiente, según lo pautado por el Artículo 2075- párrafo 1° - del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación al cumplimiento de las normas administrativas pertinentes. En la intervención aludida en el presente artículo, la autoridad territorial que corresponda deberá indicar si la autorización concedida reviste carácter definitivo o provisorio.

ARTICULO 13°.- Cuando a juicio de la autoridad territorial correspondiente, existan razones que impidan la habilitación de la división en forma definitiva (falta de ejecución de servicios o equipamientos requeridos, cumplimiento de requisitos específicos, etc.), dicha autoridad deberá indicar expresamente en la intervención requerida en el artículo anterior, que la misma reviste carácter provisorio. En tal caso el Área Registración de Mensuras de la Gerencia de Catastro, cumplidos los demás requisitos de la reglamentación vigente, inscribirá el plano de mensura de división con carácter provisional, con la inserción en el mismo de un sello con la siguiente leyenda: "La presente registración es válida únicamente para la inscripción del respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal Especial en el Registro de la Propiedad Inmueble".

ARTICULO 14°.- Mientras persista la registración con carácter provisorio indicada en el Artículo precedente, el plano de división carecerá de validez para la transferencia de las unidades creadas en el mismo y la Gerencia de Catastro expedirá para ellas Certificación Catastral Restringida en los términos del Artículo 20° de la Resolución "DGCeIT" N° 060/08. El carácter y los alcances de la inscripción aludida, se mantendrán hasta tanto se presente ante la Gerencia de Catastro nueva conformidad de la autoridad territorial correspondiente, en la cual la misma exprese que la autorización ha adquirido carácter de definitiva.

ARTICULO 15°.- Las mensuras comprendidas en el presente capítulo que cumplan con las normas vigentes y que cuenten con autorización definitiva de la autoridad territorial, serán registradas por la Gerencia de Catastro a través del Área Registración de Mensuras con carácter provisorio, la que tomará carácter de definitiva al inscribirse el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal Especial. En dichos casos con la registración del plano se insertará en el mismo un sello con la siguiente leyenda: "La presente registración adquirirá automáticamente carácter de definitiva al inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial correspondiente". Una vez inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el



Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO



Provincia de Río Negro
AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

respectivo reglamento el plano de mensura de división tendrá plenos efectos.

ARTICULO 16°.- En caso de existir construcciones, las mismas se relevarán según lo establecido en el Artículo 70° del decreto N° 1220/02 y punto 8.1 de la Resolución DGCyT N° 47/05, adjuntándose al plano los formularios de mejoras correspondientes.

ARTICULO 17°.- En general y en relación a todo lo concerniente a las formas, contenidos y tramitaciones, los expedientes de mensura comprendidos en el presente capítulo se registrarán por las disposiciones de la Resolución DGCyT N° 47/05.

CAPITULO III

MENSURA PARA CONSTITUIR DERECHO REAL DE SUPERFICIE

(Art. 2114 y ss. Código Civil y Comercial de la Nación)

ARTICULO 18°.- Los planos de mensura que tengan por objeto constituir el derecho real de superficie, ya sea sobre la totalidad de un inmueble o sobre una parte material del mismo, según lo establecido en los Artículos 2114 a 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación, se registrarán en cuanto a contenidos, requisitos y tramitación por lo normado en el Capítulo 20 de la Resolución DGCyT N° 47/05.

ARTÍCULO 19°.- En todos los casos que en la normativa citada en el artículo anterior se haga referencia a la Ley Nacional N° 25.509, deben entenderse remitidas al Libro Cuarto – Derechos Reales - Título VII – Superficie - del Código Civil y Comercial de la Nación.

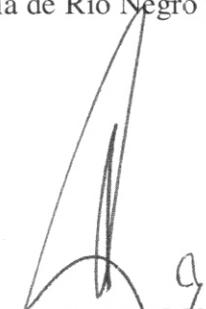
ARTICULO 20°.- En todos los casos en que la normativa citada en el artículo 18° precedente se refiera al derecho real de superficie forestal, deberá entenderse extendidas a la construcción o a la plantación indistintamente.

ARTICULO 21°.- Registrar, comunicar a la Gerencia de Catastro, al Colegio de Agrimensores de Río Negro, al Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Provincia de Río Negro y al Colegio Notarial de Río Negro. Cumplido, archivar.

RESOLUCION N°

1183




Cr. AGUSTIN DOMINGO
DIRECTOR EJECUTIVO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO