INMUEBLES

DIGESTO NORMATIVO

DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES

PROVINCIA DE SALTA

INDICE

PRÓLOGO **3**

AUTORIDADES **4**

Ley del Catastro general y único
LEY N° 2.308 ..... **5**

Ley de Registro de la Propiedad de Inmuebles
LEY Nº 17.801 ..... **37**

Reglamentación de la Ley N° 17.801
LEY PROVINCIAL N° 5.148 ..... **45**

TÉCNICO REGISTRALES DE LA DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES **62**

Ley Subdivisiones en la Provincia de Salta
Ley N° 4.597 ..... **87**

Normativa Club de Campo
LEY N° 5.602 ..... **88**

Reglamentación de la Ley N° 5602
DECRETO N° 924 ..... **92**

Urbanizaciones en el Dique Campo General Belgrano
DECRETO Nº 1.108 ..... **96**

DECRETO LEY N° 7 ..... **101**

Procedimiento de aprobación LOTEOS
DECRETO N° 1.682 ..... **103**

Urbanización Residencial Privada
RESOLUCION DE JUNTA DE CATASTRO Nº 25.810 112

Régimen de Regularización Dominial
LEY Nº 24.374.....116

Reglamentación para el Régimen de Regularización Dominial
DECRETO PROVINCIAL Nº 714/11.....120

DECRETO PROVINCIAL Nº 716/11.....122

Ley de Procedimiento Administrativo de la Prov. de Salta
LEY Nº 5.348.....126

Unidad Económica
LEY N° 5.304.....158

Normas para confección y aprobación de planos.
RESOLUCION N° 20.361 DE JUNTA DE CATASTRO 161

PRÓLOGO

La presente publicación está dirigida a todas aquellas personas, instituciones, organismos, etc. que gestionan ante la Dirección General de Inmuebles.

Es por ello que resulta necesario contar con un compendio normativo que comprenda las distintas disposiciones legales de índole técnica, jurídica y administrativa, que son el marco del accionar cotidiano de la Dirección.

La Dirección General de Inmuebles, tiene la singular característica de arrogarse bajo su responsabilidad los variados aspectos del catastro territorial, es decir, vincula la problemática jurídica, la técnica referida a la planimetría y cartografía provincial y aquella que hace al catastro Valuatorio de todos los inmuebles tanto urbanos, subrurales y rurales. Este complejo orden de cosas, en otras provincias, se encuentra bajo la responsabilidad de varios organismos independientes.

Debido al claro hecho que los ciudadanos deben transitar muy a menudo con numerosas gestiones por las distintas dependencias de esta Dirección, comprendí la necesidad de publicar este compendio de normas, que, si bien no es completo, contiene las disposiciones más significativas de aplicación habitual y que, será de gran utilidad y guía para la gestión.

Salta, 10 de febrero de 2022

Luis E. Cornejo Revilla
Director General
Dirección General de Inmuebles

AUTORIDADES

GOBERNADOR
DR. GUSTAVO SAENZ

MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA
ING. SERGIO CAMACHO

DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES
DIRECTOR GENERAL
DR. LUIS E. CORNEJO REVILLA

LEY N° 2.308

SALTA, 30 DE SEPTIEMBRE DE 1948
LEY DE CATASTRO GENERAL Y UNICO DE LA PROVINCIA DE SALTA

NOTICIAS ACCESORIAS:
CANTIDAD DE ARTICULOS QUE COMPONEN LA NORMA 0184 NRO. DE ARTICULO QUE ESTABLECE LA ENTRADA EN VIGENCIA 0183 FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA 1948 12 20
OBSERVACION LEY ORIGINAL N 1030 - NUMERO DE ORDENAMIENTO 2308, SEGUN DECRETO LEY 538 (14-06-57) (B.O. 28-06-57).
TEXTO ART 6 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 5724 (B.O. 04 02-81)
TEXTO ART 7 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 5724 (B.O. 04 02-81)
TEXTO ART 8 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 5724 (B.O. 04 02-81)
TEXTO ART 9 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 5724 (B.O. 04 02-81)
TEXTO ART 10 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 5724 (B.O. 04-02-81); CONFORME MODIFICACION (TERCER PARRAFO INCORPORADO) POR ART 1, LEY 5918 (B.O. 30-04-82).
TEXTO ART 55 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 2573 ORIGINAL 1295 (B.O. 06-11-50).
TEXTO ART 60 CONFORME MODIFICACION (ULTIMO PARRAFO INCORPORADO) POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11 50).
TEXTO ART 72 CONFORME MODIFICACION INC H) FRASES SUPRIMIDAS POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50), CONFORME MODIFICACION (ULTIMO PARRAFO INCORPORADO) POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50). TEXTO ART 81 CONFORME MODIFICACION INC C) FRASES INCORPORADAS POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50); CONFORME MODIFICACION ULTIMO PARRAFO INCORPORADO POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50). TEXTO ART 95 CONFORME MODIFICACION (ULTIMO PARRAFO) INCORPORADO POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11 50). DEROGA ART 122 DEROGADO POR ART 11, LEY 3552 (B.O. 27-09-60) TEXTO ART 134 CONFORME MODIFICACION (PARRAFO INCORPORADO) POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50); CONFORME MODIFICACION (ULTIMO PARRAFO INCORPORADO) POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50). DEROGA ART 143 DEROGADO POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B O. 06-11-50). TEXTO ART 146 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50).
TEXTO ART 153 CONFORME MODIFICACION (INCISO B) SUSTITUIDO POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50).

TEXTO ART 157 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL (1295) (B.O. 06-11-50).
TEXTO ART 174 CONFORME MODIFICACION INC C) SUSTITUIDO POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50); CONFORME MODIFICACION (APARTADO 5 - INCISO F) ULTIMO PARRAFO INCORPORADO POR ART 1, LEY 3455 (B.O. 29-10-59). TEXTO ART 180 CONFORME MODIFICACION POR ART 1, LEY 2573 (ORIGINAL 1295) (B.O. 06-11-50).

SUMARIO:
CATASTRO GENERAL Y UNICO-DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES-PARCELAS URBANAS-PARCELAS SUBRURALES-PARCELAS RURALES-REGISTRO ATASTRAL-CEDULA CATASTRAL-LEGAJO DE PARCELA-REGISTRO GRAFICO-REGISTRO PROBATORIO-REGISTRO DE VALUOS-CATASTRO TECNICO Y GEOMETRICO-DEMARCACION DE LIMITES MUNICIPALES O DE DISTRITOS-DEMARCACION DE LIMITES PARCELARIOS MENSURAS PRIVADAS PARA SUBDIVISIONES Y ROMESAS DE ENAJENACION-CATASTRO JURIDICO-REGISTRO DE ARRENDAMIENTO-CATASTRO ECONOMICO-JUSTIPRECIO-JUNTA DE CATASTRO-INMUEBLES FISCALES.

EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

T I T U L O I
DEL CATASTRO EN GENERAL Y UNICO (ARTICULOS 1 al 24)

CAPITULO I
Disposiciones Generales (ARTICULOS 1 al 5)

ARTICULO 1.- Declárase obligatorio el "Catastro General y Unico" de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia, en la forma y condiciones que se establecen en la presente ley y las reglamentaciones que se dicten.

ARTICULO 2.- El catastro General comprenderá la enumeración y descripción literal y gráfica de todas las propiedades inmobiliarias, con expresión de los propietarios, superficie, situación, linderos, cultivos o aprovechamiento agropecuarios y mineros, calidades, valores, beneficios y toda otra circunstancia que las defina en sus deferentes aspectos y aplicaciones, sin que esta enumeración sea taxativa.
ARTICULO. 3.- La Dirección General de Inmuebles, creada por la Ley N 794 del 5 de diciembre de 1946, será la repartición que tendrá a su cargo la realización y conservación del Catastro

General, debiendo a tal efecto ejecutar las siguientes operaciones:

a) De orden físico: o sea las encaminadas a determinar exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable (Catastro técnico o geométrico).

b) De orden jurídico: o sea las inscripciones tendientes a individualizar debidamente los titulares del dominio, o los poseedores, así como también los gravámenes y afectaciones (Catastro jurídico).

c) De orden económico: o sea las informaciones y justiprecio encaminados a estimar el valor fiscal de los inmuebles (Catastro financiero).

c) d) De conservación: para hacer constar todas las alteraciones de cualquier clase que sufran los inmuebles a través del tiempo en los órdenes enumerados precedentemente. Alteraciones que deberán sujetarse a las prescripciones de esta ley.

ARTICULO. 4.- Las operaciones que realice la Dirección General de Inmuebles, relativas al Catastro General, tendrán por finalidad efectuar la policía de dominio y su tradición y la completa publicidad de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles y los personales relativos a los mismos; cumplirá finalidades de estadística, de expropiación pública, de aplicación impositiva, de seguridad e higiene de la vivienda y de cualquier otra información útil para la colectividad.

ARTICULO. 5.- La individualización, ubicación, nomenclatura y demás referencias correspondientes a cada inmueble, se ajustarán a las constancias del "Catastro General y Unico". Estas referencias serán obligatoriamente consignadas y observadas, sin excepción, por los oficiales públicos, autoridades administrativas o judiciales y particulares y en las gestiones ante ellas.

CAPITULO II

De la parcela Catastral y su clasificación (ARTICULOS 6 al 18)

ARTICULO 6.- A los fines catastrales, las parcelas se clasifican en urbanas, subrurales y rurales.
Modificado por: Ley 5.724 de Salta ARTICULO1
(B.O. 04-02-81). SUSTITUIDO.

ARTICULO 7.- Se consideran parcelas urbanas las que de acuerdo a los planos oficiales, municipales o particulares integran manzanas o unidades equivalentes, o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación. Se considerarán también como urbanas aquellas parcelas que, no cumpliendo con los destinos establecidos en el párrafo anterior, están rodeadas total o parcialmente por parcelas urbanas.
Modificado por: Ley 5.724 de Salta ARTICULO1
(B.O. 04-02-81). SUSTITUIDO.

ARTICULO 8.- Se consideran parcelas subrurales a las chacras quintas o fracciones de tierra similares que sean destinadas o apropiadas para cultivos intensivos en general.

Modificado por: Ley 5.724 de Salta ARTICULO1
(B.O. 04-02-81). SUSTITUIDO.

ARTICULO 9.- Se consideran parcelas rurales, todas aquellas que de acuerdo a los artículos anteriores no estén encuadradas en las categorías de urbanas y subrurales.

Modificado por: Ley 5.724 de Salta ARTICULO1
(B.O. 04-02-81). SUSTITUIDO.

ARTICULO. 10.- Los fraccionamientos de los que resulten parcelas urbanas sólo podrán aprobarse en tanto éstas tengan asegurada la provisión de los servicios de agua corriente y energía eléctrica.

Exclúyese de los requisitos dispuestos en el párrafo anterior a las subdivisiones o desmembramientos de parcelas para su donación al Estado o su expropiación. "También exclúyanse de los requisitos dispuestos en el primer párrafo de este artículo a las subdivisiones o desmembramientos de parcelas que se encuentren dentro de la zona de influencia del dique General Belgrano, definida por el ARTICULO 1 del Decreto N 1108-73, los que se regirán por las disposiciones de este último".

Modificado por: Ley 5.724 de Salta ARTICULO1
(B.O. 04-02-81). SUSTITUIDO.

Ley 5.918 de Salta ARTICULO1
(B.O. 30-04-82). TERCER PARRAFO INCORPORADO.

ARTICULO. 11.- Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Junta de Catastro de acuerdo con el criterio establecido en los ARTICULOS precedentes.

ARTICULO. 12.- Denomínase parcela a toda porción de terreno sin solución de continuidad, que forma parte de una misma explotación cerrada por una línea poligonal, de pertenencia de un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más títulos y ubicada dentro de un término que puede ser una manzana, quinta, chacra, cuartel o sección según se trate, respectivamente de bienes urbanos, subrurales o rurales.

ARTICULO. 13.- Al efecto de lo establecido en el artículo anterior , no son soluciones de continuidad las separaciones que, dentro de una parcela, crean las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, los acueductos o cualquier accidente geográfico; así como tamoso, en las parcelas rurales, las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen. Ello siempre que no constituyan unidades económicas independientes.

ARTICULO. 14.- A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta, concurrentemente, los antecedentes documentales de la propiedad (título y plano si los hubiere) y las construcciones u otras accesiones incorporadas a la misma para complementar su destino.

ARTICULO. 15.- Con excepción de los casos señalados en el artículo 16 será parcela todo solar, lote, o fracción de éstos, que forme un predio separado resultante de un fraccionamiento

oficial, municipal o particular, distinguido con letras o números en los planos respectivos, o a falta de éstos cuando conste su descripción por separado en los respectivos títulos de propiedad.

ARTICULO. 16.- Será calificada también de parcela toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinada en conjunto a vivienda u otro uso cualquiera, y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, mujeres, o los deslindes legales indicados en el artículo anterior, con carácter de división excluyente, deliberada y permanente que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista artístico, edilicio, arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial, comercial o de solaz individual, familia o social. Dichos deslindes deben ser indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

ARTICULO. 17.- Cuando en virtud de lo establecido en el artículo precedente pueda considerarse que dos o más lotes, solares o fracciones de los mismos, poseen las características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

ARTICULO. 18.- Asimismo, cuando las características enunciadas en el artículo 16 puedan determinarse por separado para dos o más porciones de terreno integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como unidades de aquella naturaleza se hubieran discriminado.

CAPITULO III

Del Registro Catastral (ARTICULOS 19 al 24)

ARTICULO. 19.- El Catastro General y Unico" se llevará documentadamente por el Registro General, el que se compondrá de la Cédula Catastral, del Legajo de Parcela, del Registro Gráfico, del Registro Probatorio y del Registro de Valúos.

ARTICULO. 20.- Por cada parcela existirá una cédula catastral y un legajo de parcela, que serán respectivamente el documento y el expediente que contendrán todos los datos y elementos que componen el "Catastro General y Unico".

ARTICULO. 21.- La Cédula Catastral se encabezará con una nomenclatura catastral, la que a su vez, comenzará con un número de partida invariable. En cada Cédula se asentará el mayor número posible de datos configuratorios de los elementos físicos, jurídicos y económicos de cada parcela. Llevará actualizado el nombre y domicilio del propietario y cuando éste alegara pérdida o inexistencia del título e invocare la posesión del inmueble con ánimo de dueño, se exigirá, previa identificación personal, una declaración jurada de dichas circunstancias, domicilio real y tiempo de la posesión. Resultando imposible la individualización del propietario o poseedor se llevará la Cédula Catastral indicando la proporción de bien vacante o fiscal, que corresponda según los estudios practicados.

ARTICULO. 22.- Las cédulas catastrales se ordenarán en el Registro General según la

ubicación territorial de la parcela , vale decir, en orden decreciente por departamento, distrito, municipio, circunscripción, sección, fracción o manzana y número de partida.

ARTICULO 23.- El Legajo de Parcela contendrá todos los documentos originales, que hayan servido de base o antecedente para las anotaciones efectuadas en la cédula catastral, colocados en orden correlativo de entrada, ya sean planos, minutas, declaraciones, etc.

ARTICULO 24.- Cada parcela deberá figurar igualmente en el Registro Gráfico, por su poligonal perimétrica, revelada ya sea por mensuras judiciales, privadas, administrativas, exactas o expeditivas, realizadas por profesionales autorizados o por oficiales públicos, y relacionados dos de sus vértices con puntos conocidos, o ubicados uno de éstos por determinaciones astronómicas. En caso que esto no fuese posible deberá dejarse constancia de las causas que imposibilitan su registración.

TITULO II

DE LOS CATASTROS EN PARTICULAR (ARTICULOS 25 al 119)

CAPITULO I

De la vinculación catastral y su conservación (ARTICULOS 25 al 30)

ARTICULO 25.- Todas las disposiciones e instrucciones que se dicten con relación a la Cédula Catastral y al Registro Gráfico, deberán tender hacia su actualización efectiva y permanente reflejando al día el estado, de cada parcela.

ARTICULO 26.- Las demás reparticiones públicas provinciales y las Municipalidades, quedan obligadas a suministrar y remitir a la Dirección General de Inmuebles, todos los datos e informaciones de los hechos existentes producidos.

ARTICULO 27.- Las Cédulas Catastral, los registros y legajos que documentan el "Catastro General y Unico", no podrán retirarse de las oficinas que lo tengan bajo custodia, sino por causa de fuerza mayor debidamente justificada por la Junta Central de Catastro, siendo responsables solidariamente sus miembros.

ARTICULO 28.- los particulares podrán obtener copia de cualquier elemento del Catastro, previo pago de la suma que fije el arancel correspondiente.

ARTICULO 29.- Independientemente de los documentos básicos que integran el Registro General, las dependencias de la Dirección General de Inmuebles llevarán los sistemas de ficheros que fueren necesarios para la rápida y urgente búsqueda de antecedentes y demás elementos.

ARTICULO 30.- Las reparticiones técnicas que realicen estudios para obras públicas están obligadas a trazar y amojonar las poligonales de base, con miras a su aprovechamiento catastral, a cuyo efecto la Dirección General de Inmuebles coordinará con el Consejo de Obras Públicas los procedimientos a seguir y las instrucciones correspondientes.

CAPITULO II

Del catastro técnico y geométrico (ARTICULOS 31 al 70)

1 - Operaciones preliminares (ARTICULOS 31 al 37)

ARTICULO 31.- Adóptese para la ejecución del catastro técnico el sistema geométrico parcelario, en base a relevamientos geodésicos, topográficos directos y topográficos aéreos, de acuerdo con las previsiones y disposiciones de esta ley, y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional N 12.696 (Ley de la Carte).

ARTICULO 32.- La unidad orgánica catastral será el Municipio o Distrito cuyos deslindes y amojonamiento deberá realizar la Dirección General de Inmuebles en un plazo no mayor de cinco años con las formalidades y demás circunstancias que determina la presente ley.

ARTICULO 33.- La descripción física preliminar de las parcelas dentro de la unidad orgánica catastral se obtendrá.

a) De un croquis de conjunto del Municipio o Distrito.
b) De un croquis de localización parcelaria.
c) Del reconocimiento parcelario que comprende una inspección ocular y una declaración individual indirecta de cada uno de los inmuebles.

ARTICULO 34.- A los efectos del Catastro Técnico Geométrico se llevarán a cabo las siguientes operaciones básicas:

a) Red geodésica de tercer orden.
b) Red de polígonos de base vinculados a la anterior.
c) Aerotriangulaciones.
d) Deslinde preparatorio o fiscal de los Municipios o Distritos y si fuere posible de las subdivisiones menores.

ARTICULO 35.- Finalizadas en cada departamento las operaciones preparatorias anteriormente expuestas, se dará obligatoriamente comienzo a la vinculación de la parcela con relación a la red geodésica o a la red de polígonos de base, la que podrá realizarse por métodos expeditivos o exactos, según se determine en cada caso.

ARTICULO 36.- Los vértices del canevas geodésico y topográfico que servirá de base para todas las operaciones topográficas catastrales, deberán materializarse en el terreno de manera firme y permanente, con la ayuda de referencias subterráneas y otras localizadas en los alrededores. Los mojones serán de tipo uniforme, en la parte emergente y llevarán perfecta e indeleblemente estampada su nomenclatura en forma tal que permita individualizarlos exactamente.

ARTICULO 37.- Los vértices de los polígonos que demarquen Departamentos, municipios o distritos y subdivisiones menores, así como los que deslindes parcelas deberán ser distintos por cada categoría de deslinde y además cumplir con las calidades especificadas en el

ARTICULO anterior y tendrán formas y nomenclaturas que harán fácilmente individualizables las diferentes categorías.

2 - Operaciones catastrales definitivas (ARTICULOS 38 al 40)

ARTICULO 38.- En las plantas urbanas y suburbanas es obligatoria la identificación topográfica de la parcela mediante el trazado de su perímetro sobre el terreno, materializándolo finalmente dibujándole sobre la cédula catastral y el registro gráfico.

ARTICULO 39.- En las zonas subrurales y rurales la mensura de las parcelas, se realizará en forma paulatina y de acuerdo a los planes anuales, transitoriamente las medidas y linderos se ajustarán a los títulos de dominio, a las mensuras judiciales pre-existentes y todo otro elemento de juicio en poder de las dependencias provinciales y o municipales.

ARTICULO 40.- Todos los resultados obtenidos por el relevamiento directo se volcarán en el registro gráfico, a cuya integración contribuirán los propietarios por medio de mensuras.

3 - Registro Gráfico (ARTICULOS 41 al 44)

ARTICULO 41.- Cada uno de los municipios o distritos de la provincia estará representado gráficamente en un plano catastral de escala adecuada y no menor de 1: 50.000, atendiendo a sus extensiones superficiales. Por cada subdivisión municipal o distrital se harán planchetas a escalas no menores de 1:10.000. En las plantas urbanas los planos catastrales se efectuarán en escalas de 1:5.000 por cada fracción o manzana rodeada por calles.

ARTICULO 42.- En cada uno de los planos catastrales a que se refiere el ARTICULO anterior se consignarán los siguientes elementos:

a) Nomenclatura de las circunscripciones, secciones, fracciones o manzanas, con indicación del deslinde de las mismas.

b) Nomenclatura parcelaria, como así también sus denominaciones propias, propietario y sus dimensiones propias, propietario y sus dimensiones según títulos y según deslindes o mensuras.

c) Indicación de caminos, calles, ferrocarriles, cauces, serranías, obras hidráulicas, etc. representados por trazos y signos convencionales.

d) Ubicación de puntos fijos geodésicos, astronómicos o topográficos, representados por signos convencionales.

ARTICULO 43.- Los planos catastrales de manzanas deberán consignar:

a) Nomenclatura catastral, completa, de cada parcela, y su denominación por título o plano antecedente.

b) Indicación de las dimensiones según título de propiedad, o mensuras.

ARTICULO 44.- Con los planos detallados precedentemente, y con todas las operaciones topográficas complementarias que fuere menester, la Dirección General de Inmuebles deberá dibujar la "Carta General de la Provincia".

4 - Demarcación de los límites municipales o de Distritos (ARTICULOS 45 al 50)

ARTICULO 45.- La Dirección General de Inmuebles, procederá a deslindar y amojonar aplicando al terreno los límites asignados a los Municipios por las leyes respectivas, en presencia de los representantes de cada Municipalidad afectada o del Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública en caso de Distritos que no formen Municipios, marcando sobre el plano topográfico o fotográfico del territorio en cuestión, la línea o líneas que correspondan a la opinión unánime o diferentes de estos, basada en la interpretación de los textos legales u otras razones y en último caso, además, el trazado técnico que juzgue más adecuado.

ARTICULO 46.- Los representantes serán designados por el intendente Municipal o el Presidente de la Comisión Municipal, a razón de uno por cada Municipio.

ARTICULO 47.- Los planos y documentos, deligencias y demás recaudos que se reglamentarán por el Poder Ejecutivo suscriptos por el perito de la Dirección General de Inmuebles y por los representantes de los Municipios serán elevados al Ministerio de Economía Finanzas y Obras Públicas.

ARTICULO 48.- En cuanto al Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública reciba del Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas los documentos referentes a límites los remitirá para su ratificación definitiva, de acuerdo a los procedimientos de la Ley Orgánica de Municipalidades.

ARTICULO 49.- Si en las regiones donde se hayan iniciado los trámites catastrales, se dispusiese la formación de nuevos Departamentos o Municipios, el acto concerniente deberá prever el deslinde y amojonamiento del caso, observado las disposiciones de la presente ley.

ARTICULO 50.- Cuando sobre los nombres de los principales detalles topográficos no hubiese acuerdo, las entidades competentes darán la solución definitiva al ratificar los límites.

5 - Demarcación de límites parcelarios (ARTICULOS 51 al 54)

ARTICULO 51.- Las mensuras de límites parcelarios a los efectos de la presente ley podrán ser:

a) Judiciales o sean las efectuadas con los recaudos y disposiciones del Código de Procedimientos en esta materia, aprobadas por sentencia judicial.

b) Administrativas las que se ejecuten con la presencia de un funcionario técnico profesional y por disposición de autoridad competente.

c) Privadas las que se ejecuten en virtud de la voluntad de un propietario, por profesional autorizado por la Ley reglamentaria de la profesión de Ingeniero y Agrimensor.

d) Complementarias. Cualquier otra que no reúna los requisitos anteriores.

ARTICULO 52.- La Dirección General de Inmuebles, en los casos b) y c) no admitirá planos o documentos que se vinculen a esas operaciones sin llevar firma de profesional autorizado y competente, de acuerdo a las leyes vigentes en materia de reglamentación de las profesiones de Ingeniero y Agrimensor.

ARTICULO 53.- Todas las mensuras que acepte la Dirección General de Inmuebles para los efectos de la inscripción en el Registro, deberán llenar los requisitos establecidos en la reglamentación, que dicte, pero deberán ineludiblemente cumplir las condiciones siguientes:

a) Vinculación de los vértices de la poligonal con la red geodésica o topográfica, o con dos puntos fijos conocidos que establecerán las instrucciones.

b) A falta del de la anterior estar determinados astronómicamente la latitud de una de sus vértices y su longitud geográfica, así como también el azimut verdadero de uno de sus lados.

c) Cerrar angular y perimétricamente el polígono con las tolerancias máximas que se establezcan para cada terreno o zona de la Provincia.

ARTICULO 54.- Todos los planos y diligencias de mensuras se recopilarán por legajos independientes para cada parcela, constituyéndose el Registro de Planos y Mensuras. Los que hubieren servido de base para establecer o modificar derechos, serán visados en el Departamento jurídico, con una anotación marginal de las referencias existentes en el Registro.

6 - Mensuras privadas para subdivisiones y sus promesas de enajenación (ARTICULOS 55 al 59)

ARTICULO 55.- Las transcripciones de bienes inmuebles que signifiquen una nueva subdivisión del título de origen, fraccionamiento de terrenos en lotes, etc. deberán estar precedidos de la medición y división técnica del terreno a enajenarse. Si se tratare de creación de nuevos centros poblados, se ajustarán al título y de esta ley.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). SUSTITUIDO.

ARTICULO 56.- Se levantarán los planos correspondientes, y el de subdivisión deberá consignarse las dimensiones lineales y superficies de cada parcela, la letra o número de éstas, como asimismo, la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

ARTICULO 57.- Cuando la promesa de enajenación comprenda inmuebles en zonas urbanas o suburbanas, los planos de subdivisión deberán ser visados por la Dirección General de inmuebles y aprobados por la respectiva municipalidad, antes de procederse a la venta.

ARTICULO 58.- Si ella tiene por objeto la fundación de un pueblo en la zona rural o subrural cuyo trazado contenga manzanas, quitas y chacras, o el fraccionamiento de campos para la fundación de colonias aún cuando no hagan amanzanamiento para centros poblados, llenarán los requisitos del título V sin perjuicio de lo dispuesto en los ARTICULOS precedentes.

ARTICULO 59.- Aprobada la medición y fraccionamiento se firmará un legajo especial en el Registro General con una copia fiel del o los planos respectivos y las planillas necesarias suscritos por el propietario y dos peritos. Se matarán los datos referentes a las futuras operaciones de venta por mensualidades. Constatará además un certificado expedido por el Jefe del Departamento Jurídico en el que conste el dominio libre de gravámenes e inhibiciones.

7 - De la presentación obligatoria de planos y sus requisitos (ARTICULOS 60 al 70)

ARTICULO 60.- Deberán presentarse obligatoriamente planos en los siguientes casos: Subdivisiones.

a) Modificación de subdivisión de otra anterior.
b) Desmembración.
c) Fundación, ampliación o modificación del trazado de ciudades, pueblos o centros poblados de menor cuantía.
d) Anulación de mensura anterior por nueva operación.
e) Liberaciones parciales o división de hipotecas.
f) Mensuras Judiciales y administrativas.
g) Ubicación y deslinde de minas y cateos.
h) No es necesario la presentación de planos de subdivisiones, cuando ellas coincidan con las parcelas dibujadas por la Dirección General de Inmuebles.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1
(B.O. 06-11-50). ULTIMO PARRAFO INCORPORADO.

ARTICULO 61.- Dichos planos, y en general todos aquellos que signifiquen una modificación del estado parcelario de la provincia, o que sirvan para efectuar la posesión o el dominio existente deberán ser aprobados previamente por el Departamento Técnico en el preciso término de tres días por superficies menores de manzana y no mayor de quince días por extensiones mayores urbanas.

ARTICULO 62.- Los planos deberán ser presentados en tela transparente y contener:
a) Nombre y apellido completo del o de los titulares del dominio o de la posesión.
b) Las medidas lineales angulares y superficiales según títulos, cuando no coincidan.
c) Nomenclatura catastral que le corresponda, la que deberá solicitarse en la Dirección General de Inmuebles. Cuando se carezca de nomenclatura catastral, así lo hará saber el interesado informándole qué nomenclatura deberá contener el plano, ya sea esta Municipal o particular.
d) Relación de la ubicación de los mismos dentro de cada término a puntos fijos conocidos.
e) Nombre y apellido completo de todos los colindantes.
f) Las medidas perimetrales de las construcciones de material estables que existan dentro de la parcela cuando las hubiere y posición relativa de éstas dentro del mismo.
g) La firma del perito autorizante.
h) Número y año de la inscripción del dominio en el Departamento jurídico.

ARTICULO 63.- En los planos de fraccionamiento rurales de inmuebles el perito deberá solicitar previamente instrucciones al Departamento Técnico acompañando todos los antecedentes necesarios para la operación, y una vez realizada solicitará su aprobación técnica.

ARTICULO 64.- Las operaciones que se efectúen con motivo de una fundación, ampliación o modificación del trazado de un centro de población, deberán reflejarse en la siguiente documentación:

a) Plano de fundación del pueblo o plano de remate de las tierras del mismo, de acuerdo con el cual se hicieron las ventas con anterioridad a esta ley.

b) Plano de ubicación del pueblo dentro de mayor extensión referida a la última mensura judicial.

c) Plano en escala suficiente a la planta urbana y fraccionamiento en lotes de las manzanas.

d) Una planilla de las superficies de las calles, ochavas, plazas y reservas para edificios públicos.

e) Una diligencia en la que se relacionen todos los antecedentes.

i) Los planos y demás diligencias, deberán ser efectuados por peritos legalmente autorizados.

ARTICULO 65.- Cuando el fraccionamiento sea de una manzana o más dentro de radio urbanos, el perito deberá solicitar antecedentes a la Dirección General de Inmuebles, e instrucciones a la Municipalidad del lugar. Si esta careciera de Departamento Técnico, o de los medios necesarios para efectuar un contralor preciso de las operaciones a efectuar, solicitará el asesoramiento de la Dirección General de Inmuebles.

ARTICULO 66.- En los casos de subdivisiones o fraccionamiento con trazados de calles o caminos, se recabará la aprobación de la Municipalidad del lugar o de la Administración de Vialidad de Salta. Si la subdivisión quedare contigua a un camino de la red troncal deberá darse vista del proyecto a la Administración Nacional de Vialidad o a la Administración de Vialidad de Salta , según corresponda, a los efectos que hubiere lugar.

ARTICULO 67.- Cuando se dé en hipoteca una superficie comprendida dentro de un área mayor, deberá confeccionarse el plano de la totalidad y ubicar con medidas lo que se hipoteca. En igual forma deberá procederse si habiéndose hipotecado el todo, se libera solamente parte del inmueble de la hipoteca.

ARTICULO 68.- Cuando por la especial situación topográfica y económica de un inmueble, objeto de un acto jurídico, no sea posible confeccionar el plano según mensura judicial, administrativa o privada, se acepará un croquis de mensura complementaria de la propiedad de que se trata; quedando la aceptación superditada a los requisitos que se reglamenten.

ARTICULO 69.- A los efectos del ARTICULO anterior, la Junta de Catastro juzgará y determinará en qué casos corresponde la aceptación de un croquis o de un plano, para complementar una inscripción, en base a los antecedentes que obran en su poder.

ARTICULO 70.- Cuando por defectos subsanables, comisiones u otras causas no se aceptare un plano o croquis de mensura complementaria para inscripciones, se dejará constancia de las causas en el mismo.

CAPITULO III

Del catastro Jurídico (ARTICULOS 71 al 107)

1 - Actos sujetos a inscripción definitiva. (ARTICULOS 71 al 72)

ARTICULO 71.- Adóptase para la ejecución del Catastro Jurídico el sistema de asientos en libros de hojas fijos mediando presentaciones obligatorias de documentos por los propietarios y

notarios interesados y llevándose una cuenta corriente por cada parcela catastral.

Dichos libros constituyen el Registro Probatorio en lugar del actual Registro Inmobiliario, quedando válidos los libros existentes a la fecha de esta ley.

