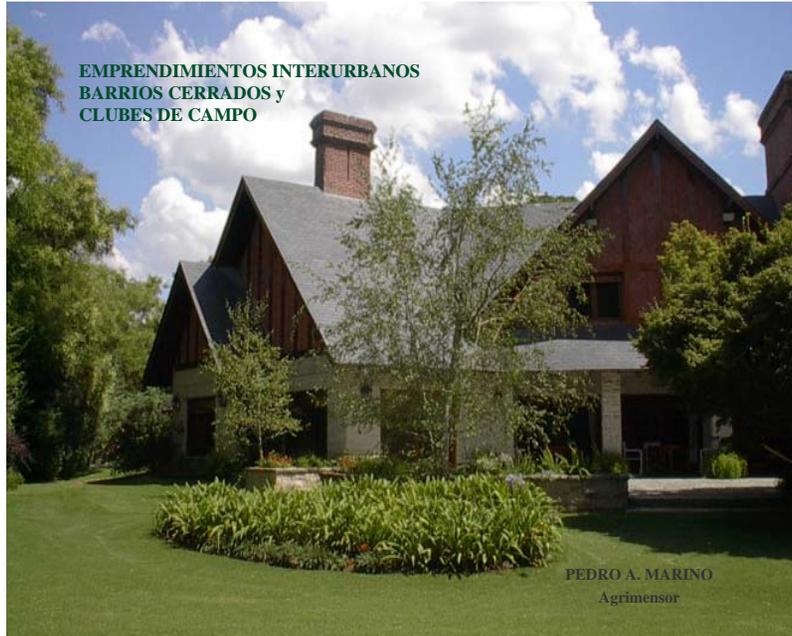


**EMPRENDIMIENTOS INTERURBANOS
BARRIOS CERRADOS y
CLUBES DE CAMPO**



PEDRO A. MARINO
Agrimensor

DISERTACIÓN RELATIVA A:

•DECRETO **2489/63** Y SU MODIFICATORIO DECRETO **947/2004** y **DISPOSICIÓN 349/05 (D.P.C.T)**

RELACIONÁNDOSE CON:

•**ARTICULO 6° DTO. 2489/63**

•DECRETO 9404/1986 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

•DISPOSICIÓN DIRECCIÓN DE GEODESIA 746/2000

•DISPOSICIONES DE LA DPCT 6010/02 y 6011/02 y
CONSTANCIA DE HECHO ANEXO II

A CARGO DEL AGRIMENSOR PEDRO A. MARINO

ABRIL de 2005

RÉGIMEN de SUBDIVISIÓN

En lo referente a los distintos sistemas legales para la subdivisión de las urbanizaciones cerradas, ya sean Barrios Cerrados o Clubes de Campo, tales como el Decreto 9404/86 reglamentario de la Ley Provincial 8912 o bien los Decretos 2489/63 y 947/04, reglamentarios de la Ley Nacional 13512, podemos efectuar, en carácter de primaria, la siguiente comparación:

Ley 13512 – Propiedad Horizontal

DECRETO 2489/63

- Se originan unidades funcionales
- Las vías de circulación internas y los espacios destinados al esparcimiento son superficies comunes.-
- Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia como edilicias se rigen por el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.-

Ley 8912 (Tierras)

DECRETO 9404/86

- Se originan parcelas
- Las vías de circulación internas de la urbanización conforman parcelas independientes al igual que las superficies destinadas a esparcimiento.-
- Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia dentro del complejo se encuentran dentro de los estatutos de una sociedad.-

Ley 13512 – Propiedad Horizontal

DECRETO 2489/63

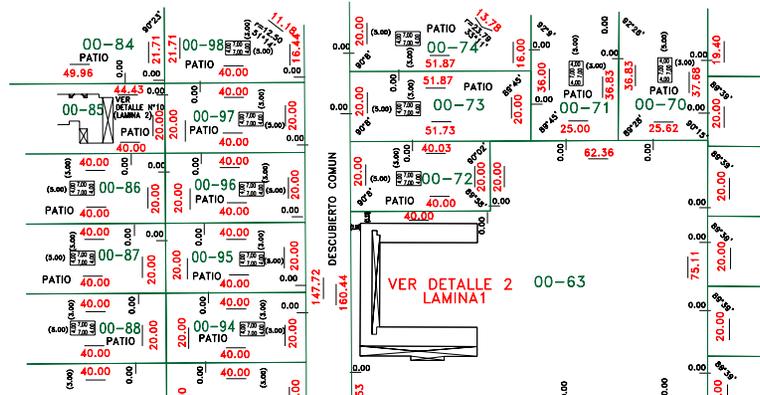
- Cuando se construyen las unidades funcionales se debe modificar el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad a los efectos de ratificar el régimen de la Ley 13512. –
- Para la administración se rigen mediante el consorcio conforme a lo establecido en la Ley 13512. –
- Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada unidad funcional que surge de la subdivisión, es necesario haber cumplimentado lo que surge de la inspección, conforme a lo establecido en el Art. 6º del decreto 2489/63. -

