



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

LEY N° 3086

Aprobada en 1ª Vuelta: 19/12/1996 - B.Inf. 73/1996

Sancionada: 20/03/1997

Promulgada: 11/04/1997 - Decreto: 271/1997

Boletín Oficial: 01/05/1997 - Nú: 3464

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
L E Y**

Artículo 1º.- Autorízase la creación y transferencia de parcelas por el Régimen de Consorcio Parcelario que se establece en la presente ley.

Artículo 2º.- El Régimen de Consorcio Parcelario podrá aplicarse sobre un área territorial continua, siempre que se cumplan las siguientes condiciones y exigencias mínimas:

- a) Que se fije para el Consorcio Parcelario respectivo, destino determinado.
- b) Que la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario y destino del mismo, cuente con la conformidad de la autoridad territorial correspondiente. En tiéndose por autoridad territorial, el municipio respectivo o, en su defecto la provincia, de no existir para el caso jurisdicción municipal.
- c) Que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble un Reglamento, establecido por escritura pública, de afectación al Régimen de Consorcio Parcelario, en el que se publicitarán las características del consorcio y se asegurará el normal desarrollo y funcionamiento del mismo.
- d) Que al momento de afectar el continuo territorial al Régimen de Consorcio Parcelario, se constituya o se asegure y determine el procedimiento para la constitución de una Asociación de Propietarios, responsable de las acciones necesarias para un adecuado funcionamiento del Consorcio Parcelario.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

- e) Que dentro del continuo territorial que se afecte al Consorcio Parcelario, se creen parcelas susceptibles de dominio privado y uso exclusivo compatible con el destino del Consorcio Parcelario respectivo.
- f) Que dentro del mismo continuo territorial, se creen parcelas que se afectarán al uso común directo o indirecto a favor de los propietarios de parcelas de uso exclusivo, en las condiciones que establezca el Reglamento de Afectación y cuyo dominio se constituirá a favor de la Asociación de Propietarios, al momento de producirse la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario o posteriormente, a través de dominio fiduciario en la forma establecida en esta ley.
- g) Que se asegure una adecuada infraestructura de servicios y superficies de uso común, necesarios para el normal funcionamiento del Consorcio Parcelario correspondiente, cuya construcción, ampliación, mejoramiento, mantenimiento y administración, según corresponda, será afrontada por el Consorcio respectivo, ya sea a través del propietario de las parcelas que se afectan al Consorcio Parcelario o a través de la Asociación de Propietarios. En las mismas condiciones, será el Consorcio respectivo, el responsable de asegurar la prestación y mantenimiento de los servicios necesarios para el funcionamiento del mismo.
- h) Que se constituya servidumbre de tránsito gratuita sobre las parcelas de uso común destinadas a la circulación interna, a favor de las parcelas de uso exclusivo, ello siempre que impliquen superficies de circulación no cedidas al dominio público.

A los efectos de la aplicación de la presente ley, se considera que no interrumpen el área territorial continua o continuo territorial, las calles pertenecientes al dominio público.

Artículo 3°.- La autoridad territorial que corresponda, de acuerdo al régimen constitucional vigente, será la encargada de definir los Consorcios Parcelarios cuyo funcionamiento autorizará y de reglamentar los aspectos inherentes a localización, indicadores urbanísticos, pautas arquitectónicas, dimensiones mínimas de parcelas, calles y espacios verdes, infraestructura de servicios y equipamiento comunitario a requerirse, otras exigencias que considere necesarias, como así también la determinación de las formas instrumentales que se requerirán para garantizar el cumplimiento de las exigencias que se establezcan.

Artículo 4°.- En los Consorcios Parcelarios podrá optarse por ceder al dominio público las áreas destinadas a



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

la red de circulación interna. En este caso la autoridad territorial que corresponda, podrá autorizar el cercado perimetral del inmueble donde se asiente el Consorcio Parcelario y el control de los accesos y de los usos de las vías de circulación interna. No obstante la cesión al dominio público de la respectiva superficie, la ejecución y mantenimiento de la infraestructura de servicios que sobre ella se desarrolle, corre por cuenta exclusiva del Consorcio Parcelario correspondiente.

Artículo 5°.- Los Consorcios Parcelarios están sujetos a los contralores y exigencias de los organismos públicos competentes en todo lo referido al cumplimiento de normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza, preservación del medio ambiente, etcétera, que corresponden a todo núcleo parcelario convencional.