ARTICULO 72.- En el Registro Probatorio se inscribirán obligatoriamente las adquisiciones y mutuaciones de todo derecho real que se refiere a inmuebles aún cuando cualquiera sea el lugar fuera de la Provincia donde se pacte; y todo derecho personal vinculados con sus propietarios y en particular los siguientes:

a) Las adquisiciones, modificaciones, divisiones o extinciones del dominio sobre inmuebles dentro de los ocho días hábiles de su formalización.

b) Las constituciones, modificaciones, transferencias o extinciones de derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis, o cualquiera otro derecho real dentro de los ocho días hábiles de su formalización.

c) Las promesas de enajenación del inmueble a plazos por las cuales una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas dentro de los términos fijados en el artículo 126.

d) Las locaciones de inmuebles, dentro de los términos fijados en el artículo 105.

e) Las ejecutoras que ordenen el embargo o medida preventiva sobre bienes inmuebles, créditos o derechos inscriptos, que inhiban a una persona para la libre disposición de sus bienes, y también las inhibiciones voluntarias, dentro de las 24 horas.

f) Los contratos de construcción o reparación de inmuebles y en general todos los actos o contratos que acuerden privilegios sobre los mismos, dentro de los treinta días hábiles de su formalización.

g) Las sentencias judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia con presunción de fallecimiento o en que se imponga pena por la que se modifique o restrinja la capacidad civil, de las personas en cuanto a la libre disposición de los bienes, dentro de las 24 horas.

h) Las sentencias recaídas en operaciones de mensura, deslinde y amojonamiento.

i) Las declaraciones de herederos cuando en virtud de ellas se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.

j) Las propiedades y concesiones mineras, dentro de las 48 horas.

Los oficios por gravámenes e inhibiciones cuando no sean devueltos y proceda su inscripción, por reunir todos los requisitos legales, deben entregarse al Departamento jurídico dentro de las dos horas de su presentación, bajo la responsabilidad del empleado que ocasione la demora.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). INCISO H) FRASES SUPRIMIDAS.

Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). ULTIMO PARRAFO INCORPORADO.

2 - Actos sujetos a inscripciones preventivas (ARTICULOS 73 al 74)

ARTICULO 73.- Podrán pedir inscripciones preventivas de sus respectivos derechos.
a) El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución declaración, modificación, o extinción de cualquier derecho real, por acciones reales o personería o de petición de herencia.
b) El que en juicio ejecutivo obtuviere a su favor mandamientos de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.
c) El que en cualquier juicio, obtuviera sentencia ejecutoria que afecte derechos reales.
d) El que en juicio ordinario obtuviera providencia que ordene el embargo preventiva o prohíba la enajenación de bienes raíces.
e) El que presente cualquier título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable.
f) El que, en cualquier caso, tuviere derecho a exigir anotación preventiva, de acuerdo con las leyes generales o en virtud de resolución judicial.
ARTICULO 74.- Cuando los Bancos oficiales efectúen operaciones con garantía hipotecaria a que se refiere el ARTICULO 1 del Decreto ley N 15.347-46, solicitarán la inscripción de la preacotación hipotecaria. Sus Prórrogas deberán solicitarse por lo menos tres días antes del vencimiento.
3 - De las condiciones que deben reunir los actos o contratos sujetos a inscripción (ARTICULOS 75 al 80)
ARTICULO 75.- Para que puedan efectuarse las inscripciones de los actos y obligaciones a que se refieren los ARTICULOS anteriores , deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, en la forma que se reglamente.
ARTICULO 76.- Los actos o contratos que deban inscribirse, expresarán por lo menos todas las circunstancias que debe contener la inscripción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81, con excepción de lo especificado en el inciso a) del mismo.
Si no se tratare de un instrumento público, la autenticidad de la firma o impresión digital de los otorgantes deberá certificarse ante escribano público o Juez de Paz.
ARTICULO 77.- Para registrar cualquier derecho que se refiera a un inmueble, deberá hacerse previamente la inscripción del dominio del mismo.
ARTICULO 78.- Ninguna inscripción podrá hacerse en el Registro probatorio sin que se acredite previamente el pago de los tributos establecidos por las leyes u ordenanzas municipales. En las escrituras públicas se tendrá por acreditado dichos pagos mediante la certificación de autoridad competente, agregada por el escribano en el cuerpo de la escritura. Quedan exceptuadas las liberación de hipotecas de este requisito.
ARTICULO 79.- Para que en virtud de resolución de autoridad competente pueda hacerse una inscripción en el Registro Probatorio, expedirá el funcionario el mandamiento u orden en el oficio correspondiente por duplicado. El Jefe del Departamento Jurídico devolverá uno de los ejemplares al funcionario que lo haya expedido, con nota firmada en, que conste haberse hecho la inscripción solicitada y se agregará el otro al legajo de Parcela extendiéndose sobre él

una nota rubricada igual a la que se hubiera puesto en el ejemplar devuelto.

ARTICULO 80.- No podrán hacerse inscripción preventiva sino por mandato judicial, con excepción de los casos previstos en los ARTICULOS 73, inciso e) y 74.

4 - De la forma de las inscripciones ARTICULO 81:

ARTICULO 81.- Toda inscripción deberá solicitarse por escrito por persona capaz, la que deberá contener, según el caso, las siguientes constancias:

a) La fecha de presentación del instrumento en el Registro, con expresión de la hora, número de entrada y número de orden del folio.

b) El nombre y la jurisdicción del Juez o autoridad administrativa que hubiere dictado la ejecutoria u ordenado la inscripción o el escribano que hubiere autorizado el acto y respectivamente la fecha del auto o del contrato.

c) La naturaleza, situación, medidas salvo las ventas "ad corpus", y linderos del inmueble objeto de la inscripción y las referencias del plano que se presentase en cumplimiento de las prescripciones del presente título.

d) Las condiciones, restricciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscriban como así también la mención de la promesa de enajenación a que se refiere el ARTICULO 72 inciso c).

e) El nombre y apellido escrito con todas sus letras y el estado civil de las personas que otorguen el acto. En caso que el adquirente sea casado, el nombre del cónyuge.

f) La relación del título anterior del inmueble que se inscribe.

g) El valor de la operación, forma de pago, los plazos y los intereses convenidos.

h) La parte que a cada condómino corresponda sobre la totalidad del inmueble, cuando la inscripción se refiere a un condominio.

i) La nomenclatura catastral del inmueble.

j) El número y fecha del certificado inmobiliario correspondiente.

k) La firma del funcionario autorizante del acto y la del Jefe del Departamento Jurídico. Cuando se solicite una inhibición decretada judicialmente deberá hacerse constar en los oficios el nombre y apellido completo de la persona que se refiere su estado civil, vecindad, sexo, profesión, edad aproximada y todo otro dato que contribuya a individualizar a la persona.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). INCISO C) FRASES INCORPORADAS.

Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). ULTIMO PARRAFO INCORPORADO.

5 - Del modo de llevar el Registro (ARTICULOS 82 al 88)

ARTICULO 82.- A los efectos de la inscripción, de los actos y contratos enunciados en el artículo 72, se transcribirán extractos del testimonio en libros especiales.

ARTICULO 83.- Por cada acto o gravamen podrá haber un fichero especial que se coordinará con un índice alfabético de los propietarios o titulares del derecho inscripto.

ARTICULO 84.- Todos los libros serán foliados y rubricados por el Escribano de Gobierno y

cada hoja llevará su sello respectivo. Las inscripciones se harán sin interlineaciones, enmiendas o raspaduras; tampoco podrán contener blancos ni huecos, a fin de que puedan caber intercalaciones ni adiciones. Cada derecho inscripto se referirá al número de partida y a la nomenclatura catastral. Si se agotare el espacio correspondiente a una cuenta o siempre que la claridad lo aconseje, se dejará constancia de la continuación en un nuevo folio del libro, bajo el mismo número de partida.

ARTICULO 85.- Los libros del Registro serán de tipo uniforme y se dejará en las páginas espacio para las anotaciones marginales indicadas por esta ley.

ARTICULO 86.- La inscripción quedará perfeccionada a los efectos legales, con la anotación en el libro correspondiente y la firma del Jefe del Departamento Jurídico o su reemplazante al final del asiento, quienes salvarán de su puño y letra las raspaduras, enmiendas o interlineaciones que por error se hubieren hecho.

ARTICULO 87.- En todo instrumento que se inscriban en el Registro el Jefe del Departamento pondrá una nota firmada por el que exprese la inscripción que se haya hecho, la fecha y el fallo del libro correspondiente.

ARTICULO 88.- El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias, y de las rescisiones de los actos o contratos inscriptos, se hará constar en el Registro, bien por una nota marginal firmada por el Jefe del Departamento, si se consume la adquisición del derecho, o bien por una inscripción a favor de quien corresponde si la resolución o rescisión llega a verificarse, también se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo soliciten, o el Juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que efectúe el adquirente o deudor después de la inscripción.

6 - De la extinción de las inscripciones (ARTICULOS 89 al 95)

ARTICULO 89.- Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a otra personal, o por el transcurso de los plazos que las leyes de fondo y esta ley señalan.

ARTICULO 90. - Las cancelaciones de las inscripciones se cumplirán:

a) Cuando se extinga por completo el objeto de la inscripción

b) Cuando se extinga por completo el derecho inscripto.

c) Cuando se declare la nulidad del título que originó la inscripción.

d) Cuando se opere la caducidad de la inscripción o anotación de acuerdo a las disposiciones de la presente Ley.

ARTICULO 91.- Las inscripciones de embargos se extinguirán a los cinco años de su fecha con excepción de los embargos en juicio por acciones reales y de petición de herencia ya previstos por el Código de Procedimientos. En estos casos el Juez deberá dejar constancia expresa del motivo del embargo en el mandamiento u orden correspondiente.

ARTICULO 92.- Las inscripciones de inhibición se extinguirán a los diez años de su fecha.

ARTICULO 93.- Para que el Registro siga conservando el derecho que se quiso asegurar con el embargo o inhibición, la inscripción deberá renovarse a solicitud de autoridad competente.

ARTICULO 94.- Las inscripciones o anotaciones preventivas, se cancelarán mediante escritura pública, en la cual manifieste consentimiento lo personal a cuyo favor obra la anotación o en virtud de providencia ejecutoria contra la cual no haya pendiente recurso alguno.

ARTICULO 95.- La cancelación de toda inscripción contendrá expresamente el nombre del Juez, Tribunal o autoridad administrativa que la hubiere ordenado o del escribano ante quien se haya otorgado el acto y la fecha del documento respectivo.

La cancelación de gravámenes al solo efecto de escriturar a persona determinada, se convertirá en definitiva una vez anotada la transferencia a favor de dicha persona.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). ULTIMO PARRAFO INCORPORADO.

7 - De los efectos de las inscripciones (ARTICULOS 96 al 102)

ARTICULO 96.- Solo podrán acreditarse en perjuicio de terceros:

a) Con las constancias del Registro Probatorio la libertad o gravamen de los derechos reales y la existencia o no de inhibiciones.

b) Con las constancias del Registro General la tasación fiscal del inmueble, como así también los montos de los impuestos, tasas y cánones y todo otro gravamen predial sobre el mismo. Para ese fin las constancias deben estar certificadas por el Jefe del Departamento de Registro General.

c) Las demás constancias del Registro General en cuanto a publicidad, sólo tienen carácter descripto.

ARTICULO 97.- La inscripción no revalida los actos o contratos inscriptos que sean nulos con arreglo a las leyes.

ARTICULO 98.- Solo harán fé los libros futuros y existentes llevados conforme la presente ley a los anteriores, respectivamente.

ARTICULO 99.- La inscripción tendrá preferencia para todos los efectos que deba producir, por la fecha y tiempo de su presentación en el Departamento Jurídico. El libro de Entradas hará fé del instante de la presentación de los documentos.

Para determinar la preferencia entre dos o más solicitudes de inscripción de una misma fecha referentes a un mismo bien, se tendrá en cuenta el instante, del recibo en el libro de entradas de los instrumentos respectivos, salvo lo dispuesto por el Código Civil, con respecto a la hipoteca.

ARTICULO 100.- Cuando la inscripción preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de aquella inscripción.

ARTICULO 101.- Cuando la inscripción preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de aquella inscripción.

ARTICULO 102.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de promesa de enajenación de la naturaleza de las que se especifican en el ARTICULO 72, inciso c), no podrá afectar las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida por la presente ley, siempre que el contrato respectivo se

encuentre registrado.

8 - Del Registro de arrendamientos (ARTICULOS 103 al 107)

ARTICULO 103.- A los efectos del ARTICULO 72, inciso d) se inscribirán en el libro a que se refiere el ARTICULO 91 todo contrato de localización de inmuebles, ya sea escrito o verbal así como su prórroga, cesiones, transferencias, modificaciones y extinciones.

ARTICULO 104.- La Dirección General de inmuebles, queda facultada para ampliar la inscripción a que se refiere el ARTICULO anterior, en los casos de sublocación.

ARTICULO 105.- Las inscripciones deberán cumplirse para los contratos escritos dentro de los treinta días de su firma por las partes, en los casos de contratos verbales, la inscripción se practicará dentro de los treinta días de haberse abonado la primera cuota de arrendamiento debiendo constar en el recibo la firma autentificada de las partes y el plazo del arrendamiento.

ARTICULO 106.- Si se invocara en juicio la existencia de contratos de arrendamientos escritos o verbales, sin comprobar previamente su inscripción en el Registro, la Secretaría de los Juzgados deberán hacer saber la existencia de tales contratos a la Dirección General de Inmuebles.

ARTICULO 107.- La Dirección General de Inmuebles, recabará antes de la inscripción el pago de los impuestos correspondientes de sellado contribución, etc. y los jueces no darán curso a los juicios sin el pago previo de dichos impuestos y multas en los casos del ARTICULO anterior.

CAPITULO IV

Del Catastro Económico (ARTICULOS 108 al 119)

1 - Avalúo (ARTICULOS 108 al 111)

ARTICULO 108.- Adóptase para establecer el Catastro Económico el justiprecio directo e indirecto de cada parcela, el que se determinará y mantendrá actualizado permanentemente a los fines de los tributos prediales, impuesto territorial, de estadística y de expropiación pública.

ARTICULO 109.- El justiprecio estará fundamentado en una descripción económica la que comprenderá todos los datos científico y estadísticos, tomando el cuenta no solo el valor del inmueble sino también el que le comunican las cosas corporales muebles considerados inmuebles por adherencia, destinación y radicación, y, además las variaciones que en dicho valor introduzcan las servidumbres existentes.

ARTICULO 110.- Según materia de justiprecio directo, en cada parcela el valor venal de la tierra libre de mejoras y el de los edificios, obras accesorias, instalaciones y cualquier otra mejora introducida en la misma, que complementen su explotación.

ARTICULO 111.- Serán materia de justiprecio indirecto, en cada parcela, la renta presunta media normal, susceptible de obtenerse dentro de los valores corrientes de locación y arrendamientos, así como el análisis de la renta por explotación directa del inmueble.

2 - Elementos del justiprecio. (ARTICULOS 112 al 115)

ARTICULO 112.- El justiprecio directo del valor venal de la tierra libre de mejoras, se hará basado sobre los siguientes elementos de cálculo:

a) Estadística de los precios de ventas o expropiaciones, en las zonas urbanas, suburbanas, subrurales y rurales durante los tres años anteriores inmediatos, de la cual se deducirán los valores básicos unitarios, en correlación con las medidas perimetrales ubicación de la parcela y su situación altimétrica.

b) Complementación de los valores básicos, con consultas efectuadas a personas o entidades de la zona que realicen o intervengan en transacciones inmobiliarias.

c) En particular para las parcelas urbanas, se tendrán muy en cuenta para tabular los valores básicos, la forma, dimensiones, ubicación y aprovechamiento mediato o inmediato del inmueble.

d) En las demás parcelas, se deberán tener en cuenta las condiciones topográficas, agrológicas, edafológicas e hidrológicas del suelo y del subsuelo; su destino normal y características meteorológicas de la zona y a cuyo fin deberán colaborar la Administración General de Aguas de Salta, la Dirección General de Agricultura y Ganadería y la Dirección General de Investigaciones Económicas y Sociales.

ARTICULO 113.- El justiprecio directo del valor intrínseco de las mejoras, se realizarán con los siguientes elementos de juicio:

a) Las construcciones en general, su tipo y características, categoría, destino y uso.
b) Las plantaciones permanentes.
c) Los inmuebles de accesión, instalaciones, maquinarias, etc.
d) La desvalorización normal de los elementos precedentemente nombrados por uso o depreciación por antigüedad.
e) El estado de conservación de los mismos ante la acción de los agentes atmosféricos y del uso.!

Como base de la estimación se tomarán los promedios de los valores estadísticos que arrojen los últimos tres años, relativos a los precios materiales de construcción, costos, mano de obras, etc., sin perjuicio de otros índices y valores que se adopten en la reglamentación correspondiente.

ARTICULO 114.- Para la determinación del valor por la renta media normal, se tendrá en cuenta:

a) En las parcelas urbanas para cada tipo, categoría y destino.

1) La renta bruta real registrada dentro de la zona o manzana por inmueble cuyo valor, destino tipo de construcción, conservación, antigüedad, etc. guarden relación con el de cuya renta se quiera calcular.

g) Los gastos por impuesto inmobiliario, tasas de servicios y los gastos de conservación y mantenimiento, así como también reposición del capital invertido.

b) En las parcelas rurales, para cada tipo particular de explotación:

1) El valor bruto corriente de los arrendamientos rurales para campos o fincas, cuyo valor,

destino, tipo de mejoramiento, etc. estén correlacionados con el de aquél cuya renta desea determinarse.

2) El producido bruto por la explotación directa teniendo en cuenta los rendimientos, costos y precios medios durante los últimos tres años.

3) Los gastos en concepto de impuestos, con tribuciones, tasas cánones, etc.

c) Para las parcelas suburbanas y subrurales, según corresponda, se adoptarán procedimientos y métodos mixtos , de acuerdo a la reglamentación que se dicte, dentro de los principios enunciados precedentemente.

ARTICULO 115.- Sin perjuicio de los elementos estadísticos de que disponga la Dirección General de Inmuebles, los datos y elementos por cada revalúo se completarán con declaraciones juradas previstas en el Código Fiscal, que se dictará.

3 - Registro de Valúos y Patrón de Valores Fiscales (ARTICULOS 116 al 117)

ARTICULO 116.- El Registro de Valúo se formará con las "fichas de avalúos" que se llevarán por cada parcela donde se anotarán los valores promedios que resulten de los distintos justiprecios directos e indirectos, pasándose copia de los antecedentes al Registro General.

ARTICULO 117.- Con los resultados que surjan del Registro del Valúo, se confeccionarán bianualmente a partir del año 1947 el Padrón de Valores Fiscales el que será aprobado por la Junta de Catastro y publicado antes del 31 de enero del año siguiente, en la forma que determina la reglamentación correspondiente. En dicho Padrón se separarán las parcelas por Departamentos Distritos o Municipios y se individualizarán exactamente por el número de partida y nomenclatura catastral Tendrá efectos legales hasta tanto se apruebe otro nuevo, sin perjuicio de lo establecido en el ARTICULO 119.

4 - Revaluación parciales (ARTICULOS 118 al 119)

ARTICULO 118.- El valor establecido en cada padrón de valores fiscales podrá ser modificado o rectificado en cualquier tiempo en los casos que se enumeran a continuación:

a) Por reunión, división o accesión.

b) Por ampliación, reedificación, refección, demolición o cualquier clase de transformación de las construcciones.

c) Por valores mayores que resulten de ventas libres o judiciales que surgen en un 50% el valor fijado en el padrón o de sentencia de indemnización en algún juicio de expropiación cualquiera sea el aumento.

d) Por errores materiales de cálculo, en la determinación de las medidas o en la aplicación de los valores básicos y tablas de valorización fijada en virtud del ARTICULO 112 , de oficio o a solicitud de los contribuyentes.

ARTICULO 119.- Las revaluaciones realizadas de conformidad con el ARTICULO anterior, o que se hayan producido las causas que den origen a la rectificación, surtirán efectos legales en el acto y corregirán el padrón de Valores vigentes en el año de la fecha en que se produzcan las revaluaciones.

TITULO III

DE LAS OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS CON RELACION AL CATASTRO (ARTICULOS 120 al 152)

CAPITULO I

De los propietarios y otras personas (ARTICULOS 120 al 133)

1 - Informaciones y denuncias (ARTICULOS 120 al 124)

ARTICULO 120.- Los propietarios deberán facilitar la entrada a sus fincas a los ingenieros y avaluadores de la Dirección General de Inmuebles y en general a los funcionarios encargados del catastro, debidamente autorizados por el Director General.

ARTICULO 121.- Es obligatoria la denuncia de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia y de las islas situadas en su jurisdicción; a tal efecto los propietarios, arrendatarios, depositarios, etc. deberán facilitar para su conocimiento a los funcionarios mencionados en el ARTICULO anterior, cualquier información incluso títulos y testimonios, declaraciones juradas, etc. en la forma como se reglamente.

ARTICULO 122.-(Nota de redacción) (DEROGADO POR LEY 3552)

Derogado por: Ley 3.552 de Salta ARTICULO11

(B.O. 27-09-60).

ARTICULO 123.- Los propietarios deberán denunciar dentro de los sesenta días de construidas todas las mejoras que se introduzcan en los inmuebles.

ARTICULO 124.- Todos los habitantes de la Provincia deberán respetar los puntos fijos, señales u otras referencias que se hayan establecido para las operaciones tendientes a la individualización física de los inmuebles. Al reglamentar esta ley se graduarán las penas aplicables a los que violen, que podrán ser multas desde $ 2 000.- según la gravedad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal para estos delitos.

2 - Promesas de venta (ARTICULOS 125 al 133)

ARTICULO 125.- Ningún propietario podrá otorgar la promesa a que se refiere el artículo 72, Inciso c) sin haber obtenido previamente el certificado inmobiliario en el que conste el dominio a su favor y las condiciones actuales del mismo que le permitan su disponibilidad; así como también la inexistencia de embargos e inhibiciones. En las cesiones de las promesas de enajenación, el cedente deberá también obtener previamente el cerificado inmobiliario con las constancias mencionadas.

ARTICULO 126.- El vendedor, martillero, escribano o Juez de Paz, en su caso, solicitará la inscripción de la promesa de enajenación a que se refiere el ARTICULO el ARTICULO 72, Inciso c) dentro de los quince días siguientes al de su fecha de otorgamiento en la Capital, o de los treinta días en la campaña. A tal efecto se presentará el duplicado del boleto o título provisorio que retenga el vendedor en el que se dejará constancia de la inscripción. El

comprador podrá solicitar a su vez, que se deje igual constancia en el ejemplar que le corresponde.

ARTICULO 127.- Si la promesa se celebrase por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente del Departamento Jurídico el correspondiente certificado el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

ARTICULO 128.- En el instrumento de promesa de enajenación, el otorgante deberá dejar constancia del número y fecha del certificado inmobiliario, como así también de los números y fechas de los certificados por los que consten el pago de los impuestos y servicios fiscales hasta el año inclusive de la operación; asimismo deberán solicitar a la Municipalidad respectiva certificados de no adeudarse impuestos a tasas municipales. Las mismas constancias deberá dejar en el instrumento el cedente de la promesa de enajenación cuando transfiera sus derechos, anotando además en forma clara el nombre del cesionario, el valor de la operación y la fecha de transmisión, suscribiendo el cedente y el cesionario.

ARTICULO 129.- Para efectuar estas ventas, los propietarios deberán constituir domicilio en la Provincia y los martilleros estar matriculados en la misma. En los propectos y avisos anunciadores los rematadores deberán insertar los certificados a que se refiere el ARTICULO anterior.

ARTICULO 130.- La Dirección General de Inmuebles, registrará en el Padrón de Valúos Fiscales conjuntamente con el nombre del titular del dominio del bien, el del adquirente de cada lote.

ARTICULO 131.- En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mutuo de las partes, deberá solicitarse la anotación respectiva en el Registro acompañando la documentación pertinente.

En los casos de incumplimiento por parte del comprador que de lugar a la rescisión del contrato, el Departamento Jurídico no tomará razón sin previa presentación de testimonio de sentencia en definitiva, que así lo declara.

ARTICULO 132.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamiento, no podrá afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida en la presente ley, con excepción de todos los casos regidos por el ARTICULO anterior siempre que el contrato respectivo se encuentre inscripto en el registro dentro de los plazos señalados al efecto.

ARTICULO 133.- Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas precedentemente, que transfieran sus libretas o títulos provisorios, están obligados a solicitar previamente del Departamento Jurídico un certificado de que no se encuentran inhibidos y a obtener la inscripción del título del nuevo adquirente para lo cual deberán llenarse los requisitos que prescribe esta ley. En las transferencias deberán consignarse en el documento respectivo, con letra y en forma clara, el valor de las mismas y las fechas de la transmisión, suscribiéndolo el vendedor y comprador.

CAPITULO II

De los Escribanos (ARTICULOS 134 al 136)

ARTICULO 134.- Los escribanos, aunque las partes así lo solicitan no extenderán escritura que transmita, modifique, ceda, grave o extinga derechos sobre un inmueble, sin tener a la vista el certificado inmobiliario en que conste todas las condiciones y estado del dominio del mismo hasta el día de su expedición como así también las promesas de venta, los embargos, las inhibiciones y las locaciones Habiéndose obtenido certificado inmobiliario su vigencia será de cinco días hábiles.

Cualquier modificación en el dominio, embargo o inhibición será notificado de inmediato al escribano en forma personal por el jefe o subjefe del Departamento Jurídico a los efectos de constatar si la escritura ha sido otorgada, en su defecto el certificado quedará anulado. De lo actuado se labrará el acta correspondiente que será firmada por el funcionario actuante y el escribano. Si en el mismo acto o en otros siguientes de igual fecha, y ante un mismo escribano el comprador transmite a un nuevo adquirente el dominio del inmueble o constituye sobre este otro derecho real solo se exigirá el certificado de inhibición del nuevo vendedor.

El mismo certificado inmobiliario servirá para cualquier número de transferencias siempre que se refiera al mismo inmueble de acuerdo a la nomenclatura catastral.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). PARRAFO INCORPORADO.

Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). ULTIMO PARRAFO INCORPORADO.

ARTICULO 135.- No podrá autorizar el escribano la transmisión del dominio, o la constitución de cualquier otro derecho real, cuando aquél no figure inscripto a favor del otorgante y cuando la adquirente no tome a su cargo los embargos y gravámenes existentes. En el caso de cancelaciones y cesiones de créditos hipotecarios bastará la certificación de que los mismos se encuentran vigentes a favor del otorgante y no embargados.

ARTICULO 136.- Los escribanos ante quienes se otorguen los actos o contratos, cuya inscripción se declara obligatoria, deberán presentar los instrumentos correspondientes al registro solicitando la inscripción, dentro de los ocho días hábiles, siguientes salvo los previstos por el Código Civil para las hipotecas.

CAPITULO III

De los Ingenieros, Agrimensores, Constructores y Afines (ARTICULOS 137 al 142)

ARTICULO 137.- Todo profesional, autorizado para ejercer por la ley reglamentaria de la profesión de ingeniero y agrimensor o profesiones afines, deberá inscribirse en el registro profesional y registrar su firma en la Dirección General de Inmuebles.

ARTICULO 138.- Intervendrá directamente en todos los trabajos de mensuras, y si hubiere de realizarlo por ayudante, deberá previamente solicitar autorización al Departamento

Técnico, quien previo estudio de antecedentes en el término de tres días resolverá lo que corresponda.

ARTICULO 139.- Los profesionales son directamente y personalmente responsables de los trabajos que realicen, debiendo denunciar al Director General de Inmuebles, a propuesta del Departamento Técnico o de oficio, cualquier irregularidad en el desempeño de sus cometidos, sin perjuicio de la multa que resuelva aplicar la Junta de Catastro.

ARTICULO 140.- Deberán los peritos en las mensuras dar cumplimiento estricto a la presente ley, sus reglamentos e instrucciones que le importa el Departamento Técnico.

ARTICULO 141.- Todo trabajo, viciado de nulidad por errores insalvables será rechazado de plano por el Departamento Técnico, pero el afectado podrá recurrir dentro de los ocho días de la fecha de la notificación a la Junta de Catastro, cuya resolución será definitiva e inapelable.

ARTICULO 142.- Los constructores de cualquier lugar de la Provincia , así como los propietarios que realicen obras por administración, están obligados a comunicar dentro de los sesenta días de comenzados los cimientos de una construcción, o de iniciada la primer mampostería de una ampliación, en los formularios que facilitará la Dirección General de Inmuebles todos los datos de la nueva obra. Si no presentasen la declaración se harán pasibles de la penalidad fijada en la ley número 833 del Impuesto Territorial.

CAPITULO IV

De los funcionarios (ARTICULOS 143 al 147)

ARTICULO 143.-(Nota de redacción) (SUPRIMIDO POR LEY 2573 (Orig. 1295)

Derogado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50).

ARTICULO 144.- Todos los funcionarios, jueces etc. deberán suministrar directamente a la Dirección General de Inmuebles, los datos que la misma solicite, en cuanto se relacione con el Catastro General.

ARTICULO 145.- Quedan obligados los jueces y tribunales bajo pena de nulidad de lo actuado a cumplir los requisitos exigidos en la presente ley relativos al Catastro General y único.

ARTICULO 146.- Las reparticiones de servicios públicos provinciales, municipales y nacionales deberán individualizar los inmuebles que gocen de servicios sujetos a tasas o impuestos en base a la nomenclatura catastral de la Dirección General de Inmuebles.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). SUSTITUIDO.

ARTICULO 147.- Los jefes de Departamento de la Dirección General de Inmuebles expedirán los certificados a que se refiere esta ley en el término improrrogable de veinticuatro horas. Las modificaciones producidas con posterioridad serán comunicadas de inmediato hasta la fecha de

vigencia de los certificados.

CAPITULO V
Penalidades (ARTICULOS 148 al 152)

ARTICULO 148.- El incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de esta ley por parte de los oficiales, funcionarios, empleados públicos, particulares, etc. será penada con multa.

ARTICULO 149.- Los funcionarios públicos que no cumpliesen o hiciesen cumplir las disposiciones de la presente ley, serán penados con una multa de hasta doscientos pesos moneda nacional y hasta pérdida de la fianza otorgada la primera vez, pudiendo suspenderlos y separarlos de sus cargos en caso de reincidencia.
ARTICULO 150.- Los escribanos públicos, martilleros, ingenieros civiles y agrimensores que incurran en infracciones a la presente ley serán pasibles de multas, desde veinticinco a cinco mil pesos, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de sus responsabilidades civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamenten las respectivas profesiones.
ARTICULO 151.- Los propietarios y demás personas responsables serán penadas con multas de diez a veinte mil pesos según la importancia y reiteración de la falta.

ARTICULO 152.- Las multas a que se refiere este Capítulo serán informadas por la Junta de Catastro y resueltas por el Poder Ejecutivo previa vista al Fiscal de Gobierno.

TITULO IV
DE LA DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES (ARTICULOS 153 al 166)

CAPITULO UNICO
De la organización y funcionamiento (ARTICULOS 153 al 166)
1 - Junta de Catastro (ARTICULOS 153 al 157)
ARTICULO 153.- La Dirección General de Inmuebles estará regida por una Junta de Catastro, constituida por:
a) El Director General, Jefe del Registro General como Presidente;
b) Los jefes de los departamentos Jurídicos, Técnico y de Avaluaciones.
En caso de ausencia o impedimento del Director General, la Presidencia de la Junta y subdirección será ejercida, sucesivamente, por el Jefe de los Departamentos en el orden enumerativo que se establece en el inciso b).
Los miembros de la Junta, en caso de ausencia o impedimentos, serán sustituidos por sus inmediatos inferiores jerárquicos, subjefes de Departamento.
Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). INCISO B) SUSTITUIDO.

ARTICULO 154.- Serán deberes y atribuciones de la Junta de Catastro:
a) Dictar los reglamentos internos.
b) Fijar las funciones y tareas de los empleados.
c) Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos y normas para el cumplimiento de esta ley en especial sobre mensuras, trazados del pueblos, etc.
d) Impartir instrucciones o interpretar las disposiciones de esta ley y sus reglamentos pudiendo los afectados en caso de disconformidad recurrir en apelación ante el Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas.
e) Contratar trabajos y suministros en la forma que autorice y reglamente el Poder Ejecutivo, de conformidad con la ley de Contabilidad.
ARTICULO 155.- La Junta de Catastro tendrá quórum con la presencia de tres de sus miembros titulares o suplentes y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos; de las que serán solidariamente responsables salvo cuando dejen expresa constancia de sus respectivos opiniones debidamente fundadas en el acta.
También incurren en responsabilidad solidaria el o los miembros que en conocimiento de que se cumpliría el acto en que no han intervenido, no dejen constancia, en igual forma, y antes de su cumplimiento, de su oposición.
ARTICULO 156.- La Junta de Catastro se reunirá por lo menos cuatro veces al mes y de sus sesiones se labrarán actas circunstanciadas donde se asentarán las resoluciones y sus fundamentos. Se pasarán antes de la subsiguiente reunión a cada uno de los miembros con la orden del día, para sus reparos u observaciones previa a la aprobación definitiva. Una vez aprobada el acta se suscribirá por todos los miembros presentes y se copiará en un libro foliado y rubricado por el Escribano de Gobierno.
Toda revisión de resoluciones aprobadas necesita la concurrencia de los dos tercios de los miembros de la Junta.
ARTICULO 157.- Para ser jefe de los departamentos Técnico y de Avalúos es necesario tener diploma expedido por universidad nacional, debiendo ser ingeniero o agrimensor el de los departamentos Técnico y de Avalúo; y abogado, escribano o procurador el del departamento Jurídico.
Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1
(B.O. 06-11-50). SUSTITUIDO.

