

LEY N° 485 (\*)

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN  
SANCIONA CON FUERZA DE  
LEY:

Artículo 1° El Registro de la Propiedad será la autoridad competente, administrativa y de aplicación a los fines de la inscripción de los títulos, actos y contratos referidos a inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal y que se enumeran a continuación:

- a) El título de adquisición del inmueble; el reglamento de copropiedad y administración; el respectivo plano de división y las sucesivas modificaciones que se introdujeron en el reglamento y en el plano;
- b) Los títulos constitutivos o traslativos de dominio sobre pisos, departamentos o parcelas;
- c) Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas, usufructos, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre pisos, departamentos o parcelas;
- d) Las sentencias judiciales ejecutoriadas, que por herencia, prescripción u otra causa, reconocieron adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos, departamentos o parcelas;
- e) Los contratos de arrendamientos sobre pisos, departamentos o parcelas;
- f) Las resoluciones que dispongan el embargo de departamentos, pisos o parcelas;

Artículo 2° Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

- a) La fecha de presentación del título y la correspondiente al acto que se inscriba, con expresión de su naturaleza;
- b) El precio, forma de pago e intereses convenidos;
- c) La ubicación, dimensiones y linderos del inmueble; situación del edificio con indicación de calle y número; designación numérica del piso, departamento o parcela, con expresión de las medidas perimetrales y superficiales; especificación de las cosas o partes comunes, con arreglo al plano y reglamento de copropiedad respectivos;
- d) El nombre, apellido y datos personales de los interesados;
- e) Los datos de la inscripción correspondiente al título transmitente;
- f) La mención de los certificados correspondientes al otorgamiento;
- g) El nombre del funcionario autorizante.

Artículo 3° La inscripción del título de adquisición del inmueble, reglamento y planos a que se refiere el apartado a) del artículo 1° de la presente, podrá ser solicitado por el propietario, ya sea

persona física o ideal, que dispusiera someter un inmueble ya edificado o a edificar al régimen de la propiedad horizontal; o por el consorcio de propietarios que prescribe el artículo 9° de la Ley 13.512,

Una vez efectuada inscripción, se cancelará el asiento del dominio originario mediante la respectiva nota marginal, y el inmueble, quedará sometido al régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 4° En el Registro de la Propiedad se procederá a crear una nueva sección que se denominará "Registro de la Propiedad Horizontal", cuyos libros deberán reunir los requisitos que se establecen en los artículos 80 y 81 del Decreto Provincial 1657/57.

Artículo 5° Los protocolos del Registro de la Propiedad Horizontal, se formarán con la agregación sucesiva de los extractos correspondientes a los actos que se inscriben, extractos que serán autorizados por el escribano o funcionario actuante. Cada piso, departamento o parcela, será inscripto por separado. Practicada la primera inscripción, se ligarán por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones o cancelaciones referentes al mismo piso, departamento o parcela.

Artículo 6° El Registro de la Propiedad deberá abrir, para cada edificio, un legajo especial, en el que se conservarán:

- a) Un duplicado del extracto del título de adquisición del inmueble;
  - b) Una copia del testimonio del reglamento de copropiedad y administración, con las modificaciones que se introdujeron;
  - c) Una copia del plano de división del inmueble;
  - d) Una planilla para piso, departamento o parcela, en la que se consignarán las transferencias, constitución de derechos reales, arrendamientos y demás circunstancias correlativas.
- Estos legajos se individualizarán y archivarán con referencia a la ubicación del inmueble.

Artículo 7° Las hipotecas y embargos además de su toma de razón en la sección respectiva, serán anotadas al margen de la correspondiente inscripción de dominio.

En los casos que en garantía de una misma obligación se gravaren con hipoteca varios pisos, departamentos o parcelas, deberá presentarse un extracto de inscripción para cada uno de ellos.

Artículo 8° En los testimonios y oficios judiciales que se presentaran para su inscripción, se hará contar, el tomo, folio y número de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como asimismo, los elementos de identificación del legajo especial mencionado en el artículo 60.

Artículo 9° El consorcio de propietarios llevará un "libro de actas" y un "libro de administración", que deberá hacer sellar y rubricar en cada una de sus fojas por el Registro de la Propiedad.

Artículo 10° En el libro de actas se asentarán las resoluciones que se tomen de conformidad con el artículo 100 de la Ley 13.512. Las actas serán firmadas por los presentes.

Todo propietario podrá imponerse del contenido de este libro y obtener testimonio de las actas que serán certificadas por el representante o administrador del consorcio o por la persona que los copropietarios indiquen, quienes deberán suministrar igualmente los informes que le requieran el escribano o funcionario actuante en cada caso.

Las actas podrán ser protocolizadas. Las decisiones que aprobare la mayoría de copropietarios serán comunicadas a los interesados ausentes, por telegramá colacionado u otra forma auténtica.

Artículo 11 En el libro de administración se asentarán las expensas que sean comunes según las prescripciones de la Ley 13.512. A requerimiento del escribano que debe autorizar escritura pública por la que se constituyan o transfieran derechos sobre pisos, departamentos o parcelas, certificará sobre la existencia de deudas que afecta a un piso departamento o parcela, en concepto de tales expensas comunes.

Artículo 12 Ningún escribano podrá autorizar escritura de constitución o transferencia de dominio u otros derechos reales sobre piso, departamento o parcelas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, si previamente no se hubiere inscripto el título, reglamento y plano mencionado en el apartado a) del artículo 1°, o no fuesen presentado en ese acto para ser inscriptos simultáneamente con la escritura a otorgar.

Asimismo, el escribano interviniente, deberá exigir constancia de que el edificio está asegurado contra incendio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11, segundo párrafo, de la Ley 13.512; de las deudas en concepto de expensas comunes, y además aprobación o autorización municipal, a que respectivamente se refieren, el artículo 1°, segundo párrafo y artículo 13 de la presente Ley.

Artículo 13 El Poder Ejecutivo de la Provincia reglamentará los requisitos que deben llenar los inmuebles que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, planos de división a que se refiere el apartado a) del artículo 1° de esta Ley, y forma de identificación de los pisos o departamentos. Las autorizaciones pertinentes serán expedidas por las autoridades municipales de la jurisdicción a que corresponda el inmueble.

Artículo 14 La Dirección General del Registro de la Propiedad, podrá dictar resoluciones normativas a los fines del mejor cumplimiento de la presente Ley y reglamentar el trámite administrativo respectivo.

Artículo 15 El Poder Ejecutivo procederá a reglamentar la presente Ley, dentro de los treinta (30) días de la fecha de su promulgación.

Artículo 16 Comuníquese, etc.

Sanción: 27 de octubre de 1965

Fecha de Promulgación: 2 de noviembre de 196502

Boletín Oficial: N° 862

(\*) Reglamentada por Decreto 1956/57 (sintetizado) B.O. NO 977