

**Provincia de Buenos Aires**  
**AGENCIA DE RECAUDACIÓN**  
**Resolución Normativa N° 24/18**

La Plata, 4 de junio de 2018.

VISTO el expediente N° 22.700-17.211/18 por el cual se propicia reglamentar el procedimiento para la aprobación de los planos de mensura para la creación de conjuntos inmobiliarios y someter los mismos a Propiedad Horizontal Especial, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Código Civil y Comercial de la Nación incorpora en el artículo 1887 inciso d), como derecho real, la figura de los conjuntos inmobiliarios, regulándola en su Libro Cuarto, Título VI, Capítulo I;

Que el artículo 2073 del precitado código define como conjuntos inmobiliarios a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales;

Que según el artículo 2074, entre los elementos típicos de dichas urbanizaciones se mencionan el cerramiento, las partes comunes y privativas, el estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, el reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, la obligación de contribuir con los gastos y contribuciones para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario y la entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo inescindible;

Que a partir de la vigencia de la Ley N° 26994 los nuevos conjuntos inmobiliarios que se creen deberán constituirse exclusivamente bajo la figura de los derechos reales y someterse a la normativa del derecho de propiedad horizontal, con las modificaciones previstas en el Capítulo I, conformando un derecho real de propiedad horizontal especial –conforme al artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación-;

Que liminarmente cabe destacar que los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales privativas independientes – construidas o en proceso de construcción- y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a viviendas –transitoria o permanente-, locales comerciales, agrupamientos industriales, usos mixtos, etc., con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales; y las segundas a la práctica de actividades deportivas, recreativas, culturales o sociales, provisión de infraestructura, vías de circulación, acceso y comunicación; existiendo entre ambas una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible;

Que sentado lo que antecede cabe señalar que la creación y funcionamiento de los conjuntos inmobiliarios conlleva una compleja red patrimonial en la que entran en juego preceptos del derecho urbanístico;

Que desde el punto de vista del derecho público esta clase de emprendimientos representan formas de ordenar el suelo y la propiedad, llevadas a cabo por particulares y por el Estado, quienes asumen la responsabilidad de desarrollar un plan en determinada área cuya extensión es limitada, conforme un plan de ordenamiento territorial;

Que de acuerdo a lo previsto por el primer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los emprendimientos en cuestión, se rigen por las normas administrativas relativas al uso y ocupación del suelo aplicables en cada jurisdicción;

Que en tal sentido, resulta necesario destacar que en el desarrollo de los conjuntos inmobiliarios se deben cumplir distintas etapas, al cabo de las cuales resultará la parcela que será sometida al régimen de Propiedad Horizontal Especial;

Que en función de ello y previo a la aprobación del plano de Propiedad Horizontal Especial deberá, en los casos que corresponda, confeccionarse el plano de mensura, en el que se encuentre prevista la cesión de calles, reservas fiscales, se establezcan las restricciones; materializando mediante dicho documento cartográfico la delimitación del objeto sobre el que se constituirá la propiedad horizontal especial;

Que de este modo, una vez mensurada la parcela mediante el documento cartográfico y procedimiento precedentemente descripto, se confeccionará el plano de subdivisión para someter el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal Especial;

Que en función de ello y de lo previsto en la Resolución Normativa N° 69/15, resulta necesario establecer las pautas de aprobación y registración de los documentos cartográficos aludidos que servirán de base para la constitución del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios;

Que asimismo, el artículo 50 de la Ley N° 10707 y sus modificatorias establece que “(...) los escribanos de Registros Públicos y cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles deberán requerir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, transcribiendo en los instrumentos públicos el contenido de dicho certificado”;

Que de acuerdo con el artículo 49 de la Ley N° 10707 y modificatorias, el certificado catastral es la copia de la cédula catastral, correspondiendo su adecuación para compatibilizarlo con el nuevo derecho real previsto por el artículo 1887 inciso d) del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que por tal motivo corresponde aprobar los modelos de documentación catastral y cartográfica obligatoria con el fin de constituir el derecho real de Conjuntos Inmobiliarios;

Que han tomado la intervención de su competencia la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las Leyes N° 10.707 y modificatorias y N° 13.766;

Por ello,

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°:** Establecer que a efectos de la constitución de conjuntos inmobiliarios, deberán someterse a la normativa del derecho de Propiedad Horizontal Especial de conformidad a lo establecido en la presente.

**ARTÍCULO 2°:** Establecer que a los fines de la delimitación del objeto que se someterá al régimen de Propiedad Horizontal Especial deberá presentarse, para su aprobación ante el Departamento Mensura de Tierras –o la dependencia que en el futuro lo reemplace o sustituya- el plano de mensura de la tierra, en el que deberá preverse la cesión de calles, reservas fiscales y establecerse las restricciones, materializando mediante dicho documento cartográfico la determinación del terreno.