2 - Director General (ARTICULOS 158 al 160)
ARTICULO 158.- El Director General y Sub-Director General tendrán a su cargo directo la aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias en la materia de acuerdo a las normas y resoluciones dictadas por la Junta de Catastro. Representarán a la repartición en la forma que fije el reglamento interno, en todos los actos y obligaciones de la misma.

ARTICULO 159.- El Director en casos de disconformidad con las resoluciones de la Junta de Catastro podrá requerir el pronunciamiento definitivo del Poder Ejecutivo, elevando todos los antecedentes.

ARTICULO 160.- El Director General y los Jefes de Departamentos gozarán de los sueldos que les asigne la ley de Presupuesto y permanecerán en sus funciones mientras dure su buena conducta. Sus sueldos no podrán ser disminuidos de un año para otro.

3 - Organización Administrativa (ARTICULOS 161 al 163)

ARTICULO 161.- Para el cumplimiento de las funciones que le asigna la presente ley, la Dirección General de Inmuebles estará integrada por los Departamentos enumerados precedentemente.

ARTICULO 162.- La Dirección General tendrá a su cargo directo el Registro General, sin perjuicio de las dependencias que se le asigne en la reglamentación y constará con una Secretaría General, una Asesoría Letrada y una Administración de Inmuebles Fiscales.

ARTICULO 163.- Los funcionarios, empleados y demás personas pertenecientes a la Dirección General de Inmuebles, gozarán de estabilidad y del escalafón que estudie y disponga la Junta de Catastro con aprobación del Poder Ejecutivo, hasta tanto se dicte
el escalafón general del personal de la Administración Civil de la Provincia. El personal de la Dirección General de Inmuebles solo podrá ser removido si se probase con actuaciones sumariales su falta de idoneidad, competencia y mala conducta. El Poder Ejecutivo fijará quienes deben prestar fianza y el monto de la misma.

4 - Funciones Generales

ARTICULO 164.- Son deberes y atribuciones comunes al Director General y a cada Jefe de Departamento, las siguientes:

a) Ejercer la Jefatura inmediata de todas y cada una de las divisiones existentes y del personal dependiente del Departamento.

b) Proveer al mejor desarrollo y coordinación entre las funciones de las distintas Divisiones.

c) Evacuar informes y consultas e informar todos los expedientes que se le remitan a su consideración y dictamen.

d) Hacer cumplir los reglamentos correspondientes a sus Departamentos por parte del público, oficiales públicos, funcionarios y empleados.

e) Disponer los movimientos del personal dependiente del Departamento dando cuenta a la Junta del Catastro para su aprobación definitiva.

f) Asistir regularmente a las sesiones de la Junta de Catastro, llevando a la misma los asuntos y problemas que se presenten en su respectivo Departamento.

g) Presentar fianza por la suma que fije el Poder Ejecutivo, a la orden de la Contaduría General de la Provincia, la que se hará constar en escritura ante el Escribano de Gobierno.

h) Responderán independientemente o solidariamente, por los daños y perjuicios que ocasionaren los errores omisiones u otras faltas que se cometieran en el Catastro General, si

éstas faltas las hubieren cometido, respectivamente en su carácter de Jefe de su Departamento o en resoluciones tomadas en la Junta de Catastro.

5 - De la Administración de Inmuebles Fiscales (ARTICULOS 165 al 166)

ARTICULO 165.- El Director General de Inmuebles ejercerá la vigencia y contralor del dominio del Fisco sobre los inmuebles de su propiedad, impidiendo todo acto posesorio que pueda menoscabar su dominio. Asimismo, procederá a denunciar ante las autoridades policiales y judiciales toda explotación que pueda perjudicar la integridad económica o el patrimonio de la Provincia, sin perjuicio de la comunicación del caso al Poder Ejecutivo y al Fiscal de Gobierno.

ARTICULO 166.- En todo fraccionamiento de tierras fiscales efectuado en cumplimiento de leyes de expropiación a adquisición indirecta, colonización, etc. para fundación o ampliación de ciudades y pueblos, colonias y demás poblaciones , deberá la Dirección General de Inmuebles, ajustarse a las prescripciones del título siguientes, y a la reglamentación y demás instrucciones que en virtud de ella se dicten.

TITULO V

DE LA CREACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION O MODIFICACIONES DE TRAZADOS DE LOS EXISTENTES (ARTICULOS 167 al 180)

ARTICULO 167.- Desde la promulgación de la presente ley toda fundación de nuevos centros de población, ampliación o modificaciones de trazado de los existentes, quedará sujeta a las prescripciones siguientes.

ARTICULO 168.- Los propietarios de terrenos que se destinen a la formación de centros de poblaciones o colonias ubicadas fuera de los ejidos de los pueblos actuales, deberán solicitar el permiso correspondiente al Poder Ejecutivo acompañando a la solicitud.

a) Los títulos de propiedad de los terrenos que se propongan dividir o un certificado de ellos otorgado por el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles, en el que consta la ubicación, medidas lineables y de superficie, linderos y las transmisiones de dominio anteriores a su propiedad que consten en los testimonios de sus escrituras.

b) Planos por triplicado (uno de tela y dos copias heliográficas del mismo), suscriptos por peritos habilitados en la provincia para practicar este género de operaciones que contengan al proyecto de trazado cuya aprobación se solicite, ajustándose a las instrucciones que para dichos trabajos establezca la Dirección General de Inmuebles.

ARTICULO 169.- Harán constar en el escrito de presentación su conformidad en escritura cuando el Poder Ejecutivo lo resuelva, las reservas que se destinen en el proyecto para usos públicos, así como también los terrenos destinados a calles.

ARTICULO 170.- Las reservas que escriturarán los propietarios para uso público deberán ubicarse de acuerdo con el Poder Ejecutivo y serán las siguientes:

a) Una superficie equivalente al diez por ciento y no menos de una manzana y media de lo que resulta libre de calles y plazos para la parte urbana, que se distribuirá convenientemente en lotes para los futuros edificio públicos.
b) Una superficie equivalente al seis por ciento de lo que resulta libre de calles, para la zona suburbana, y el tres por ciento de lo que resulte libre de calles para la zona subrural; los que se distribuirán en lotes no menores de tres hectáreas para parque, hospital, matadero, potrero de policía, corralón municipal, cementerio, etc. Si esta superficie no fuere suficiente para ubicar estas reservas, se dispondrá hasta de un máximo de diez hectáreas.
c) Aporte de la plaza principal del pueblo se destinará una manzana para plaza o campo de ejercicios físicos por cada cuarenta manzanas o fracción mayor de veinte.:

ARTICULO 171.- En los casos de ubicación de trazados existentes, el Poder Ejecutivo, previo informe de las Municipalidades respectivas y de la Dirección General de Inmuebles, exigirá al propietario la obligación de dejar alguna o algunas de las reservas indicadas en el artículo anterior, para complementar las inexistencias en el trazado actual.
ARTICULO 172.- El nombre de los centros de población lo fijará el Poder Ejecutivo a propuesta del interesado, debiendo preferirse para ello el de la región geográfica, antecedentes históricos, accidentes naturales, geológicos y topográficos, o algún hecho o acontecimiento memorable y en caso de ser nombre propio el de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia o a la humanidad, sean merecedores de esta distinción.
ARTICULO 173.- Acompañarán análisis químicos otorgados por la Oficina Química de la Provincia, de las aguas de la primera napa de los terrenos a dividirse, consignándose también la profundidad a que se encuentra. Igual formalidad se llenará para las aguas semisurgentes en caso de haber en dichos terrenos estancarse de perforaciones.
ARTICULO 174.- El Poder Ejecutivo, previo informe según corresponda de la Dirección General de Inmuebles, de Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, de Administración General de Aguas y de Administración de Vialidad sobre el trazado y sobre las condiciones topográficas, de altura y desagües de la tierra a fraccionarse, acordará o no el permiso solicitado. Dichos trámites no podrán llevar más de noventa días en conjunto. El Poder Ejecutivo podrá obligar el arbolado de calles, plazas, parques y la pavimentación de calles previo a la venta de lotes.
Los trazados se ajustarán en general a los siguientes principios básicos:
a) Orientación: Cualquiera que fuera el trazado a adoptarse se dispondrá de modo que el mayor número de calles principales esté orientado en la dirección del eje eliotérmico del lugar; pero podrá admitirse una variación de veinte grados sexagesimales para esta dirección preponderante cuando las circunstancias lo

aconsejen. En caso de ensanches de trazados existentes podrán seguirse los rumbos del trazado primitivo.

En los casos de trazados radiales y curvilíneos, como el de las ciudades jardines en que predomina el concepto estético en lugar del económico, el Poder Ejecutivo previo informe de la Dirección General de Inmuebles podrá disponer su aprobación.

b) Planta urbana: La planta urbana se compondrá de manzanas. Cada manzana estará limitada por calles en todos sus costados.

Podrá adoptarse cualquier tipo de trazado para la planta urbana, ya sea a base de manzanas cuadradas o rectangulares, o disposiciones radiales simples o de varios centros de atracción.

El frente máximo que podrá darse a las manzanas regulares será ciento treinta metros y el mínimo de sesenta metros. La superficie de las mismas será como máximo de 12.500 m2.

c) Lotes: Cada manzana se dividirá en lote. Estos tendrán por lo menos "ocho metros de frente a la calle" y las líneas de los costados se trazarán a escuedra sobre la alineación del frente, tanto en las manzanas regulares como en las irregulares. En estas últimas podrá admitirse una desviación de la escuadra que no exceda de cinco grados como de este modo se consiguiera una forma de lotes más regulares. Se distribuirán los lotes de tal modo dentro de la manzana que sobre cada calle tenga su salida varios lotes.

Cuando se proyecten parcelas interiores se le dará salida a la vía pública por medio de pasajes de cinco metros de ancho cuando menos, la superficie del pasaje será parte integrante de la superficie del lote interior.

d) Quintas: El proyecto del trazado de la planta urbana contendrá cierto número de quintas no mayor de diez hectáreas cada una; éstas se trazarán a continuación de las manzanas. Cada quinta estará rodeada de vías públicas en prolongación de las del pueblo o convenientemente relacionadas con las mismas. Las quintas serán regulares y tendrán las dimensiones suficientes para contener varias manzanas regulares del pueblo, incluso las partes de calles intermedias cuya apertura pudiera ordenarse en el futuro.

e) Chacras: Si el proyecto del trazado de la planta urbana debiera contener cierto número de chacras, éstas se trazarán a continuación de las quintas y tendrán, si son regulares las dimensiones que correspondan para contener varias quintas regulares del trazado, más las partes de calles intermedias. Toda suerte de chacras estará rodeada de vías públicas, las que serán prolongación de las de las quintas, o convenientemente relacionadas con las mismas , su superficie no será en ningún caso mayor de doscientas hectáreas o sean veinte quintas.

f) Vía pública, calles y avenidas: Las vías públicas que se trazarán en todos los casos con las siguientes características:

1) Calles comunes que tendrán un ancho mínimo de diez y seis metros;

2) Avenidas cuyo ancho mínimo será de veinticinco metros;

3) Calles de circunvalación entre la planta urbana y las quintas, entre éstas y las chacras y entre el trazado general y las propiedades continuas. Su ancho será como mínimo de treinta metros.

4) Calles costaneras a ambos costados de la línea férrea y estaciones, de un ancho mínimo de cien metros;

5) No serán aprobados los trazados de pueblos proyectados en terrenos insalubres, con aguas no potables o afectados por las inundaciones, por las crecientes de los ríos, sin que los propietarios procedan previamente a su defensa y saneamiento; Tampoco serán aprobados los trazados de pueblos, ejidos, loteos para quintas y/o chacras en los terrenos que serán ocupados por las aguas de los diques de embalse estudiados por las reparticiones técnicas de la Provincia y/o de la Nación.

6) Además de las calles comunes son obligatorias como mínimo dos avenidas que se crucen en la plaza principal.

7) Sobre los ríos, y con destino a ribera de uso común, se dejará una extensión de cincuenta metros en toda su longitud. en los años que el pueblo se forme sobre ambas márgenes, la ribera se dejará sobre una y otra banda.

8) los caminos públicos que llegarán al centro de la población que se forme, desaparecerán dentro del ejido del mismo para seguir por las calles del nuevo trazado. Si el camino fuera de calzada firme, o cuando en él existiera obras de importancia o arbolados, deberán mantenerse su recorrido dándole el ancho que corresponda dentro del trazado. Los accesos a los caminos nacionales o provinciales se ajustarán a las disposiciones legales en vigencia o que se dictaren;

9) Hacen parte de las vías públicas las ochavas que deberán dejarse en cada esquina de manzana.

g) Ochavas: Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértices en la esquina y cuyo tercer lado o sea la ochava, medirá cinco metros, por lo menos. La superficie de los triángulos cortados para formar la ochava serán excluidas por el perito de las superficies que compute para las parcelas de esquinas o los efectos de la transmisión de la propiedad.

h) Nomenclatura de calles y parcelas: La nomenclatura de las calles será establecida por el Poder Ejecutivo al aprobar el proyecto y de acuerdo con las características del trazado.

i) Plazas públicas: Cada plaza será de una manzana regular, por lo menos, no deben proyectarse plazas cuya obligación y forma ocasionen ángulos entrantes en los frentes de las manzanas contiguas. Las esquinas de las plazas también serán ochavas o podrán trazarse por medio de una curva inscripta en la poligonal formada por su lado y ochavas.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1

(B.O. 06-11-50). INC. C). SUSTITUIDO.

Ley 3.455 de Salta ARTICULO1

(B.O. 29-10-59). APARTADO 5 INCISO F) ULTIMO PARRAFO INCORPORADO

ARTICULO 175.- Aprobado por el Poder Ejecutivo el proyecto del trazado del nuevo centro de población y nombrado a propuesta del interesado el perito que ejecutará sobre el terreno la operación material, éste lo hará con arreglo a las instrucciones que la Dirección General de Inmuebles le haya fijado.

ARTICULO 176.- La Dirección General de Inmuebles deberá, dentro del término de treinta días de presentada a su estudio la operación practicada, informar directamente al Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas sobre el mérito facultativo del replanteo, y el Poder Ejecutivo, previo los demás trámites que juzgue indispensables, aprobará o desaprobará la operación practicada, mandando en el primer caso el expediente a la escribanía de Gobierno para el otorgamiento de las escrituras a su favor, de las reservas destinadas a usos públicos, las que en caso de que por cualquier motivo el propietario desistiese de llevar a cabo la formación del pueblo o la colonia, deberán volverse a escriturar a costa del interesado por el Poder Ejecutivo, siempre que no se hayan producido transferencias de dominio.

ARTICULO 177.- La Dirección General de Inmuebles no inscribirá ni expedirá los certificados en inhibición, ni podrá anotar en su Registro, la División de Tierras con destino a fundación de nuevos centros de población o colonia, ni tampoco expedirá los
certificados que relacionados con esas divisiones de terrenos, soliciten los escribanos sin que previamente hayan sido aprobados los planos a que se refiere el ARTICULO 175.

ARTICULO 178.- Sin perjuicio de lo establecido en el ARTICULO anterior el Poder Ejecutivo no concederá la instalación de ninguna oficina pública en todo centro de población o colonia trazado con posterioridad a la presente ley que no se haya ajustado a los requisitos indicados en la misma.

ARTICULO 179.- En los casos de ampliación o modificación de trazados existentes, podrán las solicitudes ser elevadas con un informe por la Municipalidad respectiva. Si fueran presentadas al Poder Ejecutivo, se dará vista a la Municipalidad.

ARTICULO 180.- En las subdivisiones de terrenos urbanos de una superficie no mayor de dos mil metros cuadrados, el ancho de las fracciones o lotes será el que se le asigne en el respectivo plano de subdivisión. Cuando se trate de subdivisiones internas , la entrada común no podrá tener un ancho inferior a un metro cincuenta centímetros.

Modificado por: Ley 2.573 de Salta ARTICULO1
(B.O. 06-11-50). SUSTITUIDO.

TITULO VI
DISPOSICIONES FINALES (ARTICULOS 181 al 184)

ARTICULO 181.- Los recursos que se perciban por derechos de aranceles, multas, impuestos, en virtud de la presente ley, ingresarán por la Dirección General de Rentas, y estarán sujetos a las leyes de la materia.

ARTICULO 182.- Queda derogada la ley N 395 del 29 de Diciembre de 1936, en todas sus partes y las correlativas de la ley N 833 del 29 de marzo de 1947 que se opongan a la presente. También derogase las leyes que se refieren al Registro Inmobiliarios o sea un número 428 (antes No. 71) y toda otra disposición correlativa, como así también lo que se oponga a esta ley.
ARTICULO 183.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley, la que entrará en vigencia a los sesenta días de su promulgación.
ARTICULO 184.- Comuníquese, etc.

LEY Nº 17.801

(Con la reforma de la ley 20.089)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Régimen a que quedarán sujetos los Registros de la Propiedad Inmueble existentes en la Capital Federal y provincias.

CAPITULO I
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. OBJETO. DOCUMENTOS REGISTRALES

ARTICULO 1.- Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia, en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.
ARTICULO 2.- De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:
a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;
b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;
c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.
ARTICULO 3.- Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:
a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;
b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

CAPITULO II

DE LA INSCRIPCION. PLAZOS. PROCEDIMIENTOS Y EFECTOS

ARTICULO 4.- La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

ARTICULO 5.- Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.

ARTICULO 6.- La situación registral sólo variará a petición de:

a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;

b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

ARTICULO 7.- La petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local.

ARTICULO 8.- El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos.

ARTICULO 9.- Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;

b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

CAPITULO III
MATRICULACION. PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 10.- Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el registro correspondiente a su ubicación. Exceptúense los inmuebles del dominio público.
ARTICULO 11.- La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.
ARTICULO 12.- El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.
ARTICULO 13.- Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.
Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.

CAPITULO IV
TRACTO SUCESIVO. PRIORIDAD. EFECTOS

ARTICULO 14.- Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán:
a) Las posteriores transmisiones de dominio;
b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan;
d) Las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22, 24 y concordantes.
Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el artículo 12,

en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

ARTICULO 15.- No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

ARTICULO 16.- No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;

c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

ARTICULO 17.- Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5º o, si se trata de hipoteca, dentro del plazo fijado en el artículo 3137 del Código Civil.

ARTICULO 18.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá de la siguiente forma:

a) Devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional;

b) Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional, o certificaciones vigentes, o esté corriendo respecto de éstas el plazo previsto en el artículo 5º, aquélla se practicará con advertencia de la circunstancia que la condiciona;

c) Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera, el Registro informará la variación producida.

La advertencia o información indicada se dirigirá a quien hubiera efectuado la petición o a quien tuviere interés legítimo en conocer la situación registral mediante notificación fehaciente.

ARTICULO 19.- La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo

inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.

ARTICULO 20.- Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder.

CAPITULO V

PUBLICIDAD REGISTRAL. CERTIFICACIONES E INFORMES

ARTICULO 21.- El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

ARTICULO 22.- La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

ARTICULO 23.- Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

ARTICULO 24.- El plazo de validez de la certificación que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del registro, en el interior de la provincia o territorio o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal.

Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas. Asimismo, cuando las circunstancias locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio.

ARTICULO 25.- Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el

Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el artículo 5º, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado.
Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.
ARTICULO 26.- En los casos de escrituras simultáneas o cuando deban mediar referencias de expedientes, la relación que se hará respecto a los antecedentes del acto que se instrumenta, se podrá verificar directamente en los documentos originales o en sus testimonios. En lo que se refiere a las constancias de la certificación registral en escrituras simultáneas, la que se autorice como consecuencia podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede.
ARTICULO 27.- Aparte de la certificación a que se refiere el artículo 23, el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local.
ARTICULO 28.- En todo documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, inmediatamente después que se hubiere efectuado, el Registro le pondrá nota que exprese la fecha, especie y número de orden de la registración practicada, en la forma que determine la reglamentación local. Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado, deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El registro hará constar, en las inscripciones o anotaciones pertinentes, la existencia de los testimonios que le fueren presentados.
ARTICULO 29.- El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil.

CAPITULO VI
REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES

ARTICULO 30.- El Registro tendrá secciones donde se anotarán:
a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes;
b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles.
ARTICULO 31.- Cuando fuere procedente, las anotaciones mencionadas en el artículo anterior deberán ser relacionadas con el folio del inmueble que corresponda. En cuanto sea compatible, les serán aplicables las disposiciones establecidas en esta ley para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera.
ARTICULO 32.- El registro de las inhibiciones o interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el respectivo código de procedimientos señale, el número de Documento Nacional de Identidad, y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos. Cuando no se consigne el número del documento de identidad a que se ha hecho referencia, serán anotadas provisionalmente según el sistema

establecido en el artículo 9º, salvo que por resolución judicial se declare que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes, sin haberse podido obtener el número del documento identificatorio.

CAPITULO VII
INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES, PREVENTIVAS Y NOTAS ACLARATORIAS

ARTICULO 33.- De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18 inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes.
El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite.

CAPITULO VIII
RECTIFICACION DE ASIENTOS

ARTICULO 34.- Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.
ARTICULO 35.- Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.
Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

CAPITULO IX
CANCELACION DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES

ARTICULO 36.- Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley.
Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos. Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario. La cancelación podrá ser total

o parcial según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación local.

ARTICULO 37.- Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales:

a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare;

b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes.

Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón.

CAPITULO X
DE LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS

ARTICULO 38.- La organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.

ARTICULO 39.- La guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro, quien deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse en ella.

ARTICULO 40.- El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda.

ARTICULO 41.- No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario.

CAPITULO XI
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTICULO 42.- La presente ley es complementaria del Código Civil y comenzará a regir el 1º de julio de 1968.

ARTICULO 43.- Las leyes locales podrán reducir los plazos establecidos en esta ley.

ARTICULO 44.- A partir de la fecha de vigencia de la presente ley todos los inmuebles ya inscriptos en los Registros de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones, en el tiempo y forma que determine la reglamentación local.

ARTICULO 45.- Las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia.

ARTICULO 46.- Comuníquese, etc.

Sanción y promulgación: 28/VI/968

Publicación: B.O. 10/VII/968

LEY PROVINCIAL N° 5.148

REGLAMENTACION DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE ESTABLECIDO POR LEY NACIONAL 17.801.

SALTA, 22 de Junio de 1977

BOLETIN OFICIAL, 04 de Julio de 1977

Vigentes

NOTICIAS ACCESORIAS:

CANTIDAD DE ARTICULOS QUE COMPONEN LA NORMA 0060

SUMARIO

DERECHO CIVIL. INMUEBLES. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LEY N 17.801; REGLAMENTACION. ACTOS JURIDICOS INSCRIBIBLES. INSCRIPCION. PLAZOS. PROCEDIMIENTOS. MATRICULACION DE INMUEBLES NO REGISTRADOS. REANUDACION DEL TRACTO INTERRUMPIDO. FUNCION CALIFICADORA. RECURSO REGISTRAL. PRIORIDAD. PUBLICIDAD. INFORMES. REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES. RECTIFICACION DE ASIENTO. CANCELACION INSCRIPCIONES O ANOTACIONES. PREHORIZONTALIDAD. BIEN DE FAMILIA.

TEMA

BIENES INMUEBLES-RESERVA DE PRIORIDAD-REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE-INSCRIPCION REGISTRAL-INSTRUMENTOS PUBLICOS-ASIENTO REGISTRAL-HIPOTECA-EMBARGO-INHIBICION GENERAL DE BIENES-ESCRITURA PUBLICA-MATRICULACION DE INMUEBLES-PUBLICIDAD REGISTRAL-CERTIFICACION REGISTRAL-LEY NACIONAL-REGLAMENTACION DE LA LEY

VISTO lo actuado en el Expte. N 29-76.636, y en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar en el ARTICULO 1inciso 1.1. de la Instrucción 1/76, El Gobernador de la Provincia de Salta Sanciona y Promulga con Fuerza de LEY:

ARTICULO 1.-La presente ley es reglamentaria de la Ley Nacional 17801. La organización y funcionamiento del Departamento Jurídico seguirá siendo regulado por la Ley Provincial n 1030.

Ref. Normativas: Ley 2.308 de Salta

DOCUMENTOS INSCRIBIBLES (ARTICULOS 2 al 3)

ARTICULO 2.-Además de los documentos que enumera el ARTICULO 2 de la Ley Nacional n 17801, en el Departamento Jurídico se inscribirán o anotarán los que contengan los siguientes actos jurídicos:

a)Contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, siempre que se de cumplimiento a los requisitos exigidos por la Ley Nacional n 14.005;

b) Boletos de compra venta de inmuebles. Esta anotación o inscripción no podrá ser denegada porque se haya anotado con anterioridad otro boleto relacionado con el mismo inmueble;

c) Arrendamiento, de todo o parte de un inmueble rural o subrural, para destinarlo a una explotación agropecuaria o forestal;

d) Los que sometan un inmueble al régimen de "Bien de Familia" provisto en la Ley n 14.394; e) Los que dispongan preanotación de hipotecas siempre que sean efectuadas por los Bancos Oficiales de la Nación o de la Provincia, conforme al Decreto Ley n 15.347/46; f) Las anotaciones hipotecarias que efectúe el Banco Hipotecario Nacional en virtud de lo dispuesto por la Ley Nacional n 18307;

g) Los decretos de adjudicación de inmuebles fiscales;

h) Las inhibiciones voluntarias referidas a uno o varios inmuebles; Todo otro documento que se presente para su registración conteniendo un acto jurídico, cuya inscripción o anotación no esté autorizada por ley nacional, por la presente ley o por una ley provincial posterior a la presente, será devuelto sin ser registrado.

ARTICULO 3.-Para que los negocios jurídicos otorgados por instrumentos privados a que se hace referencia en el ARTICULO anterior sean susceptibles de anotación, la firma de sus

otorgantes debe estar certificada por Escribano Público, o funcionario competente, debiendo efectuarse dicha certificación conforme a las normas legales pertinentes.

DE LA INSCRIPCION PLAZOS - PROCEDIMIENTOS (ARTICULOS 4 al 14)

ARTICULO 4.-Los términos establecidos por los arts. 5 y 24 de la Ley Nacional n 17.801, son improrrogables y perentorios, en consecuencia, por el simple transcurso del tiempo se produce la caducidad del derecho, si no se lo ejercita durante el lapso establecido por cada caso. Los negocios jurídicos no instrumentados dentro del plazo del ARTICULO 24 y los no presentados al Registro que indica el ARTICULO 5, ambos de la Ley Nacional n 17.801, pierden la reserva de prioridad legal, quedando sujetos a lo que pueda resultar desde el momento de su presentación en sede registral.

ARTICULO 5.-Se considera fecha de presentación de un documento, la que resulte de las constancias de Mesa de Entradas.

ARTICULO 6.-La situación jurídica registral de un inmueble sólo podrá variar a petición de las personas que autoriza el ARTICULO 6 de la Ley Nacional n 17.801. Si la erogación fuese formulada por un particular, deberá justificar su interés personal, fijar domicilio dentro de la ciudad de Salta, y autentificar su firma por ante Escribano Público o funcionario competente.

ARTICULO 7.-La petición será redactada en la forma y con los requisitos que establezca, por resolución al efecto, la Dirección General de Inmuebles. Estas solicitudes quedarán archivadas en sus originales o por medio de reproducciones que aseguren su conservación y su calidad de indelebles. Cuando la inscripción o anotación se refiera a dos o más inmuebles será necesaria la presentación de una solicitud para cada uno de ellos.

ARTICULO 8.-Será considerado documento en los términos del ARTICULO 3 de la Ley Nacional n 17.801, el oficio judicial que se cursare mediante telegrama colacionado, por el que se ordene la anotación e un embargo u otra medida cautelar sobre bienes inmuebles.

ARTICULO 9.-El Telegrama colacionado deberá ser firmado por el Juez que ordene la medida y deberá contener los siguientes requisitos:

a) Destinatario: Director General de Inmuebles;

b) Lugar, fecha y hora de emisión;

c) Denominación del Juzgado en donde se ordena la medida y distrito judicial al que pertenece;

d) Individualización de la causa judicial mediante carátula y número de expediente;

e) Nombre del demandante;

f) Monto del gravamen decretado, debiendo especificarse la cantidad en letras, o consignar "sin monto" si no lo tuviere;

g) Nombre del demandado o persona contra la cual se despacho la medida;

h) Indicación del libro, folio y asiento donde se encuentra inscripto el inmueble sobre el cual se ordena la medida cautelar.

ARTICULO 10.-El telegrama colacionado deberá ser entregado en horario de oficina al Director General de Inmuebles, al Jefe del Departamento Jurídico o al Secretario Administrativo. Recibido el telegrama por cualquiera de estos funcionarios, será presentado en Mesa de Entradas de inmediato con una copia que mandará a sacar, consignándose por dicha Sección el número de prestación y hora, sellándose el original y la copia, considerándose la fecha así indicada como fecha de presentación. Anotada la medida cautelar se devolverá la copia por correspondencia al Juez oficiante, con la constancia de la antoción o el informe pertinente si la medida no se hubiere anotado, especificándose la causa.

ARTICULO 11.-Dentro de los (20) veinte días corridos a contar de la expedición del telegrama, el interesado deberá efectuar los pagos de los impuestos y tasas que correspondan. La falta de pago determinará la caducidad de la inscripción. Si el rogante abonaré el impuesto en el juzgado oficiante, tal circunstancia se indicará en el telegrama colacionado.

ARTICULO 12.-El peticionante de la inscripción puede desistir del trámite inscriptorio, si manifiesta por escrito su voluntad en tal sentido antes de que el documento haya sido registrado. Si se trata de documentos notariales, es menester que el mismo titular del derecho suscriba la petición de desistimiento.

ARTICULO 13.-La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial denominado cédula parcelaria cuya característica de ordenamiento será la nomenclatura catastral. La Dirección General de Inmuebles determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos de matriculación que deban practicarse, ateniéndose al respecto a lo que resulte de la Ley Nacional n 17 801, como así también del Código de Abreviaturas y Simbología que estime conveniente para la brevedad de las anotaciones, procurando reflejen el contenido de la documentación que se presente para su registración.

ARTICULO 14.-El asiento de registración llevará la firma del registrador responsable. La Dirección, por resolución fundada establecerá qué personas están facultadas para la firma de asientos.

MATRICULACION DE INMUEBLES NO REGISTRADOS (ARTICULOS 15 al 17)

ARTICULO 15.-Cuando un inmueble no se encuentra matriculado en el Registro, podrá ser incorporado mediante la inscripción de su dominio actual, previa presentación del plano de mensura del inmueble aprobado y la firma del registrador responsable, además de la observancia de los requisitos que se establecen en el ARTICULO siguiente.

ARTICULO 16.-La incorporación se hará en este caso sobre la base de los siguientes antecedentes indispensables:
1. El título de dominio correspondiente, entendiéndose por tal, todo instrumento que reúna las condiciones determinadas en el ARTICULO 3 de la Ley Nacional n 17.801.

2. En su caso, los instrumentos auténticos que acrediten la condición del sucesor universal o particular del causante a cuyo nombre existía el título de dominio, sobre el inmueble que se pretende incorporar en el registro.
3. La sentencia judicial que disponga la inscripción del dominio a nombre del pericionante.

ARTICULO 17.-El proceso de incorporación invocado en base a la presentación del título de dominio o de instrumentos auténticos que acrediten la condición de sucesor universal o particular del causante (inciso 1 y 2 del ARTICULO 16), se tramitará en la forma siguiente:
1. El interesado presentará ante el Juez Civil de turno la demanda de matriculación, denunciando si existen poseedores, su nombre y domicilio, si los conoce, o en su defecto los datos que puedan servir para individualizarlos; se acompañará a la demanda los títulos en que funde su pretensión, el plano de mensura del inmueble aprobado, en el que deberá determinarse las parcelas colindantes y su nomenclatura catastral.
2. El Juez antes de dar curso a la demanda, requerirá del Registro el certificado del inmueble en el que conste si se encuentra o no matriculado. Si el resultado del inmueble en el que conste si se encuentra o no matriculado. Si el resultado del certificado fuere negativo y los títulos y documentos acompañados se ajustan a los requisitos establecidos evidenciando que la demanda aparece revestida de fundamento, dispondrá la citación por el término de cinco días de los poseedores actuales si los hubiere, y la publicación de edictos por tres días en el Boletín Oficial y un diario local de suficiente circulación citando por el mismo término a quienes se consideren con algún derecho sobre el inmueble, para que comparezcan a juicio. Se dará asimismo participación al Fiscal de Gobierno.
3. Si dentro de los quince días posteriores a la última publicación de edictos no comparece ningún interesado formulando oposición a la demanda, el Juez dispondrá, sin más trámite, la matriculación a nombre del solicitante.
4. Si comparece alguno oponiéndose a la pretensión del actor por considerarse con derecho a la propiedad del inmueble y fundamentando su oposición en título que corresponda al inmueble o en elementos probatorios que evidencien la posibilidad de invocar la prescripción, el Juez desestimará la solicitud y dará por terminado el procedimiento, quedando abierta a las partes las vías procesales correspondientes.
5. Se aplicará al trámite con carácter supletorio las normas del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial. En el caso del inciso 3 del ARTICULO 17 se procederá en la forma prevista en el ARTICULO 15.

