

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

VISTO:

El Código Civil y Comercial de la Nación; La Ley Provincial 2217 del Catastro Provincial, el Decreto Reglamentario N° 3382/99, las Disposiciones N° 19/81, 748/06, 749/06, 750/06, 394/07, 783/14, 356/17, 332/18, 334/18, 56/19, 19/21, 74/22, 72/23, 73/23, 74/23, 317/23; y;

CONSIDERANDO:

Que el documento esencial de la publicidad del Régimen Catastral es el Certificado Catastral (en adelante "CC"), expedido por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial (en adelante "DPCeIT"), en un todo de conformidad con las previsiones establecidas en la Ley 2217 y su Decreto Reglamentario N° 3382/99;

Que la emisión del Certificado Catastral habilita actos de constitución, adquisición, transmisión y/o modificación de derechos reales sobre inmuebles;

Que el Artículo 29° de la Ley 2217 dispone que previo a la emisión del Certificado Catastral debe cumplimentarse la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario (en adelante "VEP"), en los plazos establecidos en el Artículo 28° de la misma;

Que la exigibilidad del Certificado Catastral para parcelas urbanas se efectiviza el 25 de octubre de 2006, por imperio de la Disposición N° 543/06, y para parcelas rurales intensivas y extensivas, el 17 de Agosto de 2022, conforme a Disposición N° 74/22;

Que la Disposición N° 356/2017 sustituye el Certificado Catastral en soporte papel por un documento electrónico firmado digitalmente con idéntica eficacia jurídica y valor probatorio;

Que la Disposición N° 56/2019 determina el procedimiento para la generación del trámite de solicitud del Certificado Catastral vía web;

Que existen otras actuaciones sobre derechos reales que ameritan la excepción del cumplimiento de VEP, en virtud de ser promovidas por el Estado Municipal, Provincial o Nacional, por lo que se presume persiguen un interés social;

Que los inmuebles originados de Mensuras de Afectación a Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, ya sean Unidades Funcionales, Unidades Complementarias y las parcelas madres de la subdivisión, requieren un tratamiento especial, por el régimen que aplican;

Que se advierten, además, otros casos particulares que deben ser considerados y regulados por la DPCeIT ante la solicitud del Certificado Catastral;

Que no obstante existir diversas disposiciones referidas a la emisión del Certificado Catastral, resulta conveniente el dictado de una norma que actualice y unifique las regulaciones existentes, a fin de dar claridad sobre la vigencia y aplicación de las mismas;

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

Que se cuenta con la intervención de la Asesoría Legal de la repartición;

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 INFORMACIÓN TERRITORIAL

DISPONE:

Artículo 1°: **APRUÉBASE** las NORMAS GENERALES PARA LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL, que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 2°: **APRUÉBASE** las NORMAS ESPECIALES PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL DE PARCELAS Y SUBPARCELAS ORIGINADAS POR MENSURAS DE AFECTACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTO INMOBILIARIO, que como Anexo II forma parte de la presente.

Artículo 3°: **APRUÉBASE** las EXCEPCIONES Y REQUISITOS DE LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL POR RAZONES DE INTERÉS SOCIAL, PREVISIONES DEL ARTÍCULO 28° DE LA LEY 2217 Y OTRAS ACTUACIONES, que como Anexo III forma parte de la presente.

Artículo 4°: **DEJASE SIN EFECTO** las Disposiciones N° 748/06, 749/06, 750/06, 394/07, 783/14, 332/18, 334/18, 19/21, 73/23 y toda norma legal que se oponga a la presente.

Artículo 5°: La presente entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 6°: **NOTIFÍQUESE** a los Directores Generales de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, al Registro de la Propiedad Inmueble, al Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia del Neuquén, al Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén y a la Unión Neuquina de Agrimensores.

Artículo 7°: **DÉSE** 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: **RNYSA-1526527**
Su validación se efectúa en <https://dpc.neuquen.gov.ar/Home/DocumentosDigitales>"

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

ANEXO I

NORMAS GENERALES PARA LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Artículo 1°: Iniciada la solicitud de Certificado Catastral en el Sistema de Infraestructura Territorial Catastral (en adelante ITC), la DPCeIT analizará la misma en relación al motivo por el cual fue efectuada. Verificará que el inmueble en cuestión posea estado parcelario determinado, y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por el Artículo 28° de la Ley 2217, o bien, si se encuentra exento del requerimiento de VEP, de conformidad a las excepciones establecidas en la presente Disposición.