Para el caso que la parcela se encuentre debidamente determinada podrá prescindirse de una nueva aprobación del plano precedentemente citado.

**ARTÍCULO 3°:** A los efectos de la aprobación del plano establecido en el artículo 2° deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Plano de mensura de la tierra conforme al modelo que como Anexo I forma parte integrante de la presente, en el que conste el proyecto a desarrollar;
- b) Acto administrativo que otorgue la prefactibilidad, o el que correspondiera al proyecto del emprendimiento;
- c) Intervención de los organismos según corresponda al destino del emprendimiento y su reglamentación aplicable;
- d) Informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
- e) Archivo digital, 6 copias simples y 3 enteladas del plano de mensura de la tierra definitivo.

**ARTÍCULO 4°:** A los fines de la registración del Legajo Parcelario relacionado con el plano de mensura aludido en el artículo 2°, se deberá presentar la documentación prevista por la Ley N° 10707 y modificatorias y normas complementarias.

**ARTÍCULO 5°:** Establecer que a los efectos de la aprobación del plano de Propiedad Horizontal Especial, deberá presentarse ante el Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios –o la dependencia que en el futuro lo reemplace o sustituya-, la siguiente documentación:

- a) Plano de mensura de Propiedad Horizontal Especial, conforme al modelo de caratula que como Anexo II forma parte integrante de la presente resolución normativa;
- b) Convalidación técnica final –factibilidad-, o el acto administrativo correspondiente, emitidos por el organismo competente;
- c) Plano de mensura de la tierra aprobado y registrado conforme a lo dispuesto en el artículo 2°;
- d) Certificado de obras de infraestructura ejecutadas en forma total o parcial, pudiendo quedar las unidades privativas interdictas para la constitución de derechos reales;
- e) Informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
- f) Archivo digital, 6 copias simples y 3 enteladas del plano de mensura de Propiedad Horizontal Especial definitivo.

**ARTÍCULO 6°:** El plano de Propiedad Horizontal Especial podrá delimitar polígonos que determinen áreas comunes con destinos específicos de conformidad con el artículo 2076 del Código Civil y Comercial de la Nación, como así también polígonos de unidades complementarias y de superficies comunes de uso exclusivo.

Su representación gráfica será con letras mayúsculas correlativas, correspondiendo calificar en el Reglamento de Propiedad Horizontal los destinos previstos.

**ARTÍCULO 7°:** A los efectos de la registración del Legajo Parcelario relacionado con el plano de Propiedad Horizontal Especial aludido en el artículo 5°, se deberá presentar la documentación prevista por la Ley N° 10707 y modificatorias y normas complementarias.

**ARTÍCULO 8°:** Las modificaciones a la configuración geométrica de las unidades privativas deberán realizarse mediante el plano de mensura que corresponda. El mismo deberá ajustarse a las características generales del plano de Propiedad Horizontal Especial aprobado.

A efectos de garantizar la debida publicidad del estado de hecho de la cosa inmueble, se dejará constancia de la nueva configuración parcelaria de las unidades privativas modificadas en el plano de Propiedad Horizontal Especial.

**ARTÍCULO 9°:** Con posterioridad a la constitución del derecho real de Propiedad Horizontal Especial y previo a la constitución, modificación y transmisión de derechos reales, se verificará la vigencia de la subsistencia del estado parcelario especial, los aspectos esenciales de las unidades privativas tales como la independencia funcional conforme al destino previsto y su conexidad con el resto de las partes comunes y privadas, asegurando su salida a vía publica por vía directa o indirecta, de conformidad con la normativa vigente.

**ARTÍCULO 10:** Podrá solicitarse la aprobación de una nueva planimetría adecuada a los requisitos establecidos en la presente normativa, para aquellos inmuebles que cuenten con planos aprobados –registrados o no- con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente resolución.

A los fines previstos en el párrafo anterior se instrumentarán –por su carácter especial y funcional- actuaciones administrativas generadas a tal fin, las cuales se relacionarán, en lo pertinente, con la documentación existente en esta Agencia de Recaudación, debiendo agregarse los siguientes elementos:

- a) Acreditar interés legítimo;

- b) Plano de Propiedad Horizontal Especial;
- c) Informe técnico demostrativo de cuáles son las parcelas o unidades funcionales que conformaran unidades privativas (UP) y/o superficie común en el PH especial;
- d) Confeccionar nuevo legajo parcelario.

Cumplido, se comunicará a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires la variante planimétrica. Para el caso que esta Agencia de Recaudación rechace la nueva planimetría, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral, conforme lo normado por los artículos 22 y 23 de la Ley N° 10707 y modificatorias.