REANUDACION DEL TRACTO INTERRUMPIDO (ARTICULOS 18 al 23)

ARTICULO 18.-En caso de que el inmueble esté matriculado y el tracto se encuentre interrumpido por no haberse actualizado en el registro las modificaciones ulteriores de la situación dominial, la reanudación del tracto debe ajustarse a los requisitos y procedimientos establecidos en los ARTICULOS siguientes.

ARTICULO 19.-Se deberán acompañar junto con la demanda los títulos de dominio o los instrumentos auténticos que acrediten el derecho que invoca el actor y su condición de sucesor universal o particular del titular inscripto.

ARTICULO 20.-El procedimiento de reanudación del tracto se regirá por las normas siguientes:

1. Sólo se dará curso a la demanda cuando el inmueble a que se refiera tenga las mismas circunstancias individualizantes que el inmueble inscripto, de modo que pueda establecerse fehacientemente si identidad; a tal efecto se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en los incisos 1 y 2 del ARTICULO 17, entendiéndose respecto a este último, que el certificado del registro debe ser positivo y acreditar que el inmueble se encuentra matriculado.
2. La acción deberá sustanciarse con la persona que resulte titular inscripto, según el certificado de registro, o sus sucesores, que deberán ser citados en la forma prevista en el inciso 2 del ARTICULO 17; si se desconoce su domicilio y el juicio se tramitara por el procedimiento establecido en dicho ARTICULO.
3. La sentencia dejará constancia de que el procedimiento establecido tiene por fin reanudar el tracto sucesivo en el registro y especificará el número del certificado registral expedido a requerimiento judicial al comenzar el trámite.
4. La sentencia que recaiga y los instrumentos en que se funden, constituirán el título en base al cual registrador hará la correspondiente inscripción.

ARTICULO 21.-Si del certificado registral resulta que el inmueble se encuentra matriculado y existe sobre él una o más titularidades de dominio vigentes e incompatibles con la que pretende el actor, el Juez desestimará la demanda y dará por concluido el

procedimiento,
pudiendo el interesado interponer las acciones que correspondan contra él o los titulares inscriptos.

ARTICULO 22.-La sentencia que recaiga en el proceso de reanudación del tracto se inscribirá en el mismo folio, observándose lo dispuesto en el último párrafo del ARTICULO 16 de la Ley Nacional n 17.801.

ARTICULO 23.-Cuando se ruega la toma de razón de documentos de los que surja alguno de los supuestos contemplados en el ARTICULO 16 de la Ley Nacional n 17.801, se verificará que de las constancias insertas en los mismos, resulta un perfecto encadenamiento entre el titular inscripto y quien aparezca como disponente.

FUNCION CALIFICADORA (ARTICULOS 24 al 25)

ARTICULO 24.-El Departamento Jurídico examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya anotación o inscripción se solicite, circunscripto a lo que resulte del propio documento y de los asientos y constancias obrantes en la Repartición; se entienden como faltas a las formas extrínsecas de los documentos:
a) Los que afectan a la validez de los mismos según las leyes que determinen la forma de los instrumentos y siempre que resulten de los textos de dichos documentos y puedan conocerse por la simple inspección de ellos;
b) La falta de expresión en el título o solicitud, o formulación sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que según las leyes, decretos, reglamentos o resoluciones de la Dirección General de Inmuebles, sean exigibles como requisito previo para inscribir determinados títulos;
c) No estar inscripto con anterioridad el dominio o derecho que se trate, a favor de la persona que lo transfiere o limita.

ARTICULO 25.-Cuando el Departamento Jurídico no inscriba o anote los documentos o lo haga en forma provisoria, deberá expresar por escrito las causas que la motivan. El peticionante no podrá retirar el documento observado sin previamente notificarse de las causas que motivan la observación; dicha observación se practicará en formulario por duplicado que será firmado por el calificador y agregado este último al expediente, quedando el original archivado en la forma que determine el reglamento interno.

RECURSO REGISTRAL (ARTICULOS 26 al 29)

ARTICULO 26.-Dispuesto el rechazo de la inscripción o anotación definitiva por el Departamento Jurídico, el peticionado o el titular del documento a registrar podrá pedir ante el Jefe del Departamento Jurídico dentro de los diez días de su notificación, la recalificación del acto, fundando su derecho y acompañando toda la prueba que intente hacer valer, tratándose de pruebas documentales que no se encuentren en su poder, las individualizará indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública y persona en cuyo poder se encuentre; no admitíendose otras con posterioridad, excepto de documentos y hechos posteriores, para cuya presentación será hábil toda instancia; el Jefe del Departamento Jurídico resolverá dentro de los diez días de transcurrido el término de prueba.

ARTICULO 27.-Contra la resolución denegatoria de la recalificación, el recurrente podrá interponer, dentro de los diez días de su notificación, el recurso fundado de apelación, ante el Director General de Inmuebles, quien, previo dictamen de la Asesoría Legal, resolverá el recurso dentro de los veinte días.

ARTICULO 28.-Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente con copia fiel de la resolución dictada. A tal fin, al interponer el recurso de calificación, el interesado deberá constituir domicilio legal en la ciudad de Salta so pena de tenérsele por tal, la Secretaría General de la Dirección de Inmuebles. Todos los plazos son perentorios y se computan por días hábiles.

ARTICULO 29.-Contra la resolución denegatoria de la Dirección General de Inmuebles, el recurrente podrá apelar ante la Sala de turno de la Corte de Justicia. El recurso se interpondrá ante la Dirección, dentro del plazo de diez días fundándolo. La Dirección concederá o denegará el mismo, procediendo en el primer supuesto a elevar las actuaciones al Superior para que resuelva en definitiva.

PRIORIDAD

ARTICULO 30.-Toda vez que hubieren transcurrido los plazos previstos en los ARTICULOS 5 y 24 de la Ley Nacional n 17.801, la parte interesada en una anotación o inscripción condicionada, podrá requerir se deje constancia en el documento respectivo de la situación registral del mismo ya fuese su conversión en toma de razón definitiva o el decaimiento del acto registral condicionado. A tal efecto, el peticionante deberá presentar la documentación inscripta o anotada condicionalmente por Mesa de Entradas. Tal servicio estará desgravado de toda tasa general o especial.

PUBLICIDAD (ARTICULOS 31 al 37)

ARTICULO 31.-La publicidad de la situación registral de los inmuebles, estará a cargo del Departamento de Información de la Dirección General de Inmuebles, siendo el registro público para todo aquel que tenga interés legítimo en averiguar el estado de un inmueble.

ARTICULO 32.-La Dirección General de Inmuebles, por resolución al efecto determinará la forma en que la documentación puede ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro como así también el lugar, forma y horario en que podrá efectuarse la misma,

quedando prohibido el uso de elementos, que de cualquier manera posibiliten la adulteración, pérdida, sustracción o deterioro.

ARTICULO 33.-Se considera que tienen interés legítimo en averiguar la situación jurídica de un inmueble:
a) El titular registral o quien justifique representarlo;
b) Quienes lo hagan en ejercicio de un a profesión universitaria;
c) Los auxiliares de instituciones crediticias oficiales y de los poderes públicos y sus organismos.
En cada caso el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoca y justifique el interés relacionado con la consulta.

ARTICULO 34.-La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, relativo a un inmueble, solo pueden acreditarse con relación a terceros, por los certificados a que se refieren los ARTICULOS siguientes y serán los únicos que producirán efectos de anotación preventiva y con los que puedan otorgarse actos que constituyan, tramitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

ARTICULO 35.-Estos certificados solamente podrán ser solicitados por escribano o funcionario público, indicando el negocio que se va a efectuar en consecuencia y el nombre de las partes. Dicho certificado tiene un plazo de validez de quince, veinticinco o treinta días según se trate de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad de Salta, el interior de la Provincia o fuera del ámbito de ésta.
El plazo de validez del mismo se cuenta por días corridos a partir de las ceros horas de la fecha de su expedición. No podrá expedirse un certificado el mismo día en que fue solicitado. Cada solicitud de certificación origina una nueva certificación desligada de la anterior, aunque para ello se utilice el mismo formulario. Si en un mismo día se presentaran dos pedidos de certificados sobre un mismo inmueble se expedirá en primer término el que se presentó primero.

ARTICULO 36.-El certificado para gozar de los efectos de anotación preventiva, deberá ser utilizado a los fines que se indicaron en la erogación y únicamente en el protocolo del

escribano que lo solicitó. No obstante ello, el certificado podrá utilizarlo otro escribano, sin perder los efectos de anotación preventiva, si se comunica ello al Registro antes del otorgamiento del acto y siempre que la situación registral no haya variado. De tal transferencia, se tomará nota en la cédula parcelaria.

ARTICULO 37.-El certificado debe ser mencionado por su número y fecha, en el cuerpo de la escritura. En caso de que se otorgue una escritura sin haberse requerido la correspondiente certificación, su eficacia en sede registral con relación a terceros, sólo cuenta a partir del momento de su presentación al registro para su inscripción, pero la Dirección ante el incumplimiento de un deber legal por parte del notario autorizante, debe poner en conocimiento a las autoridades correspondientes la circunstancia indicada.

DE LOS INFORMES (ARTICULOS 38 al 42)

ARTICULO 38.-El Departamento de Información expedirá, además de los certificados que se indican en el título anterior, copia autentificada de la documentación registral y de los informes que se soliciten de conformidad a las leyes acerca del estado de hecho, derecho o avalúo de una parcela.

ARTICULO 39.-La Dirección, por resolución fundada, establecerá la forma en que se solicitaran o expedirán los certificados o informes. El Departamento de Información solo informará o certificará sobre la base de referencias concretas y a los efectos que expresamente determine el solicitante.

ARTICULO 40.-Los expedientes y protocolos archivados no podrán ser sacados del archivo sin orden judicial, que será también necesaria para la expedición de copias o informes de la documentación archivada. Los jueves podrán inspeccionar personalmente la referida documentación. El reglamento interno establecerá las excepciones a estas prohibiciones y el procedimiento a que deberá ajustarse la consulta y expedición de las copias e informes de la documentación archivada.

ARTICULO 41.-Incumbe al Director General, proveer a la guarda y conservación de la documentación registral. Pero la responsabilidad directa por la conservación y cuidado de ella corresponde a los funcionarios y empleados bajo cuya custodia inmediata se encuentra.
Todos los funcionarios y empleados del registro y demás personas que acceden a su documentación son genéricamente responsables por las acciones u omisiones que puedan perjudicar a la conservación y seguridad de los elementos documentales del registro.

ARTICULO 42.-El reglamento interno determinará los procedimientos de elementos técnicos adecuados para conservar, reproducir, archivar y operar la documentación a fin de proveer a la completa seguridad de ella.

REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES (ARTICULOS 43 al 45)

ARTICULO43.-En este registro se anotarán:
1. Las inhibiciones generales que dispongan los jueces y en su caso las leyes nacionales y provinciales;
2. Las inhabilitaciones establecidas en sentencias firmes, de acuerdo a lo dispuesto en el ARTICULO 152 bis del Código Civil.
3. La declaración de simple ausencia prevista en el ARTICULO 19 de la ley n 17.801. 4. La cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento.
5. Toda registración de carácter personal que dispongan las leyes y que incidan sobre los derechos reales inmobiliarios.

ARTICULO 44.-Estas anotaciones se practicarán en folios personales, ordenados alfabéticamente por apellidos y nombres agrupados, en tantas secciones como tipos de registraciones personales se admitan Cuando sea procedente se las relacionará con el folio del inmueble

que corresponda y en cuanto resulte compatible serán aplicables las disposiciones establecidas para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera.

ARTICULO 45.-Las comunicaciones que dispongan las autoridades facultadas por la ley para decretar anotaciones personales, deberán consignar los nombres y apellidos completos de las personas afectadas, la naturaleza y número de su documento de identidad y
todo dato que contribuya a evitar la posibilidad de homónimos o en defecto de ellos copia autorizada de la resolución a que se refiere el ARTICULO 32 in-fine de la Ley n 17.801. La omisión de los datos identificatorios necesarios, se considerará falta subsanable y dará lugar a la anotación provisoria respectiva.

RECTIFICACION DE ASIENTO (ARTICULOS 46 al 49)

ARTICULO 46.-En los casos en que se solicitare la rectificación de asientos por haber inexactitud en los términos de los arts. 34 y 35 de la Ley n 17.801, la petición deberá hacerse por escrito, indicándose la causa del error o inexactitud y el interés legítimo por el cual se solicita la rectificación, acompañándose todos los elementos probatorios pertinentes.

ARTICULO 47.-Los documentos probatorios a que se refiere el ARTICULO anterior, son los siguientes:
a) Si la inexactitud se origina en error u omisión en el documento inscripto, respecto de la matriz o documento original, deberá acompañarse el documento inscripto;
b) Si la inexactitud se origina en error u omisión en el asiento registrado por diferir con el documento a que accede, deberá acompañarse el documento inscripto;
c) Si la inexactitud se origina en error u omisión en el asiento registrado por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto, deberá presentarse nuevamente el mismo indicándose la diferencia entre el asiento producido y la rogación originaria.

ARTICULO 48.-Los asientos inexactos pueden ser rectificados en las formas indicadas siempre que los terceros no se hayan apoyado en el registro por cuanto en este supuesto, es menester que los mismos conozcan la inexactitud.

ARTICULO 49.-El Director General dispondrá de oficio la rectificación de los errores manifiestos del registro y la reconstrucción de folios o de cualquiera de los elementos del sistema que estén total o parcialmente destruidas o faltantes dejando constancias en los documentos y antecedentes utilizados para ello.

CANCELACION DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES (ARTICULOS 50 al 52)

ARTICULO 50.-En caso de usufructo será instrumento suficiente para su cancelación la partida de defunción del usufructuario, siendo éste una persona física, o el documento correspondiente que acredite su extinción, si se trata de personas jurídicas.

ARTICULO 51.-Si un inmueble que tenga uno o varios gravámenes es subastado judicialmente, para la inscripción del documento notarial o judicial portante de la transferencia del dominio, deberá ordenarse previamente, por el Juzgado que entendió en la subasta,
la cancelación de los gravámenes existentes. Se indicará en el oficio que la misma es al solo efecto de inscribir el dominio a favor del adquirente en la subasta, cuyos datos se indicarán.

ARTICULO 52.-Todas las anotaciones a que se refiere el inciso b) del ARTICULO 2 de la Ley Nacional n 17.801 caducan del pleno derecho al transcurrir cinco años desde su toma de razón.

PREHORIZONTALIDAD

ARTICULO 53.-Conforme a lo dispuesto por el ARTICULO 6 in-fine de la Ley n 20.276, la Dirección General de Inmuebles será el organismo de aplicación en materia de prehorizontalidad quedando facultada a dictar resoluciones de carácter general o particular al respecto.

BIEN DE FAMILIA (ARTICULOS 54 al 57)

ARTICULO 54.-Conforme a lo dispuesto por el ARTICULO 42 de la Ley n 14 394, la Dirección General de Inmuebles será el organismo competente para intervenir en toda gestión relativa a la constitución y desafectación de un inmueble al régimen de bien de familia.

ARTICULO 55.-Para la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia, el o los propietarios, deberán presentar por duplicado ante la Dirección General de Inmuebles una declaración jurada en la que se acredite:

1. Que es titular del inmueble a afectuar, individualizándolo por su nomenclatura catastral y que su valor no excede del máximo fijado por la autoridad competente;
2. Individualizar a las personas que integran el núcleo familiar que convive con el constituyente, y que revistan el nombre, edad, parentesco y estado civil. La Dirección Gral. de Inmuebles confeccionará un formulario tipo de declaración jurada, el cual contendrá los datos indicados en este ARTICULO y que será suministrado gratuitamente a los interesados. Las firmas del solicitante en el original y copia de la declaración jurada serán certificadas en la forma y por los funcionarios que se indican en el ARTICULO 3 de esta ley.

ARTICULO 56.-En caso de resolución denegatoria de la inscripción o de la desafectación del inmueble, el solicitante tendrá los recursos de apelación previstos en los ARTICULOS 27 y 29.

ARTICULO 57.-Si sometida un inmueble al régimen de bien de familia, la Dirección General de Inmuebles, por sí o por denuncia de un tercero, constatare la falsedad de los datos señalados por el solicitante en la declaración jurada, procederá a cancelar de oficio la anotación pasando los antecedentes a la justicia penal.

DISPOSICIONES GENERALES (ARTICULOS 58 al 60)

ARTICULO 58.-Todas las resoluciones que en virtud de esta ley deba dictar la Dirección General de Inmuebles serán fundadas. Se las denominará disposiciones técnico-registrales y se las individualizará por fecha y número, que será correlativo. Tendrán que ser publicadas en el Boletín Oficial y serán obligatorias a los diez días de su publicación. Los originales se archivarán en libros foliados.

ARTICULO 59.-Derógase toda disposición que se oponga a la presente ley.

ARTICULO 60.-Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial de Leyes y archívese.

FIRMANTES

ULLOA - Davids - Cornejo - Coll - Alvarado.

TÉCNICO REGISTRALES DE LA DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES

Nº1

Art. 1.- Cuando al presentarse para su inscripción un documento, no consta en el mismo el cumplimiento de exigencias fiscales que impongan normas provinciales o municipales para su otorgamiento o inscripción; o no se hayan abonado las tasas o impuestos que las misma fijan, se practicará una inscripción provisoria de 180 días.

Art. 2.- En el texto de la devolución y en el asiento practicado provisoriamente se señalará como causa de devolución el no cumplimiento de la presente disposición Técnico Registral y del Art. 24 inc. b) de la ley 5148, sin individualizar las normas administrativas o tributarias no cumplidas.

Art. 3 y 4.- de forma.

Nº2

Art. 1.- La solicitud de inscripción de los documentos que ingresan al Registro se hará conforme a la Resolución de la Junta de catastro N 11.251/72 que se transcribe en los considerandos.

Art. 2.- A partir del 1 de marzo de 1972, la solicitud de inscripción de todos los documentos notariales portantes de negocios jurídicos referidos a parcelas que se encuentran incorporadas al sistema de folio Real, deberá efectuarse en los formularios de inscripción que se adjuntan como parte integrante de la presente resolución.

Art. 3.- La solicitud deberá estar firmada por el funcionario autorizante del acto o su reemplazante legal y se presentará solicitud por cada parcela aun cuando el documento contenga un acto referido a dos o mas parcelas.

Art. 4.- En caso de no presentarse la solicitud de inscripción en los formularios indicados, o que la misma se presente en forma incompleta o errónea, el documento cuya toma de razón se solicita, será observado conforme a lo dispuesto por los artículos 6, 7, 8 y 9 de la Ley NE17.801.

Art. 5 y 6.- de forma.

Nº3

Art. 1.- En todos aquellos casos en que de acuerdo a las disposiciones legales vigentes sea necesario para el otorgamiento de un determinado acto la autorización de la comisión Nacional de zonas de Seguridad, y la misma no conste en el cuerpo del documento que se presente para su toma de razón, este será devuelto sin registrar en los términos del Art. 9, inc. A) de la Ley 17.801, comunicándose tal circunstancia a la Comisión Nacional de zonas de Seguridad.

Art. 2 y 3.- de forma.

Nº4

Art. 1.- Se tome de razón de toda cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento, en la Sección Registro del Departamento jurídico, el que habilitará libros especiales al efecto.

Art. 2.- Serán requisitos para la inscripción de tales documentos:

a) Que estén contenidos en Escritura Pública.

b) Que se adjunte la minuta de inscripción respectiva.

c) Que se cumpla con todo otro requisito que exigieren las leyes.

Art. 3.- Posteriormente el documento se remitirá al Servicio de Informaciones, donde se tomará nota de la cesión en el Indice de Inhibiciones por cedente y cesionario, haciéndose la aclaratoria correspondiente.

Art. 4.- Al solicitarse un certificado de inhibición y dominio deberá requerirse también se informe si media cesión de acciones y derechos.

Art. 5 y 6.- de forma.

Nº5

Art. 1.- A partir del día 13 de julio de 1977, el Servicio de Informaciones, no informará inhibiciones que se hayan anotado hace mas de cinco años, contados a partir de la fecha del asiento y cuya reanotación no se haya peticionado antes de haberse operado su caducidad.

Art. 2 y 3.- de forma.

Nº6

Art. 1.- En los documentos que se presenten para su toma de razón y en cuyo contenido surja un supuesto de tracto abreviado, deberá constar en el cuerpo del mismo la circunstancia de que se hayan cumplido con todas las normas administrativas y tributarias, que las leyes exigen para efectuar actos de disposición o administración en esos casos.

Art. 2.- En caso de inobservancia de estos requisitos la inscripción o anotación se efectuará en forma provisoria en los términos del artículo 9 inciso b) de la ley 17.801 y artículo 24 inciso b) de la ley 5148.

Art. 3 y 4.- de forma.

Nº7

Tope bien de Familia. Modificada.

Nº8

Art. 1.- Las parcelas resultantes de planos de fraccionamiento para ser incorporadas al dominio público no serán matriculadas y no se les asignará nomenclatura catastral.

Art. 2.- Los documentos que se presenten para su inscripción conteniendo actos de transferencia de bienes al dominio público o de negocios referidos a tal clase de bienes serán devueltos sin ser registrados.

Art. 3.- de forma.

Nº9

Art. 1.- Los profesionales de la agrimensúra que presenten planos en la Dirección general de Inmuebles deberán efectuar previamente en el terreno, en todos los casos, las mediciones lineales y angulares de los elementos que definan el o los perímetros del o de los inmuebles que se incluyan en el plano.

Art. 2.- El perímetro definido deberá quedar individualizado y materializado en el terreno ya sea por hecho existente estable, mojones o excepcionalmente estacas.

Art. 3.- Se colocarán estacas única y exclusivamente cuando la utilización del punto sea transitoria y durante la ejecución del trabajo o a lo sumo en un pequeño lapso adicional.

Art. 4.- En el terreno deberán quedar perfectamente individualizados todos los vértices del perímetro y en las líneas rectas los puntos materializados estarán como máximo a distancias del mil metros uno de otro.

Art. 5.- Los mojones deberán ser de madera, hormigón armado, hierro o piedra y de dimensiones mínimas que permitan su implantación e inmediata visualización.

Art. 6.- En los planos deberán indicarse detalladamente la forma en que dichos puntos han sido materializados utilizando signos convencionales y expresando las distancias totales entre vértices y parciales entre punto y punto.

Art. 7.- Si en el plano a presentarse se proyectan modificaciones parcelarias, deberán ser igualmente materializados en el terreno.

Art. 8.- Cuando la modificación parcelaria queda sujeta a aprobación posterior, el profesional podrá prescindir de su materialización previa, dejando constancia de ello en el pedido de aprobación. La materialización en el terreno deberá ser efectuada por el profesional en un plazo no mayor de treinta días de aprobado el plano por el departamento Técnico de la dirección General de Inmuebles.

Art. 9.- En los casos del artículo 8 el plano original será facilitado al profesional para que indique la materialización de los puntos de acuerdo a lo indicado en el artículo 6E. El plano completado y con sus nuevas copias será devuelto por el profesional en un plazo no mayor de cinco días.

Art. 10.- de forma

Nº10

Art. 1.- En los casos en que se presenta para su aprobación un plano confeccionado para el otorgamiento de un determinado acto, y cuya vigencia esté supeditada al mismo, no se procederá a la anulación de la cédula parcelaria ni a la asignación de nueva matricula, hasta tanto se presente para su inscripción el instrumento respectivo.

Art. 2.- Ingresado este en el Departamento Jurídico será remitido al Departamento Técnico juntamente con la o las cédulas parcelarias cuya configuración modifica el plano.

Art. 3.- El Departamento Técnico previa calificación del documento en relación al nuevo plano, sino encontrare objeción, anulará las cédulas de origen y el número de matrículas y procederá a confeccionar las nuevas cédulas, asignándoles nueva matrícula.

Art. 4.- El documento juntamente con la cédula anulada y las nuevas cédulas se remitirán al Departamento Jurídico, comunicándose al Departamento de Avaluaciones la modificación parcelaria operada, para que proceda a asignarle valor fiscal a las nuevas parcelas resultantes.

Art. 5.- El Departamento Jurídico, practicará los asientos respectivos en las nuevas cédulas, transcribiendo los asientos vigentes en la cédula anulada y registrando el o los que resulten del documento ingresado.

Nº11

Tope Bien de Familia. Modificada.

Nº12

Art. 1.- Cuando se presenten para su toma de razón documentos portantes de transferencias de dominio en los términos del artículo 38 de la ley 19.550, se han de registrar a nombre de la sociedad en formación

como definitivas o provisorias según corresponda, es decir que su calificación lo será en relación a la documentación presentada y a sus posibilidades de inmediata registración, conforme a los artículos 8 y 9 y concordantes del Decreto Ley 17.801 y 24 de la ley 5148/77.

Art. 2.- En los asientos que se efectúen se dejará constancia que la transferencia es en los términos del artículo 38 de la ley 19.550, lo que se hará saber a terceros en los certificados que se expidan.

Art. 3.- En el caso de que no se transfiera la propiedad (simple aporte o promesa de el), se inscribirá como anotación preventiva (artículo 38 ley 19.550), a favor de la sociedad en formación en la columna de restricciones al dominio de la Cédula Parcelaria.

Art. 4.- Una vez regularizada la constitución de la sociedad se tomará razón del cambio de situación mediante la presentación de un oficio librado por el Registro Público de Comercio en el que conste la inscripción de la sociedad en el mismo.

Art. 5 y 6.- De forma

Nº13

Art. 1.- Cuando se pretenda la inscripción de documentos constitutivos de derecho real de hipoteca que garanticen obligaciones en dinero sometidas a cláusulas de estabilización o reajuste, se tomará razón de ellos dejando constancia de la existencia de dicha cláusula en la matrícula respectiva. El asiento que se practique en Folio Real se comenzará, con caracteres mayúsculos con la expresión: "Hipoteca sujeta a cláusula de actualización o reajuste - Ley 21309 por pesos" (se consignará el monto originario).

Art. 2.- Las minutas con que se presente a inscribir tales títulos indicarán, en el rubro 2 - operación, la existencia de la cláusula de estabilización o reajuste ("Hipoteca con cláusula de reajuste"); y en el rubro observaciones se detallarán los demás requisitos exigidos (número, índices de actualización adoptados, períodos por los cuales se efectúa el reajuste, tipo de interés pactado, etc.).

Art. 3.- Las certificaciones que se expidan respecto de los asientos de gravámenes producidos en la forma señalada en el artículo precedente, reflejará la existencia de la cláusula respectiva sin mención de los datos indicados en el último párrafo del artículo anterior.

Art. 4.- En los casos de hipotecas con pagarés hipotecarios que hubieran sido constituidas con cláusulas de reajuste, visto la naturaleza de los pagarés, ellos solamente se registrarán en cuanto sus montos coincidan con el monto originario del gravamen, independientemente de las relaciones contractuales posteriores y los efectos de dicha cláusula.

Art. 5.- En los casos de cancelaciones o cesiones de créditos hipotecarios constituidos con la referida cláusula, se deberá observar el mismo criterio establecido en el Art. 51 y en consecuencia, los documentos que se pretendan inscribir sin perjuicio de hacer alusión a la actualización y reajuste, se referirán en cuanto a los montos, al consignado como monto en la hipoteca inscripta a que accedan, y de ese modo habrá de consignarse en la solicitud de estilo.

Art. 6 y 7 .- De forma.

Nº14

Tope de Bien de Familia. Modificada.

Nº15

Art. 1.- En todo documento que se presente para su toma de razón en el que resulte necesario la descripción del inmueble, sobre el que se efectuará el asiento correspondiente, en dicha descripción deberá hacerse constar como mínimo todos los datos y elementos que figuren en la cédula parcelaria.
Art. 2.- La inobservancia del requisito apuntado en el artículo anterior, dará lugar a que la inscripción se practique en forma provisoria por el término de 180 días.
Art. 3 y 4.- De forma.

Nº16

Art. 1.- Todo oficio librado por los Tribúnales o jueces disponiendo la inhibición general de bienes de una persona física, deberá ser presentado en la Dirección General de Inmuebles en original con dos copias.
Art. 2.- Una vez que se haya tomado nota de la medida ordenada, se devolverá el original al rogante; una copia se archivará en la Repartición y la restante se remitirá al Registro del Estado Civil y Capacidad de la Personas.
Art. 3 y 4.- De forma.

Nº17

Art. 1.- En los casos de que se requiera informe sobre las condiciones de dominio, gravamen e inhibición, a los fines de la subasta de uno o varios inmuebles, el oficio librado por el Juez deberá contener además de los datos que indica el Código de Procedimiento, la trascripción de la providencia que ordena el libramiento del oficio y que el mismo se solicita en los términos del artículo 580 inc. 3.
Art. 2.- Expedido el informe, en el folio correspondiente en el rubro gravámenes, restricciones e interdicciones, se practicará un asiento que contendrá los siguientes datos:

a) Como títulos: "Informe para subasta judicial" (Art. 580 inc.3).
b) Indicación de los autos en que se libra el oficio, señalando las partes, Juzgado, número de expediente y fecha de libramiento.
c) Fecha de presentación y número de expediente de la Dirección General de Inmuebles.

Art. 3.- Dicho asiento mantendrá su vigencia en tanto no sea cancelado por el Juzgado que ordenó la anotación, o por la caducidad de asiento en los términos del artículo 37, inc b) de la ley 17.801.
Art. 4 y 5.- De forma.

Nº18

Art. 1.- Todo pedido de certificación o informe que se presente en el Departamento de Informaciones, referido a inmuebles inscriptos en libros de Títulos Bolivianos deberá cumplir con los requisitos que se indican en los artículos siguientes.

Art. 2.- Juntamente con la solicitud de certificación o informe, el rogante deberá presentar un croquis por duplicado firmado por el propietario y por profesional de la agrimensura con la pretendida ubicación, límites y superficie aproximada del inmueble sobre el cual se requiere información.

Art. 3.- El croquis debe ser hecho en la escala normalmente exigida para los planos de mensura.

Art. 4.- Previo a certificar o informar el Departamento de informaciones remitirá el croquis al Departamento Técnico y de Tierras Fiscales, quienes confrontaran el mismo con la documentación obrante en su poder.

Art. 5.- Si de la confrontación mencionada surgiese una superposición total o parcial con otro u otros inmuebles, hará saber ello al Departamento de Informaciones, quien en el certificado o informe que expida dejará constancia de la posible superposición.

Art. 6.- Con el duplicado del croquis presentado y la copia de los informes de los Departamentos Técnico y de Tierras Fiscales, mas la copia del certificado o informe expedido, se formará un expediente interno, el que se remitirá al Departamento Jurídico para que en nota marginal, en el asiento correspondiente al título boliviano deje constancia de la situación detectada. Hecho el expediente seguirá el curso que corresponda.

Art. 7.- De forma.

Nº19

Art. 1.- Los profesionales de la agrimensúra que presenten planos en el Departamento Técnico de la Dirección General de Inmuebles deberán adjuntar un informe de dominio, visado por el Servicio de Informaciones de esta Dirección.

Art. 2.- Los informes de dominio que deberán llenar los profesionales de la agrimensúra y completar la repartición serán retirados en la Dirección General de Inmuebles, previo pago del sellado fijado por ley.
Art. 3.- De forma.

Nº20

Derogada por la disposición Nº25.

Nº21

Tope de Bien de Familia. Derogado.

Nº22

Derogada por la Disposición Nº

Nº23

I.- De la compraventa de padres para hijos menores de edad.

Art. 1.- Los títulos de compra de padres para sus hijos menores de edad, en la solicitud de inscripción

(minuta) deberán destacar en el rubro "3-4" al menor como titular, con todos sus datos personales completos, nombre de los padres, fecha de nacimiento y documento de identidad. En el rubro observaciones de la minuta deberá mencionarse el representante necesario (padre que ejerza la patria potestad o madre si ella la ejerciera), sin perjuicio de que allí se deje constancia de que la compra se efectúa o no con dinero proveniente del trabajo del menor o cualquier otra circunstancia que se estime conveniente consignar.

Art. 2.- Careciendo de autorización judicial no se observarán los títulos únicamente en aquellos casos en que el padre o madre, en su carácter de representante necesario del menor para que el adquiera, constituya simultáneamente derecho real de hipoteca (sea el acreedor hipotecario, el transmitente o un tercero).

