



NEUQUÉN, 18 de octubre de 2006.-

DISPOSICION N° 750/06.-

VISTO:

La Disposición N° 543/06 emanada de esta Dirección Provincial, relativa a la puesta en vigencia e iniciación del régimen establecido por los artículos 28° al 30° y 61° al 66° de la Ley N°2217; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 3382/99, reglamentario de la Ley N° 2217, en sus artículos 3° al 11° regula sobre las operaciones de "**Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario**", así como en sus artículos 13° al 17° lo hace con la emisión del "**Certificado Catastral**";

Que solamente el artículo 15° de dicho Decreto se refiere específicamente a la aplicación en inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512 y Ley Provincial 485);

Que las subdivisiones de edificios urbanos tradicionales edificados en "torre" y conjuntos habitacionales en planta baja, como también complejos edilicios no tradicionales como los denominados "urbanizaciones cerradas" (Disposición N° 281/02) se resuelven aplicando la Propiedad Horizontal;

Que el Registro de la Propiedad Inmueble, tiene reglamentado el procedimiento a seguir para la inscripción en el régimen de Propiedad Horizontal de unidades no construidas pero que cumplen con la condición de poseer independencia constructiva;

Que tal diversidad de aplicaciones con distintas características y necesidades a satisfacer, justifican ampliar lo reglamentado en el artículo 15 del Decreto N°3382/99;

Que para ello resulta conveniente dictar normas complementarias, aclaratorias de criterios de aplicación y precisando sobre las funciones propias de la DPCeIT para agregar previsibilidad al accionar de quienes participan del régimen como solicitantes y parte actora externa al ámbito administrativo;

POR ELLO:

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

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

DISPONE:

ARTICULO 1°): PARA SOMETER un inmueble al régimen de la Propiedad Horizontal en los términos del art. 3° de la Ley Provincial N°485, es necesario contar con plano de mensura y división del edificio por el citado régimen -en adelante plano de división-, registrado por el Organismo Catastral con Unidades Funcionales y Unidades Complementarias construídas o en proyecto (a construir o en construcción).-

ARTICULO 2°): PARA FORMALIZAR el acto descripto en el art. 1°, la D.P.C.e I.T. emitirá certificado catastral habilitante por la parcela origen a afectar por dicho régimen, constituída por la "Mensura del Terreno" contenida en el plano de división registrado.-

ARTICULO 3°): LA EMISION de certificados catastrales habilitantes para operar con las Unidades Funcionales y Unidades Complementarias emergentes del plano de división, sólo procederá posteriormente a la inscripción de la afectación al régimen de Propiedad Horizontal referida en el art. 1° de la presente.-

ARTICULO 4°): EDIFICIOS EN TORRE. para edificios divididos por el régimen de la Propiedad Horizontal en Unidades Funcionales y Unidades Complementarias pertenecientes a distintas plantas del mismo, la D.P.C.e I.T. sólo emitirá certificado catastral habilitante para operar con aquella Unidad registrada definitiva (construída) en el plano vigente.- La emisión de certificado catastral habilitante por Unidad que haya alcanzado la condición de "contruída" con posterioridad a la registración del plano, queda sujeta a la previa actualización del mismo (art. 15°-Decreto 3382/99).-

ARTICULO 5°): EN EDIFICIOS con las características descriptas en el art. 4° de ésta, sólo se requerirá la Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario, para aquellas Unidades Funcionales y Unidades Complementarias construídas que posean todos o algunos de sus polígonos asentados sobre el terreno ó que posean superficies descubiertas cualquiera sea la planta a la que pertenezca.-

ARTICULO 6°): URBANIZACIONES CERRADAS y UNIDADES CON INDEPENDENCIA CONSTRUCTIVA afectadas al régimen de P.H. El organismo catastral expedirá certificado catastral habilitante para autorizar actos contemplados en el art. 62° de la Ley 2217, por Unidades Funcionales y Unidades Complementarias registradas como proyecto (a construir y en construcción), cuando dichas Unidades tengan independencia constructiva (por ej. viviendas en dúplex y urbanizaciones cerradas).-

ARTICULO 7°): Para las Unidades Funcionales y Unidades Complementarias mencionadas en el artículo anterior, la emisión del certificado catastral habilitante queda supeditada a la

registración de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario si estuvieran vencidos los plazos del art. 28° de la Ley 2217 o cuando se haya detectado que la unidad se encuentra construida.-

ARTICULO 8°: CUANDO DE LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO practicada sobre Unidad Funcional o Unidad Complementaria de cualquiera de las características enunciadas en artículos 4° y 6° de esta norma, se informe la **Subsistencia**, el correspondiente certificado del acto publicitará además la total coincidencia con el estado constructivo que consta en el plano registrado, o la existencia de ampliación y/o demolición dentro del polígono de límites de la Unidad.-

ARTICULO 9°: LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL habilitante luego de registrar un acto de verificación de subsistencia con diferencias en el estado constructivo como las descriptas en la última parte del art. 8° de ésta, queda condicionada a la presentación de actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para obtener la actualización del plano de división. La certificación llevará texto condicionando toda posterior emisión de certificado catastral sobre esa unidad, a la previa adecuación del plano de división registrado.-

ARTICULO 10°: CUANDO DE LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO practicado sobre Unidad Funcional o Unidad Complementaria de inmueble afectado al régimen de la Propiedad Horizontal, surja un estado constructivo contradictorio con el polígono de límites establecido por plano registrado, comprometiendo otras Unidades, superficies comunes del edificio o parcelas linderas con su inmueble, se informará la **no subsistencia** del estado parcelario, y en el certificado del acto se publicitarán todas las mejoras, incluidas las que materializan dicho estado contradictorio.-

ARTICULO 11°: REGISTRADA POR LA D.P.C.e I.T. la no subsistencia del estado parcelario, en los casos previstos por el precedente art. 10°, el Organismo emitirá certificado catastral habilitante siempre que se presente actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para obtener la modificación del plano de división. El certificado catastral publicitará la **no subsistencia** y condicionará toda posterior emisión habilitante a la previa adecuación del plano de mensura y división, en un todo de acuerdo con el art. 8° del Decreto N°3382/99.-

ARTICULO 12°: 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.- Exhíbese copia en cartelera del Organismo.-

ARTICULO 13°: CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-