**ARTÍCULO 11:** Las mejoras y accesiones que se desarrollen o modifiquen sobre la superficie común, deberán informarse a la Agencia a través de declaración jurada al efecto.

**ARTÍCULO 12:** Aprobar los modelos de Plano de Mensura de la Tierra, Carátula del Plano de Propiedad Horizontal Especial, y Cédula Catastral, que como Anexos I, II y III forman parte integrante de la presente.

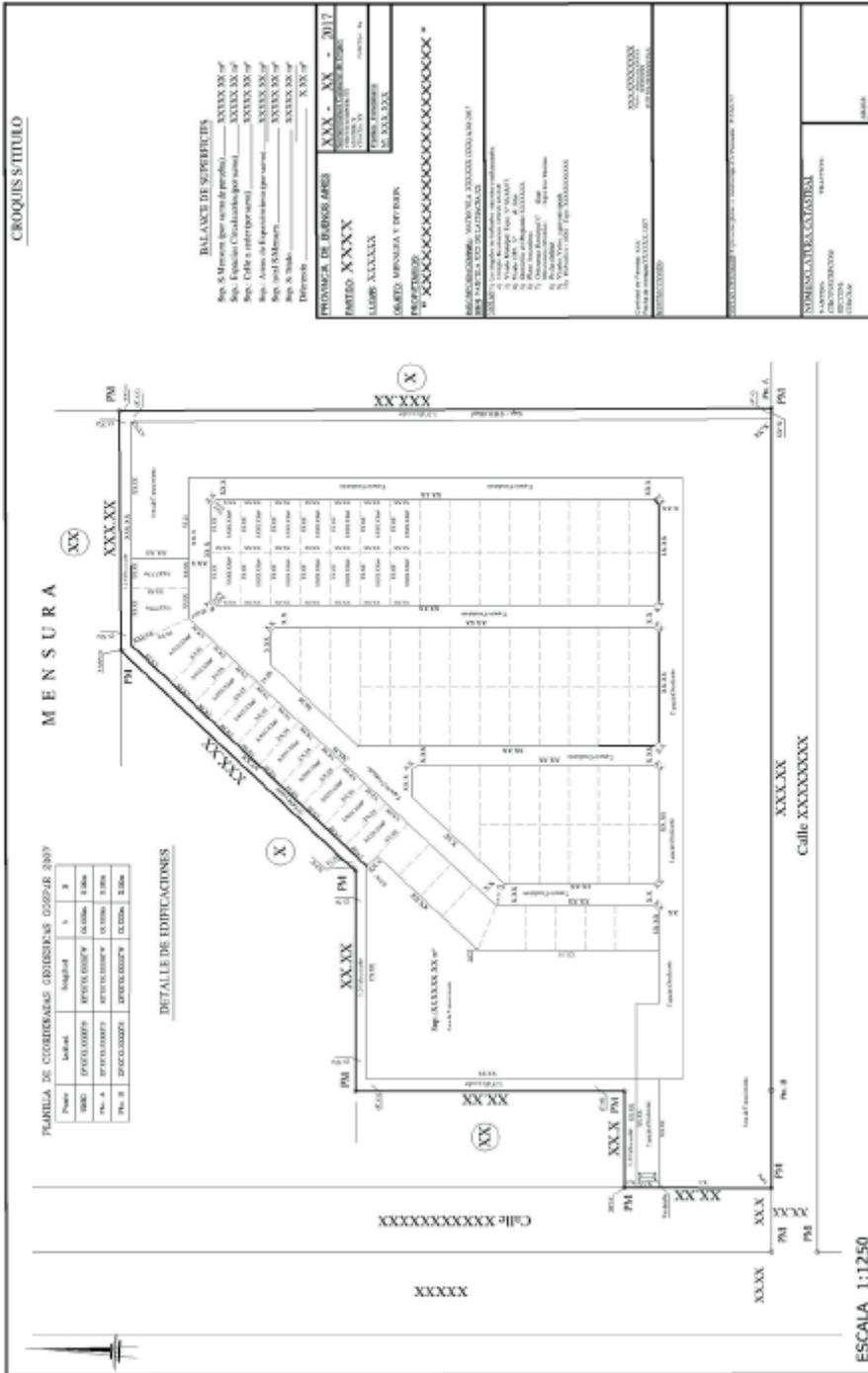
**ARTÍCULO 13:** Dejar sin efecto el artículo 3° de la Resolución Normativa N° 69/15.

