

Provincia de Santa Fe

00096

Poder Ejecutivo

0963

DECRETO N°

SANTA FE, 13 SET. 1985

Visto las disposiciones en materia de confección, aprobación y registración de planos de mensura y subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal y prehorizontalidad (Decreto N°02274 dictado por el Poder Ejecutivo en fecha 11 de diciembre de 1973) y la iniciativa de la Dirección Provincial de Catastro para su modificación contenida en el Expediente N° 206.889 del registro del Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas; y  
CONSIDERANDO:

Que el citado organismo de aplicación entiende necesario y conveniente la actualización de tales normas atento a nuevas circunstancias fácticas conocidas con posterioridad a su original entrada en vigencia;

Que las normas a introducir contemplan situaciones no regladas actualmente que brindarán la solución adecuada y eficaz para los inconvenientes que ellas plantean, permitiendo la dinamización del tráfico inmobiliario jurídico-económico al introducir el denominado certificado parcial de obra previo a la aprobación y registración, del plano respectivo;

Por ello, y lo preceptuado en la ley provincial N° 4194 en relación a las facultades reglamentarias del Poder Ejecutivo en este aspecto;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A :

ARTICULO 1°- Modifícase el artículo 19 de las NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE MENSURA Y DIVISION SEGUN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY NACIONAL N°13512 - LEY PROVINCIAL N°4194 y DE PREHORIZONTALIDAD SEGUN LEY NACIONAL N°19724 - DECRETO PROVINCIAL N°00497/73, el que quedará redactado del siguiente modo:

"Para la inscripción de planos sometidos al ré-



gimen de propiedad horizontal, será necesario el certificado final y/o parcial de obras expedido por autoridad competente en un todo de acuerdo a las normas establecidas por el Decreto Provincial N° 0563/78, que reglamenta la visación de planos de mensura en general. En los casos de Municipalidades ó Comunas que no otorguen dicho certificado, el profesional actuante, bajo su total responsabilidad deberá certificar que el edificio está terminado. En este último caso el Departamento Topográfico está facultado para realizar la inspección de rigor y verificada cualquier falsedad en los datos consignados en el plano suspenderá de inmediato su inscripción, cumpliendo el procedimiento indicado en el artículo 14° de la ley N° 2996 y sus modificaciones".

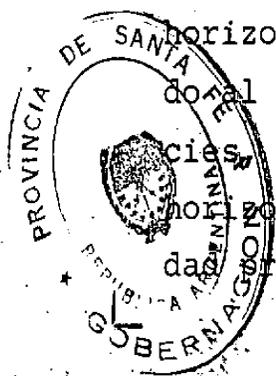
ARTICULO 2°- Agrégase como artículo 19 bis de las Normas mencionadas en el dispositivo anterior, el siguiente texto:

"Para los casos de edificios que, contando como mínimo con dos unidades terminadas, se pretenda someter a éstas al régimen de propiedad horizontal a fin de hacerlas susceptibles de una transferencia dominial, deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Prêvio a la confección del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal, se elaborará, presentará e inscribirá por ante la autoridad de aplicación un plano de mensura de prehorizontalidad -conforme ley 19724- con referencia al proyecto total de la futura propiedad horizontal, y sobre la superficie del terreno a ocupar por la obra terminada en forma definitiva.

b) En el plano de propiedad horizontal que pretende inscribirse como certificación parcial de obra, el propietario del terreno en su configuración original, se reservará una unidad terminada y apta de ser sometida al régimen de propiedad horizontal, la que tendrá el porcentaje correspondiente, de acuerdo al edificio proyectado, en la respectiva planilla de superficies, adicionándose el de las unidades no sometidas a propiedad horizontal y según lo determinado en el plano de prehorizontalidad previo.

c) Habilitación de dos unidades como mínimo en el



edificio sujeto a propiedad horizontal.

d) El certificado parcial de obra expedido por la Municipalidad ó Comuna jurisdiccionalmente competente, hará constar que se encuentra concluída la obra en relación a las unidades referidas en el apartado precedente (final de obra para las mismas) y la de los bienes comunes indispensables para el funcionamiento adecuado específico de las unidades habilitadas.

e) A los efectos del apartado anterior se consideraran como bienes comunes los siguientes, no siendo esta enunciación de carácter taxativo sino meramente indicativa: 1) acceso en planta baja, 2) palieres, 3) tanque de agua potable, 4) escaleras y/o ascensores, 5) sala de máquinas.

f) Los bienes comunes excluídos en finales parciales (fachadas, circulaciones, ventilaciones) indicados en los planos de pre-horizontales, deberán ser respetado para el sometimiento a Propiedad Horizontal, salvo convención contraria del total de los propietarios.

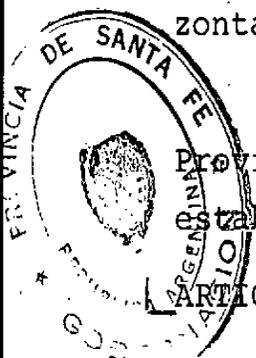
g) Todas las superficies que se encuentren en estado de construcción o a construir, no se computarán en planilla de superficies y se consignará en la planta y corte respectivo como "en construcción" S/Plano de Prehorizontal N° ..."

h) El plano de Propiedad Horizontal llevará los cortes y fachadas completo correspondientes a todas las unidades.

i) A medida que las unidades terminadas sean habilitadas para poder transferirse, deberá realizarse un nuevo plano de mensura para someter a propiedad horizontal (Modificación). Dicho plano será parcial, para la unidad a dar de alta. Se hace extensivo este criterio para los edificios ya sometidos a propiedad horizontal, en los cuales se introduzcan modificaciones parciales.

j) En caso no expresamente previstos la Dirección Provincial de Catastro podrá hacer uso de la facultad resolutoria establecida en el artículo 21 de esta Normas."

ARTICULO 3º - El presente Decreto será refrendado por los señores





Provincia de Santa Fe

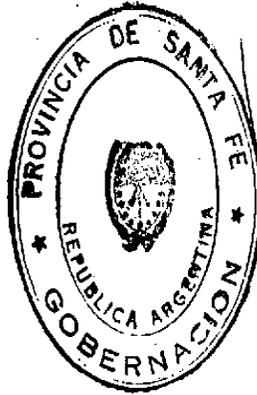
00899

Poder Ejecutivo

Ministro de Gobierno y de Economía, Hacienda y Finanzas.

ARTICULO 4º- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

ALFONSO CARLOS ENSINCK



JOSE MARIA VERNET

EDUARDO RUBEN CEVALLO