

Resolución Normativa N° 069/15

LA PLATA, 23 DE DICIEMBRE DE 2015

VISTO que mediante el expediente N° 22700-44233/15 se propicia dejar establecido el marco normativo que deberá aplicarse para la realización, en el ámbito de esta Agencia, de trámites administrativos tendientes a la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto provincial N° 2489/63 se estableció el procedimiento para la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal;

Que, en particular, y de manera concordante con lo establecido en el Decreto nacional N° 18734/49, el artículo 6° del Decreto N° 2489/63 citado posibilitó la inscripción de actos respecto de edificios "en construcción" y/o "a construir", de acuerdo a las condiciones que la reglamentación exige;

Que, posteriormente, el Decreto provincial N° 947/04 incorporó en el Decreto N° 2489/63 los artículos 6° bis y 6° ter, y modificó el artículo 13, posibilitando un mecanismo alternativo para la actualización del estado constructivo de unidades funcionales afectadas al régimen citado, "en construcción" y/o "a construir";

Que, en cumplimiento de lo previsto en los Decretos citados en el párrafo que antecede, se reglamentó el procedimiento administrativo a observar en el ámbito de esta Autoridad de Aplicación, para la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales "a construir" y/o "en construcción", originadas por el régimen de Propiedad Horizontal; primeramente respecto de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados - Disposición N° 349/05 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial-, y luego con relación al resto de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana -Resolución Normativa N° 63/14 de esta Agencia de Recaudación -;

Que, por otro lado, mediante la Disposición N° 2389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, se aprobaron las normas a aplicar para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal, entonces regulado por la Ley nacional N° 13512;

Que por la Ley nacional N° 26994, de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación, se dispuso la derogación de la Ley nacional N° 13512, incorporándose la regulación del derecho real de Propiedad Horizontal en el texto del referido cuerpo normativo;

Que la circunstancia mencionada en el párrafo anterior motivó la realización de una consulta ante la Asesoría General de Gobierno, a fin de emitir opinión respecto de la ultra-actividad de la reglamentación provincial ya referenciada, a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que el referido Organismo asesor emitió el Dictamen N° 487/15 -expediente N° 2307-453/15-, pronunciándose a favor de la aplicación transitoria de la normativa provincial, aún con posterioridad al 1° de agosto de 2015, por cuanto el nuevo ordenamiento legal en la materia recoge, en líneas generales, los lineamientos del que se ha derogado, destacando sin perjuicio de la aplicación transitoria referida, que resulta necesario impulsar, en un plazo razonable, el dictado de una nueva normativa provincial que adecue las normas en estudio al nuevo régimen jurídico;

Que, por lo expuesto, corresponde por el momento disponer lo pertinente a fin de delimitar expresamente el marco normativo que deberá aplicarse para la realización, en el ámbito de esta

Agencia, de trámites administrativos tendientes a la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal;

Que, asimismo, la oportunidad resulta propicia para incorporar en la Disposición N° 2389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, un nuevo Anexo II, reglamentando el contenido que deberán contener las Carátulas correspondientes a los Planos de Propiedad Horizontal, en el caso particular de los Conjuntos Inmobiliarios;

Que, finalmente, y con motivo de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, resulta necesario establecer las condiciones que harán a la recepción y expedición de certificados catastrales correspondientes a los nuevos derechos reales de Tiempo Compartido, Cementerios Privados y Superficie, así como la previa constitución de estado parcelario respecto de inmuebles a afectar a los derechos reales enunciados, de acuerdo a lo prescripto en los artículos 50 y 51 de la Ley N° 10707 y modificatorias;

Que han tomado la intervención que les compete la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, la Subdirección Ejecutiva de Planificación y Coordinación, y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13766;

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1°: Dejar establecido que, hasta tanto se reglamente el ejercicio de los derechos reales de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, regulados en los Títulos V y VI, respectivamente, del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación, deberán aplicarse las normas del Decreto provincial N° 2489/63 y su modificatorio, así como de las disposiciones establecidas a los efectos de su implementación.

Artículo 2°: Dejar establecido que, a los efectos de la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán aplicarse las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos establecidas en la Disposición N° 2389/93 y complementarias, de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, hasta tanto se actualice la reglamentación vigente.

Artículo 3°: Incorporar en la Disposición N° 2389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, el Anexo II "Contenido de la Carátula correspondiente a los Planos de Propiedad Horizontal (Conjuntos Inmobiliarios)", que integra el Anexo Único de la presente.

Artículo 4°: Encomendar a la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, a través de la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial, instar el dictado de las normas que resulten necesarias a fin de viabilizar operativamente lo dispuesto en los artículos precedentes, y de establecer la documentación a requerir para la afectación de inmuebles a los nuevos derechos reales de superficie, tiempo compartido y cementerio privado y demás deberes que surjan de la legislación catastral vigente respecto de los mismos.

Artículo 5°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Ver Anexo

RESOLUCION NORMATIVA N° 69/15