Art. 3.- Cuando comparezca la madre adquiriendo para sus hijos menores y no consta en el documento que lo hace en ejercicio de la patria potestad, se entenderá que actúa como gestora de negocios.

En tal caso la titularidad habrá de ser registrada a nombre de la madre que obra como gestora.

La minuta deberá consignar en el rubro 3-4 a la compareciente, sin perjuicio del carácter de la compra y para quien se realiza, o cualquier otra circunstancia que se estime necesario mencionar, la que se hará constar en el rubro observaciones.

Corresponderá en este supuesto la posterior aceptación por parte del menor.

II.- De la donación de padres a sus hijos menores.

Art. 4.- Será necesario en los documentos de donación de padres a sus hijos menores, la aceptación expresa de quien ejerza la patria potestad.

Para el caso de que la donación fuera efectuada por quien no ejerciera la patria potestad, la aceptación podrá surgir, inclusive de documento complementario, siempre que ambos se presenten simultáneamente para su inscripción y que las minutas relacionen los actos, y conste en la del segundo la referida aceptación.

Art. 5.- Serán observables los títulos de donación de padres a sus hijos menores cuando se establezcan cargos o cargas y no conste en el documento y en minuta la autorización judicial correspondiente.

III.- De la compraventa por menores que hayan cumplido 18 años de edad.

Art. 6.- En los títulos de adquisición por menores que hayan cumplido 18 años, y que hubieran celebrado contrato de trabajo, u obtenido título habilitante para el ejercicio de una profesión -Art. 128 C.C.-, y sea con el producto de tales actividades que se haya efectuado la citada adquisición, se verificará la existencia de

mención en el documento y minuta, del origen del dinero o precio y por constancia expresas de que el menor adquiere con dinero proveniente de ellos, para evitar equívocos en la calificación registral.

Art. 7.- Cuando el menor adquiera por si en razón de hallarse emancipado, por decisión de quien sobre el ejerce la patria potestad, o habilitado por decisión judicial -Art.131 C.C. tercer párrafo-, la calificación del título consistirá en verificar en él y minuta la referencia expresa a esa circunstancia y la de inscripción de los respectivos instrúmentos en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas.

Art. 8.- De forma.

Nº24

Derogada por Disposición Técnico Registral Nº26.

Nº25

Art. 1.- Derógase la Disposición Técnico Registral N120.

Art. 2.- Ante la presentación de un plano para posesión veinteñal de un inmueble ubicado en Zona de Seguridad y de pertenencia del Estado Nacional, Provincial o Municipal en virtud de un título o por dominio eminente, el Departamento Técnico previo informe de titularidad expedido por el Departamento de Informaciones, asentará en el plano la leyenda **"INMUEBLE COMPRENDIDO EN LEY 22.153 - ZONA DE SEGURIDAD"**.

Art. 3.- De forma

Nº26

Art. 1.- Derógase la Disposición Técnico Registral N124.

Art. 2.- Sin vigencia.

Art. 3.- Sin vigencia.

Art. 4.- En los casos de adquisición de bienes inmuebles por parte del Estado Nacional, Provincial y Municipal, sus organismos centralizados y autárquicos, Empresas del Estado y Sociedades del Estado, se deberá dejar constancia en la escritura de la siguiente leyenda: "No se solicita la previa conformidad de la Superintendencia Nacional de Frontera (C.N.Z.S.) por estar encuadrado en la excepción dispuesta por Resolución N160/81". Esta excepción no abarca los súpuestos en que el adquirente sea una Sociedad Mixta.

Art. 5.- Están exceptuados, también de la previa conformidad las donaciones de inmuebles, de ascendientes a sus herederos forzosos.

Art. 6.- De forma

Nº27

Art. 1.- En todos los documentos que se presenten en esta Dirección y que se tramiten de acuerdo a la Ley Nacional 22.172 y la Ley Provincial 5624/80, deberán ser diligenciados mediante una rogatoria firmada por abogados o procuradores inscriptos en esta provincia, debiendo constar el número de matrícula de los mismos al pie de la firma estampada.

Art. 2.- De forma.

Nº28

Tope de Bien de familia. Derogado

Nº29

Tope de Bien de familia. Derogado

Nº30

Tope de Bien de familia. Derogado

Nº31

Art. 1.- A partir del día 2 de mayo del corriente año la solicitud de inscripción de los documentos notariales de cuyo contenido surja la afectación al régimen de propiedad horizontal (Reglamento de copropiedad) deberá venir acompañado de la planilla que se adjunta.

Art. 2.- La misma será completada por el profesional interviniente en el acto y firmada.

Art. 3.- En caso de no presentarse dicha planilla, el documento, cuya toma de razón se solicita, será observado conforme lo dispuesto por los Art. 6, 7, 8 y 9 de la ley N117.801.

Art. 4 y 5.- De forma

Nº32

Art. 1.- La petición o solicitud de prórroga de los documentos cuya toma de razón haya recibido el tratamiento del Art. 9, inc. b), de la ley 17.801, deberá formularse por escrito, antes del vencimiento del plazo, si la misma venciere en día inhábil, deberá presentarse el día hábil inmediato anterior al de su vencimiento.

Art. 2.- La solicitud de acuerdo a lo preceptuado por el Art. 6 de la ley 17.801, deberá ser hecha: a) Por el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su representante legal; b) Quien tuviera interés en asegurar el derecho que se ha de registrar, debiendo acreditar que actúa por derecho propio o justificar su interés personal; c) en todos los casos deberá fijarse domicilio en la ciudad capital.

Art. 3.- De forma

Nº33

Art. 1.- El Departamento Técnico no aprobará planos mediante los cuales se produzca modificación

parcelaria, cuando el dominio se encuentre afectado por otros derechos reales, arrendamientos o gravámenes, cuyos titulares no lo consientan expresamente.

Art. 2.- En los casos denunciados ut-supra se dará el tratamiento de planos preparatorios.

Art. 3.- De forma.

Nº34

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº35

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº36

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº37

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº38

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº39

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº40

Art. 1.- Las hijuelas que ingresen al Registro para su inscripción, deberán ser:
* claramente legibles,
* estar debidamente foliadas, selladas y con la certificación del funcionario competente de donde resulte la cantidad de fojas
* y específicamente que se trata de una hijuela expedida en el expediente judicial que corresponda.

Art. 2.- En el testimonio, ya sea por transcripción o por fotocopias deberá incluirse:
* la declaratoria de herederos o el testamento,
* el inventario o denuncia de bienes,
* aprobación del inventario,
* la liquidación de la tasa de justicia,
* la resolución que tenga por abonada la misma,
* las operaciones de partición y adjudicación,
* la resolúción que aprueba las mismas,
* el aporte a la Caja de Abogados,
* la resolución que tiene por pagado el mismo,
* la resolución que ordena la expedición de hijuelas,
* minuta de inscripción

* y el pago de obligaciones fiscales.

Art. 3.- En las inscripciones de adjudicaciones de **subasta**, respecto al instrumento se deberán guardar las formas del Art. 11 y

* adjuntarse el oficio que ordena la inscripción,
* minuta de inscripción,
* constancia de pago del impuesto al acto
* y oficio que prescribe el Art. 596 del Código Procesal C. y C.

Art. 4.- En el testimonio deberá incluirse:

* el Acta de Remate,
* la resolución que aprueba y adjudica el bien.

Art. 5.- En las inscripciones de **posesiones veinteñales** se deberán guardar las formas del Art. 11,

* adjuntarse el oficio que ordena la inscripción,
* la minuta en la que debe describirse el inmueble conforme al plano aprobado para la posesión.

Art. 6.- En el testimonio deberá incluirse:

* la sentencia que declara la adquisición del dominio por posesión
* y constancia del cumplimiento de las obligaciones fiscales y previsionales.

Art. 7.- En las inscripciones de adjudicación de bienes por **disolución de la sociedad conyugal** por divorcio, se deberán guardar las formas del Art. 11,

* adjuntarse oficio ordenando las inscripción
* y minuta de inscripción.

Art. 8.- En el testimonio deberá incluirse:

* la sentencia que disuelve la sociedad conyúgal,
* determinación de los bienes,
* auto que adjudica los bienes a cada uno de los cónyúges,
* constancia del cumplimiento de las obligaciones fiscales y previsionales.

Art. 9.- De forma

Nº41

Tope de Bien de Familia. Modificado.

Nº42

Art. 1.- Fíjase como valor máximo al que pueden alcanzar las propiedades para ser sometidas al régimen de bien de familia, la suma de $120.000.- (PESOS, CIENTO VEINTE MIL) mas la suma de $3.500.-

(PESOS, TRES MIL QUINIENTOS) por cada beneficiario.

Art. 2.- De forma.

Nº43

Art. 1.- Anular la Disposición Técnico Registral N1 31 de fecha 09 de abril de 1984, por las razones expuestas en los considerandos de la presente.

Art. 2.- Notifíquese y remítase copia al Colegio de Escribanos.

Art. 3.- De forma.

Nº44

Art. 1.- Cuando se tome de documentos que constituyan contrato de A leasing @ se confeccionara el asiento respectivo en el rubro B) del folio (gravámenes, restricciones e interdicciones) consignados al inicio A leasing 24.441@ . A continuación se dejara constancia de los datos identificatorios del tomador (apellido, nombre y documento de identidad, estado civil, si fuera persona física; los de practica si fuere persona si fuere Jurídica; el plazo de la duración del contrato y la individualizacion del documento, según las reglas usuales.

Art. 2.- Los documentos se calificaran teniendo en cuenta lo dispuesto por los Art. 1.184 Incs. 1, 8 y 10 del Código Civil; Art. 27 Ley 24.441 y Art. 2 Ley 5.148. Con relación al contenido registrable se tendrá presente lo dispuesto por el Art. 4 Ley 17.801.

Art. 3.- A los asientos de inscripción no se le aplicara el plazo de caducidad establecido por el Art. 52 Ley 5.148.

Art. 4.- Los documentos de extinción antes del vencimiento del plazo contractual se calificaran teniendo en cuenta el principio contenido en el Art. 36 Ley 17.801 segundo párrafo, con relación al consentimiento del titular, salvo que ella fuere dispuesta judicialmente.

Art. 5.- De forma.-

Nº45

Art. 1.- Anular la Disposición Técnico Registral N1 22, de Fe. 12 de Noviembre de 1.990, por la razón expuesta en el considerando .

Art. 2.- Notifiquese y remitase copia al colegio de Escribanos.

Art. 3.- De forma.

Nº46

Art. 1.- A rogación de la Comisión Nacional de Museos Monumentos y lugares Históricos, se tomara razón

de las declaraciones que conforme a la Ley 12.665, modificada por la Ley 24.252, disponga el Poder Ejecutivo Nacional.

Art. 2.- Al efecto indicado en el asiento anterior la Comisión Nacional de Museos Monumentos y lugares Históricos, remitirá copia del Decreto declarativo, acompañada de una solicitud de inscripción, en la que se consignara la nomenclatura catastral del inmueble se que se trate.

Art. 3.- La toma de razón de la limitación que aquí se regula deberá practicarse en el rubro B) del folio respectivo, consignandose de la siguiente manera: A Limitación al Dominio @ Leyes 12.665 y 24.252: El inmueble no puede ser enajenado ni gravado sin previa intervención de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y lugares históricos. Declarado por Decreto . . . . de fecha.

Art. 4.- De forma

Nº47

Art 1.- La solicitud de prórroga de la inscripción o anotación provisoria deberá expresar los fundamentos por los cuales se la requiere y presentarse junto con el documento objeto de inscripción antes del vencimiento de la provisoriedad, conforme lo establecido en la Disposición Técnico Registral Nº 32.

Art. 2.- Admitidos los fundamentos, se concederá una primer prórroga por un plazo de 180 días y las sucesivas se harán por los plazos de 90, 60 y 30 días respectivamente, advirtiéndose al peticionante al momento de concederle el último plazo la imposibilidad de solicitar una nueva prórroga.

Art. 3.- No se concederá la prórroga cuando los fundamentos expresados por el peticionante se basen únicamente en lo establecido por la Disposición Técnico Registral Nº 1.

Art. 4.- (Cláusula Transitoria) Aquellos documentos que al momento de entrar en vigencia la presente se encuentren inscriptos en forma provisoria por las razones previstas en la Disposición Técnico Registral Nº 1, se les concederá, por única vez, una prórroga de 180 días.

Art. 5.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº48

Art. 1.- A rogación de la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (CoPAUPS), se tomará razón de la declaración que conforme a la Ley Nº 7.418/06, disponga el Poder Ejecutivo Provincial a través del correspondiente decreto.

Art. 2.- La toma de razón de la limitación aquí regulada deberá practicarse en el rubro b) del folio respectivo, consignándose de la siguiente manera: “Limitación al Dominio. Ley Nº 7.4108/06 y Decreto Reglamentario Nº 1.611/07. Este inmueble fue declarado “Bien de interés arquitectónico y urbanístico de la Provincia de Salta (BIPAUPS)”, por Decreto Nº … de fecha …, con la siguiente limitación:…” Pres. … Expte. Nº …

Art. 3.- Los escribanos públicos, deberán dejar constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 28 del Decreto Nº 1.611/07, reflejándose la misma en el asiento correspondiente. En caso de omisión el documento será inscripto en forma provisoria en virtud de lo dispuesto en el art. 27 del citado decreto.

Art. 4.- Toda enajenación, transferencia u otro acto jurídico que afecte a los bienes protegidos deberá ser comunicado a la CoPAUPS por la Dirección General de Inmuebles de conformidad a lo dispuesto en los art. 27 y 35 a) inc. 2.- y 3.- de la referida ley.

Art. 5.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnicos Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº49

Art 1.- Al momento de solicitar la inscripción de un boleto de compraventa cuya fecha de celebración sea superior a los cinco (5) años de la presentación para su registración, el interesado deberá acompañar un informe emitido por el Colegio de Escribanos que deberá consignar lo siguiente:
a) Que la firma y sello del notario actuante en el instrumento concuerden con los registrados en esa Institución;
b) Que las firmas de las partes y los datos de certificación de las mismas coincidan con el Libro del Registro de Firmas
del profesional actuante.

Art 2.- Que en el supuesto que el Libro de Registro de Firmas se encuentre en poder del escribano, el interesado deberá requerir al profesional actuante la emisión de la correspondiente certificación conforme al inciso b) del artículo anterior.

Art 3.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación y comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº50

Art 1.- Derogar la Disposición Técnico Registral Nº 3.

Art 2.- Registrar en forma provisional aquellos documentos en los cuales, por ley, se exija la previa conformidad de la Comisión Nacional de Zona de Seguridad y no conste tal circunstancia en los mismos.

Art 3.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación y comuníquese a los Colegios Profesionales interesados.

Art 4.- Notifíquese y archívese.

Nº51

Art 1.- Establecer que en aquellas escrituras públicas en las que se produzca un acto de codisposición de bienes que integran una sociedad conyugal, que se encuentra disuelta por divorcio o separación personal, se calificará el estado jurídico (inhibiciones) de ambos codisponentes.

Art 2.- Disponer que en caso de inhibición de alguno de los codisponentes se califique la inscripción de la escritura pública como provisoria en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley Nº 17.801.

Art 3.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº52

Art 1.- Disponer que en la calificación de las escrituras públicas que contengan un acto de división de condominio se deberá verificar el cumplimiento de lo establecido por el art. 1277 del Código Civil, caso contrario se calificarán como observadas en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley 17.801.

Art 2.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº53

Art 1.- Ordenar al Programa de Registro Jurídico que deberá calificar que en las minutas rogatorias se consigne la CUIL/CUIT de los escribanos autorizantes del instrumento -incluso los de extraña jurisdicción- como así también el de los representantes y/o apoderados de las partes intervinientes en el negocio jurídico. En caso de omisión de los citados datos, el documento se inscribirá en forma provisoria conforme a lo establecido por el Art. 9° inc. "B" de la Ley 17.801.
Art 2.- Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación por un día y comuníquese al Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta.

Nº54

CONSIDERANDO:
Que la instrumentación del boleto de compraventa resulta ser una herramienta útil que contribuye a dar

seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, evitando los fraudes en el ámbito de las transacciones de esa naturaleza; Que entre los elementos esenciales que deben constar en tal documento, aparte de los datos de los sujetos capaces de negociar, su consentimiento y el precio, está la cosa objeto del negocio;
Que la cosa vendida puede estar determinada (si se trata de un inmueble individualizado catastralmente) o ser determinable (aplicable a aquellos casos en que se venden fracciones dentro de un inmueble de mayor extensión);
Que éste último supuesto encuadra en lo dispuesto por el artículo 1344 inciso 3º del Código Civil respecto de la venta
con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas que se tomarán de un terreno mas grande;
Que siguiendo Natalio Pedro Etchegaray "es fundamental la adecuada y prolija determinación del inmueble, o las
pautas para poder determinarlo, puesto que constituye uno de los elementos esenciales específicos para que exista
contrato de compraventa" (Técnica y Practica Documental - Boleto de Compraventa Ed. Astrea 2006);
Que en igual sentido se impone, al redactar el contrato de compraventa, plasmar la exacta ubicación en croquis
adjunto, que firmado por las partes, forme parte del contrato (ob. citada pag. 131);
Que de ésta manera al momento de fraccionarse el inmueble de mayor extensión será posible trasladar la anotación
de los boletos sólo a aquellas matrículas, que conforme al plano, se correspondan con el croquis adjuntos liberando al resto que por su ubicación no deberían tener tal registro;
Que de esta forma se procura brindar una publicidad acorde al negocio documentado generando mayor seguridad
jurídica en el tráfico inmobiliario;
Que por otra parte, resulta es oportuno regular sobre la necesidad del asentimiento conyugal en la oportunidad de
ceder un boleto de compraventa inscripto por parte de quien adquirió de estado civil casado y a título oneroso,
considerando un requisito necesario cumplir con lo dispuesto por el artículo 1.277 del C.C. en base a que el objeto del negocio es un bien inmueble;
Art 1.- En los casos de rogarse la anotación de boletos de compraventa de fracciones que formen parte de un inmueble de mayor extensión, deberá adjuntarse croquis firmado por las partes, debiendo estar las firmas certificadas por escribano público, haciendo referencia a que el croquis forma parte del contrato.
Art 2.- En los casos de cesiones de boletos de compraventa inscriptos deberá calificarse el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1.277 del C.C. en los casos que corresponda.
Art 3.- En caso de incumplimiento a lo dispuesto en los artículos 1º y 2º se procederá a la anotación provisional del documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 9º inciso b) de la Ley N° 17.801.

Nº 55

CONSIDERANDO:

Que el nuevo Código instituye un régimen de protección de la vivienda familiar que se manifiesta en diferentes artículos en virtud de los cuales se hace exigible el asentimiento del cónyuge o del conviviente con unión convivencial inscripta a los fines de disponer o gravar el inmueble que constituye la sede de la vivienda familiar;

Que la disposición de la vivienda familiar requiere, en todos los casos, asentimiento, sea el bien propio o ganancial (independientemente del régimen patrimonial matrimonial al que estén sujetos los cónyuges), haya o no hijos, así el artículo 456 dispone: "Ninguno de los cónyuges puede sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar..."

Que, en igual sentido el art. 522 dispone: "Si la unión convivencial ha sido inscripta, ninguno de los convivientes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar..."

Que asimismo, tal protección también se manifiesta en relación a los poderes que se otorgan para prestar el mentado asentimiento;

Por ello, en el caso de que el asentimiento sea otorgado a través de un poder, éste debe tener facultad expresa para ello, identificando el bien a que se refiere y los elementos constitutivos del acto, es decir, la mención del negocio a realizar (venta, permuta, etc.), la individualización del bien y el precio mínimo de venta en su caso (art. 375 inc. b y 457).

Que si bien se le puede conferir al cónyuge mandato para dar el asentimiento conyugal (art. 459), esta posibilidad está vedada cuando se trate de un acto de disposición de la vivienda familiar, razón por la cual en tales casos corresponde se califique que el inmueble objeto del acto no sea sede de la vivienda familiar.

Que así también corresponde que en los actos de disposición de un inmueble efectuado por un soltero, viudo o divorciado, que no tiene convivencia inscripta, se deje constancia de esta situación o que no se encuentra incluido en las disposiciones del Título III del Libro 2° del Código Civil y Comercial o que no se trata de la vivienda familiar.

Que asimismo corresponde el asentimiento conforme lo expuesto en los casos de cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado, si el bien individualizado constituye sede de la vivienda familiar

Art 1.- Ordenar que en toda escritura pública que contenga un acto de disposición de derechos sobre un inmueble será objeto de calificación registral la constancia en el documento del carácter de vivienda familiar o no del mismo, a los fines del correspondiente asentimiento conyugal o del conviviente con unión convivencial inscripta. La omisión de dicha constancia será causal de observación del documento en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley N° 17.801.

Nº 56

VISTO: La Acordada Nº 12107 de la Corte de Justicia de la Provincia de Salta y;

CONSIDERANDO:

Que por la citada Acordada se aprueba el sistema de generación de sellos de seguridad para todos los Tribunales de la Provincia en los oficios dirigidos a la Dirección General de Inmuebles;

Que en el anexo de la citada norma se dispone que el sello de seguridad consistirá en un código de barras que generará el propio sistema operativo, impreso en la margen superior izquierdo del oficio y que contendrá los datos del expediente donde se ha ordenado el libramiento del oficio que implique una modificación en la situación registral de algún inmueble y/o anotación o levantamiento de algún gravamen,

indicándose una descripción sucinta del contenido del oficio;
Que en el artículo 4º del Anexo se dispone que una vez presentado el oficio en la Dirección General de Inmuebles, el organismo ingresará a través de Internet al Sistema de Verificación de Sellos de Seguridad lo que permitirá la validación en la base de datos de la siguiente información: el Tribunal que lo emitió, fecha y hora de emisión, expediente en el que fue librado el oficio y la descripción de su contenido;
Que en fecha 14/10/2016 la Secretaría de Superintendencia de la Corte de Justicia de Salta se notificó éste Organismo que a partir del 17 de octubre del corriente año en los oficios judiciales debe constar el sello de seguridad tal como se hizo referencia precedentemente;
Que, en consecuencia, es menester regular la calificación de los oficios judiciales de todos los Tribunales de la Provincia, que ingresen para su registro en éste Organismo;
Por ello, y en virtud de lo dispuesto por el art. 58 de la Ley Nº 5.148;

Artículo 1º: Todo oficio judicial de los Tribunales de la provincia de Salta que implique una modificación en la situación registral de algún inmueble y/o anotación o levantamiento de algún gravamen, deberá contener impreso el respectivo código de barras en la margen superior izquierda del oficio.
Artículo 2º: El calificador de documentos judiciales deberá ingresar a través de Internet al Sistema de Verificación de Sellos de Seguridad lo que permitirá la validación en la base de datos de la siguiente información: el Tribunal que lo emitió, fecha y hora de emisión, expediente en el que fue librado el oficio y la descripción de su contenido.
Artículo 3º: Los referidos oficios judiciales que no cumplan con lo dispuesto en los artículos 1º y 2º serán inscriptos en forma provisional conforme a lo dispuesto por el art. 9 inc. b) de la Ley Nº 17.801, por considerarse tal carencia como un defecto subsanable.
Artículo 4º: Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a la Corte de Justicia de Salta y a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Nº 57

VISTO: La necesidad de regular el trámite de rúbrica de los Libros de Consorcio de Propiedad Horizontal y;
CONSIDERANDO:
Que el Código Civil y Comercial en el artículo 2067 inc. i) establece que el administrador del consorcio debe llevar en legal forma los libros de Actas, de Administración, de Registro de Propietarios, de Registros de Firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local;
Que asimismo el artículo 2062, impone como obligatorio llevar un Libro de Acta de Asamblea y un Libro de Registro de Firmas de los propietarios, imponiendo determinados recaudos;
Que el Decreto Nº 18.734/1949, establecía en su artículo 5º, que el Libro de Actas y el de Administración debían ser rubricados por la autoridad que los respectivos gobiernos provinciales determinen, dicha función estuvo a cargo de la Dirección General de Inmuebles de la provincia a través del Programa Registro Jurídico;

Que tal actividad se desplegó prácticamente sin mayores inconvenientes hasta que a raíz del avance en la construcción de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, causaron una serie de inconvenientes para la rúbrica de los libros, no sólo para el público, sino también en el orden interno, todo ello debido a la falta de reglamentación de tal procedimiento;

Que por ello y en virtud de lo dispuesto por el artículo 58 de la ley Nº 5148;

Artículo 1º: La rúbrica de los Libros de Consorcio de propietarios, se llevará a cabo de conformidad a los siguientes requisitos:

1.1.- Para la primera rubrica los libros de Actas, de Administración, de Registro de Propietarios y de Registro de Firmas, deberán ser presentados en forma conjunta.

1.2.- La presentación para su rúbrica debe ir acompañada de una solicitud suscripta por el administrador designado y/o apoderado cuya firma esté certificada por escribano público en la que surja el carácter invocado, debiendo contener los siguientes datos: nombre y domicilio del consorcio, Departamento, Sección Manzana y Parcela del PH y datos del Reglamento de Propiedad Horizontal (número de escritura pública, fecha y escribano que la autorizó).

1.3.- La presentación para su rúbrica de los libros número dos y siguientes de cualquiera de los mencionados en el apartado a), debe hacerse acompañando de: a) el libro que se desea rubricar, b) el libro anterior finalizado, c) solicitud suscripta por el administrador y/o apoderado cuya firma esté certificada por escribano público en la que surja el carácter invocado.

Artículo 2º: En caso de omisión de cualquiera de los requisitos establecidos en el artículo anterior, o de incumplimiento con la Disposición Técnico Registral Nº 1 la solicitud de rúbrica será devuelta sin hacer lugar al requerimiento.

Artículo 3º: Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación por un día y comuníquese al Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta.

Artículo 4º: Notifíquese y archívese.

Nº 58

VISTO: Los Artículos Nº 1.887 inciso g), Nº 2.114 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan el derecho real de superficie, y;

CONSIDERANDO:

Que el régimen del derecho real de superficie otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, en forma temporaria, sobre un inmueble ajeno (Artículo Nº 2.114 C.C.C.N.);

Que el plazo convenido por las partes no puede exceder de setenta años para las construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones (Artículo Nº 2.117 C.C.C.N.);

Que el titular el superficiario puede gravar su derecho o la propiedad superficiaria, afectar la construcción

al régimen de propiedad horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas (Artículo Nº 2.120 C.C.C.N.);

Que el titular del dominio conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho y puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario (Artículo Nº 2.121 C.C.C.N.);

Que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada del mismo (Artículos Nº 2.115 y 2.116 C.C.C.N.);

Que atento a las particularidades de este derecho real, debemos recordar que en materia registral, rige entre otros, el principio de determinación que establece “como condición de las inscripciones, la identificación jurídica y técnica de los inmuebles, de los actos causales que originan aquellas, y de los derechos a los que sirven de título, así como de sus titulares” (Villaro, Felipe, Derecho Registral Inmobiliario, Ed. Astrea, 2.010);

Que por ello es necesaria la precisa identificación del objeto sobre el cual se ejercerá el derecho real de superficie, tanto si el mismo se constituye sobre todo el inmueble como sobre una parte del mismo, debiendo el inmueble tener estado parcelario constituido en virtud de lo dispuesto por la Ley Nº 26.209;

Que la inscripción definitiva de la escritura pública por la que se constituye el derecho real de superficie, en virtud de las características propias de éste y de las facultades que otorga al superficiario y las que conserva el nudo propietario, origina la apertura de un folio llamado “Derecho de Superficie”, donde se consignarán los datos relativos al titular del derecho, gravámenes, catastro al que afecta, modalidad, plano, superficie, medidas y coordenadas de la fracción afectada;

Que resulta menester proceder al dictado de una norma registral que regule el procedimiento de calificación e inscripción del derecho real de Superficie;

Por ello, y en virtud de lo dispuesto por el Artículo 58 de la Ley Nº 5.148;

EL DIRECTOR GENERAL

DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: En toda escritura pública por la que se constituya un derecho real de superficie, aparte de

la calificación de los requisitos previstos en la Ley Nº 17.801, Ley Nº 5.148 y Artículo 305 del C.C.C.N., se calificará la existencia de los siguientes datos:

a) Extensión y modalidad del derecho del superficiario.

b) Plazo de duración.

c) Estado parcelario constituido del inmueble de acuerdo con la Ley Nacional de Catastro Nº 26.209, Artículos Nº 5, 6, y 7, en el caso que el derecho se superficie se constituya sobre toda la parcela.

d) Plano de mensura para derecho de superficie registrado en el Programa de Registro Técnico, en caso de que el derecho se establezca sobre una parte del inmueble siempre y cuando el mismo tenga estado parcelario constituido, caso contrario, previamente deberá constituir el estado parcelario del inmueble conforme lo establecido en el apartado c).

ARTÍCULO 2°: En caso de omisión de algunos de los requisitos del Artículo 1°, el documento se inscribirá en forma provisoria conforme a lo establecido por el Artículo Nº 9 inc. b, de la Ley Nº 17.801.

ARTÍCULO 3°: Regístrese en el Libro de Disposiciones Técnico Registrales y remítase copia certificada al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Notifíquese y archívese.

Salta, 27 de febrero de 2.018

Nº 59

VISTO:

El artículo 1547 del Código Civil y Comercial de la Nación, y;

CONSIDERANDO:

Que la utilización de la modalidad de donación conjunta o solidaria (art. 1547 C.C.C.N.) permite que la aceptación de un solo donatario ocasione la pérdida total del dominio para el donante, pudiendo los restantes donatarios, aceptar la donación aún después de la muerte del donante, no aplicándose entonces, en este supuesto, el artículo 1.545 del C.C.C.N.;

Que en el caso de que los restantes donatarios o alguno de ellos no aceptaren la donación, ya fuera por su muerte, rechazo o por revocación del donante, el dominio quedará proporcionalmente en cabeza de los donatarios que hubieren aceptado;

Que para la primera aceptación, en caso de ser diferida en el tiempo respecto de la oferta, es de aplicación lo dispuesto por el artículo 1.545 del C.C.C.N.;

Que producida la primera aceptación por cualquier donatario, el donante pierde su dominio sobre la totalidad del bien ofertado en donación. La muerte de algún otro donatario sin haber aceptado la oferta o la revocación de la oferta por el donante respecto de un donatario que todavía no acepto, no hará renacer el dominio del donante sobre esas partes indivisas del bien, que irán acreciendo proporcionalmente a los que vayan aceptando; así, al final del proceso, cuando ya no queden donatarios con derechos de aceptar, la totalidad del bien quedará proporcionalmente en el dominio del o de los que fueron aceptando la donación;

Que es necesario que estas etapas tengan un adecuado reflejo registral a partir de la primera aceptación, ya que provocará el desplazamiento del donante de la titularidad del dominio y la registración como titulares del dominio del o los donatarios que aceptaron;

Que también es preciso determinar el tratamiento registral de las medidas cautelares que se anoten respecto de los donatarios que hayan aceptado, aun estando pendiente de aceptación el resto;
Por ello, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley Nº 5.148,

EL DIRECTOR GENERAL DE INMUEBLES

RESUELVE:

Artículo 1º: Disponer que para aplicar el tratamiento registral que se regula en la presente, en el caso de pluralidad de donatarios, debe surgir en términos claros e inequívocos de la escritura pública, que se trata de una oferta conjunta y solidaria de donación y que el acto se encuadra en el artículo 1547 del C.C.C.N.
Artículo 2º: La minuta rogatoria deberá indicar en el rubro 2 “Donación. Oferta conjunta y solidaria y aceptación”; en el rubro 4, todos los datos del aceptante; y en el rubro 10, los datos del resto de los donatarios que no aceptan en ese acto.
Artículo 3º: Al momento de ingresar cada aceptación posterior deberá cumplirse con el artículo 2º, ingresando la escritura donde consta la oferta conjunta y solidaria.
Artículo 4º: Si la primera aceptación se produce con posterioridad a la oferta de donación, será objeto de calificación lo dispuesto por el artículo 1.545 del C.C.C.N.
Artículo 5º: El incumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 2º, 3º y 4º, será causal de observación del documento en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley Nº 17.801.
Artículo 6º: Al ingresar la oferta y aceptación de la donación, se desplazará de la titularidad registral al donante, inscribiendo la misma a nombre del aceptante por el total o de los donatarios que aceptan en iguales proporciones, dejando constancia en el asiento que se trata de una donación solidaria a favor de otros citando el nombre y D.N.I de cada uno de ellos. A medida que ingresen las aceptaciones se modificará la titularidad en el dominio adecuando las proporciones de cada uno.
Artículo 7º: En el caso de la anotación de medidas cautelares a nombre de quienes figuren como titulares, cuando todavía queden donatarios sin aceptar, deberá informarse al juzgado, en forma expresa, la situación del dominio.
Artículo 8º: Publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y notifíquese.
SALTA, 10 de octubre de 2018.