**ARTÍCULO 14:** Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

**Gastón Fossati**  
Director Ejecutivo  
ARBA



ANEXO I



ANEXO II

<p><b>PROVINCIA DE BUENOS AIRES</b></p> <p><b>PARTIDO:</b> XXXXXXXX</p> <p><b>LUGAR:</b> XXXXXXXXXX</p> <p><b>CALLE:</b> XXXXXXXX S/N y XXX</p> <p><b>PROPIETARIO:</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; letter-spacing: 0.5em;">XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p><b>BIEN:</b> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p><b>INSCRIPCIÓN DE DOMINIO:</b> MATRICULA XXX.XXX (XX).</p> <p><b>OBJETO:</b></p> <p style="text-align: center;">MENSURA DE SUBDIVISION PARA SOMETER AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL-CONJUNTOS INMOBILIARIOS (Titulo VI del C.C.y C.N.)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>PHE</b></td> <td style="padding: 2px;"><b>XX-XXX-2017</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"><b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;"><b>ORIGEN</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;">CIRC. XX - PARC XXXa</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"><b>IMPUESTO INMOBILIARIO</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;">PARTIDA: XXX.XXX</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;">CONJUNTO INMOBILIARIO</td> </tr> </table>	<b>PHE</b>	<b>XX-XXX-2017</b>	<b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b>		<b>ORIGEN</b>		CIRC. XX - PARC XXXa		<b>IMPUESTO INMOBILIARIO</b>		PARTIDA: XXX.XXX		CONJUNTO INMOBILIARIO	
<b>PHE</b>	<b>XX-XXX-2017</b>														
<b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b>															
<b>ORIGEN</b>															
CIRC. XX - PARC XXXa															
<b>IMPUESTO INMOBILIARIO</b>															
PARTIDA: XXX.XXX															
CONJUNTO INMOBILIARIO															
<p style="text-align: center;"><b>DATOS S/TITULO</b></p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: 0.8em;">             Fraccion XXX-X              XXX,XXmts.              XXXXXXXXXX              Sup. = XX.XXX,XXm2              XXX,XXmts.              XXX,XXmts. Calle           </p> </div>	<p>FECHA DE MENSURA: XXXXX de 2017</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">             Nombre y Apellido del Profesional              Título Profesional / Matrícula              Domicilio: .....              CUIT: .....           </p> <p><b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b></p> <p>PARTIDO: XXXXXX          CIRCUNSCRIPCIÓN: XX - PARCELA: XX</p>														
<p><b>NOTAS:</b></p> <p>1. Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios.          2. Facilidad / N° de Acto Administrativo.</p>															
<p><b>RESTRICCIONES:</b></p> <p style="font-size: 0.8em;">Dichas circunstancias deben constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las escrituras tratativas de dominio</p>															

ANEXO III

CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL										P.H.E	
ARBA AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA										HORA Y DE	
<b>1 PARTIDO:</b>					<b>PARTIDA:</b>						
<b>2 NOMENCLATURA CATASTRAL</b>		CIRCUNSCRIPCION	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	UNIDAD PRIVATIVA/COMPLEMENTARIA		
<b>3 DOMINIO:</b>											
TITULARES - APELLIDOS Y NOMBRES							TIPO		INSCRIPCION		
UBICACION DEL INMUEBLE:							TIPO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		
CALLE:		N°:		ENTREREGUNA CALLE			Y CALLE:				
LOCALIDAD:		PROVINCIA:		BUENOS AIRES			CP:				
<b>4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</b>											
DESIGNACION SEGUR FUND:		P.H.E	POD	N°:	AÑO:	UPJ/D/C:	AFICADO EL:				
UNIDAD PRIVATIVA:											
<b>MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE:</b>											
<b>5 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES:</b>											
<b>6 DOMICILIO POSTAL:</b>					<b>DOMICILIO FISCAL ELECTRONICO:</b>						
CALLE:		N°:		ENTREREGUNA CALLE			Y CALLE:				
LOCALIDAD:		PROVINCIA:		BUENOS AIRES			CP:				
<b>7 VALUACION BASICA DE LA UNIDAD PRIVATIVA:</b>							<b>FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL</b>				
VALOR TIERRA		VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL		DUE:				
		VALOR PROPIO	VALOR COMUN	VALOR TOTAL							
<b>8 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL:</b>											
<b>9 MONTO IMPONIBLE:</b>		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS			OTROS			
<b>10 CARACTERISTICA TRIBUTARIA:</b>						<b>EFFECTIVIDAD:</b>					
CODIGO		MES:				AÑO:					
<b>11 OBSERVACIONES:</b>											
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION							DATOS DE REGISTRACION				
							LEGAJO N°:				
FIRMA AUTORIZADA Y SELLO Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios							FOLIO N°:				
							FECHA:				

ANEXO III

12 CROQUIS DE LA UNIDAD PRIVATIVA o COMPLEMENTARIA (con sus medidas lineales, superficies y linderos)

C.C. 6070