



NEUQUÉN, 14 de Abril de 2008.-

## **DISPOSICION N° 183/08.-**

### **VISTO:**

La Disposición N°750/06 dictada por esta Dirección Provincial; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la norma antes identificada tiene por finalidad complementar al Decreto N°3382/99 ampliando y aclarando criterios aplicables a operaciones de "Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario" y a la emisión del "Certificado Catastral" para inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal;

Que su artículo 4° se refiere a las condiciones para la emisión de Certificado Catastral habilitante para operar con Unidades Funcionales y Unidades Complementarias de EDIFICIOS EN TORRE;

Que su artículo 6° diferencia las condiciones para la emisión del Certificado Catastral habilitante para operar con Unidades de Dominio Exclusivo (Funcionales y Complementarias) con independencia constructiva según el inciso a) del artículo II° - "Textos vigentes de fecha 16/09/1986" de las Disposiciones N°2, 3 y 4 del Registro de la Propiedad Inmueble;

Que esta Dirección Provincial recibió de interesados solicitudes informales y por último también las Notas N°52407/08 y N°52630/08, requiriendo implementar procedimiento para las Unidades de Dominio Exclusivo registradas en proyecto sin independencia constructiva (EDIFICIO EN TORRE), cuando reúnan las mismas condiciones del inciso b) del artículo II° de las antes mencionadas Disposiciones N°2, 3 y 4 del Registro de la Propiedad Inmueble;

Que los solicitantes expusieron que de la aplicación por décadas del procedimiento derivado de las Disposiciones N°2, 3 y 4 del R.P.I., resultó el mantenimiento por parte de la D.P.C. e I.T de iguales condiciones a las preexistentes para operar con Unidades de Dominio Exclusivo individualizadas en el inciso a) de su artículo II°, (artículo 6° de su Disposición N°750/06), en tanto no se previó continuidad para las operaciones con Unidades sin independencia constructiva que se ajusten a las condiciones del inciso b) del mismo artículo y norma del R.P.I.;

Que este Organismo Catastral encuentra adecuado hacer lugar al reclamo, siendo entonces necesario implementar un procedimiento sustituto del regulado por el artículo III° de las Disposiciones N°2, 3 y 4 del R. P.I., normativa insuficiente a

partir de la vigencia e iniciación del régimen catastral por artículos 28° al 30° y 61° al 66° de la Ley 2217;

Que para dicha implementación resulta de interés el mecanismo propuesto por el profesional solicitante en nota N°52630/08, para la certificación de que las condiciones a cumplir por las Unidades de Dominio Exclusivo se encuentran satisfechas;

**POR ELLO:**

Y en uso de las facultades que le son propias por ley;

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL**

**D I S P O N E:**

**ARTICULO 1°): MODIFICAR** parcialmente lo prescripto por el artículo 4° de la Disposición N°750/06 dictada por esta Dirección Provincial, ampliando la emisión del Certificado Catastral habilitante para operar con Unidades de Dominio Exclusivo (funcionales y complementarias) que tengan condición de "registradas en proyecto" (a construir y en construcción) en su plano constitutivo y que permanezcan en tal situación, cuando el estado constructivo del edificio cumpla con las condiciones descriptas en el artículo 2° de la presente norma.-

**ARTICULO 2°): LIMITAR** el alcance de aplicación del artículo 1° a las unidades de Dominio Exclusivo sin independencia constructiva por pertenecer a EDIFICIO EN TORRE, registradas "en proyecto" en su plano constitutivo y que permanezcan en esa condición, cuando el edificio en construcción tenga concluidos y en condiciones de uso los servicios, accesos y partes comunes necesarias para el normal funcionamiento, aunque carezca de terminaciones que no afecten la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.-

**ARTICULO 3°): ESTABLECER** como única forma idónea para la acreditación de que el edificio en construcción cumple con las condiciones descriptas en el artículo 2° de la presente, la expresa certificación inserta en el plano de mensura y división por el Régimen de Propiedad Horizontal constitutivo de la Unidad, mediante trámite de modificación del plano ejecutada por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, que deje constancia de haber verificado las circunstancias ya definidas-

El tenor del texto a insertar en plano para la certificación deberá ser concreto y claro, quedando sujeto a la conformidad de la D.P.C. e I.T..-

**ARTICULO 4°): EXPLICITAR** que la modificación del plano de mensura y división para la certificación instrumentada por el artículo 3°, oficiará respecto de las Unidades alcanzadas por la misma y a partir de su fecha de puesta en vigencia, de acto de verificación referido en el artículo 28° de la Ley 2217 a los fines de la habilitación por un nuevo plazo de tres años.-

**ARTICULO 5°): DISPONER** que en las solicitudes de Certificado Catastral habilitante para operar con Unidades de Dominio Exclusivo comprendidas por los artículos 1° y 2° y que cuenten con la formal acreditación según el artículo 3°, el solicitante consigne claramente "**Solicitud s/Disposición N°183/08**".-

**ARTICULO 6°): ESTABLECER** la condición de que en las escrituras por las que se inscriban los Reglamentos de Copropiedad y Administración que incluyan Unidades "a construir" o "en construcción", o bien se transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales sobre Unidades con tales características, deberá constar dicha condición de las mismas y explicitar que los Certificados Catastrales habilitantes se emitieron por aplicación de las Disposiciones N°750/06 y/o N°183/08 de la D.P.C. e I.T., según corresponda.-

**ARTICULO 7°): DEJAR EN CLARO** que las Unidades de Dominio Exclusivo registradas "en proyecto", cuando las mismas constituyen cuerpos de edificación independientes están ya contempladas en el artículo 6° de la Disposición N°750/06 que las denomina URBANIZACIONES CERRADAS Y UNIDADES CON INDEPENDENCIA CONSTRUCTIVA.- Estas Unidades no requieren acreditar su condición mediante la certificación que instrumenta el artículo 3°, dado que su independencia constructiva surge de la interpretación del plano constitutivo.-

**ARTICULO 8°): NOTIFÍQUESE** al Colegio de Escribanos; Registro de la Propiedad Inmueble; Colegio de Agrimensores del Neuquén; Asociación Neuquina de Agrimensores; Consejo Profesional de Agrimensura, Ingeniería y Geología del Neuquén; Direcciones y Depto. Mesa de Entradas y Salidas dependientes de esta Dirección Provincial.- Exhíbase copia en cartelera del Organismo y agréguese a la página web del Organismo.-

**ARTICULO 9°): CUMPLIDO, ARCHÍVESE.**-