VISTO
Las Resoluciones Nº 35296 y Nº 35297 ambas de Junta de Catastro por las que se resuelve la suspensión de los plazos a partir del día 19/03 y la prórroga de dicha suspensión, respectivamente, y las Decisiones Administrativas Nº 524/2020 y 622/2020 de Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional, y las Resoluciones del Comité Operativo de Emergencia Nº 14/2020; y las resoluciones por las que se deja sin efecto la suspensión de los plazos Nº 27/20 del Comité Operativo de Emergencia y la Resolución Nº 35298 de Junta de Catastro, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nº 297 de fecha 19/03/2020, se decretó para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en el en forma temporaria, la medida de "aislamiento social, preventivo y obligatorio", quedando exceptuadas del cumplimiento del mismo únicamente aquellas personas afectadas a las actividades y servicios declarados esenciales en la emergencia;
Que mediante el Decreto Provincial Nº 250/2020, el Gobernador ha declarado el estado de emergencia sanitaria en todo el territorio de la Provincia;
Que el Comité Operativo de Emergencia, entre otras medidas adoptadas, suspendió desde el 16/03/2020 y hasta el 31/03/2020, la asistencia a los lugares de trabajo de los agentes dependientes de la Administración Pública centralizada, descentralizada, organismos autárquicos del Poder Ejecutivo y sociedades del Estado;
Que mediante Resolución Nº4/2020 del Comité Operativo de Emergencia se dispuso la suspensión de todos los plazos administrativos para la Administración Pública Centralizada, Descentralizada, Organismos Autárquicos del Poder Ejecutivo y Sociedades del Estado a partir del 19/03/2020 y hasta el 31/03/2020;
Que en fecha 19/03/2020 la Junta de Catastro dictó la Resolución Nº 35296/2020, por la cual se suspendieron a partir del 19/03/2020, y hasta el 31/03/2020 inclusive, todos los plazos que estuvieren corriendo en el Programa Registro Jurídico de la Dirección General de Inmuebles conforme lo establecido en la Ley Nacional Nº 17801 y su reglamentaria Provincial Nº 5148;
Que el Comité Operativo de Emergencia dispuso por Resolución Nº 10/2020, la prórroga de la vigencia de todas las decisiones adoptadas por Resoluciones de dicho Comité mientras subsista el aislamiento social, preventivo y obligatorio declarado por el Estado Nacional;
Que en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, la Junta de Catastro dictó en fecha 31/03/2020 la Resolución Nº 35297, prorrogando la suspensión de todos los plazos establecidos por la Resolución de Junta Nº 35296, mientras subsista el aislamiento social, preventivo y obligatorio declarado;
Que el Poder Ejecutivo Nacional decretó en fecha 11/04/2020 la prórroga, hasta el 26/04/2020 inclusive, de la vigencia del Decreto Nº 297/2020 que fuera oportunamente prorrogado por Decreto Nº 325/2020;

Que la Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional emitió en fecha 18/04/2020 la Decisión Administrativa Nº 524, mediante la cual se exceptúa, en el marco de lo establecido en el artículo 2° del Decreto N° 355/20 del cumplimiento del "aislamiento social, preventivo y obligatorio" y de la prohibición de circular, en el ámbito de la Provincia de Salta entre otras, al personal afectado a diversas actividades y servicios, entre ellos, al de la actividad registral Nacional y Provincial, con sistema de turnos y guardias mínimas;
Que en fecha 23/04/2020 la Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional resolvió, mediante Decisión Administrativa Nº 622, exceptuar en el marco de lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto Nº 355/2020, del cumplimiento del "aislamiento, social preventivo y obligatorio" y de la prohibición de circular en el ámbito de la Provincia de Salta entre otras, al ejercicio de profesiones liberales sujeto a la

implementación y cumplimiento de los protocolos sanitarios que cada jurisdicción establezca, garantizando la organización de turnos si correspondiere, y los modos de trabajo.

Que el artículo 3º de la citada Decisión Administrativa establece que cada jurisdicción provincial deberá dictar las reglamentaciones necesarias para el desarrollo de las actividades profesionales exceptuadas;

Que por Resolución Nº 181 D de fecha 24/04/2020 del Ministerio de Gobierno, Derechos Humanos, Trabajo y Justicia, en el artículo 1 se resolvió: "Exceptuar a los profesionales matriculados del Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de Salta del cumplimiento del "aislamiento social, preventivo y obligatorio" y de la prohibición de circular, siempre que, cada graduado lo requiera ante el Colegio Profesional que los nuclea. Los desplazamientos de las personas alcanzadas por el presente artículo deberán limitarse al estricto cumplimiento de las actividades profesionales exceptuadas".

Que la Resolución Nº 184D, de fecha 24/04/2020 del Ministerio de Gobierno, Derechos Humanos, Trabajo y Justicia, resuelve en el artículo 1º "Exceptuar a los profesionales matriculados del Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta del cumplimiento del "aislamiento social, preventivo y obligatorio" y de la prohibición de circular, siempre que, cada graduado lo requiera ante el Colegio Profesional que los nuclea. Los desplazamientos de las personas alcanzadas por el presente artículo deberán limitarse al estricto cumplimiento de las actividades profesionales exceptuadas".

Que el Comité Operativo de Emergencia dictó la Resolución Nº 27/20, y la Junta de Catastro la Nº 35298, ambas de fecha 10/05/2020, por las que se reanudan el cómputo de los plazos administrativos y registrales respectivamente a partir del día 12 de mayo de 2020;

Que la suspensión, detiene el cómputo de los plazos durante todo el tiempo que dure la situación suspensiva, pero, una vez desaparecida esta causal, permite que el plazo se integre sumando el tiempo que había transcurrido con anterioridad a la suspensión, al tiempo posterior a su producción;

Que reanudándose el plazo a partir del día 12 de mayo, se tiene que los plazos suspendidos comprenden un total de 54 (cincuenta y cuatro) días;

Que a fin de evitar errores o inconvenientes con respecto al cómputo, es necesario considerar las distintas situaciones que se plantean en relación a la reanudación de los plazos;

Que con respecto a los plazos de los artículos 5, 9, 24, 25, de la Ley Nº 17.801, a los días contados como cumplidos hasta el 18 de marzo, deberán sumársele los días que faltan para completar el plazo contando desde el 12 de mayo inclusive;

Que en relación a la caducidad de las anotaciones del 37 inc. b) (salvo las reguladas en el D.N.U. Nº 319/20), corresponde que todas las anotaciones cuyo plazo de caducidad haya operado entre el 19 de marzo y el 11 de mayo, se le adicionen a partir del 12 de mayo incluido, la cantidad de días que a los fines de su vigencia estuvieron suspendidos para solicitar la reinscripción de la medida cautelar, sin perder la prioridad registral;

Que el D.N.U. Nº 319/20 establece que en relación a las hipotecas de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal (art. 2º), se suspenden hasta el 30 de septiembre del año en curso, las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales (art. 3º) importando por ese plazo la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías.

Importando, además, por igual período, la suspensión del plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias (art. 5º).

Que en atención a que las circunstancias distintivas de las hipotecas y ejecuciones hipotecarias reguladas en el D.N.U., esto es, que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal, no tienen vocación registral, pues ni en el asiento de hipoteca, ni en el de las cautelares trabadas en el marco de los procesos de esas ejecuciones hipotecarias se deja constancia de tal situación, por lo tanto esta realidad es desconocida para el Registro, correspondiendo que el funcionario competente califique tal circunstancia a los fines de que el término trascurrido entre el 19/03/2020 al 30/09/2020, se considere suspendido para el cómputo de los plazos;

Que en razón de la suspensión de plazos acaecida, no sólo en el ámbito de la administración pública sino también en el ámbito del Poder Judicial que a través de la Acordada Nº 13.082 que dispuso la feria judicial extraordinaria y sus sucesivas prórrogas mediante Acordadas Nº 13.091, Nº 13.095 y Nº 13.104, y en el entendimiento que, a pesar de la reanudación de los plazos, en muchos casos los efectos de “aislamiento social preventivo y obligatorio” y de las medidas adoptadas en su consecuencia impedirán el normal desenvolmiento de los distintos entes estatales, con lo cual existirán anotaciones que sería imposible tramitar su reinscripción a pesar de que el vencimiento de las mismas ocurra cuando se encuentra vigente el cómputo de los plazos, y por otra parte nos encontramos ante situaciones en que prorrogar el vencimiento de la anotación en virtud de la suspensión llevaría a que haya que tener en cuenta el computo de los plazos suspendidos dentro de 5, 10, 15 o 20 años, hace necesario imponer una fecha de corte para adicionar al cómputo de los plazos el período suspendido;

Que siendo razonable que las dificultades en el funcionamiento de los organismos, estudios profesionales y usuarios en general hasta alcanzar su normalidad se extenderá hasta 31/12/2020, todas las inscripciones o anotaciones de fecha anterior al 19 de marzo y cuyo vencimiento opere hasta el 31 de diciembre gozarán del plazo suspendido para pedir prórroga o reinscripciones o inscripción definitiva según corresponda;

Por ello;

EL DIRECTOR GENERAL DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES
DISPONE

Artículo 1º: Para los certificados expedidos en virtud del artículo 23º de la Ley 17.801, con fecha 05/03/2020 en adelante, se entiende que el cómputo de los días corrió hasta el día 18/03/2020 inclusive, suspendiéndose los plazos desde el 19/03/2020 hasta el día 11 de mayo, reanudándose a partir del 12 de mayo el cómputo de los días faltantes hasta completar los 15 días de validez, en el caso de que la escritura pública no hubiera sido autorizada.

Artículo 2°: En relación al plazo del artículo 5º de la Ley Nº 17.801, si la escritura pública fue autorizada

durante el plazo de vigencia del certificado, se computarán los días cumplidos hasta el día 18 de marzo inclusive, reanudándose el cómputo de 45 días a partir de fecha 12/05/2020 para su presentación en el Registro. En el caso de escrituras autorizadas durante la suspensión de los plazos, el término del artículo 5º comenzará a correr a partir del día 12/05/2020 inclusive.

Artículo 3º: Con respecto a la caducidad del artículo 37 y a las inscripciones provisionales del artículo 9, ambos de la ley 17.801, cuyo vencimiento operaba entre los días 19 de marzo de 2020 y el 11 de mayo de 2020, se les adicionará al plazo cumplido hasta el 18 de marzo de 2020 inclusive, el término faltante a los fines de su vigencia.

Artículo 4º: En relación a las inscripciones provisorias y caducidad de medidas cautelares e hipotecas cuyo vencimiento opere entre el 12 de mayo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, a los fines del vencimiento o pedido de prórroga, deberá adicionarse el período durante el cual los plazos estuvieron suspendidos, es decir, 54 (cincuenta y cuatro) días. Este artículo no es aplicable a los documentos ingresados a partir del día 12 de mayo de 2020.

Artículo 5º: A los fines de la caducidad del registro de las medidas cautelares ordenadas en los procesos de ejecución hipotecaria, el funcionario judicial competente deberá indicar que las mismas se encuentran fuera del alcance de lo dispuesto en el D.N.U. Nº 319/20 (artículo 5º).

Artículo 6º: A los fines de la caducidad del registro de hipotecas el interesado deberá acreditar en forma fehaciente, que la misma se encuentra fuera del alcance de lo dispuesto en el D.N.U. Nº 319/20 (artículo 5º).

Artículo 7º: Comunicar, publicar en el Boletín Oficial y archivar.

SALTA, 11 de mayo de 2020.

LEY N° 4597

Ministerio de Economía
Expediente N° 29-23.808/72

VISTO la autorización del Gobierno Nacional por decreto N° 3758/73 y la Política Nacional N° 50, en ejercicio de las facultades legislativas que le confiere el artículo 9° del Estatuto de la Revolución Argentina,

El Gobernador de la Provincia Sanciona y Promulga con fuerza de LEY:

ARTICULO 1°.- En todo el territorio de la Provincia no se podrán subdividir o desmembrar inmuebles, si como resultado de ello las parcelas o lotes resultantes no tienen como mínimo diez

metros (10 m.) de frente, los que deberán mantenerse como ancho mínimo en toda la profundidad de la parcela o lote y doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2.) de superficie.

ARTICULO 2°.- Declárase de interés provincial la protección de las características urbanísticas, panorámicas y turísticas de las siguientes localidades: Campo Quijano en el departamento de Rosario de Lerma, Vaqueros en el departamento de La Caldera, Termas de Rosario de la Frontera en el departamento de Rosario de la Frontera y San Lorenzo en el departamento capital.

En virtud de ello, las dimensiones mínimas de los lotes resultantes de subdivisiones o desmembramientos de Inmuebles en dichas localidades deberán ser las siguientes:

a) En Campo Quijano, Vaqueros; y Termas de Rosario de la Frontera: quince metros (15 m.) de frente y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 rn2.) de superficie;

b)- En San Lorenzo veinticinco metros (25 m) de frente y seiscientos veinticinco metros cuadrados (625 m^2.) de superficie.

ARTICULO 3°.- Quedan exceptuadas de las disposiciones de los artículos precedentes las desmembraciones que se proyecten con el único objeto de anexarse a un inmueble o lote colindante, siempre que el remanente posea las dimensiones mínimas exigidas por la presente ley. En tales supuestos la parcela desmembrada llevará el mismo número de matrícula del inmueble al que se anexa, debiendo ser ambos inscriptos en el Registro de la Propiedad como un solo y mismo inmueble.

ARTICULO 4°.- Siempre que hubieran sido solicitadas dentro del plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la publicación de la presente ley, podrán ser aprobadas las subdivisiones en las que se hubiesen proyectado lotes o parcelas con dimensiones inferiores a las previstas por los artículo 1° y 2° por existir en ellos -al momento de sancionar la presente ley- construcciones que justifiquen las medidas proyectadas, y siempre que éstas no sean inferiores a siete metros (7 m) de frente y siento setenta y cinco metros cuadrados (175 m^2.) de superficie. A los efectos del presente artículo sólo serán consideradas como “construcciones” las mejoras de material cocido, de carácter estable, con servicios sanitarios propios y que puedan funcionar como unidad independiente.

ARTICULO 5°.- Será órgano encargado de velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones de represente ley el Departamento Técnico de la Dirección General de Inmuebles, dependiente del Ministerio de Economía, la que a tal fin no podrá autorizar planos que no se adecuen a la misma.

ARTICULO 6°.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial de Leyes de la Provincia.-

LEY N° 5.602

REGIMEN DE LOS CLUBES DE CAMPO.

SALTA, 16 de Junio de 1980

BOLETIN OFICIAL, 27 de Junio de 1980

Vigentes

NOTICIAS ACCESORIAS:

CANTIDAD DE ARTICULOS QUE COMPONEN LA NORMA 0013

SUMARIO

DERECHO CIVIL. INMUEBLES, CLUB DE CAMPO: DEFINICION, CARACTERISTICAS BASICAS. PATROCINADOR DEL PROYECTO: RESPONSABILIDAD. CONTRATO DE CONDOMINIO DE INDIVISION FORZOSA. RESERVA DE SUELO FRENTISTA DE LAGOS, ARTÍCULO 17, DECRETO 1108-73: EXCEPCION. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: APLICACION SUPLETORIA.

TEMA

CONDOMINIO-CLUB DE CAMPO-FRACCIONAMIENTO RURAL-INDIVISION FORZOSA

VISTO lo actuado en Expediente Cód. 29-103562/79 del Registro del Ministerio de Economía y el Decreto Nacional N 877/80, en ejercicio de las facultades legislativas concedidas por la Junta Militar, El Gobernador de la Provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de LEY:

ARTICULO 1.-Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial que abarque un área territorial de extensión limitada y reúna las siguientes características básicas:
a) Esté situado en área no urbana.
b) Una parte significativa de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en contacto pleno con la naturaleza.
c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas individuales y/o agrupadas, de uso generalmente transitorio.

ARTICULO 2.-El patrocinador del proyecto del club del campo, debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de servicios necesarios, como así también las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

ARTICULO 3.-El uso de la parte equipada y destinada a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales se realizará conforme a las exigencias, modalidades y limitaciones que establezca la entidad que tenga a su cargo la organización, fomento y dirección de las mismas.

ARTICULO 4.-La infraestructura y prestación de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas, será siempre responsabilidad de los titulares de dominio de los clubes de campo.
En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.

ARTICULO 5.-Todo anteproyecto de fraccionamiento destinado a club de campo deberá contar con la aprobación previa de la Dirección General de Inmuebles, a cuyo efecto se adecuará a las exigencias establecidas en la presente ley y disposiciones reglamentarias. La materialización del mismo y su inscripción en el Registro Inmobiliario sólo será posible una vez aprobado el proyecto por el Poder Ejecutivo Provincial.

ARTICULO 6.-El anteproyecto de las obras civiles a realizarse deberá ser sometido a la aprobación previa de los organismos técnicos específicos pertinentes, a cuyo efecto se ajustará a las disposiciones establecidas en el decreto reglamentario.

ARTICULO 7.-La Dirección General de Inmuebles no inscribirá ni expedirá los certificados de inhibición, ni podrá anotar en su registro la división de tierras con destino a la construcción de un club de campo, ni tampoco expedirá los certificados que relacionados con esas divisiones de terrenos se soliciten, sin que previamente hayan sido aprobados los planos correspondientes.

ARTICULO 8.-Las parcelas individuales serán del dominio exclusivo de sus legítimos propietarios. En cambio, los terrenos, infraestructuras y servicios comunes pertenecerán en condominio a aquéllos, y su indivisión será forzosa en los términos de los artículos 2710 y siguientes del Código Civil. Los sectores y bienes comunes deberán ser claramente individualizados y especificados.

ARTICULO 9.-El patrocinador del club de campo confeccionará y elevará oportunamente a escritura pública el contrato de condominio de indivisión forzosa, en el que, entre otros, deberá establecerse las respectivas cuotas partes indivisas que corresponderán a cada titular de una parcela individual sobre los sectores y bienes comunes en conjunto, el modo y proporción en que se soportarán los gastos comunes y los órganos de administración y gobierno del condominio. El aludido contrato de condominio se inscribirá en la Dirección General de Inmuebles y de su existencia deberá dejarse constancia en los certificados e informes que se expidan. En toda escritura pública o instrumento suficiente por el cual se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre una parcela de propiedad individual, deberá dejarse constancia de que las partes conocen y aceptan el contrato que regule el respectivo condominio de indivisión forzosa. No podrán enajenarse ni gravarse las parcelas individuales independientemente de la parte indivisa que corresponda a su titular sobre los sectores y bienes comunes y viceversa. En caso de que se establecieran restricciones, limitaciones y exigencias referentes al uso, goce, tipo de edificación y demás actos que los propietarios deban observar en sus parcelas individuales, ellas deberán constar claramente especificadas en los respectivos títulos de propiedad y su observación será obligatoria.

ARTICULO 10.-La reserva del suelo frentista del lago a que se refiere el ARTICULO 17 del decreto N 1108, de fecha 18 de mayo de 1973, no será exigible a los clubes de campo que se instalen en la zona de influencia del dique "General Belgrano", siempre que el club de campo cuente con más de ciento cincuenta (150) parcelas individuales y el proyecto prevea la Infraestructura necesaria para asegurar a los socios del club el cumplimiento de las finalidades enunciadas en los apartados 1), 2), 4) y 5) del citado ARTICULO.

ARTICULO 11.-A los clubes de campo será de aplicación supletoria el régimen de propiedad horizontal vigente o el que en adelante se dicte, en todo lo no previsto en las disposiciones

legales, reglamentarias y contractuales, propias de ellos.

ARTICULO 12.-El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su vigencia.

ARTICULO 13.-Téngase por ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al Registro Oficial de Leyes y archívese.

FIRMANTES

ULLOA - Davids - Muller - Solá Figueroa - Gotta (Int.)

SALTA, 4 JUL.1980

DECRETO N° 924

MINISTERIO DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PUBLICAS

VISTO lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 5602/80 y

CONSIDERANDO:

Que el referido artículo dispone que el Poder Ejecutivo es el encargado de dictar la reglamentación pertinente a Clubes de Campo;
Que es necesario establecer las normas de presentación, como así también las urbanísticas y de diseño a la que deberán ajustarse los proyectos, a los efectos de su aprobación a través de los organismos técnicos competentes;
Que resulta conveniente que los requisitos referidos sean conocidos por los particulares interesados en la creación de Clubes de campo, para así saber a que atenerse;
Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-

I.- LOCALIZACION Y PARCELAMIENTO

Cualquiera sea la zona territorial en que se localice un Club de Campo, su área no será inferior a las doce (12) hectáreas.

En el caso de subdividirse el predio en parcelas individuales la superficie mínima de éstas será de mil (1.000) metros cuadrados de superficie propia, con un frente mínimo de veinte (20) metros. Sin perjuicio de ello, la extensión promedio de todas las parcelas que integran el Club de Campo no será menor de mil dos cientos cincuenta (1.250) metros cuadrados de superficie.

Podrá preverse el agrupamiento de dos o más parcelas individuales, **no pudiendo efectuarse posteriormente la subdivisión de las mismas, aún siendo originalmente más de un lote.-**

En caso de preverse la construcción de viviendas multifamilliares, las parcelas destinadas a tal fin deberán ajustarse al régimen de propiedad horizontal vigente o al que en adelante se dicte.

Los predios ocupados por Clubes no podrán ser SUBDIVIDIDOS.

2.- DE LOS USOS

2.1.- USOS PERMITIDOS: Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales, deportivas y habitacionales.-

Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicios a los socios del Club y de acceso exclusivamente interno, como ser:

- Servicios de alimentación;
- Servicios personales directos a los Socios;
- Servicios de guardería infantil;
- Servicios de salud (consultorio médico y sala de primeros auxilios).

2.2.- USOS REQUERIDOS

a) Circulación vehicular - Estacionamiento

Las vías de circulación serán como mínimo enripiadas de modo que puedan ser usadas en cualquier circunstancia. La vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del Club tendrán un ancho mínimo, de dieciséis (16) metros entre las líneas de edificación, con calzada media de ocho (8) metros.-

Las restantes vías de circulación tendrán un ancho mínimo de doce (12) metros, con una calzada de seis (6) metros.-

Para el caso en que el proyecto contemple viviendas multifamiliares, se destinarán parcelas para estacionamiento de vehículos en número no inferior al setenta por ciento (70%) de esas unidades

habitacionales, pudiendo utilizarse a tal fin espacios resultantes del retiro de frente o lateral obligatorio.-

b) Espacio libre verde de recreación pasiva

Se determinará para recreación pasiva y parquización como mínimo el cinco por ciento (5%) de la superficie total de los terrenos. Dicha superficie deberá ser parquizada admitiéndose hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente para senderos peatonales, plazas secas, etc..-

3.- OCUPACION DEL SUELO

3.1.- Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

La proyección horizontal real o virtual, de las instalaciones al aire libre y de los edificios ocupará hasta una superficie del setenta y cinco por ciento (75%) del área total del terreno. De este porcentual los terrenos destinados a uso habitacional no superarán el cincuenta y cinco por ciento (55%).-

3.2.- Factor de Ocupación del Lote (FOL)

En caso de parcelamiento en lotes individuales o parcelas destinadas a viviendas multifamiliares, la superficie total cubierta en planta baja no podrá sobrepasar el veinte por ciento (20%) de la superficie del lote, debiendo computarse, a efectos de este cálculo, la proyección de todo lo construido incluyendo galerías.-

3.3.- Factor de Ocupación Total de la Parcela (FOT)

La superficie total construida no podrá exceder de 0,40 veces la superficie total de la parcela para el caso de viviendas unifamiliares, y 0,50 veces para el de viviendas multifamiliares.-

3.4.- Excepciones

Unicamente en casos debidamente fundados podrá reducirse la superficie destinada a deportes, para lo cual el patrocinador del Club deberá consultar ante la Secretaría de Estado de Obras Públicas. Bajo ningún concepto esta superficie podrá ser inferior a las dos(2) hectáreas. La superficie remanente podrá ser destinada a área residencial con parcelamiento individual exclusivamente.-

En este caso se deberá duplicar el porcentual destinado a espacio libre verde de recreación pasiva indicado en el inciso “b” del punto 2.2.-

4.- DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

Toda obra a encararse en los Clubes para construir, refaccionar o modificar lo existente debe contar con la aprobación previa de la Dirección General de Inmuebles en lo referente a la subdivisión de la tierra y de la Secretaría de Estado de Obras Públicas en lo referente al uso del suelo y a la aplicación de las normas de diseño a que hace referencia este decreto.-

4.1.- Infraestructura requerida

El proyecto de club de campo deberá prever las instalaciones necesarias para la infraestructura de servicios, siendo obligatorio el cumplimiento de las normas particulares vigentes de los organismos competentes para cada rubro específico. Para tal fin se presentarán los certificados correspondientes de habilitación de obras y que aseguren el correcto funcionamiento de:

a) Agua corriente: Suministro de agua potable para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población máxima estimada. El abastecimiento de agua para piscinas y riego podrá efectuarse mediante perforaciones individuales a realizar por los interesados.
b) Energía eléctrica para las viviendas, la sede del club y vías de circulación.-
c) Eliminación de residuos: Para ello deberá utilizarse un sistema que no provoque efectos secundarios perniciosos, tales como: humo, olores, proliferación de roedores, etc. Los pozo sépticos no deberán contaminar las napas de agua.-
d) Eliminación de excretas mediante redes cloacales o pozos sépticos.-
e) Desagues Pluviales (alcantarillas, drenajes, etc.)

La habilitación de las instalaciones no podrá otorgarse sin haber cumplimentado previamente las exigencias mencionadas, a cuyo efecto las Municipalidades, bajo cuya jurisdicción queden las mismas, ejercerán el control pertinente otorgando los certificados de cumplimiento de estas disposiciones. La Dirección General de Inmuebles exigirá los mismos antes de registrar el contrato de condominio de inhibición forzosa a que se refiere el art. 9° de la Ley.-

4.2.- Del Diseño

Se tendrá fundamentalmente en cuenta el carácter de recreación dentro de un espacio verde donde se implantará cada volumen de edificación, evitando la utilización de materiales que den como resultado construcciones precarias por su aspecto, aun cuando no lo sean en el tiempo previsto de uso.-

Se establece la obligación de conservar y mantener árboles existentes y de parquizar y forestar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyendo los estacionamientos a cielo abierto, a fin de mantener el carácter paisajístico del espacio verde que integra.-

Las canchas deberán cumplir con las reglamentaciones de cada deporte en particular.-

4.3.- De los retiros de edificación

Las edificaciones no sobrepasarán la altura de nueve (9) metros. Solo podrán sobrepasar esta altura máxima los mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio, siempre que sean construidos y tratados arquitectónicamente como parte del conjunto.--

Las edificaciones deben quedar retiradas, como mínimo cinco (5) metros de la línea de frente y tres (3) metros de las líneas divisorias de los predios. Para la línea de fondo deberá aplicarse la fórmula 0,5 (n-20), siendo “n” la profundidad del lote.-

El área del club de campo deber ser totalmente cerrada y cercada.-

Sobre el acceso principal al Club solo podrán construirse locales complementarios de contralor y portería.-

Los pilares de conexión eléctrica y agua corriente deberán proyectarse con materiales y forma acordes con el cerco. Los mismos se emplazarán en el encuentro de la línea de frente y ejes divisorios de los predios.-

4.4.- Croquis de Consulta

a) Fraccionamiento: Se presentarán ante la Dirección General de Inmuebles croquis del anteproyecto del fraccionamiento, o parcelamiento de los terrenos destinados a Club de Campo para su aprobación previa, en dos (2) copias heliográficas cuya aprobación solo se efectuará a los fines de agilitar la tramitación del anteproyecto y proyecto.-

b) Obras e Instalaciones: Asimismo para las obras civiles e instalaciones a realizarse deberán, ser presentados ante la Secretaría de Estado de Obras Públicas los croquis del anteproyecto de ellas en cuatro (4) copias heliográficas, quien derivará a las reparticiones técnicas especificas la respectiva documentación con el fin de su aprobación previa, acompañados con una memoria que explique los fines perseguidos y los indicadores necesarios para cada caso.-

La aprobación definitiva de los proyectos será realizada por la Secretaría de Estado de Obras Públicas, previo cumplimiento de la Ley N° 4505.- El patrocinador presentará a este fin, la documentación pertinente.-

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Economía y firmado por los señores Secretario General de la Gobernación y Secretario de Estado de Obras Públicas.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.-

DECRETO Nº 1.108

Ministerio de Economía
Expediente Nº 29-28.354/73,

VISTO lo dispuesto por el ARTICULO 174 y concordantes de la ley Nº 1030/48, y

CONSIDERANDO

Que el referido ARTICULO dispone que el Poder Ejecutivo es el encargado de conceder el permiso pertinente para la creación de nuevos centros de población y modificación del trazado de los ya existentes;

Que dicho permiso debe otorgarse previo informe de los organismos técnicos competentes sobre las condiciones topográficas, de altura y desagües de la tierra a fraccionarse, siendo esta enumeración meramente ejemplificativa;

Que los nuevos centros urbanos a crearse en las zonas de influencia del dique "General Belgrano", por su peculiar situación requiere una serie elementos imprescindibles para su nacimiento, cuya existencia o no debe ser comprobada por los organismos competentes.

Que resulta conveniente que la enunciación de los requisitos antes referidos sea conocida por los particulares interesados en la creación de nuevos centros de población en dichas zonas, para así saber a qué atenerse, en consecuencia;

Por ello,

El Gobernador de la Provincia

DECRETA:

ARTICULO 1º - Se considerará “Zona de influencia del dique “General Belgrano”, el área comprendida entre la curva del nivel 1042, curva de seguridad, y la paralela hasta 4,5 Kms. de la misma, como así también la zona adyacente a ambos lados del camino que une dicho embalse con la localidad de Coronel Moldes.

ARTICULO 2º - Para que el Poder Ejecutivo conceda la aprobación a que se refiere el ARTICULO 174 de la Ley 1030 en los casos de creación de nuevos centros de población o modificación del trazado de las ya existentes en la zona de influencia del dique “General Belgrano”, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos que indican los ARTICULOS siguientes.

TITULO I

Áreas destinadas a loteos para la formación de poblados o villas turísticas

Capítulo 1
Sub-división del- suelo

ARTICULO 3º - Las unidades turísticas destinadas a loteos para formación de poblados deberán tener un área mínima de 30 Has.

ARTICULO 4º - No se establecerán limitaciones al trazado de la planta urbana, pero el mismo deberá responder a concepciones urbanísticas modernas.

ARTICULO 5º - La parcela mínima a subdividir será de 1.250 m2 de área propia, con un frente mínimo de 25 mts.

ARTICULO 6º - Una circunferencia de 25 mts. de diámetro tangente al frente no deberá ser secante de ningún lado del lote, salvo la tolerancia de 5º establecida por la ley 1030 en su ARTICULO 174, inciso c.

ARTICULO 7º - La relación entre el frente y el lado mayor de la parcela será como máximo igual a 0,5, cuando la parcela tenga forma de paralelogramo.

ARTICULO 8º - No se permitirán lotes internos con salida a calle mediante pasillos.

ARTICULO 9º - Cuando se subdivida una fracción comprendida entre dos núcleos urbanos existentes o adyacentes a uno de ellos, es condición esencial procurar coordinarlos mediante el nuevo trazado.

ARTICULO 10º - En las calles donde exista un canal, rama o hijuela de riego o cauce de desagüe, el terreno que éstos ocupen no se incluirá en el ancho de las calles.

ARTICULO 11º - Quedará establecido en los instrumentos de traspaso de la propiedad, que los lotes con superficie mínima, no podrán ser subdivididos a remodelados; sólo será admitida la asimilación de unidades del parcelamiento con otras colindantes.

ARTICULO 12º - El proyecto de unidad turística deberá prever todas las instalaciones necesarias para la infraestructura de servicios considerándose indispensable y por ende, obligatorias las

siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable.

b) Energía eléctrica.

c) Estructura vial.

Como instalaciones deseables de segunda prioridad las siguientes:

d) Efluentes cloacales (pozos sépticos o redes cloacales).

e) Desagües pluviales (alcantarillados, drenes, desagües, etc.).

ARTICULO 13º - La venta de lotes no podrá realizarse sin haberse cumplimentado previamente las exigencias referentes a los puntos a, b y c, a cuyo efecto las municipalidades bajo cuya jurisdicción quede al loteo, ejercerán el control pertinente y la Dirección General de Inmuebles exigirá los certificados del cumplimiento de dichas disposiciones, antes de registrar ninguna operación de compraventa.

ARTICULO 14º - La estructura vial comprende los caminos de acceso que vinculan la ruta con las unidades turísticas, las calles principales, secundarias y peatonales. Todas las calles con excepción de las peatonales, tendrán una pendiente longitudinal máxima de 30%.

ARTICULO 15º - Los accesos serán como mínimo enripiados, debiendo cumplir las especificaciones de Vialidad Provincial o Nacional. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 25 mts. entre las líneas de edificación, con calzada media de 16 mts. Debiendo ser enripiadas. Las calles secundarias tendrán un ancho mínimo de 16 mts. Y serán enripiadas.