Artículo 2°: La DPCeIT no expedirá Certificado Catastral sobre inmuebles que:

- a) No tengan estado parcelario constituido conforme a la Ley, excepto cuando la solicitud tenga por objeto la transmisión de dominio por *sucesión mortis causa*.
- b) Teniendo estado parcelario constituido o verificada su subsistencia, se encuentren vencidos los plazos fijados por el Artículo 28° de la Ley 2217, desde la última registración.
- c) Habiendo solicitado el mismo por algún motivo de excepción del requerimiento de VEP, no adjunten la documentación que demuestre el encuadre dentro de la exención prevista.
- d) Luego de informada la No Subsistencia del Estado Parcelario, o la Subsistencia con observaciones, y habiéndose utilizado el certificado catastral emitido por única vez, no se haya registrado nueva mensura, o no se haya corregido o modificado el plano, según corresponda.
- e) Sean Unidades Funcionales o Complementarias sin independencia constructiva, que no consten como construidas en el Plano de Mensura de Afectación a Propiedad Horizontal, con excepción de aquellas unidades en proyecto que se ajusten a lo establecido en el Art. 4° del Anexo II de la presente Disposición.
- f) No cumplan con los requisitos establecidos en los Anexos de la presente disposición, referidos a casos particulares.

Artículo 3°: El Certificado Catastral tendrá una vigencia de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 4°: El Certificado Catastral caducará:

- a) Al momento de la modificación del estado parcelario.
- b) Al momento del vencimiento de la vigencia del mismo.
- c) Al momento de la utilización del mismo para constituir, adquirir, transferir o modificar derechos reales.

Artículo 5°: Para la emisión del Certificado Catastral de inmuebles originados por planos registrados provisoriamente, será necesario previamente la registración definitiva de los mismos.

Artículo 6°: A título enunciativo y no taxativo, se distinguen los siguientes motivos de solicitud de Certificado Catastral:

- a) Para escriturar.
- b) Excepciones del Artículo 28 de la Ley 2217.
- c) Por razones de interés social.

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

- d) Unidades en proyecto.
- e) Unión de distintos propietarios.
- f) Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 7°: Toda vez que registrada la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario surja que no existe subsistencia o se adviertan VEP vigentes con observaciones, la DPCEIT expedirá Certificado Catastral por única vez, con la advertencia de que se debe efectuar nuevo plano de mensura, o bien adecuar el registrado con anterioridad a una nueva constitución, adquisición, modificación o transmisión de derechos reales sobre el inmueble.

Artículo 8°: Cuando se encuentre emitido un Certificado Catastral por única vez, para la emisión de uno nuevo, se deberá acreditar que el anterior no fue utilizado. Para ello, deberá adjuntarse a la solicitud el certificado de dominio de la parcela correspondiente, emitido en fecha posterior al certificado catastral observado.

Artículo 9: La emisión de Certificados Catastrales de parcelas o subparcelas que no se encuentren debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble, se dará en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 16°, inciso d, de la Ley Nacional N° 17801.

Artículo 10°: Cuando el Certificado Catastral se emita por un motivo que implique una excepción o fin específico, y toda vez que el análisis así lo requiera, se asentará en el mismo las causas u observaciones que ameriten.

Artículo 11°: Cuando el acto de verificación de la subsistencia del estado parcelario vigente sobre una Parcela, Unidad Funcional o Complementaria contenga un acto de subsanación, en el Certificado Catastral expedido por la DPCEIT se consignará la nota de subsanación obrante en el plano de la VEP y éste se adjuntará al Certificado emitido.

Artículo 12°: La DPCEIT podrá observar los trámites de Certificado Catastral, exclusivamente para la adecuación del motivo de solicitud del mismo y/o de la documentación adjunta al trámite.

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

ANEXO II

NORMAS ESPECIALES PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL DE PARCELAS Y SUBPARCELAS ORIGINADAS POR MENSURAS DE AFECTACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTO INMOBILIARIO

Artículo 1º: Para someter un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, es necesaria la existencia del Plano de Mensura y Subdivisión para Afectar a Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, respectivamente, registrado en el Organismo Catastral.

Artículo 2º: Para formalizar el acto descripto en el artículo precedente, y cada vez que se requiera actuar sobre el reglamento del régimen, la DPCeIT emitirá el certificado catastral habilitante únicamente por la parcela madre de la subdivisión, constituida en la "Mensura del Terreno" del plano de subdivisión registrado.