Ley 8912 (Tierras)

DECRETO 9404/86

- Cuando se construyen las viviendas en las parcelas resultantes de la subdivisión no afectan al régimen de subdivisión.-
- Para la administración se rigen conforme a las normas establecidas en los estatutos de la sociedad administradora.-
- Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada parcela que surge de la subdivisión, es necesario se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica creada según se consigna en el artículo 1º del decreto 9404/86

**SUBDIVISIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE LA LEY 13512
PROP. HORIZONTAL**





DECRETO 9404/86

ARTICULO 9º. La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

DECRETO 2489/63

Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

DECRETO 2489/63

- **Artículo 7.** A medida que se habiliten las unidades, **previa ratificación del plano de división**, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por **escritura de obra nueva**.
- Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, **deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes**.

DISPOSICIÓN 6010/2002

Artículo 1°: **Para autorizar** la inscripción de los documentos a que alude **el artículo 6°** del Decreto 2.489/63, cuando se trate de emprendimientos urbanísticos denominados **Clubes de Campo, Barrios Cerrados**, Clubes de Chacra o similares, se considerará la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural, correspondiéndoles en consecuencia la aplicación del **inciso b) del referido artículo**.

Artículo 2°: **La autorización a que alude el artículo 1° se otorgará previa certificación municipal que acredite la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las unidades funcionales requeridas.**

DISPOSICIÓN 6011/2002

Artículo 2°: La aprobación y registración de los planos de subdivisión por el régimen de **Propiedad Horizontal**, que afecten a inmuebles denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, regulados por los Decreto 8.912/77 y 9.404/86, se ajustará al siguiente procedimiento:

Para la aprobación de los planos de subdivisión se deberá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, el estado constructivo de las obras de infraestructura, así como las de equipamiento deportivo, social y cultural, en relación a las unidades que se originan por el plano. La certificación parcial de estas obras implicará la imposibilidad de constituir derechos reales sobre las unidades que no se encuentren incluidas en la certificación, situación ésta que deberá constar en las notas del plano e inhibirá del otorgamiento de los beneficios del artículo 6° del Decreto 2.489/63 a las unidades interdictas.

DECRETO 947/2004

1

Artículo 1°: Incorporase al Decreto 2489/63 como artículos 6° bis y 6° ter los siguientes:

“ART. 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 8912/77 y los Decretos 9404/86 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;

DECRETO 947/2004

2

- b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucren a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 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.

DECRETO 947/2004

3

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.

DECRETO 947/2004

4

ART. 6° TER: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticas 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.”

DECRETO 947/2004

5

“ART. 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.”

DISPOSICIÓN 349/2005

- **LA MODIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO SE EFECTUARÁ MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL.**
- **APRUÉBASE EL MODELO DE “CÉDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.**
- **SERA NECESARIO CONTAR CON:**
 - a) **PLANO DE OBRA INTERVENIDO POR EL RESPECTIVO MUNICIPIO.-**
 - b) **CERTIFICACIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SI CORRESPONDIERE.-**
 - c) **ACTUACIÓN NOTARIAL DE LA QUE SURJA EN FORMA FEHACIENTE LA FACULTAD DE LOS TITULARES DE DOMINIO PARA GESTIONAR LA ACTUALIZACIÓN QUE SE PRETENDE REALIZAR.-**
 - d) **PLANO ORIGINAL, EN POLIÉSTER, DE ACTUALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA UNIDAD FUNCIONAL, CON DOS COPIAS ENTELADAS Y CINCO SIMPLES.-**

Ventajas:

- NO ES NECESARIO PRESENTAR EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL PEDIDO DE MODIFICACIÓN.-**
- NO SE TRABAN LOS DOMINIOS POR CUANTO LA MODIFICACIÓN ES INDIVIDUAL**
- EL TIEMPO DE APROBACIÓN ES MUCHO MENOR COMPARADO CON UNA RATIFICACIÓN COLECTIVA.-**
- NO SE MODIFICAN LAS LAMINAS DEL PLANO ORIGEN**
- NO ES NECESARIO JUNTAR MUCHAS UNIDADES PARA MODIFICAR SU ESTADO CONSTRUCTIVO.**
- PUEDEN ACTUAR DISTINTOS PROFESIONALES SIMULTÁNEAMENTE EN DIFERENTES UNIDADES DE UN MISMO EMPRENDIMIENTO.**

Parte del inc. c) Art. 6bis – Dto. 947/2004

- 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.