

Resolución Normativa 69/15 ARBA

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 2.489/63](#) 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 18.734/49, el artículo 6° del Decreto 2.489/63 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 947/04 incorporó en el Decreto 2.489/63 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 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 63/14 de esta Agencia de Recaudación-;

Que, por otro lado, mediante la [Disposición 2.389/93](#) 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 13.512;

Que por la Ley nacional 26.994, de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación, se dispuso la derogación de la Ley nacional 13.512, 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 10.707 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 13.766;

Por ello,

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

Artículo 1º: 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 2.489/63** y su modificatorio, así como de las disposiciones establecidas a los efectos de su implementación.

Artículo 2º: 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 2.389/93** y complementarias, de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, hasta tanto se actualice la reglamentación vigente.

Artículo 3º: (Dejado sin efecto por [Resolución Normativa 24/18 ARBA](#)) Incorporar en la Disposición 2.389/93 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 4º: 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 5º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Ver [Anexo](#)

Resolución Normativa N° 69/15

Iván Budassi
Director Ejecutivo

ANEXO ÚNICO

ANEXO II (de la Disposición 2.389/93)

CONTENIDO DE LA CARÁTULA CORRESPONDIENTE A LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CONJUNTOS INMOBILIARIOS)

Carátula

Distribución y contenido

La carátula tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano. Se dividirá horizontalmente en dos campos, el superior de 14 cm. y el inferior de 16 cm de altura. Se consignarán en el superior las leyendas que a continuación se indican, en el siguiente orden (ver [figura 18](#)):

- Provincia de Buenos Aires;
- Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien;
- Lugar: ciudad - pueblo - paraje y nombre o nombres de las calles y número de la casa;
- Nombre de los titulares de dominio de acuerdo a las constancias vigentes en la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad. Optativamente, en los casos de pluralidad de propietarios, se podrá indicar el nombre de un titular con el agregado "y otros";
- Designación del inmueble según título o plano, como corresponda, con la indicación del número característico de este último;
- Número de inscripción en la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad.
- Una leyenda que dirá: "OBJETO: MENSURA DE SUBDIVISIÓN PARA SOMETER AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CONJUNTOS INMOBILIARIOS) EDIFICIO" (indicar el estado constructivo del bien: edificio construido, a construir o en construcción).

En el ángulo superior derecho la carátula contendrá un cuadro de 5,5 cm x 4,5 cm dividido en cuatro fajas y reservado para:

- La característica numérica del plano, que deberá estar acompañada por la letra E (PH E);
- La nomenclatura catastral de origen de las parcelas;
- El número de partida del Impuesto Inmobiliario;
- La identificación del Conjunto Inmobiliario (ej. CI Residencial);
-

Cuando el plano conste de más de una lámina, entre la característica numérica del mismo y la Nomenclatura Catastral de origen se intercalará una nueva faja de 1 cm de alto que contendrá la siguiente leyenda:

"Total de Láminas..... Lámina N°....."

El campo inferior se dividirá verticalmente por una línea situada a 7 cm del borde derecho.

La parte izquierda de este campo se dividirá horizontalmente en dos cuadros. En el cuadro superior deberán indicarse los datos según título o plano. En el cuadro inferior se consignarán las notas. La línea de división entre ambos cuadros podrá desplazarse, según las necesidades, hacia arriba o abajo, con la sola limitación de que el cuadro para croquis de título no podrá tener menos de 9 cm de altura y, el de notas, no menos de 3 cm.

La parte derecha de este campo se dividirá horizontalmente en cuatro cuadros.

Uno superior de 1,5 cm, destinado a consignar la fecha de la mensura.

Un segundo cuadro de 3,5 cm, destinados para la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos: título, número de matrícula profesional, domicilio y fecha de mensura.

Un tercer cuadro de 2 cm de altura destinado a la nomenclatura catastral que corresponda al inmueble como consecuencia de la operación.

Finalmente, un cuarto cuadro de 9 cm de alto destinado para los sellos de aprobación.