Artículo 6°.- Cualquiera sea el régimen que adopte el Consorcio Parcelario respectivo, en lo referente a acceso al mismo y circulación interna, tal acceso y circulación será libre para los organismos de control, seguridad y suministro de servicios públicos.

Artículo 7°.- Previo a la constitución por escritura pública del Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, será imprescindible la registración en la Dirección General de Catastro y Topografía, de Mensura y Fraccionamiento con la finalidad de afectar al régimen de la presente ley. Esta misma exigencia deberá cumplirse para producir modificaciones parcelarias posteriores. En el expediente de mensura respectivo y antes de la registración de la misma, deberá incorporarse copia del plano de mensura y del proyecto de Reglamento de Afectación, ambos con la conformidad municipal. Los requisitos y normas para la registración de estas mensuras, serán fijadas por la Dirección General de Catastro y Topografía.

Artículo 8°.- El reglamento de afectación al Régimen de Consorcio Parcelario, incluirá como mínimo:

- a) La declaración de afectación al Régimen de Consorcio Parcelario de la parcela o parcelas origen correspondientes, con indicación del plano de mensura registrado, en base al cual se realizó el fraccionamiento con esa finalidad.
- b) Las características y destino del Consorcio Parcelario que se constituye.
- c) La constitución o compromiso de constitución de una Asociación de Propietarios que, obligatoriamente, integrarán los propietarios de cada parcela de uso exclusivo. En los casos en que deba optarse por el compromiso de constitución, ésta debe quedar perfectamente asegurada a través del Reglamento de



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Afectación.

- d) La identificación de las parcelas susceptibles de uso exclusivo y destino correspondiente y la de las parcelas que se afectarán al uso común directo o indirecto de los propietarios de parcelas de uso exclusivo.
- e) El detalle de las parcelas, servicios y otras cosas que corresponderán al dominio de la Asociación de Propietarios y la determinación del uso y/o destino al que quedan afectadas, así como las condiciones y amplitud de uso a que están autorizados los integrantes del Consorcio Parcelario correspondiente.
- f) La identificación, si las hubiera, de las parcelas cedidas al dominio público.
- g) La constitución de servidumbre gratuita de tránsito sobre las parcelas destinadas a la circulación interna, a favor de las parcelas susceptibles de uso exclusivo y condiciones en que tales servidumbres se constituyen, todo ello siempre que las superficies de circulación interna no se cedan al dominio público.
- h) La obligación de permitir el libre acceso al Consorcio Parcelario y la libre circulación interna, para los organismos de contralor, seguridad y suministro de servicios públicos.
- i) El compromiso del propietario de la parcela o parcelas que se afectan al Consorcio Parcelario y/o de la Asociación de Propietarios, de construir y mantener la infraestructura de servicios, espacios, otras cosas comunes, parcelas afectadas a servidumbre y de todo aquello necesario para el normal funcionamiento del Consorcio Parcelario respectivo, asegurando además la correcta prestación de los servicios necesarios para tal funcionamiento.
- j) Los derechos especiales que corresponden a los propietarios de parcelas de uso exclusivo.
- k) La determinación de las cargas comunes, proporción y forma de contribución al mantenimiento de las parcelas, servicios y otras cosas de uso común.
- l) Las restricciones previstas para la incorporación de accesiones parcelarias y otras que legalmente pudieran imponerse.
- m) Toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del Consorcio Parcelario, la convivencia y bienestar de los consorcistas y el respeto de los derechos de la comunidad en general.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Artículo 9°.- Las normas de funcionamiento y administración de la Asociación de Propietarios, serán previstas en los estatutos correspondientes.

Artículo 10.- El texto definitivo del Reglamento de Afectación, debe contar con la conformidad de la autoridad territorial correspondiente, antes de su elevación a escritura pública.

Artículo 11.- No se considerará constituido el Régimen de Consorcio parcelario, ni podrán transferirse parcelas del mismo, hasta tanto no se inscriba el respectivo Reglamento de Afectación en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 12.- El Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario, sólo podrá modificarse por resolución de la Asociación de Propietarios mediante una mayoría no menor de dos (2) tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo contar con conformidad previa de la autoridad territorial correspondiente.

