

DECRETO Nº 989

Viedma, 30 de setiembre de 1972.

Vistas las leyes Nacionales números 13.512 y 19.724 del 13 de octubre de 1948 y 1958, respectivamente; y

CONSIDERANDO:

Que es imprescindible fijar normas a las que deberán ajustarse documentos y trámites emergentes de la legislación vista;

Por ello,

El Interventor Federal,
en la Provincia de Río Negro

DECRETA:

Artículo 1º — La inscripción de títulos, de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de las Leyes Nacionales números 13.512 y 19.724, se regirán sin perjuicio de las disposiciones de carácter general y las establecidas en el decreto número 935 del año 1958, en tanto que éstas no sean modificadas por el presente decreto, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Art. 2º — Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

A) Por la municipalidad, planos a que se refiere el inciso c) artículo 3º de la Ley Nº 19.724.

a) "Plano Proyecto de Obra": en los casos de edificios a construir o en construcción.

b) "Plano Final de Obra": cuando se trate de edificios construidos.

c) Las Municipalidades tomarán los recaudos correspondientes al efecto del cumplimiento de este requisito.

d) En los casos de edificios que presenten avances sobre el dominio público, el plano de obra respectivo reflejará obligatoriamente la constancia del consentimiento municipal de la invasión producida.

B) Por la Dirección de Catastro y Topografía: los planos a que se refieren los incisos b) y d) artículos 3º de la Ley Nº 19.724 y 4º del Decreto Nº 935-58.

b) Plano de "mensura particular" con división por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) que delimite esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean de dominio individual en los casos del inciso A).

c) Los planos a que se refieren los sub-incisos anteriores pueden ser involucrados en un mismo plano, si la Dirección de Catastro y Topografía lo considera conveniente.

d) En los casos de edificios que presenten avances sobre el dominio público, en el plano de subdivisión del edificio se hará constar la obligación de reflejar en el reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio, que los derechos de los propietarios sobre las partes materiales del edificio que ocupan en ámbito público, existen al solo efecto de la funcionalidad del régimen de la Ley número 13.512 y mientras dure la construcción autorizada por la Municipalidad y que el terreno público ocupado por el edificio no se computará en el condominio del suelo.

Art. 3º — Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por la Ley Provincial Nº 442 y decretos reglamentarios y decreto 1390/63, respectivamente. Los correspondientes al inciso A) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por la Dirección de Catastro y Topografía y los referidos en el inciso B) aprobados por esta última repartición.

Art. 4º — Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad y Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la Dirección de Catastro y Topografía si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a que se refiere el artículo 2º. Este último certificado será exigido a medida que se ponga en vigencia el régimen catastral.

Art. 5º — A los efectos establecidos en los artículos 7º, 8º y 9º de la Ley Nº 19.724, las Direcciones de Catastro y Topografía y del Registro de la Propiedad y las Municipalidades en sus

respectivas jurisdicciones, llevarán un registro especial, quedando autorizadas las citadas Direcciones para establecer la forma y procedimiento a seguir y a fijar las normas a que, para el caso, deban ajustarse las Municipalidades.

Art. 6º — Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el artículo 1º del presente decreto, si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo, con o sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio serán inscriptas por el régimen del Decreto Nº 935/58.
- b) Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción que no reúnan las condiciones citadas anteriormente serán inscriptas por el régimen de la Ley Nacional 19.724, de acuerdo a las disposiciones que dicte el Registro de la Propiedad a ese efecto.
- c) En cada caso la Dirección de Catastro y Topografía a solicitud del titular de dominio y previa inspección realizada por personal de dicha Dirección o por personal técnico con título habilitante según Ley 442 de la Municipalidad de la respectiva Jurisdicción, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por el inciso a). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.
- d) Los Instrumentos que se pretendan inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir, o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

Art. 7º — A medida que se habiliten las unidades, previa verificación y/o ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del legajo especial, pudiendo realizar este acto por escritura de obra nueva.

Si al verificar y/o ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Art. 8º — En el reglamento de copropiedad y administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Art. 9º — La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinada por la suma de dos valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción, la valuación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo quedará determinada por el valor proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporadas.

A los efectos de esta valuación, fáculase a las Direcciones: General de Rentas y de Catastro y Topografía, a convenir la forma y modo más convenientes para cumplir este requisito.

Art. 10º — Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución.

Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la res-

pectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral se atenderá a las normas de la Ley 662 (Ley de Catastro).

Art. 11º — A los efectos de la actualización, se confeccionará un folio parcelario para cada una de las subparcelas, a las que se mantendrá en dependencia con el folio parcelario principal.

Art. 12º — Las Direcciones de Catastro y Topografía y del Registro de la Propiedad quedan facultadas para reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente decreto.

Art. 13º — Derógase toda disposición que se oponga al presente decreto.

Art. 14º — El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Gobierno.

Art. 15º — Regístrese, comuníquese, publíquese, tómese razón, dése al Boletín Oficial, fecho, archívese.

LAVA.— J. M. Holgado.

—oOo—



**Documento digitalizado del original de la Dirección
General de Despacho y Boletín Oficial del
Ministerio de Coordinación**