El certificado catastral en estos casos se solicitará por el motivo "*Reglamento de Propiedad Horizontal*".

Artículo 3º: Para las Unidades Funcionales (en adelante "UF") o Unidades Complementarias (en adelante "UC") generadas por una Mensura y Subdivisión para Afectar a Propiedad Horizontal que sean sin independencia constructiva, la DPCeIT 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 4º: Quedarán exceptuadas del cumplimiento del Artículo 3º, aquellas UF o UC sin independencia constructiva originadas de Mensuras de afectación a Propiedad Horizontal registradas como proyecto ("en construcción" o "a construir"), que consten expresamente como construidas en la escritura pública de afectación al régimen de Propiedad Horizontal y/o adquisición, transmisión, constitución o modificación de derechos reales celebrados entre 13/06/1984 y el 24/11/2006, de acuerdo al procedimiento instrumentado por Disposiciones 2, 3 y 4 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén.

El certificado catastral en estos casos se solicitará únicamente por el motivo "*Unidades en proyecto*", y se deberá adjuntar a la solicitud la escritura pública antes mencionada, donde conste expresamente que la unidad en cuestión se encuentra construida.

Artículo 5º: En los casos especificados en el Artículo 4º, el Departamento de Certificado Catastral de la DPCeIT (o sector que en el futuro lo reemplace), expedirá el certificado habilitante e informará al Departamento de Corrección y Modificación de Planos (o sector que en el futuro lo reemplace), la necesidad de atribuir la condición de registración definitiva de la UF o UC en cuestión, mediante nota con indicación de su nomenclatura catastral.

Artículo 6º: Se emitirá Certificado Catastral de UF o UC sin el previo requerimiento de VEP cuando:

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

- a) Se trate de UF o UC sin independencia constructiva construidas, originadas de Mensuras de Afectación a Propiedad Horizontal donde el edificio posea tres (3) o más plantas;
- b) Se trate de UF o UC con destino "Baulera" o "Tendedero".

Artículo 7°: La DPCEIT expedirá Certificado Catastral de UF o UC originadas por Mensuras de Afectación a Propiedad Horizontal registradas como proyecto ("en construcción" o "a construir"), únicamente cuando las mismas cuenten con independencia constructiva o con independencia constructiva condicionada.

Artículo 8°: La emisión de certificados catastrales de UF y UC, originadas por Mensuras de Afectación a Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, quedará supeditada a la vigencia de su estado parcelario en los plazos definidos en el Artículo 28° de la Ley 2217, excepto aquellas unidades que se encuentren exentas del requerimiento de VEP por lo establecido en la presente Disposición.

Artículo 9°: Cuando del acto de VEP vigente sobre una UF o UC surja la no subsistencia del mismo, o bien existan VEP vigentes que subsistan con observaciones, el certificado catastral expedido por la DPCEIT se emitirá por única vez, y llevará un texto condicionando su posterior emisión a la previa adecuación del plano de afectación a Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, según corresponda.

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

ANEXO III

**EXCEPCIONES Y REQUISITOS DE LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO
CATASTRAL POR RAZONES DE INTERÉS SOCIAL, PREVISIONES DEL
ARTÍCULO 28° DE LA LEY 2217 Y OTRAS ACTUACIONES**

Artículo 1°: Las actuaciones descriptas en el presente Anexo, quedarán exceptuadas del requerimiento de VEP previo a la emisión del Certificado Catastral.

Artículo 2°: Los certificados catastrales de los casos detallados en el presente Anexo, se solicitarán por los siguientes motivos:

- a) "*Excepciones del Artículo 28 de la Ley 2217*".
- b) "*Razones de interés social*".
- c) "*Unión de distintos propietarios*".

MOTIVO: EXCEPCIONES DEL ARTÍCULO 28° DE LA LEY 2217

Artículo 3°: Las actuaciones incluidas dentro de las excepciones del Artículo 28° de la Ley 2217 son:

- a) Transmisión de dominio por sucesión mortis causa.
- b) Inscripción de dominio adquirido por aluvión.
- c) Inscripción de dominio adquirido por usucapión.

Artículo 4°: Para la excepción por transmisión de dominio por sucesión mortis causa, deberá adjuntarse a la solicitud del certificado, la documentación que respalde y relacione la titularidad de la parcela con el sucesorio.