Los sistemas peatonales tendrán un ancho de 10 mts. con ancho de sendero mínimo construido de 3 mts.

En todo el perímetro del área a fraccionar se preverá una calle de 30 mts. de ancho, salvo que condiciones especiales no hagan aconsejable el cumplimiento de esta disposición a criterio de la Dirección General de Inmuebles.

ARTICULO 16º - Los proyectos de infraestructura correspondiente a agua corriente, energía eléctrica, cloacas o desagües pluviales, deben ser aprobados por los organismos provinciales y/o nacionales competentes.

CAPITULO II
Uso del suelo

ARTICULO 17º - El área destinada a loteo para la formación de un Centro Urbano, no podrá desarrollarse en zonas de peligro donde la costa fuere pantanosa o insalubre, como así tampoco en los casos generales donde la oscilación de costa entre las cotas de seguridad y la de mínimo embalse fuere mayor que 500 mts.

El proyecto de subdivisión contemplará la reserva del suelo frentista al lago, para uso público a partir de la cota de seguridad en una profundidad que permita cumplir las siguientes finalidades:

1º) Vinculación tierra-agua para la construcción de muelles, embarcaderos, rampas, etc.

2º) Dársenas para estacionamiento de vehículos.

3º) Balneario y playa.

4º) Espacios verdes.

5º) Clubes deportivos para actividades lacustres.

A tal efecto, el proyecto que se presente para aprobación deberá preverlos y se indicará en el mismo las áreas destinadas a cada finalidad, las que deberán guardar relación con la importancia del loteo.

El proyecto deberá cumplir con todas las exigencias de la ley 1030 en cuanto a la presentación de planos con la particularidad en estos casos, de tener que incluir las curvas de nivel con equidistancia de un metro.

ARTICULO 18º - El proyecto de urbanización deberá contemplar una zona comercial para la cual no tendrá vigencia lo dispuesto en los ARTICULOS 19º, 20º y 21º del presente decreto.

CAPITULO III
Normas urbanísticas

ARTICULO 19º - El retranqueo de la línea de edificación, con relación a la línea de demarcación de la zona pública, será de un 'mínimo de 4 mts. de manera -que -entre la línea de edificación y el límite del lote exista una franja verde utilizada para jardín.

ARTICULO 20º - En ningún caso la construcción podrá ocupar todo el frente del lote apoyándose en las dos medianeras, sobre las que no se construyen deberán ser de 4 mts.

ARTICULO 21º - Las divisiones de lotes serán realizadas por medio dé cercos verdes perennes, cuyo alto no sobrepasará normalmente los 1.60 mts.

Podrá existir una protección de alambre tejido sostenida por postes o pilares que no pasarán una altura de 1,40 mts.

ARTICULO 22º - El estilo de construcción es libre así como se admiten todos los sitemas de la construcción sean o no prefabricadas, sean tradicionales o modernos, pero bajo ningún punto de vista se permitirá la concreción de un proyecto determinado en forma escalonada, de acuerdo a un programa racional.

TITULO II

AREAS DESTINADAS A FONDOS PRIVADOS DESCONCENTRADOS PARA USOS MULTIPLES

ARTICULO 23º - El Estado promoverá la formación de áreas que no impliquen la creación de poblados destinados a centros de recreación, hotelerías, clubes, etc. con el objeto de alentar el turismo, debiendo responder el planeamiento físico a los siguientes requisitos obligatorios.

CAPITULO I
Subdivisión del suelo

ARTICULO 24º - Establécese como subdivisión parcelaria mínima, una área de 10.00 m^2.

ARTICULO 25º - Se deja librado a la iniciativa privada proponer el uso que se dará al suelo con fines turísticos y/o recreativos debiendo presentar el proyecto para aprobación del organismo que ejerza el control urbanístico de la zona, el que actuará con criterio amplio, tendiendo al desarrollo orgánico y funcional de la urbanización.

ARTICULO 26º - Las construcciones no podrán en ningún caso obstaculizar la visión del panorama desde las calles públicas y desde los caminos panorámicos.

TITULO III

AREAS DESTINADAS A FONDOS PRIVADOS PARA USOS PARTICULAR COMO VIVIENDA FAMILIAR

CAPITULO I

Subdivisión del suelo

ARTICULO 27º - Establécese como subdivisión parcelarla mínima, un área de 10.000 m2.

ARTICULO 28º - La superficie cubierta por parcela, no podrá ser inferior a los 100 m2.

ARTICULO 29º - Las construcciones no podrán en ningún caso obstaculizar la visión del panorama desde las calles públicas y desde los caminos panorámicos.

TITULO IV
AREAS DESTINADAS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS Y FORESTALES

ARTICULO 30º - Establécese como subdivisión parcelaria mínima la correspondiente a una unidad económica, conforme a la calificación de la Secretaria de Estado de la Producción.

ARTICULO 31º - La superficie cubierta por parcela, no será inferior a los 100 m2.

ARTICULO 32º - Las construcciones no podrán en ningún caso obstaculizar la visión del panorama desde las calles públicas y desde los caminos panorámicos, ni generar molestias motivadas en ruidos desagradables u olores inconvenientes.

TITULO V
AREAS DES'TINADAS A USOS INDUSTRIALES Y EXTRACTIVOS

ARTICULO 33º - Establécese como subdivisión parcelaria mínima, un área de 3.600 m2 con frente de 60 mts.

ARTICULO 34º - Queda sujeto a la aprobación del organismo que ejerza el contralor urbanístico de la zona la ubicación de la industria a radicar.

ARTICULO 35º - La superficie cubierta por parcela, no será inferior a los 100 m2.

ARTICULO 36º - Las construcciones no podrán en ningún caso obstaculizar la visión del panorama desde las calles públicas y desde los caminos panorámicos, ni generar molestias motivadas en ruidos desagradables u olores inconvenientes.

NORMA GENERAL APLICABLE A TODOS LOS TÍTULOS

ARTICULO 37º - En ningún caso se permitirá la descarga en los aportes del lago ni en el lago mismo, de efluentes cloacales o industriales que afecten la ecología del mismo, sin tratamiento adecuado, certificado por el organismo provincial competente.

DISPOSICION FINAL

ARTICULO 38º - Libérase a la zona de influencia del Dique General Belgrano (Cabra Corral), de lo dispuesto por los decretos 2161 y 5343.

ARTICULO 39º - El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Economía y firmado por los Secretarios de Estado de Hacienda de Obras Públicas y de la Producción.

ARTICULO 40º - Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial y archívese.-

SALTA, 25 FEB. 1976.-

DECRETO LEY N° 7

MINISTERIO DE ECONOMIA

Expte. Nº 29-65642/75.

VISTO las presentes actuaciones en las cuales la Dirección General de Inmueble plantea la necesidad de modificar el artículo 4° de la Ley Nº 4597, referente a casos especiales de subdivisiones urbanas; y

CONSIDERANDO:

Que la aprobación de planos de subdivisión por el organismo catastral de la Provincia ha sido ya contemplada en la Ley N°1030/48 que establecía disposiciones especiales en relación a parcelamientos especiales encarados con modernos conceptos arquitectónicos y urbanísticos;

Que la Ley Nº 4597 establece distintos frentes mínimos para parcelas a proyectarse y, partiendo de un mínimo de 10 metros en los casos generales, aumenta tal longitud en zonas tales que, por su destinos, sea turístico, villa veraniega, etc., deba impedirse la reducción de las superficies

parcelarias;

Que el artículo 4º cuya modificación se contempla en el presente Decreto-Ley, permite, con carácter de excepción, la aprobación de subdivisiones cuyas parcelas tengan superficies o frentes menores a los establecidos, únicamente si se daban ciertas condiciones al momento de la sanción de la Ley de Construcciones, que justifiquen las medidas proyectadas, agregando que a tales efectos solo se considerarán construcciones las mejoras de material cocido de carácter estable, con servicios sanitarios y que puedan funcionar como "unidades independientes";

Que asimismo el mencionado artículo 4° establecía como condición para el acogimiento a tal excepción el requisito de que la subdivisión proyectada sea solicitada en un plazo no mayor de 180 días contados desde la publicación de la Ley;

Que, al haber vencido dicha plazo, quedaron numerosos casos de fraccionamiento -incluso viviendas construidas por entes oficiales- con superficies inferiores a las fijadas por la Ley, que no cuentan con los planos debidamente aprobados;

Que, tal situación constituye un grave inconveniente, dado que aquellos inmuebles, al no poder escriturarse, afectan a propietarios de modesta condición, resultando atendible, desde el punto de viste de la realidad cotidiana una solución adecuada;

Que la modificación del citado artículo 4°, no puede limitarse únicamente a 1a ampliación del plazo de regularización de tal situación, sino también que ha de contemplar una solución permanente para los casos especiales que puedan presentarse, estableciendo que pueden ser aprobados los planos de fraccionamiento que reúnan ciertas características y que demuestren al organismo catastral idóneo que pueden funcionar como emplazamiento de unidades habitacionales independientes, o complejos habitacionales encarados por instituciones ofíciales y/o asociaciones gremiales, y que no resulten perjudiciales a los aspectos urbanísticos y ambientales de la zona,

Que este criterio permitirá, teniendo en cuenta las particularidades de cada caso, solucionar los inconvenientes apuntados, sin que ello implique un apartamiento de los principios de un crecimiento orqánico y regulado de las ciudades y villas imperante en la Provincia;

Por ello,

EL INTERVENTOR FEDERAL DE LA PROVINCIA
DECRETA CON FUERZA DE LEY:

ARTICULO l°.- Modifícase el artículo 4° de la Ley N° 4597, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ART. 4°.- La Honorable Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles, podrá aprobar sub-divisiones, en las que los lotes o parcelas resultantes se aparten de las medidas y superficies máximos o mínimas previstas en los artículos l° y 2° de la mencionada Ley, en los siguientes casos:

a) Por haber en los terrenos, objeto de subdivisión, construcciones afectadas a viviendas,

construidas con material cocido de carácter estable con servicios sanitarios propios y que funcionan corno unidades independientes.
b) En los planos de fraccionamiento destinados a la construcción de complejos habitacionales confeccionados por una Institución oficial, Asociaciones Gremiales o Empresarias con Personería Jurídica.

Tanto los planos de sub-división como los planos para los complejos habitacionales no deberán afectar los aspectos urbanísticos y ambientales de la zona; circunstancia ésta que deberá ser probada por los solicitantes.
**c) Cuando los planos presentados respondan a situaciones de hechos existentes con anterioridad al 18 de Mayo de 1.973, fecha del dictado de la Ley N° 4597, y se acredite su existencia fehacientemente con informes de Reparticiones Públicas.*

Modificado por: Ley 5.563 de Salta ,PARRAFO c) INCORPORADO.
La Resolución de la Honorable Junta de Catastro será fundada y podrá apelarse la misma ante el Ministerio de Economía en el plazo de 10 días".-

ARTICULO 2°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.-

DECRETO N° 1.682

JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS

Expediente N° 1080384-65768/2019 y Corresponde 1.-

VISTO el Título V de la Ley N° 2.308 y el Decreto N° 1.410/1.973 que reglamenta el trámite para la aprobación de planos de loteos urbanos y suburbanos; y,

CONSIDERANDO:

Que la incidencia socio-económica creciente de los desarrollos inmobiliarios de creación o ampliación de urbanizaciones ya existentes, demanda una mayor injerencia estatal a los fines de tutelar la seguridad jurídica de los eventuales adquirentes de los lotes emergentes de aquéllos;

Que resulta necesario ajustar las exigencias relativas al trámite de aprobación de los planos de loteos, especificando con claridad el procedimiento a seguir por los titulares de los desarrollos urbanísticos, a fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa vigente en orden a la ejecución de las obras de infraestructura de los servicios básicos a su cargo por instancia privada;
Que, a tales fines, la Jefatura de Gabinete de Ministros creó por la Resolución N° 21/2.018 una

Comisión con el objeto de tratar la problemática relacionada a la normativa vigente en materia de loteos, urbanizaciones, clubes de campo y asentamientos de esta provincia;

Que los miembros de la citada Comisión aconsejaron modificar el mencionado Decreto N° 1.410/1.973;

Que la normativa propuesta se presenta como una herramienta administrativa de coordinación integral entre los diversos organismos públicos y privados que intervienen en dicho trámite, asegurando su legalidad, el avance sostenido y regular hasta la instancia final de aprobación del plano respectivo, como así también la optimización de los tiempos que insume;

Que, asimismo, contempla el establecimiento de un sistema de registro y contralor de los proyectos de loteos planteados, de los catastros inmobiliarios involucrados, garantizando el avance de las obras de infraestructura de los servicios públicos básicos a cargo de los desarrolladores y la publicidad e información públicas necesarias a los eventuales adquirentes interesados;

Por ello, y en ejercicio de las potestades conferidas por los artículos 144, inciso 3°, de la Constitución Provincial, y 1° y 3° de la Ley N° 8.053,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE SALTA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la reglamentación del Título V de la Ley N° 2.308, la que como Anexo forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 2°.- El presente decreto reglamentario entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 3°.- Déjase sin efecto el Decreto N° 1.410/1.973 y toda otra norma que se oponga a lo dispuesto en el presente.

ARTÍCULO 4°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Jefatura de Gabinete de Ministros, por el señor Ministro de Infraestructura, Tierra y Vivienda, y por el señor Secretario General de la Gobernación.

ARTÍCULO 5°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

ANEXO

Capítulo I De la Creación o Modificación de Urbanizaciones

ARTÍCULO 1°.- Del alcance de la ley: Toda creación de nuevas urbanizaciones y la modificación de trazados de las existentes, quedará sujeta a las prescripciones de la presente reglamentación y

de la normativa que se indica a continuación: - Ley N° 2.308 y modificatorias. - Decreto N° 1.108/1973 (Nuevos Centros de población, en zonas de influencia del Dique “Gral. Belgrano”). - Ley N° 4.597 y modificatorias. - Resoluciones de la Junta de Catastro.

ARTÍCULO 2°.- Loteos o urbanizaciones. Excepciones: 1. Se entiende por urbanización a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, a la ampliación y/o modificación de los ya existentes, con aperturas de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamiento, el cual comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres, destinados al equipamiento comunitario. 2. Toda tramitación y registración de mensuras que tengan por objeto la aprobación de nuevas urbanizaciones, ampliación o modificación de las ya existentes, deberán ajustarse a la presente reglamentación, sin perjuicio de las normas vigentes aplicables a cada organismo que intervenga en el proceso de aprobación del loteo o urbanización. 3. Tramitación simplificada: las urbanizaciones o loteos que se desarrollen en fracciones urbanas menores a dos hectáreas ubicadas dentro del área urbana consolidada o que sean remanentes de urbanizaciones anteriores, podrán ser categorizadas como de bajo impacto ambiental, quedando sujetas a la tramitación que en este sentido establezca la normativa vigente. El otorgamiento de las matrículas correspondientes a los lotes emergentes seguirá el trámite de una subdivisión.

ARTÍCULO 3°.- Inicio de trámite: Todo trámite de aprobación de loteo o urbanización, deberá ser iniciado por el propietario, loteador o desarrollador inmobiliario por ante la Municipalidad en la que se asienten los terrenos del proyecto, debiendo solicitar: a) Certificado de Factibilidad de Localización: En la Municipalidad correspondiente deberá solicitarse la expedición del certificado de factibilidad de localización. Su obtención no autoriza ni permite la iniciación de trabajos en dichos terrenos, ni la preventa de los lotes emergentes del proyecto. Los Municipios que no cuenten con la estructura técnica con capacidad para evaluar la factibilidad, previa vista solicitarán al desarrollador o loteador elevar al Instituto Provincial de la Vivienda para su estudio y opinión sobre el mismo. b) Pre-visado del plano de conjunto: Una vez obtenido el certificado de factibilidad de localización, el desarrollador deberá gestionar por ante la misma Municipalidad, la obtención del pre-visado del plano de conjunto, de conformidad a la normativa provincial y municipal vigente en cada caso. c) Certificado de Aptitud Ambiental (C.A.A.M.): Deberá iniciar en la misma municipalidad el trámite para la expedición del certificado de aptitud ambiental (C.A.A.M.), con arreglo a lo dispuesto por la Ley N° 7.070 y la normativa municipal vigente. En todos los casos deberá contar con la intervención de la autoridad de aplicación provincial. Los Municipios que no cuenten con las oficinas técnicas con capacidad para evaluar la aptitud ambiental y social, deberán remitir el pedido de evaluación a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia.

ARTÍCULO 4°.- Proyecto de Loteo: El propietario, loteador o desarrollador deberá iniciar su expediente en la Dirección General de Inmuebles, presentando el proyecto de loteo o urbanización con plano en una (1) copia papel con su memoria técnica. El plano deberá consignar todo lo que indique la citada Dirección General conforme a su normativa interna vigente. Con el proyecto de

loteo o urbanización deberá presentarse además con carácter obligatorio, la siguiente documentación: a) Certificado de factibilidad de localización, expedido por la Municipalidad competente o por el Instituto Provincial de la Vivienda en los municipios que no cuenten con personal técnico capacitado para tal fin. b) Plano de conjunto con visado previo por la Municipalidad respectiva. c) Certificado de no Inundabilidad condicionado, emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia. d) Certificado de pre-factibilidad del servicio de agua potable y cloacas en los casos que corresponda, emitido por la empresa prestadora del servicio o por el organismo correspondiente. e) Certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la empresa prestadora de tal servicio público o por el organismo correspondiente. f) Pre-visado del plano de mensura y anteproyecto del acceso a la red vial, expedido por la Dirección Provincial de Vialidad en todos los casos, sean frentistas o no de rutas provinciales. Por la Dirección Nacional de Vialidad en caso de ser frentista a ruta nacional. g) Nota de donación de espacios de uso Institucional Provincial, efectuada por el titular registral de los catastros involucrados en el plano de mensura y loteo, con firmas certificadas por escribano público. h) Certificado de aptitud ambiental (C.A.A.M.). ARTÍCULO 5°.- Propuesta opcional al espacio de uso Institucional Provincial: El propietario, loteador o desarrollador del loteo o urbanización podrá presentar una propuesta opcional a la previsión del espacio de uso Institucional Provincial, debiendo ser su valor económico igual o mayor que el valor del espacio de uso institucional previsto por la Ley N° 2.308. La aceptación o denegación de la propuesta será resuelta por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 6°.- Proyectos Ejecutivos: Obtenido el visado del plano de loteo por la Dirección General de Inmuebles, el propietario, loteador o desarrollador confeccionará los proyectos ejecutivos de obras, los que deberán adecuarse a las indicaciones técnicas establecidas por cada organismo público y/o privado competente en la materia. Los proyectos ejecutivos son: a) Fuente o captación, conducción y distribución de agua potable, conexión de cloacas o sistemas de saneamiento alternativo, indicadas por la empresa prestataria del servicio público. Todo proyecto de captación de agua debe contar con la aprobación de la empresa distribuidora de agua potable y cloacas. b) Para el suministro de energía eléctrica, según exigencias de la empresa de distribución de tal servicio, que incluya la previsión de servicio para las obras de infraestructuras anexas o complementarias. c) De obras de acceso a la red vial, con adecuación a lo dispuesto por la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, según corresponda.

ARTÍCULO 7°.- Aprobación y control: Cada proyecto ejecutivo deberá ser aprobado por el organismo o repartición pública o privada de contralor. Las obras ejecutadas por el propietario, loteador o desarrollador deberán ser objeto de inspección y de recepción final mediante la emisión de la correspondiente acta de terminación y/o recepción de obras que así lo acredite, para concluir con la emisión de los certificados de provisión efectiva o de disponibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica. Asimismo, la Secretaría de Recursos Hídricos deberá emitir el certificado de no inundabilidad definitivo.

ARTÍCULO 8°.- Visado final: A partir de la solicitud del interesado del visado final del plano de loteo, la Municipalidad deberá expedirse en un plazo máximo de veinte (20) días sobre lo solicitado. Vencido dicho plazo sin haberse expedido la Municipalidad, el propietario, desarrollador o loteador podrá presentar, en su reemplazo, ante la Dirección General de Inmuebles una declaración jurada, manifestando que el proyecto no tuvo modificaciones respecto del que fue previsado al iniciar el trámite.

ARTÍCULO 9°.- Solicitud de Aprobación del Plano de Loteo: El propietario, loteador o desarrollador solicitará por ante la Dirección General de Inmuebles el análisis técnico catastral y jurídico final para la aprobación del plano de loteo respectivo, debiendo acompañar la documentación, y dar cumplimiento a lo que a continuación se detalla: a) Certificado de efectiva provisión de agua potable, emitido por la empresa prestadora del servicio o por las entidades competentes en supuestos de mercados dispersos. b) Certificado de efectiva provisión de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora de tal servicio público o por entidades competentes para los casos de mercados dispersos. c) Ordenanza de aceptación de donación de los espacios verdes públicos, calles, ochavas y equipamiento comunitario, dictada por la Municipalidad donde se asiente el loteo o urbanización. d) Aceptación de donación de los espacios de uso Institucional Provincial, mediante el acto administrativo correspondiente. e) Visado final del plano de loteo o urbanización emitido por el Municipio correspondiente o la declaración jurada del artículo 8° in fine. f) Una declaración expresa sobre el sistema de desagües cloacales con que contará el loteo o urbanización, en caso que no hubiere previsto a su cargo la realización de tales obras de infraestructura. g) Original del plano de mensura y loteo en papel film, con las firmas insertas del profesional técnico interviniente visado por el COPAIPA y del titular de los inmuebles de mayor extensión involucrados, certificadas por escribano público. h) El visado de la Secretaría de Recursos Hídricos, de la Municipalidad competente y de la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, en los casos que correspondan. i) Libre deuda municipal. j) Pago del timbrado correspondiente al Convenio-Ley N° 4.288 y sus sucesivas prórrogas, y pago del sellado de la Dirección General de Rentas.

ARTÍCULO 10.- Resolución Ministerial: Una vez emitido el informe técnico catastral final, la Dirección General de Inmuebles registrará en forma preparatoria el plano de mensura y loteo. Con posterioridad, el expediente será remitido con el correspondiente dictamen legal, al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda para la aprobación del plano mediante el acto administrativo pertinente. Dicho instrumento dispondrá la asignación de matrículas individuales a los lotes emergentes del loteo o urbanización, si así correspondiere. Capítulo II De la Unidad Coordinadora de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios

ARTÍCULO 11.- Facultades de la Unidad Coordinadora: Créase en el ámbito del Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros o del organismo que en el futuro lo reemplace, la “Unidad Coordinadora de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios”, en adelante, la “Unidad Coordinadora”, la que entenderá en toda tramitación de fraccionamientos a que se refiere la presente reglamentación y que tendrá a su cargo las funciones y facultades que se

indican a continuación: a) Será la encargada y responsable de llevar el “Registro de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios”, en el que se empadronarán todos los propietarios de loteos, loteadores, desarrolladores de proyectos de desarrollos inmobiliarios para el control de la regularidad de su avance y legalidad de las obligaciones a su cargo. b) Tendrá a su cargo la coordinación general entre los propietarios, loteadores o desarrolladores, las entidades y organismos públicos intervinientes en el trámite de aprobación de los planos respectivos, con potestades suficientes para solicitar informes técnicos y jurídicos, emitir intimaciones de cumplimiento a las distintas reparticiones para la expedición de trámites con plazos vencidos, fijando un plazo perentorio al organismo o Municipio. c) Dispondrá el dictado de la normativa interna de contralor y gestión necesaria para la operatividad de la coordinación administrativa que se propugna. d) Tendrá a su cargo, junto al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, el “Régimen de Autorización Previa para la Preventa”, hallándose facultada a dictar todas las normas necesarias a los fines de su implementación y registro. e) Llevará adelante la coordinación a los fines de la implementación y funcionamiento del “Régimen de Asignación Anticipada de Matrículas por Sectores”. f) Dará adecuada publicidad por medios de prensa gráficos y audiovisuales locales sobre todo dato de interés público sobre el estado de situación de los loteos, loteadores y desarrolladores inmobiliarios registrados, la existencia o no de autorización para prevender lotes y sobre las medidas sancionatorias que se dispusieren.

ARTÍCULO 12.- Publicidad veraz, clara y suficiente: Dispónese que toda publicidad referida a la venta de lotes en cualquiera de sus modalidades, venta de lotes ya existentes o que lo serán a futuro, integrando fideicomisos y/o cualquier figura jurídica que, en última instancia, culmine con el otorgamiento de una porción de terreno a los adquirentes, debe ser veraz, clara y suficiente para evitar incurrir en error al eventual adquirente.

ARTÍCULO 13.- Información adecuada: Para garantizar el derecho constitucional a una adecuada información, la publicidad deberá consignar de manera que no admita dudas el objeto de la venta, detallando sus características en cuanto a posibilidades de uso o constructivas y restricciones al dominio, al igual que la resolución de autorización para preventa emitida por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda. Estos aspectos deberán resaltarse en igual tipo de letra a la de mayor tipografía utilizada en el medio publicitario del que se trate. En caso de ser publicidad radial, televisiva o por internet o redes sociales, deberá darse a esta información idéntico tiempo y características de la brindada al objeto de la venta.

ARTÍCULO 14.- Requisitos: La publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas: a) Mencionar el número de expediente en trámite de aprobación de plano por ante la Dirección General de Inmuebles. b) Resolución de autorización previa para prevender, con indicación expresa del número de lotes autorizados y su localización dentro del proyecto general. c) Contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la Dirección General de Inmuebles.

ARTÍCULO 15.- Obras de infraestructura y garantía: La publicidad deberá destacar las obras de infraestructura con las que cuenta o contará el emprendimiento, su estado de ejecución en su caso

y la garantía otorgada por el propietario, loteador o desarrollador para avalar su cumplimiento, destacando en forma expresa si es de naturaleza hipotecaria o similar que brinde idéntica seguridad en cuanto a su ejecución en tiempo y forma.

ARTÍCULO 16.- Derecho de consumidor: El incumplimiento de algunos de los requisitos previstos en los artículos precedentes y que tengan por finalidad garantizar una adecuada y veraz información, será considerada violatorio de la Ley de Defensa del Consumidor y motivará la aplicación de las sanciones previstas en dicha normativa nacional, a quien resultare responsable del ilegal accionar.

ARTÍCULO 17.- Publicidad de penalidades: Las penalidades aplicadas serán dadas a publicidad por medio de la página oficial de la Provincia y en los medios de comunicación masiva con especial énfasis de aquellos con incidencia en el área de influencia de la población eventual o potencialmente afectada por el hecho motivo de la información.

Capítulo III Del Régimen de autorización para la preventa

Artículo 18.- Etapa de Preventa: Se entenderá por “Etapa de Preventa”, aquélla en la que los lotes emergentes del proyecto inmobiliario aún no cuenten con matrícula individual asignada por la Dirección General de Inmuebles.

ARTÍCULO 19.- Régimen de autorización para la preventa: El “Régimen de Autorización para la Preventa”, será obligatorio para todo propietario, loteador o desarrollador inmobiliario que pretenda comenzar a comercializar lotes sin matrícula individual, debiendo gestionar y obtener la autorización del Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda con el visto bueno de la “Unidad Coordinadora”.

ARTÍCULO 20.- Requisitos para la preventa: La “Unidad Coordinadora” dará el visto bueno, para que el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda emita la autorización, dentro del plazo de diez (10) días, una vez verificado el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que el propietario, loteador o desarrollador se halle inscripto en el “Registro de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios” y cumplimentar los requisitos de mantenimiento de dicha inscripción, según normativa vigente a la fecha de solicitud de la autorización previa respectiva. b) Que el propietario, loteador o desarrollador haya formulado por ante la Dirección General de Inmuebles la solicitud de autorización de preventa acompañando la siguiente documentación: 1.- Proyecto de loteo o urbanización pre-visado por la Municipalidad y certificado de aptitud ambiental. 2.- Proyecto aprobado de captaciones y red de agua potable y cloacas, por la empresa prestadora de tales servicios públicos. 3.- Proyecto aprobado de suministro de energía eléctrica, por la empresa prestadora y distribuidora del servicio. 4.- Proyecto aprobado de obras de acceso a la red vial, por la Dirección Provincial o Nacional de Vialidad, o ambos, según corresponda. 5.- Proyecto aprobado por la Secretaría de Recursos Hídricos que garantice la no inundabilidad del loteo o urbanización, y línea de ribera, en caso de corresponder. 6.- Constituir una garantía real o seguro de caución suficiente a satisfacción del Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, sobre el monto de las obras comprometidas para el total del proyecto de loteo.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios que conforme a proyecto estuvieren planteados en distintas etapas de ejecución, el propietario, loteador o desarrollador tendrá la opción de constituir una garantía o prestar una caución suficiente sobre el valor equivalente al cien por ciento (100%) de las obras comprometidas para tal etapa; pero en tales casos, la autorización de preventa será restringida sólo a los lotes emergentes de la etapa garantizada o caucionada. En todos los casos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22 del presente decreto reglamentario. 7.- Ofrecimiento de donación de la totalidad de los espacios de uso Institucional provincial. 8.- Ofrecimiento de donación a la Municipalidad de la totalidad de los espacios verdes, calles, ochavas y uso institucional municipal cuando correspondiere.

Capítulo IV Del Régimen de Asignación Anticipada de Matrícula

ARTÍCULO 21.- Asignación anticipada: El Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, con el visto bueno de la "Unidad Coordinadora" podrá autorizar la asignación anticipada de las matrículas individuales, a solicitud del propietario, loteador o desarrollador, a cuyo fin se deberá contar con el informe técnico catastral final de la Dirección General de Inmuebles, quedando registrado en forma preparatoria el plano de mensura. Registrado el plano en la forma establecida anteriormente, el expediente será remitido al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, previo dictamen legal del órgano consultivo de la Dirección General de Inmuebles, para su aprobación mediante el acto administrativo pertinente, el que dispondrá la asignación anticipada de matrículas a los lotes emergentes del loteo o urbanización que cuenten con la ejecución del cien por ciento (100%) de la obra de fuente o captación de agua, el sesenta por ciento (60%) del proyecto de desagües pluviales y el sesenta por ciento (60%) de las obras de distribución interna de agua, cloacas y energía, que garanticen la habitabilidad del loteo, previo ajuste de la garantía real o seguro de caución, a satisfacción del Ministerio. Sin perjuicio de los requisitos establecidos para la asignación anticipada de matrículas, se deberá tener presentada toda la documentación requerida en el artículo 9° del presente, a excepción de aquella que por hallarse pendiente de expedición sea objeto de caución o garantía.

ARTÍCULO 22.- Plazo de obras de infraestructura: El propietario, loteador o desarrollador deberá finalizar las obras comprometidas, en el plazo consignado en el proyecto para la entrega a los beneficiarios. En caso de incumplimiento el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda intimará al propietario, loteador o desarrollador a finalizar las obras dentro del perentorio plazo de seis (6) meses. Si persistiera el incumplimiento de lo ordenado, se procederá a ejecutar la garantía o caución para realizar las obras de infraestructura pendientes.

ARTÍCULO 23.- Preventa sin autorización: En los casos de preventa sin autorización o de loteos irregulares el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda o la "Unidad Coordinadora" solicitará en forma inmediata la paralización de todas las obras en el loteo en infracción, fijará la multa correspondiente y dispondrá la inmediata elevación de los antecedentes a la Secretaría de Defensa del Consumidor y a la justicia penal a los efectos que pudieren corresponder.

Capítulo V De las Penalidades

ARTÍCULO 24.- Multas. Alcance: El incumplimiento de la legislación que regula los loteos o

urbanizaciones por parte de los organismos oficiales, profesionales, particulares, propietarios, inmobiliarias, loteadores, desarrolladores, medios de publicidad y toda persona humana o jurídica que participe del proceso, los hará responsables solidarios de la infracción verificada y se les aplicará la sanción que corresponda según la normativa vigente y según la gravedad de la falta, ya sea por acción u omisión sobre las urbanizaciones en infracción.

ARTÍCULO 25.- Agentes de la administración pública: Los agentes de la administración pública que no cumplieren o hicieren cumplir las disposiciones del régimen normativo para loteos o urbanizaciones, serán penados con multa, pudiendo suspenderlos y separarlos de sus cargos en caso de reincidencia.

ARTÍCULO 26.- Profesionales actuantes: Los escribanos públicos, martilleros, ingenieros habilitados por el COPAIPA, agrimensores, arquitectos y todo profesional actuante que incurra en infracciones del régimen normativo para loteos o urbanizaciones serán pasibles de multas, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de su responsabilidad civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamentan las respectivas profesiones.

ARTÍCULO 27.- Propietarios, loteadores o desarrolladores: Los propietarios y demás personas responsables serán penados con multa según la importancia y reiteración de la falta.

ARTÍCULO 28.- Informe y resolución: Las infracciones y/o denuncias de incumplimiento a la presente normativa serán informadas por cualquiera de los organismos intervinientes y resueltas por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda.

