



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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

Artículo 1°.- Autorízase la creación y transferencia de parcelas por el régimen de consorcio Parcelario que se establece en la presente ley.

Artículo 2°.- 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 tiéndase 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, responsables de las acciones necesarias para un adecuado funcionamiento del Consorcio Parcelario.
- e) Que dentro del continuo territorial que se destine a la constitución del Consorcio Parcelario, se creen parcelas susceptibles de ser afectadas al dominio privado y uso exclusivo compatible con el objeto determinado por el 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



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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, entendiéndose por tal al propietario de las parcelas que se afectan al Consorcio Parcelario o la Asociación de Propietarios. Así también, alguno de ellos será el responsable de asegurar por sí mismo, bajo concesión o contratación privada, o por medio de las empresas públicas o privadas de jurisdicción estatal de acuerdo a los respectivos marcos regulatorios existentes, la prestación y mantenimiento de los servicios necesarios para el funcionamiento del mismo.
- h) Que las áreas destinadas a la red de circulación interna y aquellas que la reglamentación de la autoridad territorial disponga, sean cedidas 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°.- No obstante la cesión al dominio público de las áreas indicadas en el artículo 2° inciso h), la ejecución y mantenimiento de la infraestructura de servicios que sobre ella se desarrolle, corre por cuenta exclusiva del Consorcio Parcelario correspondiente.

La autoridad territorial 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 excepto cuando su destino sea un asentamiento habitacional para población permanente.

Artículo 5°.- Los Consorcios Parcelarios están sujetos a los contralores y exigencias de los Organismos Públicos competentes en todo lo referido al cumplimiento de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza, preservación del medio ambiente, etc.; que corresponde 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°.- Para la obtención de la escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del Reglamento de Afectación del Consorcio Parcelario respectivo, será imprescindible como acto previo la registración, en la Dirección Provincial 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 los expedientes de mensura respectivos y antes de la registración de la mensura, deberá incorporarse el proyecto de Reglamento de Afectación con la conformidad municipal. Los requisitos y normas par la registración de estas mensuras, serán fijadas por la Dirección Provincial 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 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



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

amplitud de uso a que están autorizados los integrantes del Consorcio Parcelario correspondiente.

- f) La identificación de las parcelas cedidas al dominio público.
- g) 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.
- h) 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 y asegurar la prestación de los servicios necesarios, espacios, otras cosas comunes, parcelas afectadas a servidumbre y todo aquello necesario para el normal funcionamiento del Consorcio Parcelario respectivo.
- i) Los derechos especiales que corresponden a los propietarios de parcelas de uso exclusivo.
- j) La determinación de las cargas comunes, proporción y forma de contribución al mantenimiento de las parcelas, servicios y otras cosas de uso común.
- k) Las restricciones previstas para la incorporación de accesiones parcelarias y otras que legalmente pudieran imponerse.
- l) Toda otra disposición a asegurar el correcto desenvolvimiento del Consorcio Parcelario, la convivencia y bienestar de los Consorcionistas y el respeto de los derechos de la comunidad en general.

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



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

el Registro de la Propiedad, debiendo contar con conformidad previa de la autoridad territorial correspondiente.

Artículo 13.- La adquisición del dominio de parcelas 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 trasmitente 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.- Los regímenes de prehorizontalidad y horizontalidad serán de aplicación hasta un máximo del cinco (5) por ciento del total de parcelas afectadas al dominio privado, y del dos (2) por ciento del área territorial continua afectada.

Artículo 15.- El cambio de destino de un Consorcio Parcelario constituido, solo 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.
- c) Contar con la autorización unánime de los integrantes de la Asociación de los Propietarios.
- d) Modificarse el Reglamento de Afectación, de manera tal que se adapte a la nueva situación generada por el cambio de destino.
- e) Efectuar las modificaciones para adaptarlas, si fuere necesario, al cumplimiento de la presente ley.

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 a 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.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

ponda.

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 afrontadas por el fideicomitente.

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 expedientes 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.- De forma.