Artículo 5°: Para la inscripción de dominio adquirido por aluvión, la DPCeIT emitirá Certificado Catastral del inmueble ribereño con título inscripto, para formalizar el Acta Notarial de Accesión Aluvional, conforme a la Directiva de Trabajo N° 44 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén.

- a) El CC emitido corresponderá al estado parcelario vigente, concordante con el título inscripto.
- b) En caso de que el inmueble carezca de mensura constitutiva, la DPCeIT considerará válida para emitir el CC habilitante la mensura del deslinde del título obrante en la Mensura de Aluvión.

Artículo 6°: Para la inscripción de dominio adquirido por usucapión o por regularización dominial (conforme a Ley N° 24.374), es requisito para la emisión del Certificado Catastral que la Mensura de Prescripción Adquisitiva de Dominio cuente con registración definitiva.

MOTIVO: RAZONES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 7°: Para la emisión del Certificado Catastral por Razones de Interés Social, es requisito ineludible adjuntar a la solicitud del mismo, la documentación que corresponda para su encuadre dentro de la excepción prevista.

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

Artículo 8°: Las actuaciones incluidas en el motivo por Razones de Interés Social y sus requisitos para la emisión del CC son:

- a) Las actuaciones que involucren inmuebles del Gobierno Municipal, Provincial o Nacional, cuando se trate de la primera transferencia del Estado al particular. Deberán adjuntar a la solicitud, el certificado de dominio actualizado de la parcela de interés.
- b) Las actuaciones que involucren inmuebles que pertenezcan a entidades intermedias y sean promovidas por el Estado Municipal, Provincial o Nacional, cuando se trate de la segunda transferencia de la entidad al particular, habiéndose realizado la primera por parte del Estado a dicha entidad. Deberán adjuntar a la solicitud documentación expedida por la entidad intermedia, que demuestre la transferencia del Estado a la misma e identifique con exactitud el inmueble (entiéndase: nomenclatura catastral, plano de mensura, lote, manzana).
- c) Las actuaciones sobre inmuebles cuyo motivo sea la transferencia y/o cesión al Estado Provincial o Municipal, con carácter del tipo social. Deberán adjuntar a la solicitud de CC, la documentación o normativa de aceptación de la actuación por parte del organismo interviniente.
- d) Las operaciones autorizadas por la Escribanía General de Gobierno sobre inmuebles del Estado Provincial. Deberán adjuntar a la solicitud del CC, normativa que respalde dicha actuación.
- e) Las operaciones sobre inmuebles identificados con destino "Reserva Fiscal" o "Espacio Verde" en los antecedentes catastrales.
- f) Las actuaciones sobre inmuebles afectados por servidumbre administrativa, cuando el motivo sea la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad inmueble y siempre que exista Mensura de Constitución de Servidumbre registrada definitiva sobre el mismo. Deberán adjuntar a la solicitud del CC, nota suscripta por el organismo beneficiario, donde conste la intención de inscripción.
- g) Las actuaciones sobre inmuebles correspondientes a Remanentes originados por Mensuras de Afectación a Ruta Nacional o Provincial con registración definitiva, siempre que se trate de la primera transmisión de dominio del mismo y el Plano de Mensura se ajuste a la Disposición N° 19/81. Deberán adjuntar a la solicitud del CC, el certificado de dominio actualizado de la parcela origen correspondiente, donde conste que aún no se realizó la primera transferencia. El certificado catastral expedido contendrá una leyenda que el mismo fue emitido en conformidad a lo establecido en Disposición N°19/81.

MOTIVO: UNIÓN DE DISTINTOS PROPIETARIOS

Artículo 9°: Cuando una parcela surja de un plano de unión de parcelas de distintos propietarios, o combinaciones con los objetos de División y/o fraccionamiento, registrado provisoriamente, la DPGeIT emitirá CC habilitante exclusivamente para las parcelas orígenes, para celebrar la escritura pública que

DISPOSICIÓN N° 195/2025.
NEUQUÉN, 16 de Julio de 2025.

formalice los condominios y/o transferencias necesarias para constituir bajo titularidad única, todas y cada una de las parcelas que propone el plano.

Artículo 10°: Si alguna de las nomenclaturas de origen de la mensura de Unión, aunque teniendo título inscripto, careciera de previa mensura registrada constitutiva del estado parcelario, será válida para emitir el CC habilitante la mensura individual de ese inmueble origen, contenida en el plano registrado provisoriamente.