

DISPOSICIÓN N° 196/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

VISTO:

El Código Civil y Comercial de la Nación; la Ley 2217 del Catastro Provincial; el Decreto Reglamentario N° 3382/99; la Ley 485 de Propiedad Horizontal; el Decreto Reglamentario N° 1596/67; el Decreto N° 479/11; las Disposiciones N° 368/17, 317/23; y;

CONSIDERANDO:

Que en la Provincia del Neuquén los planos de mensura y subdivisión para afectar a Propiedad Horizontal se rigen por lo establecido en la Ley 485 y su Decreto Reglamentario N° 1596/67;

Que el Decreto N° 479/11 evidencia la existencia de otros emprendimientos urbanísticos con características edilicias diversas, que se encuadran dentro del régimen de Propiedad Horizontal;

Que en virtud de ello, se incorporan al Decreto N° 1596/67 las definiciones de "independencia constructiva" e "independencia constructiva condicionada", para permitir la constitución de derechos reales sobre inmuebles "a construir" o "en construcción" y facilitar la registración definitiva del Plano de Propiedad Horizontal;

Que en 2015 se sanciona el Código Civil y Comercial de la Nación, donde se regula en el Título V del Libro Cuarto al derecho real de Propiedad Horizontal, y en el Título IV, al derecho real de Conjunto Inmobiliario;

Que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial estipula que los Conjuntos Inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal, a los fines de conformar un derecho real de Propiedad Horizontal especial;

Que por lo indicado en el párrafo anterior, los planos de mensura y subdivisión para afectar a Conjunto Inmobiliario también se rigen por lo establecido en la Ley 485 y su Decreto Reglamentario N° 1596/67, con las adecuaciones que correspondan al objeto establecidas en la Disposición N° 369/17;

Que la Disposición N° 317/23 define a las Unidades Funcionales y/o Complementarias con independencia constructiva, sin independencia y con independencia constructiva condicionada;

Que, por el contrario, las unidades generadas en las mensuras de afectación a Propiedad Horizontal pueden contar con independencia constructiva, con independencia constructiva condicionada y sin independencia constructiva, pudiendo coexistir dos o los tres tipos en una misma mensura;

Que tal categorización de las unidades procedentes de planos de afectación a Propiedad Horizontal es particularmente relevante para la emisión del certificado catastral, el requerimiento de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario y el condicionamiento para la modificación de las mensuras;

Que la condición de "sin independencia constructiva" no está formalmente definida en las normas vigentes;

DISPOSICIÓN N° 196/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

Que resulta necesario completar y clarificar ciertas definiciones, con el fin de brindar seguridad jurídica y simplificar la tramitación de diversos expedientes que se gestionan en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial;

Por ello y en ejercicio de las facultades que le son propias por el artículo 110° de la Ley 2217;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

DISPONE:

Artículo 1°: **DÉJESE SIN EFECTO** la Disposición N° 317/2023 y toda norma legal que se oponga a la presente.

Artículo 2°: **DEFÍÑASE** como *Unidad Funcional/Unidad Complementaria SIN INDEPENDENCIA CONSTRUCTIVA* a aquellas cuya proyección vertical se superpone con unidades de distinto dominio o con superficies comunes, pertenecientes a plantas superiores o inferiores.

Artículo 3°: **DEFÍÑASE** como *Unidad Funcional/Unidad Complementaria CON INDEPENDENCIA CONSTRUCTIVA* a aquellas que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1° inciso n) del Decreto N° 479/11, surgen de emprendimientos en los que las construcciones existentes o proyectadas constituyen cuerpos aislados de construcción, sin apoyarse sobre lados del polígono. Se distinguen, además, en que en su proyección vertical no se superponen con unidades de distinto dominio o con superficies comunes.

Artículo 4°: **DEFÍÑASE** como *Unidad Funcional/Unidad Complementaria CON INDEPENDENCIA CONSTRUCTIVA CONDICIONADA* a aquellas que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1° inciso ñ) del Decreto N° 479/11, surgen de emprendimientos en los que las construcciones existentes o proyectadas se apoyan en al menos uno de los lados del polígono. Se distinguen, además, en que en su proyección vertical no se superponen con unidades de distinto dominio o con superficies comunes.

Artículo 5°: **ESTABLÉZCASE** que en una Mensura y Subdivisión para Afectar a Propiedad Horizontal, pueden coexistir dos o los tres tipos de independencia constructiva, de conformidad con lo representado en el Plano de Obra pertinente.

Artículo 6°: **ESTABLÉZCASE** que en una Mensura y Subdivisión para Afectar a Propiedad Horizontal en la que surjan *Unidades Funcionales/Unidades Complementarias* con independencia constructiva o con independencia constructiva condicionada, conformadas por polígonos de dos o más plantas, la representación del polígono deberá realizarse incluyendo los muros del mismo como propios, salvo que su proyección con plantas inferiores sea con muros divisorios o medianeras (separativos del dominio con otras unidades o superficies comunes). Caso contrario, se categorizará a las mismas como *Unidades Funcionales/Unidades Complementarias* sin independencia.

Artículo 7°: **DETERMÍÑESE** que las Unidades Funcionales o Complementarias originadas por una Mensura y Subdivisión para Afectar a Conjunto

DISPOSICIÓN N° 196/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

Inmobiliario únicamente pueden contar con independencia constructiva y/o independencia constructiva condicionada.

Artículo 8°: ESTABLÉZCASE que para Unidades Funcionales o Complementarias generadas por una Mensura y Subdivisión para Afectar a Propiedad Horizontal que sean sin independencia constructiva, la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial sólo emitirá Certificado Catastral si las mismas constan como "construidas" en el Plano de Mensura vigente. Si éstas hubieran alcanzado la condición de construidas con posterioridad a la registración del plano, deberá efectuarse la modificación del estado constructivo en el mismo previo a la emisión del Certificado Catastral.

Artículo 9°: La presente entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 10°: NOTIFÍQUESE al Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia del Neuquén, a la Unión Neuquina de Agrimensores (UNA), al Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén, al Registro de la Propiedad Inmueble y a las distintas Direcciones dependientes de esta Dirección Provincial.

Artículo 11°: COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE. Dese la debida intervención al Boletín Oficial, **CUMPLIDO, ARCHÍVESE.**

"El presente Documento Electrónico es la Disposición emitida por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial conforme los términos de la Ley Nacional N° 25.506, Leyes Provinciales N° 2.578, 3.002 y Resolución N° 14/2014 de la Secretaría de Gestión Pública, siendo su código: **LXOWI-1526637**
Su validación se efectúa en <https://dpc.neuquen.gov.ar/Home/DocumentosDigitales>"