

LEGISLACIÓN N° 3.566

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Decreto N° 947/04(1)

N.V. - 339

Ref.: Clubes de Campo y Barrios Cerrados sometidos a la reglamentación de la Ley N° 13.512. Modificación del estado constructivo de las unidades funcionales.

La Plata, 18 de mayo de 2004

VISTO:

El expediente 2335 - 617939/2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del decreto 2.489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados y,

CONSIDERANDO:

Que la ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen la ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el decreto-ley 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el decreto N° 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la ley N° 13.512;

Que el aludido decreto 2.489/63 en su artículo 6°, posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la ley 10.707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suplir el efectos de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del decreto 2.489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las disposiciones 6.010 y 6.011 del año 2002 dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo del decreto 2.489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7° de la ley 13.512 en los casos que existan diferencia con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la Asesoría General de Gobierno a fs. 12 y 19, Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs. 27;

Por ello,
el gobernador de la Provincia de Buenos Aires,

DECRETA:

ART. 1° – Incorpórase al decreto 2.489/63 como artículos 6° bis y 6° ter los siguientes:

Artículo 6° bis: La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados (regulados por el decreto-ley 8.912/77 y los decretos 9.404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

- a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;
- b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del decreto 9.404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6.010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;
- c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales «a construir o en construcción» podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

Artículo 6° ter: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal

N° 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.

ART. 2° – Modificase el artículo 13 del decreto 2.489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 13 – Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 –se encuentren o no individualizadas en el presente– a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente decreto.

ART. 3° – Las disposiciones de los arts. 6° bis y 6° ter que por el presente se incorporan al decreto 2.489/63 se aplicarán a partir de los sesenta (60) días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial.

ART. 4° – El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

ART. 5° – Regístrese, notifíquese al señor fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido, archívese.

(1) B.O. de la Pcia. de Buenos Aires de 17/8/04.

SOLÁ
R. Magnanini
G. A. Otero