Artículo 13.- La adquisición del dominio de parcelas de uso exclusivo o de partes indivisas de las mismas, implicará la automática incorporación del adquirente al Consorcio Parcelario y a la Asociación de Propietarios, con la amplitud de derechos que se fije en el Reglamento de Afectación.

Simultáneamente, el transmitente perderá sus derechos en el Consorcio y en la Asociación, en la medida en que los gana el adquirente. La situación normada en el presente artículo deberá quedar claramente reflejada en las escrituras traslativas de dominio correspondientes.

Artículo 14.- En principio, no podrá aplicarse a parcelas de un Consorcio Parcelario constituido, el régimen de prehorizontalidad ni el de horizontalidad. No obstante, si por causas muy justificadas fuese necesario hacerlo, deberá:

- a) Demostrarse que tal aplicación no afectará el normal funcionamiento del Consorcio Parcelario respectivo.
- b) Contar con expresa autorización de la autoridad territorial correspondiente.
- c) Contar con la autorización de la Asociación de Propietarios mediante una mayoría no menor de tres cuartos.
- d) Modificarse el Reglamento de Afectación, de manera tal que se adapte a la nueva situación generada por



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

la aplicación del régimen de prehorizontalidad y/u horizontalidad respectivo.

Artículo 15.- El cambio de destino de un Consorcio Parcelario constituido, sólo podrá concretarse si se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Demostrarse que el cambio de destino no afectará el normal funcionamiento del Consorcio Parcelario.
- b) Contar con la expresa autorización de la autoridad territorial correspondiente, la que podrá exigir las modificaciones, ampliaciones y/o construcciones necesarias para adaptar la estructura del Consorcio Parcelario, al nuevo destino propuesto.
- c) Contar con la autorización unánime de los integrantes de la Asociación de Propietarios.
- d) Modificarse el Reglamento de Afectación, de manera tal que se adapte a la nueva situación generada por el cambio de destino.

Artículo 16.- En caso de que al inscribirse el Reglamento de Afectación, no se encuentre legalmente constituida la Asociación de Propietarios, simultáneamente a la inscripción de dicho Reglamento, el propietario del área territorial que se afecta al Consorcio Parcelario, deberá constituir dominio fiduciario a favor de la autoridad territorial que corresponda, sobre las superficies y demás cosas destinadas al uso común. El sujeto fiduciario transmitirá dicho dominio a la Asociación de Propietarios cuando, en base al Reglamento de Afectación inscripto, dicha Asociación quede legalmente constituida y haya adquirido personería jurídica. Los gastos de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, deberán ser afrontados en cada caso por el fideicomitente y por el fideicomisario, según corresponda.

Artículo 17.- En general el fideicomiso al que se hace referencia en el artículo anterior, se regirá por las siguientes condiciones:

- a) Las cosas que integren el fideicomiso, quedarán en poder del fideicomitente en carácter de tenedor, el que será responsable de su conservación y cumplimiento de las demás obligaciones emergentes de la constitución del Consorcio Parcelario. El tenedor dispondrá de las cosas que integran el fideicomiso, atendiendo a las finalidades que animan al Consorcio Parcelario respectivo.
- b) Todos los gastos que se relacionen con las cosas que integran el fideicomiso, incluidas tasas por servicios e impuestos, serán afrontados por el fideicomitente.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Artículo 18.- En particular las condiciones indicadas en el artículo anterior, podrán ser variadas en forma expresa en la escritura de constitución del fideicomiso, pero siempre atendiendo a un mejor desarrollo y funcionamiento presente y futuro del Consorcio Parcelario respectivo y a la consolidación de los derechos de los adquirentes de parcelas de uso exclusivo.

Artículo 19.- No podrá disponerse de las parcelas origen, afectadas al régimen de Consorcio Parcelario, si previamente no se produce la desafectación al régimen, mediante escritura pública con inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Para la desafectación al régimen de Consorcio Parcelario, deberá contarse con:

- a) La expresa conformidad de la autoridad territorial correspondiente, asentada en el proyecto de la escritura pública de desafectación a instrumentarse.
- b) La autorización unánime de los integrantes de la Asociación de Propietarios.

La escritura de desafectación al Régimen de Consorcio Parcelario, deberá expresar detalladamente los derechos y obligaciones especiales que corresponderán, una vez producida la desafectación, a cada uno de los propietarios integrantes del Consorcio. Deberá expresar, además, el destino ulterior del parcelamiento.

Artículo 20.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.