

PROPIEDAD HORIZONTAL

DECRETO 24.913

Inscripción de la propiedad horizontal.

Publicación: B. O. 18/IX/51.

I — ACTOS QUE COMPRENDE LA PRESENTE REGLAMENTACION

Artículo 1° — Toda inscripción de actos traslativos de dominio, constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales y contratos de locación referidos a cada uno de los distintos pisos de un edificio, o distintos departamentos de un mismo piso, o departamentos de un edificio de una sola planta, en las condiciones del regimen de la ley nacional 13.512, se regirán en la provincia por las disposiciones de la presente reglamentación, sin perjuicio de las de carácter general contenidas en la mencionada ley.

II — REQUISITOS PREVIOS A LA INSCRIPCION

Art. 22 — Los propietarios deberán obtener la aprobación de los siguientes planos:

- a) Plano proyecto de obra, aprobado por la Municipalidad respectiva, en los casos de edificios a construirse o en construcción, en tres copias;
- b) Plano final de obra, aprobado por la Municipalidad respectiva, en los casos de edificios ya construidos en tres copias.
- c) Plano de subdivisión de la edificación, donde se limitarán esquemáticamente cada uno de los departamentos que sean de dominio individual, cada uno de los planos de los incs. a) y b) según el caso, y del Inc. b) deberán ser presentados, en las tres copias, a la Dirección General de Catastro, para su visación y valuación.

Información que contendrán los planos

Art. 3— Los planos del artículo anterior deberán ser realizados por profesional de la ley num. .. y contendrán los siguientes datos, sean ellos exigidos o no por las comunas respectivas:

Planos de los incs. a) y b): Título del plano (haciendo constar siempre su afectación al regimen de la ley 13.512) "Plano proyecto de obra" o "Plano final de obra", segun el caso: Propietario o propietarios a la fecha de presentacion, en nombre y apellidos completos segun escritura; ubicación (Ciudad o pueblo, manzana, lote, calle, etcetera); inscripción o inscripciones del dominio; Croquis de ubicación; escala, cortes; cotas de los planos de

altura, referidas al punto medio del umbral del acceso principal; y dentro de ellas las de los ambientes que no esten al nivel general; indicación del norte; firma autógrafa del profesional; fecha del plano. Podrán presentarse también planos parciales de las obras complementarias.

Plano del inc. c): Deberá contener: título, propietario y demás datos que lo relacionen con el plano a) o b), según el caso. Concretará esquemáticamente los límites de cada uno de los dominios individuales y el area sobre el que versa el dominio común de loscopropietarios. Constará de un croquis para la planta baja, en que sera dibujado el terreno, dentro, de éste el perimetro de lo edificado y en su interior los límites de cada uno de los departamentos de esta planta. Para cada una de las otras plantas se dibujara el perimetro de la edificación y los departamentos en igual forma a la indicada. Las paredes divisorias de los dominios individuales se presentaran por dos lineas paralelas. Todos los lados de las poligonales (terreno, perimetro edificado y departamentos), deben ser acotados y escrito el angulo cuando difiera de 90° y cada poligono que constituya un dominio individual, llevara su superficie. Debe presentarse un plano de cada piso, salvo cuando responda a una planta tipo. Todos estos planos podran estar contenidos en la misma hoja y llevaran firma del profesional y fecha.

Reglamento de Copropiedad y Administración

Art. 4° — Conforme lo dispone el art. 9° de la ley nacional 13.512, al constituirse el consorcio de propietarios, debera acordar y redactar un "Reglamento de Copropiedad y Administración", por escritura pública que se inscribirá en el Registro General de Propiedades segun las exigencies de este decreto. Debera inscribirse igualmente toda modificacion del mencionado reglamento, tomada por mayoria no menor de dos tercios de los propietarios.

Dicho reglamento debera contener, ademas de los puntos que los propietarios acuerden, obligatoriamente los exigidos por la ley 13.512 y en el mencionado articulo.

Art. 5— El Reglamento de Copropiedad y Administración debera contener tambien:

1. Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
2. Determinación de la proporción que corresponde a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;
3. Enumeración de las cosas comunes;
4. Uso de las cosas y servicios comunes;
5. Destino de las diferentes partes del inmueble;
6. Cargas comunes y contribución a las mismas;
7. Designación de representantes o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;

8. Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quorum; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; computo de los votos; representación;

9. Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los arts. 5° y 6° del presente decreto;

10. Constitución de domicilio, de los propietarios que no han de habitar el inmueble.

Art. 6° — El "Reglamento de Copropiedad y Administración" podrá ser redactado e inscripto, no solo por un consorcio de propietarios, sino también por toda persona, física o legal que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad un edificio existente o a construir.

III — INTERVENCION DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

Art. 7° — El o los propietarios o profesional autorizado, deberá presentar en la Dirección General, de Catastro, en juegos de tres copias, el plano "proyecto de obra" en caso de edificio a construirse o en construcción y plano "final de obra" en caso de edificio construido, con constancia de las aprobaciones mencionadas en el art. 29. Presentarán igualmente el plano de "subdivisión de la edificación". Con ellos se solicitará su aprobación en sellado de actuación. Visados los planos por la Dirección General de Catastro, ésta retendrá un ejemplar y devolverá los otros a los Interesados, para las gestiones subsiguientes.

