

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 31 de Julio de 2015.-

RESOLUCION Nº 1363/2015.-

VISTO:

La vigencia del Código Civil y Comercial, Ley 29994; a partir del primero de Agosto del corriente año y en especial las normas insertas en el texto que regulan el nuevo régimen aplicable a los Derechos Reales ;

Que es necesario la adecuación del Decreto 541/3 del año 2013, Normas de Registración de Planos de la Provincia de Tucumán, ajustándolos a los conceptos establecidos en el nuevo Código Civil y Comercial ; y

CONSIDERANDO:

Que debe tenerse en cuenta que la jerarquía normativa en las cuestiones de orden dominial catastral tiene por fundamento axiológico a la norma de rango superior debiendo ajustar toda la documentación, y la planimetría en particular, a las previsiones legales que remiten todas las cuestiones inherentes a los conjuntos inmobiliarios al régimen normado en el Título VI, Capítulo Primero, Artículos 2073 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

Que conforme al Artículo 50 del Decreto 541/3, *“Toda situación especial presente o futura no contemplada en estas Normas será objeto de estudio y reglamentación por parte de la Dirección General de Catastro, quién dictará los actos administrativos pertinentes para su aplicación”*, a la Dirección General de Catastro le asiste la facultad de dictar los actos administrativos pertinentes a los fines de lograr la aplicación del Decreto 541/3.-

Que corresponde el dictado del pertinente acto administrativo que por vía reglamentaria permita acordar plena operatividad a la norma arriba citada (Decreto 541/3-2013).-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Título del Plano: para los conjuntos inmobiliarios será: **“PARA AFECTAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL (*designación del conjunto inmobiliario*)”** con sujeción al Artículo 2073 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

Ej.: PARA AFECTAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL – BARRIO CERRADO.

ARTICULO 2º: El porcentaje de Condominio de cada propietario sobre las partes surgirá de la sumatoria entre la Superficie de la Unidad Funcional que constituye la parte privativa y la Superficie total del inmueble, porcentuales estos que deberán estar contenidos en la Planilla Siguiente:

Nº de Unidad	Sup. Propia	Sup. Común de Uso Común	% de Dominio
1			
2			
N			
	Sup. Total Propia	Sup. Total Común de Uso Común	Porcentaje
			100%

La Superficie Total resultante de cada unidad constituirá la base sobre la cual se impondrá el Régimen Valuatorio.-

ARTICULO 3º: Los elementos característicos de los conjuntos inmobiliarios son los siguientes: cerramientos, partes comunes y privadas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las parcelas privadas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privadas, así

como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.-

////////////////////

(Resol. N° 1363/2015 – Hoja 2)

////////////////////

ARTICULO 4º: Son elementos necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario.-

ARTICULO 5º: La unidad funcional que constituye parte privada puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública de manera directa o indirecta.-

ARTICULO 6º: Los límites perimetrales y el control de acceso de los conjuntos inmobiliarios ubicados en zonas urbanas, urbanas potenciales o rurales pueden materializarse en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad. Contar con infraestructura de calles internas enripiadas, alumbradas y con agua corriente y energía eléctrica domiciliaria.-

ARTICULO 7º: Desde el punto de vista técnico de registración catastral de documentaciones técnicas, las urbanizaciones especiales cumplirán con todos los requisitos exigibles para los Planos de División, donde la caminería interna, calles o caminos privados, serán considerados como común de uso común.-

ARTICULO 8º: La División y/o Unificación de Unidades Funcionales deberán estar previstas en el reglamento de propiedad y la documentación técnica debe ser estudiada previamente por la Dirección General de Catastro; quién determinará para cada caso la documentación a presentar.-

ARTICULO 9º: En lo pertinente al inciso quinto del Artículo 49 del Decreto 541/3 corresponde aclarar que no se aceptarán planos para someter al régimen de propiedad horizontal especial cuando se involucren más de un título. En los casos de someter más de un título a idéntico conjunto inmobiliario deberá unificarse previamente los títulos involucrados.-

ARTICULO 10º: Notifíquese y oportunamente archívese.-