

La Plata, 8 de Mayo de 1998.

Visto la necesidad de compilar y actualizar el régimen de excepciones a la obligación de constituir el Estado parcelario como requisito para el despacho del certificado catastral, a la luz de las nuevas modificaciones legales, corresponde en esta instancia dictar el instrumento que permita tal finalidad.

Asimismo corresponde contemplar la excepción a la obligación dispuesta por el artículo 8º de la Disposición 2.010/94 (Modificada por la Disposición 657/98).

I**EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE CONSTITUIR EL ESTADO PARCELARIO
COMO REQUISITO PREVIO AL DESPACHO DE CERTIFICADO CATASTRAL**

1. Las Subparcelas sometidas al régimen de la [Ley 13.512](#) (Propiedad Horizontal), cuando las mismas sean unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en planta subsuelo. Esta Excepción no alcanza a las subparcelas ubicadas total o parcialmente en planta baja ni a las subparcelas que contengan polígonos con superficies descubiertas cualquiera sea la planta en que se encuentren. (Art. 4º, párrafo 3º de la [Disposición 2.010/94](#), modificado por la Disposición 2.023/96).
2. Las unidades funcionales de los inmuebles afectados al régimen de la Ley 13.512 (P.H.) cuyos ambientes que determinan su funcionalidad se encuentran ubicados en planta subsuelo, primer piso o superiores. (Art. 1º Inciso c) de la [Disposición 2.702/94](#))
3. Las unidades funcionales o complementarias destinadas a cocheras bauleras o destinos similares, cuyas superficies, según plano de Propiedad Horizontal, correspondan al rubro cubierto o semicubierto. En los casos de **cocheras deberá acompañarse constancia municipal, Instrumento notarial u otro elemento que permita individualizar a la cochera** a efectos de verificar la procedencia de la excepción. En su defecto podrá agregarse certificación de escribano en la cual conste que ha tenido a la vista el Reglamento de Copropiedad y Administración del cual surge el destino, cochera, de la UF o UC objeto de la operación (con individualización del inmueble).
4. Los actos notariales referidos a:
 - a. La Resolución 8.959/93 del Banco de la Nación Argentina y sus modificatorias, cuando no se modifique el titular del dominio. (Art. 5, párrafo 4º de la Disposición 2.010/94). En este caso deberá indicarse en el cuerpo del certificado la excepción invocada, acompañando certificación del Banco de la que surja tal circunstancia con individualización del inmueble.
 - b. La [Ley 9.980](#). En este caso deberá citarse en el cuerpo del certificado la excepción invocada, acompañando certificación del Banco Hipotecario Nacional de la que surja tal circunstancia con individualización del Plan (25 de Mayo, VEA, 17 de Octubre y Acción Directa) y del inmueble. (Disposición 2.702/94 art. 1º inciso b), interés social).
 - c. Las operatorias del Banco Hipotecario Nacional y Banco de la Provincia de Buenos Aires calificadas de interés social. (Art. 1º inciso b) [Disposición 2.702/94](#)). Deberá citarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del Banco Interviniente que acredite que la operación se efectúa en el marco de regularización de complejos habitacionales calificados de interés social, con individualización del inmueble.
 - d. Escrituras actualizadas por la Escribanía General de Gobierno calificadas de interés social. (Art. 1º inciso b) Disposición 2.702/94). Las solicitudes deberán contener el sello oficial del Organismo.
 - e. Tramitaciones de la [Ley 24.374](#) de regularización dominial. Las solicitudes deberán contener el sello oficial del Registro de Regularización Dominial. ([Disposición 2.004/96](#)).
 - f. Hipotecas constituidas sobre inmuebles destinados a vivienda única familiar y de ocupación permanente exento del impuesto de sellos, cuando garanticen créditos otorgados por instituciones financieras oficiales o privadas regidas por la Ley 21.526 (Entidades Financieras) y cuyo monto no supere la suma de \$60.000 ([Disposición 207/95](#)). En el cuerpo del certificado deberá consignarse la leyenda "HIPOTECA DE VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE -EXENTA DE IMPUESTO DE SELLOS-" y acompañarse certificación de la entidad bancaria o del notario interviniente en la que se acredite la excepción, consignando expresamente los datos del inmueble, el monto del crédito, el beneficiario y cuando correspondiere la entidad financiera otorgante.

- g. Hipotecas constituidas sobre inmuebles rurales que garanticen créditos otorgados con destino a la actividad agropecuaria. ([Disposición 2.767/94](#)). Deberá citarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del banco interviniente que acredite tal circunstancia, con individualización del inmueble.
 - h. Los [Decretos 2.422/97](#), [2.981/97](#) y 1.012/97, calificados de interés social (Créditos a Personal de la Policía). Deberá citarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del Notario interviniente que acredite que la operación se realiza dentro del marco de los citados decretos, con individualización del inmueble.
 - i. Operatorias contempladas en el artículo 1º inciso b) de la Ley 10.771 (Convenio entre la Escribanía General de Gobierno y el Colegio de Escribanos). Deberá citarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del Colegio de Escribanos que acredite que la operación se realiza en el marco de la citada norma, con individualización del inmueble.
 - j. Las operaciones realizadas en el marco de la Ley 11.771 (Privatización de E.S.E.B.A. S.A.).
 - k. Transmisiones de inmuebles realizadas por entidades intermedias a favor del Instituto de la Vivienda de la Pcia. de Buenos Aires con destino a la construcción de viviendas de interés social, ([Disposición 395/97](#)). Deberá citarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del Instituto de la Vivienda que acredite tal excepción.
5. Actos judiciales por los cuales se transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales, cuando el proceso haya sido iniciado con anterioridad al 17 de Octubre de 1994. (art. 1º inciso a), Disposición 2.702). Deberá consignarse la excepción en el cuerpo del certificado y acompañarse certificación del juzgado interviniente que acredite la fecha de inicio del proceso judicial. En los casos que correspondiera deberá también individualizarse el inmueble (ej. Adjudicación judicial).
6. Cuando los titulares del inmueble sean: el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires o alguna Municipalidad.

II

EXCEPCIÓN A LA OBLIGACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 8º DE LA DISPOSICIÓN 2.010/94 (MODIFICADO POR LA DISPOSICIÓN 657/97) COMO REQUISITO PREVIO AL DESPACHO DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Operatorias efectuadas por intermedio del Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Provincia de Buenos Aires y escribanía General de Gobierno calificadas de interés social ([Disposición 588/98](#)). Deberá consignarse en el cuerpo del certificado la excepción alegada y acompañarse certificación del funcionario o de la entidad bancaria que acredite que la operación se encuentra comprendida en la citada Disposición, con individualización del inmueble.

Ing. Civil Roberto A. CANO
Director Provincial
Dirección Provincial de Catastro Territorial