Art. 8° — La Dirección General de Catastro ;practicará las valuaciones de estos inmuebles por unidades de dominio, teniendo en cuenta a tal efecto, además de las disposiciones contenidas en la ley de la materia, el valor real correspondiente al departamento de cada propietario, y la proporción que a éste se reconozca sobre las partes en comunidad.

Art. 9°— La revisión de los planos efectuada por Dirección General de Catastro, deberá ser hecha, además del criterio requerido por la ley de la materia, en observancia de los requisitos enumerados para cada caso en los arts. 2° y 3° del presente decreto.

Art. 10. — La Dirección General de Catastro destinará una sección especial de sus ficheros y archivos, a "propiedad horizontal".

V— INTERVENCION DEL REGISTRO GENERAL DE PROPIEDADES

Art.11. — Para la inscripción en el Registro General de Propiedades, el o los interesados, deben presentar, además del certificado catastral y de contribución territorial, los elementos necesarios para:

a) Inscribir en un "Protocolo Especial Ley 512", el texto íntegro del "Reglamento de Copropiedad y Administración"; y

b) Solicitar la formación de un "Legajo Especial", sentando a este efecto:

1. Solicitud en sellado de actuación, mencionándose el o los titulares del dominio y características de inscripción del inmueble.

Ab: 2. Copia del plano de subdivisión de la (catión, visado por la Dirección General de Catastro 29, Inc. c, del presente decreto).

3. Minuta y su copia simple del "Reglamento propiedad y Administración". Dicha minuta deberá contener los siguientes datos:

— Lugar y fecha de otorgamiento. —Autorizante del acto.

— Número de inscripción del dominio del r -ble.

— Número de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración en el "Protocolo Especial Ley 13.512".

— Titulares del dominio: Apellidos, nombres y filiación.

— Determinación de la proporción que corresponda a cada departamento en relación al conjunto de las partes en copropiedad.

— Individualización del inmueble total: Departamentos, ciudad o pueblo, calle, número, entre qué calles se encuentra, manzana, etc.; medidas lineales, superficie, linderos.

— Enumeración de las partes comunes.

— Especificación de las partes que sean de propiedad exclusiva.

— Destino de las diferentes partes del inmueble.

— Nomenclatura del plano catastral de cada departamento.

— Característica de la póliza del seguro exigido por el art. 11 de la ley nacional 13.512.

— Número dado por Catastro al plano de subdivisión.

— Deberá asimismo consignarse toda cláusula que se considere de interés a los efectos de la inscripción especialmente aquellas que establezcan determinadas condiciones para las transferencias de los departamentos.

Art. 12. — Para los casos de adjudicación o transferencias de los departamentos, la minuta deberá contener los siguientes dalos:

- Adquirente.
- Transmitedente.
- Lugar y fecha de otorgamiento del acto. — Autorizante.
- Designación del o los departamentos según plano y nomenclatura catastral.
- Individualización del inmueble, según la forma indicada para ello en el artículo anterior.
- Póliza de seguro. — Inscripción del dominio. — Número del plano de subdivisión.
- Número y fecha del certificado de dominio y sus condiciones.

Art. 13. — El Registro General de Propiedades procederá a abrir, con los antecedentes mencionados en los artículos anteriores, una división especial para los "Legajos" y un "Índice de Propiedad Horizontal". La misma afectará el asiento del dominio del inmueble de modo que se correlacionen con el "Índice de Propiedad Horizontal" y remitirá el duplicado de la minuta a la Dirección General de Catastro, con la debida constancia de la formación del Legajo.

Art. 14. — Para el "Índice de Propiedad Horizontal", el Registro de Propiedades llevará una ficha "de orden" con descripción del Inmueble, característica de inscripción, acción de dominio y plano y una ficha de inscripción para cada departamento en que el inmueble se subdivide, conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración y plano de subdivisión. En esta última ficha se asentarán las posteriores transferencias del dominio.

Art. 15. — La toma de razón de derechos reales y/o personales que afecten a los muebles y/o a sus titulares sometidos a las descripciones del presente decreto, se hará nueva conforme a las disposiciones en vigor, registrándose su correlación en la inscripción que corresponda.

Art. 16. — La enumeración de las partes de propiedad exclusiva contenida en el Reglamento de Copropiedad y Administración, en los casos en que se trate de edificios a construirse, no surtirá los efectos de la inscripción Individual, hasta tanto no se registre el testimonio de la escritura pública de adjudicación de los departamentos.

V — DISPOSICIONES GENERALES

Art. 17. — El Registro General de Propiedad rubricará los libros de actas y administración que está obligado a llevar el consorcio de propietarios.

Art. 18. — Las decisiones que tome válidamente la mayoría de los propietarios, serán comunicadas a los Interesados ausentes por carta certificada con aviso de retorno.

Art. 19. — Efectuada la pertinente comunicación por Catastro, la Dirección General de Rentas procederá a abrir un número de cuenta individual para cada propietario, con mención del inmueble total.

Art. 20. — El consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, está obligado, a requerimiento de cualquier escribano de Registro que deba autorizar una escritura de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, a certificar la existencia de deudas por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

Art. 21. — El Instituto de Previsión Social de la Provincia podrá conceder préstamos conforme a su ley orgánica y reglamentación, para facilitar la construcción o adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos para adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un edificio ya construido o a construirse.

Art. 22. — Comuníquese, etc.