Croquis de datos s/título o plano: este croquis se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la carátula, es decir, con el Norte hacia arriba. En él se deberán consignar, fielmente expresados, los siguientes datos:

- Las medidas lineales, angulares, de áreas y linderos citados en el asiento de dominio o plano, según corresponda;
- Las distancias a las esquinas en los casos de datos según plano, así como también si estuviesen consignadas en el título;

- El nombre de la calle o las calles con frente a la parcela;
- La designación del bien y macizo, consignados en el título o plano;
- La meridiana;
- La leyenda correspondiente: Datos s/..... . En caso de ser croquis según plano, se deberá indicar su número característico.

Ampliación de la carátula

Cuando el espacio para notas resulte insuficiente, se podrá habilitar un espacio suplementario, abajo, a la izquierda de la misma.

Plano en más de una lámina

Cuando el plano se haga en más de una lámina, la carátula deberá ir en la primera. Las restantes contendrán, en el ángulo superior derecho de la carátula, un recuadro de 5,5 cm por 2 cm de alto con las leyendas:


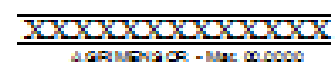
"Total de láminas" "Lámina N°....", además del número característico del plano. Deberán consignarse en todas las láminas los datos del profesional actuante.

Dimensiones de los caracteres

Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles y deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- Nombre del partido: altura mínima 1 cm, altura máxima 1,5 cm;
- Nombres y apellidos de los titulares de dominio: altura mínima 0,5 cm.;
- Para todas las demás leyendas y anotaciones: altura mínima 2mm.

Figura 18

<p>PROVINCIA DE BUENOS AIRES</p> <p>PARTIDO : LA PLATA</p> <p>LUGAR : CIUDAD</p> <p>CALLE : 137 N° 943</p> <p>PROPIETARIO :</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">PH E</td> <td style="width: 35%;">55-</td> <td style="width: 50%;">-2015</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: small;">NOM. CATASTRAL de ORIGEN</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: x-small;">Circuns: I Seccion: A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: x-small;">Manzana: 70 Parcela: 4c</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: small;"><u>IMPUESTO INMOBILIARIO</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: x-small;">PARTIDA N° xxxxx</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: x-small;">C.I. Residencial</td> </tr> </table>	PH E	55-	-2015	NOM. CATASTRAL de ORIGEN			Circuns: I Seccion: A			Manzana: 70 Parcela: 4c			<u>IMPUESTO INMOBILIARIO</u>			PARTIDA N° xxxxx			C.I. Residencial		
PH E	55-	-2015																				
NOM. CATASTRAL de ORIGEN																						
Circuns: I Seccion: A																						
Manzana: 70 Parcela: 4c																						
<u>IMPUESTO INMOBILIARIO</u>																						
PARTIDA N° xxxxx																						
C.I. Residencial																						
<h1 style="margin: 0;"><u>Pedro</u> <u>Pablo</u> <u>CARENA</u></h1>																						
<p>BIEN: Lotes I y II, parte del Solar 2, Manzana 21, Sección C - Lote A, parte del Solar 3, Manzana 21.</p> <p>INSC. DE DOMINIO: MATRICULAS 15.468 (55)</p> <p>OBJETO: MENSURA DE SUBDIVISION PARA SOMETER AL DE RECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CONJUNTOS INMOBILIARIOS) EDIFICIO _____</p>																						
<p style="text-align: center;"><u>DATOS S/TITULO</u></p> <div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: 10px auto; padding: 10px;">  <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">ver detalle</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><u>MANZANA 21</u></p> </div>	<p>FECHA DE MENSURA: ABRIL 2015-</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p><u>NOMENCLATURA CATASTRAL</u></p> <p>PARTIDO: LA PLATA</p> <p>CIRCUNSCRIPCION: I</p> <p>SECCION: A</p> <p>MANZANA: 70</p> <p>PARCELA: 4c</p>																					
<p><u>NOTAS:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Los ángulos no indicados son rectos e suplementarios. 2) Expediente municipal: Libro 6, N° 667, Afec 2.012. 3) Destino unidades funcionales 																						