ARTÍCULO 29.- Determinación: Para la determinación de los montos de la multas se tomará la superficie bruta de los metros cuadrados del terreno a urbanizar, multiplicado por el correspondiente porcentaje de la unidad tributaria (UT) que fija la Dirección General de Rentas Provincial, de acuerdo a la siguiente tabla: CONCEPTO PORCENTAJES DE LA UT MÍNIMO MÁXIMO a. Por realizar ventas de parcelas de urbanizaciones sin la correspondiente autorización de preventa 300% 400% b. Por iniciar obras para la urbanización sin contar con la autorización correspondiente 200% 400% c. Por incumplimiento a la ejecución de obras de infraestructura 100% 200% d. Por efectuar obras sin respetar planos aprobados de la urbanización 60% 120% e. Por efectuar publicaciones en distintos medios de comunicación sobre urbanizaciones sin cumplir las disposiciones del artículo 12 del presente 20% 60% f. Por no consignar datos correctos o falsear datos del propietario urbanizador como de la urbanización 20% 40% g. Por impedir la realización de la inspección en ejercicio de sus funciones 20% 40% h. Por no cumplir una intimación dentro del plazo fijado 10% 20% Los importes resultantes de aplicar el sistema punitivo descrito precedentemente, se incrementarán en progresión aritmética cuando dicha falta sea reincidente, es decir, ante la segunda falta se aplicará el doble del monto original, ante la tercera falta el triple, y así sucesivamente.

ARTÍCULO 30.- Unidad de medida: Se tomará la Unidad Tributaria (UT) Provincial como unidad de medida de los tributos establecidos con base en importes fijos, cuyo valor será fijado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 31.- Responsable remiso: En el caso de que el propietario, loteador o urbanizador

hiciera caso omiso a todo tipo de actuación (notificaciones y multas) y prosiguiera con la urbanización no aprobada, vendiendo lotes y realizando publicaciones en contravención a lo establecido por la presente reglamentación, se iniciarán las acciones legales a que hubiere lugar.

Capítulo VI Disposiciones Transitorias

Artículo 32.- Loteos en general: A partir de la vigencia de la presente reglamentación todos los propietarios, loteadores o desarrolladores se deberán inscribir en el "Registro de Propietarios de loteos, loteadores y desarrolladores Inmobiliarios".

Artículo 33.- Loteos con trámite iniciado: Los propietarios, loteadores o desarrolladores de los loteos existentes a la fecha de vigencia del presente y que no hayan completado los trámites de aprobación deberán presentar, en el plazo máximo de doce (12) meses, los planos y documentación respectivos conforme a la presente reglamentación.

RESOLUCION DE JUNTA DE CATASTRO Nº 25.810

Correspondiente al Acta Nº 2093 de fecha 14 de Julio de 1997.

VISTA:

Las solicitudes de aprobación de Planos de modificación parcelaria, destinados a emprendimientos urbanísticos de tipo residencial y recreativos, cuya característica primordial será la de responder a un diseño cerrado con respecto su entorno, y

CONSIDERANDO:

Que dichos emprendimientos, responden a un concepto de urbanización moderno que garantiza la privacidad y seguridad de sus habitantes.

Que no existe en tal sentido una normativa que reglamente dichos fraccionamientos por lo que se hace necesario el dictado de las normas que permiten o conduzcan a la aprobación de los mismos.

La presente Reglamentación tendrá encuadre en la Normativa que regula el Régimen de Condominio de indivisión forzosa.

Que, es facultad de esta Junta de Catastro, en virtud a lo dispuesto por la Ley Nº1030/48. Artículo 154, proponer al Poder Ejecutivo Reglamentaciones y Normas para las modificaciones y/o ampliaciones de centro de población.

POR ELLO:

LA JUNTA DE CATASTRO
R E S U E L V E:

ARTICULO 1º: Aprobar las Normas que regirán la aprobación de los planos de Urbanizaciones Tipo Residencial privado y que como Anexo I forma parte de la presente resolución:

ARTICULO 2º: Comunicar a los Departamentos Técnico, Jurídico y Avaluaciones.
ARTICULO 3º: Comuníquese, cópiese y archívese.

ANEXO 1

PROYECTO DE RESOLUCION "URBANIZACION RESIDENCIAL PRIVADA"

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1º: Se entiende por “Urbanización Residencial Privada” al complejo residencial-recreativo que abarque un área territorial limitada y que cumplan con las siguientes características básicas.

a.- Su implementación podrá ser ubicada tanto en áreas urbanas como rurales.
b.- El destino del mismo será viviendas individuales y/o agrupadas de tipo residencial.
c.- Una parte importante de la superficie a urbanizar deberá acondicionarse para la práctica de actividades recreativas, deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.
d.- Cuenten con accesos controlados, de tal modo que el conjunto de la urbanización conforme un predio cerrado en todo su perímetro.

LOCALIZACION Y PARCELAMIENTO

Artículo 2º: Cualquiera sea la zona de localización, el área total afectada no será inferior a 1 (una) hectárea.
Artículo 3º: El trazado urbanístico se ajustará en general a los siguientes principios básicos:
a.- Amanzanamiento: Podrá admitirse cualquier tipo de trazado para la planta urbana, siempre que el proyecto permita un acceso a cada una de las manzanas y lotes que surjan.
b.- Áreas de dominio exclusivo: Las mismas no podrán tener una superficie inferior a ochocientos metros cuadrados (800,00 m^2) con un frente mínimo de veinte metros; (20 metros).
Estas contarán con acceso directo a través de las áreas de circulación principales o secundarias, no se permitirán áreas de dominio exclusivo internas con accesos a través de pasillos.
Los predios comunes ocupados por clubes, recreación y prácticas deportivas no podrán en el futuro subdividirse.

AREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 4º: Circulación vehicular.- Las vías de circulación principal deberán ser en lo posible pavimentadas, de lo contrario tendrán indefectiblemente que estar abovedadas y enripiadas y no podrán tener un ancho menor de 16 metros. Las vías de circulación secundarias deberán cumplir los mismos requisitos que las anteriores, debiendo tener un ancho mínimo de 12 metros.
Artículo 5º: Estacionamientos. En el caso que la urbanización planteada prevea la construcción de viviendas multifamiliares, se deberá prever el espacio necesario para el estacionamiento del 100%

de las mismas.

DE LOS USOS COMUNES

Artículo 6º: Los terrenos para uso común serán destinados necesaria y exclusivamente a las actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas.
Solo se admitirán la implementación de negocios- comerciales que sirvan de servicios complementarios para los socios propietarios.

OCUPACION DEL SUELO

Artículo 7º: La aplicación de los factores urbanísticos, que regulan el uso del suelo será de aplicación de los respectivos Municipios.Sin perjuicio de los antes expuesto precedentemente, la superficie común destinada a la recreación, cultura y deporte no deberá ser inferior en ningún caso al 25% de la superficie total, excluyendo áreas de circulación.

DE LAS OBRAS

Articula 8º: El patrocinador del proyecto de la urbanización debe asumir la realización de las obras de infraestructura de servicios necesarios, como así también las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.
Artículo 9º: La infraestructura, la prestación de los servicios como así también el equipamiento comunitario, será siempre responsabilidad de los titulares de la Urbanización.
Artículo 10º: A los efectos de que los Organismos competentes efectúen, en ejercicio de su poder de policía, las correspondientes supervisiones y controles, en todos los casos se deberá garantizar el libre acceso de los mismos a la Urbanización.

Articulo 11º: El anteproyecto de las obras civiles a realizarse deberá ser sometido a la aprobación previa de Organismos técnicos específicos pertinentes.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

ARTÍCULO 12º: Todo proyecto deberá prever las instalaciones necesarias para la infraestructura de servicios, siendo obligatorio el cumplimiento de las normas particulares vigentes de los Organismos competentes para cada rubro especifico según detalle siguiente:

a) Agua corriente.
b) Energía Eléctrica.
c) Eliminación de residuos.

d) Desagües cloacales.
e) Desagües pluviales.
f) Trazado de calles.

DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 13º: En ningún caso se permitirán construcciones de carácter precario. El diseño de las construcciones privadas deberán ser establecidas en un todo de acuerdo con las normas vigentes dictadas por los Organismo competentes.

DE LA TRAMITACION

Articulo 14º: A los efectos de su visación y control, el proyecto de la Urbanización deberá ser presentado, previa intervención de1 Municipio correspondiente, ante la Dirección Gral. de Inmuebles.
Artículo 15º: Una vez visado el mismo y en condiciones técnicas de ser aprobado se deberán adjuntar los correspondientes certificados de factibilidad otorgados por los Organismos competentes de acuerdo a lo descripto en el Articulo Nº12.

Artículo 16º: La Dirección Gral. de Inmuebles procederá a remitir el legajo correspondiente al Ministerio de Hacienda para su aprobación mediante Resolución Ministerial.
La materialización del mismo y su inscripción en el Registro Inmobiliario sólo será posible una vez aprobado el Proyecto por el Ministerio de Hacienda.

DE LA INSCRIPCION

Artículo 17º: La Dirección Gral. de Inmuebles procederá a registrar el contrato de condominio de inhibición forzosa. El patrocinador de la Urbanización Residencial Privada establecerá en el mismo las respectivas partes indivisas que corresponderán a cada titular de las parcelas individuales sobre los sectores comunes, fijándose además el modo y proporción en que se soportaran los gastos comunes.
Las parcelas individuales serán de Dominio exclusivo de sus legítimos dueños. Las partes comunes, las infraestructuras y servicios comunes pertenecen en condominio a aquellos y serán de indivisión forzosa.-
Artículo 18: Previa asignación de matrícula, se deberán presentar los correspondientes certificados que aseguren la efectiva provisión de los servicios detallados en el Artículo 12.-

LEY DE REGULARIZACION DOMINIAL DE INMUEBLES

LEY Nº 24.374

Establece un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, y su causa licita. de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.
Promulgada parcialmente: Setiembre 22 de 1994.

ARTICULO 1.- Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años con anterioridad al 10 de enero de 1992, y su causa lícita. De inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación.

ARTICULO 2.- Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:
a) Las personas físicas ocupantes originarios del inmueble de que se trate;
b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble:
c) Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1º, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
d) Los que, mediante acto legitimo fuesen continuadores de dicha posesión.
ARTICULO 3.- Los beneficiarios del presente régimen gozaran del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta ley, los que fijare la reglamentación o la autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de Jurisdicción nacional, provincial o municipal, con excepción de la contribución especial establecida por el artículo 9º de la presente ley.
ARTICULO 4.- Quedan excluidos del régimen de la presente ley:
a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda;
b) Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.
ARTICULO 5.- Las provincias determinarán en sus respectivas Jurisdicciones la autoridad de aplicación de la presente ley. En caso la Capital Federal será la Municipalidad de 1a Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano y procediendo en su caso, a un reordenamiento adecuado.

ARTICULO 6.- Procedimiento: los fines de esta ley, se establece el siguiente procedimiento:

a) Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas. Linderos y superficies, datos domiciliares y catastrales si los tuviese, y toda documentación o titulo que obrase en su poder.

A la solicitud, deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación:

b) La autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobase falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración Jurada, se rechazará la misma sin más tramite;

c) Cuanto la solicitud fuese procedente, se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o las que se habilitasen por las Jurisdicciones respectivas, la que requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.

No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción;

d) La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días:

e) No existiendo oposición y vencido el plazo, la escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscrita por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley:

f) si se dedujese oposición por el titular de dominio o terceros, salvo en los casos previstos en el inciso g), se interrumpirá el procedimiento:

g) Cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio, o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el tramite. procediéndose como lo dispone el inciso e), sin perjuicio de los derechos y acciones Judiciales que pudieren ejercer;

h) Si el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión en favor del peticionante, la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común, siendo de aplicación, y las que se dictasen en las respectivas Jurisdicciones.

ARTICULO 7.- Inmuebles del Estado: Cuando los inmuebles fuesen de dominio privado del Estado nacional, provincial o municipal, se procederá a la inmediata escrituración por intermedio de las escribanías habilitadas, con los beneficios previstos en el artículo 3º.

En caso de incumplimiento por parte del Estado, los peticionante podrán adherir al régimen y procedimientos de esta ley.

Si el Estado nacional, provincial o municipal no habilitare este procedimiento, procederá la acción de amparo.

ARTICULO 8.- La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del articulo 6º producirá los efectos de inscripción de titulo a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción del articulo 3999 del Código Civil. Quedan a salvo todas las acciones que correspondan a los actuales titulares de dominio. Inclusive, en su caso. la de expropiación inversa.

ARTICULO 9.- A los efectos del financiamiento del sistema, crease una contribución única de 1 % del valor fiscal del inmueble, la que estará a cargo de los beneficiarios. La reglamentación determinara la forma de percepción y administración de estos fondos.

ARTICULO 1O.- La presente ley es de orden público y el Poder Ejecutivo reglamentará la misma en lo que fuese de su competencia. dentro de los 60 días de su publicación en el Boletín Oficial. Las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. dictarán las normas complementarias y reglamentarias en el plazo de 60 días a contar de la reglamentación.

ARTICULO 11.- Comuníquese al Poder Ejecutivo. Decreto 1661

PROMULGADA PARCIALMENTE

Bs. As.. 22/9/94

VISTO el proyecto de Ley Nº 24.374, sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION el 7 de setiembre de 1994. y

CONSIDERANDO:

Que por el mencionada proyecto de ley se (establece un régimen de regulación dominial en favor de los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacifica y continua durante TRES (3) años con anterioridad al 1 de enero de 1992, y su causa lícita. de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características a previstas en la reglamentación.

Que por el artículo 6º se dispone el procedimiento a seguir en los supuestos descriptos precedentemente.

Que, además, el artículo 7º del referido proyecto prevé que, en los casos en que los inmuebles fuesen del dominio privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal, se procederá a la inmediata escrituración por intermedio de las escribanías habilitadas, con los beneficios previstos en el artículo 3º del citado proyecto.

Que, asimismo, por dicho artículo se faculta a los peticionantes a adherir al régimen y procedimientos de la Ley, en caso de incumplimiento por parte del Estado Nacional, Provincial o Municipal, previendo la procedencia de la acción de amparo, en caso de negativa.

Que en los casas en que el Estado Nacional, Provincial o Municipal es el propietario de inmuebles ocupados por terceros no existe razón alguna que Justifique un régimen de excepción.

Que el marco normativo para la regularización dominial de los bienes del estado, se encuentra conformada por las leyes Nros. 23697, 23967, 24146, modificada por su similar 24264, y sus

normativas reglamentarias y los decretos Nros. 407/91 y 2137/91.

Que. el artículo 7º del proyecto de Ley referido genera un tratamiento desigual entre los sujetos obligados por la ley a efectuar la escrituración, toda vez que, contempla el supuesto de escrituración inmediata en los casos en que los inmuebles pertenezcan al Estado, extremo no previsto para el caso de bienes del dominio de particulares.

Que en virtud de lo manifestado, se estima procedente observar el artículo 7º del citado proyecto, señalando, además, que la medida que se propone no altera el espíritu ni la unidad del proyecto sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

Que las facultades para el dictado del presente surgen de lo dispuesto en el artículo 80º de la Constitución Nacional.

Por ello,

EL PRESIDENTE

DE LA NACION ARGENTINA

EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

Artículo 1º Obsérvase en su totalidad el artículo 7º del proyecto de Ley sancionado bajo el Nº 24.374.

Art. 2º Con la salvedad establecida en el artículo precedente, promúlgase y téngase por Ley de la Nación el proyecto de Ley registrado con el Nº 24.374.

Art. 3º Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION a los efectos previstos en el artículo 99 inciso 3) de la Constitución Nacional.

Art. 4º Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oflcial y archívese.

Administración Federal de Ingresos Públicos

IMPUESTOS

Resolución General 124/98

Impuesto a las Ganancias. Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. Transferencia de bienes inmuebles.

Inscripciones gratuitas de bienes al amparo de la Ley Nº 24.374. Regímenes de retención. Resoluciones

Generales Nros. 3026 (DGI) y 3319 (DGI) y sus respectivas modificaciones. Sus modificaciones.

Bs. As., 21/4/98

B.O: 24/04/98

VISTO la Ley Nº 24.374 y las Resoluciones Generales Nros. 3026 (DGI) y 3319 (DGI) y sus respectivas modificaciones, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la mencionada ley se estableció un procedimiento de regularización dominial en

favor de ocupantes de inmuebles urbanos, destinados principalmente a casa habitación única y permanente, respecto de los cuales aquellos acrediten la posesión pública, pacifica y continua, durante tres años con anterioridad al 19 de enero de 1992, y su causa lícita.

Que mediante las resoluciones generales indicadas en el visto, se han establecido regímenes de retención de los impuestos a las ganancias y a la transferencia de inmuebles, a cargo de los notarios otorgantes de escrituras traslativas de dominio.

Que, consecuentemente, resulta necesario considerar en las mencionadas resoluciones generales la situación de aquellas transmisiones de dominio que se efectúan al amparo del beneficio de gratuidad concedido por la citada ley.

Que han tomado la intervención que les compete a las Direcciones de Legislación y de Asesoría Legal.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 7º del Decreto Nº 618 de fecha 10 de julio de 1997.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMIMSTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

RESUELVE:

Artículo 1º Modifícase la Resolución General Nº 3026 (DGI) y sus modificaciones, según se indica a continuación:

Incorpórase como punto 8. del artículo 19, el siguiente:

"8. Cuando la transmisión de dominio se efectúe en el marco de la Ley Nº 24.374 y no medie transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la misma."

Art. 2º Modificase la Resolución General Nº 3319 (DGI) y sus modificaciones, del modo que se indica a continuación:

Incorpórase como punto 7. del artículo 12, el siguiente:

"7. Cuando la transmisión de dominio se efectúe en el marco de la Ley Nº 24.374, y no medie transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la mismas."

Art. 3º Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Carlos A. Silvani.

DECRETO PROVINCIAL Nº 714/11

Crea la Unidad Provincial de Regularización Dominial

Estado de la Norma: Vigente

Ministerio de Finanzas y Obras Publicas

Del día 08-02-2011

Datos de Publicación

Publicado en el Boletín Oficial Nº 18530 del día Lunes 14 de Febrero de 2011

VISTO: el artículo 37 de la Constitución Provincial, la ley nacional 24374, la ley provincial 9615 y el Decreto 2477/97, y;

CONSIDERANDO:

Que la citada cláusula constitucional establece que los poderes públicos promueven el acceso de los sectores de menores ingresos a la vivienda digna como asiento del hogar familiar;

Que mediante la ley nacional 24374, se creó un régimen de regularización dominial de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente;

Que la citada norma beneficia a los ocupantes de bienes inmuebles urbanos, que con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años, y reúnan los requisites legales, disponiendo en su artículo 5° que las provincias, en sus respectivas jurisdicciones, deberán determinar la autoridad de aplicación de la ley;

Que mediante la ley provincial 9615, se dispuso que el Poder Ejecutivo Provincial instrumentará en el ámbito local la ejecución del sistema previsto en la ley 24374;

Que en tal contexto, el artículo 1° del Decreto 2477/97, dispuso como autoridad de aplicación de la ley 24374, en el ámbito local, al ex Programa Familia Propietaria;

Que sin perjuicio de las situaciones previstas por la ley 24374, existen otras, constituidas por poseedores legítimos de inmuebles, urbanos o rurales, utilizados como vivienda única y permanente, que no se encuentran comprendidos en las disposiciones de la citada norma nacional, a las que también el Estado Provincial debe atender con un criterio de justicia social, a fin de procurar la regularización dominial de los inmuebles en los cuales se radican tales hogares;

Que, en este aspecto, es decisión del Poder Ejecutivo acudir con todos los resortes institucionales del Estado Provincial y del os Municipios, a fin de que los sectores de menores recursos, cuya problemática involucra la regularización de sus títulos o de su legítima posesión, obtengan la asistencia adecuada para efectivizarla de la manera más ágil y eficaz posible;

Que, en efecto, siguiendo con la política de descentralización fijada por este Gobierno, los municipios tendrán amplia participación en la gestión vinculada a la regularización dominial de viviendas únicas urbanas y rurales, emplazadas tanto en terrenos fiscales como en terrenos privados, con anterioridad al dictado del presente decreto;

Que a los efectos de optimizar y coordinar las acciones tendientes a lograr una eficaz y ágil gestión institucional en las situaciones precedentemente descriptas, resulta conveniente la creación de la Unidad Provincial de Regularización Dominial, en el ámbito del Ministerio de Finanzas y Obras Públicas, la que estará dotada de las facultades necesarias para su adecuado

funcionamiento;

Que dicha Unidad deberá coordinar y brindar apoyo técnico profesional a los intendentes de cada Municipio de la Provincia, donde se encuentren radicados los inmuebles objeto de regularización dominial;

Por ello;

El Gobernador de la provincia de Salta

DECRETA:

Artículo 1°- Créase la Unidad Provincial de Regularización Dominial, con dependencia jerárquica del Ministro de Finanzas y Obras Públicas, la que estará a cargo de un Director.

Artículo 2°- Dispónese que la Unidad Provincial de Regularización Dominial será autoridad de aplicación, en el ámbito provincial, de la Ley nacional 24374, con las competencias que surgen de la misma, de la Ley provincial 9615 y las normas reglamentarias.

Asimismo, tendrá a su cargo brindar apoyo técnico profesional y coordinar con los Municipios de la Provincia las gestiones necesarias para la regularización dominial y obtención de las escrituras pertinentes, de aquellos poseedores legítimos de inmuebles, urbanos o rurales, emplazados en terrenos fiscales o privados, utilizados como vivienda única y permanente con anterioridad al presente decreto y no incluidos en las disposiciones de la ley nacional 24374, los que deberán reunir los requisitos que, al efecto establecerá la reglamentación.

Artículo 3°- La Unidad Provincial de Regularización Dominial podrá dictar las normas reglamentarias que fuesen necesarias para el adecuado cumplimiento de los fines para los que ha sido creada.

Artículo 4°- Facúltese a la Unidad Provincial de regularización Dominial a celebrar convenios de colaboración, con los Municipios de la Provincia y con entidades públicas, estatales o no estatales, y /o privadas, para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 5°- Autorízase al Ministerio de Finanzas y Obras Públicas a efectuar las reestructuraciones orgánicas y presupuestarios que fueren necesarias.

Artículo 6°- Los gastos que demande el cumplimiento del presente se imputará a la Jurisdicción correspondiente del Ministerio de Finanzas y Obras Públicas, Ejercicio 2011.

Artículo 7°- Derógase el artículo 1° del Decreto 2477/97.

Artículo 8°- El Presente decreto será refrendado por los Sres. Ministro de Finanzas y Obras Públicas y Secretario General de la Gobernación.

Artículo 9°- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

FIRMANTES

Urtubey – Parodi – Samson

DECRETO PROVINCIAL Nº 716/11

Regularización Dominial Urbana

Requisitos Para Obtener El Título Definitivo de los Inmuebles

Estado de la Norma: Vigente

Ministerio de Finanzas y Obras Públicas

Del día 08-02-2011

Datos de Publicación

Publicado en el Boletín Oficial Nº 18530 del día Lunes 14 de Febrero de 2011

VISTO la ley 6915 y el Decreto 2477/97; y,

CONSIDERANDO:

Que la ley 6915, dispuso que el Poder Ejecutivo como autoridad de aplicación, en el ámbito local, de la ley nacional 24374, instrumentará la ejecución del sistema previsto en la misma a través de sus organismos específicos;

Que la ley nacional 24374, promueve la regularización de la situación dominial de los inmuebles urbanos que tengan por destino la vivienda familiar única, siendo la finalidad de la misma, normalizar estados de dominio de lotes urbanos que presentan dificultades para la obtención de los títulos definitivos dentro del régimen establecido por el Código Civil;

Que constituye un derecho humano, el derecho a obtener la titularización de la vivienda. En tal sentido, el artículo 23 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, establece: “toda persona tiene derecho a la propiedad privada, correspondiendo a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya mantener la dignidad de la persona y el hogar”; por su parte, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 17, establece principios similares;

Que el acceso a la titularización debe dotar a los títulos no sólo de una seguridad jurídica estática, sino también dinámica, privilegiando tanto al adquirente del derecho como también a la seguridad del tráfico jurídico y la libre circulación de los mismos que redundará en beneficio del conjunto de la sociedad;

Que tras la reforma introducida en el año 2009 a la ley 26374, se han incluido como inmuebles beneficiarios a los ocupados en forma continua, pública y pacífica, con causa lícita, durante tres años con anterioridad al 1° de enero de 2009, extendiendo de esta forma la posibilidad de que un mayor número de familias puedan acogerse al régimen de regularización;

Que en razón de los expuesto, surge la necesidad de implementar políticas que tiendan a obtener reducciones de costos por honorarios e impuestos y beneficiar al ciudadano mediante trámites simplificados con la sola intervención de la Administración Pública, sin resignar por ello a la seguridad jurídica o a un asesoramiento imparcial para acceder a su título de propiedad, resultando necesario, a tal fin, adecuar la reglamentación dispuesta por el Decreto Provincial 2477/09;

Que con tal propósito corresponde implementar procedimientos ágiles que optimicen el

sistema y coadyuven a que los beneficiarios de la norma, puedan concluir los trámites necesarios para obtener el título definitivo de los inmuebles, en los que, con causa lícita, han asentado sus hogares;

Por ello, en el marco de las leyes 24374 y 6915 y artículo 144, inciso 3°, de la Constitución Provincial;

El Gobernador de la provincia de Salta

DECRETA:

Artículo 1°- Podrán incluirse en los beneficios de la ley 23474, los inmuebles edificados urbanos, destinados a casa habitación única y permanente, cuando se reúnan los siguientes requisitos:

a) Que la superficie del inmueble cumpla con las medidas mínimas establecidas por el organismo técnico correspondiente;

b) que el valor fiscal del inmueble no exceda el requerido para la constitución de bien de familia;

c) que la ocupación tenga causa lícita comprobable;

Artículo 2°- Quedan excluidos del régimen dispuesto en las leyes 24374 y 9615, los solicitantes que sean propietarios o poseedores de otros inmuebles.

Artículo 3°- La Unidad Provincial de Regularización Dominial deberá confeccionar y poner a disposición de los requirentes, los formularios de solicitud de acogimiento al régimen, dispuesto en el artículo 6° de la ley 24374, asesorando debidamente a los beneficiarios sobre la modalidad de presentación y la documentación que deben acompañar.

Artículo 4°- Sin perjuicio de las disposiciones que dicte la Unidad Provincial de Regularización Dominial respecto del procedimiento aplicable y los datos del inmueble, los beneficiarios deberán presentar ante la misma, la solicitud de acogimiento al presente régimen con sus datos personales y del grupo familiar conveniente.

Con la solicitud se deberá acompañar una declaración jurada en la que conste el carácter de poseedor del inmueble, origen y causa lícita de la posesión, año de la que data la misma, integrantes del grupo familiar conviviente que habitan el inmueble, y todo otro dato que requiera la citada Unidad, quién podrá desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobase el falseamiento de cualquier dato en la solicitud o en la declaración jurada se rechazará la misma sin más trámite.

Artículo 5°- Recibido el formulario y la documentación, la Unidad Provincial de Regularización Dominial efectuará las verificaciones correspondientes, en su caso intimará al solicitante para que complete los requisitos faltantes.

Artículo 6°- La Unidad Provincial de Regularización Dominial, además de las facultades dispuestas en la ley 24374 queda expresamente habilitada para:

a) Efectuar la relevamientos que estime necesarios y solicitar informes a los organismos públicos o privados, a los fines de verificar el cumplimiento de los requisitos legales.

b) Ordenar y autorizar la confección de Planos de Mensura, los que deberán ser aprobados de conformidad a la Disposición Técnico Registral N° 10 de la Dirección General de Inmuebles, consignándose en su carátula que se realiza en el marco de la ley nacional 24374.

c) Requerir a la Dirección General de Inmuebles la determinación del valor fiscal de los inmuebles objeto presente régimen.

d) Suscribir los Planos y Actas de Regularización dominial y toda documentación necesaria para la ejecución de ley 24374.

e) Dictar todas las Disposiciones necesarias relativas al procedimiento dispuesto en la ley 24374.

f) Ordenar la práctica de nuevas mensuras cuando las medidas del plano existentes no coincidan con la situación de hecho del terreno cuya situación dominial se intenta regularizar.

Artículo 7°- No constituirá impedimento para la aprobación de la documentación cartográfica por parte de la Dirección General de Inmuebles, la existencia de deudas sobre el inmueble en concepto de impuestos, contribuciones o tasa de servicios, la falta de infraestructura o de factibilidad del loteo.

La Dirección General de Inmuebles deberá dictar las disposiciones técnicas necesarias para la aprobación de los planos e inscripción de las actas de regularización dominial en los asientos registrales de los inmuebles que correspondan.

Artículo 8°- Verificada la acreditación de los requisitos legales por parte del solicitante, la Unidad Provincial de Regularización Dominial, elevará las actuaciones al Ministro de Finanzas y Obras Públicas, junto con un dictamen legal y un informe técnico.

Artículo 9°- Los escribanos autorizantes tendrán a cargo el cumplimiento de los procedimientos determinados en los incisos c), d), e), f),g) y h) del artículo 6° y artículo 8° de la ley nacional 24374.

Artículo 10- Culminado el procedimiento, previo visado del Ministro de Finanzas y Obras Públicas, se confeccionará el Acta Notarial, que se registrará en la Dirección General de Inmuebles en el marco de la ley nacional 24374.

La escribanía actuante deberá además, afectar el inmueble como bien de familia a favor del peticionante y su grupo familiar.

Artículo 11°- Las escribanías autorizantes de las escrituras de las actas sujeta al Régimen de Regularización Dominial, quedan liberados de toda responsabilidad por la existencia de deudas por impuestos, tasas y contribuciones que graven a los inmuebles objeto de escrituración, responsabilidad que quedará exclusivamente a cargo de los beneficiarios.

Artículo 12°- Deróguese el Decreto 2477/97.

Artículo 13°- El presente decreto será refrendado por los Señores Ministro de Finanzas y Obras Públicas y Secretario General de la Gobernación.

Artículo 14°- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

Firmantes

Urtubey – Parodi – Samson

LEY Nº 5.348

Promulgada el 05/12/78. Ley de Procedimientos Administrativos para la Provincia de Salta.

B.O. Nº 10.632.

Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación

Visto lo actuado en expediente Nº 41-18.562 y en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar en el artículo 1º, inciso 1) ítem 2) de la Instrucción Nº 1/77.

El Gobernador de la Provincia de Salta Sanciona y promulga con fuerza de LEY:

ARTICULO1º.- Apruébase la Ley de Procedimientos Administrativos para la provincia de Salta, cuyo texto forma parte de la presente ley, como Anexo de la misma.

ARTICULO2º.- La presente ley entrará en vigencia a partir de los noventa (90) días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ARTICULO3º.- Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al Registro de Leyes y archívese.

Ulloa – Davids – Müller – Coll – Alvarado

Título I

Ámbito de aplicación

ARTICULO 1º.- Esta ley regirá toda la actividad administrativa estatal, provincial y municipal, como la de entidades descentralizadas, con excepción de aquella que rige los organismos de seguridad y la que tenga un régimen establecido por ley especial, caso en el que se aplicarán las disposiciones de la presente como supletorias. Igualmente se aplicará en forma supletoria a los entes públicos no estatales en cuanto ejerzan función administrativa.

Título II

Entidades y Órganos con funciones administrativas

Capítulo I

Competencia

Sección I

De la Competencia en general

ARTICULO 2º.- La competencia de los órganos administrativos será la que resulte en forma

expresa o razonablemente implícita, según los casos: de la Constitución Provincial, de las leyes y de los reglamentos dictados en su consecuencia. Es irrenunciable e improrrogable, debiendo ser ejercida directa y exclusivamente por el órgano que la tiene atribuida como propia, salvo los casos de delegación, sustitución o avocación previstos por las disposiciones normativas pertinentes.

La demora o negligencia en el ejercicio de la competencia o su no ejercicio cuando el mismo correspondiere, constituye falta reprimible, según su gravedad, con las sanciones previstas en las normas especiales, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o política en que incurriere el agente.

ARTICULO3º.- Compete a los órganos inferiores en la jerarquía administrativa, además de lo que otras disposiciones establezcan, producir aquellos actos que consisten en la simple confrontación de hechos o en la aplicación rutinaria de normas claras; pero no podrán:

a) Rechazar escritos ni pruebas presentadas por los interesados, ni negar el acceso de éstos y sus representantes o letrados a las actuaciones administrativas, en cualquier estado en que se encuentren, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 141.

b) Remitir al archivo expedientes, sin decisión expresada emanada de órgano superior competente, notificada al interesado y firme, que así lo ordene.

ARTICULO4º.- La incompetencia podrá ser declarada en cualquier estado y grado del procedimiento, de oficio o a pedido de parte.

Sección II

Conflictos de Competencia

ARTICULO5º.- Los conflictos de competencia serán resueltos:

a) Por el Ministro respectivo, si se plantearan entre órganos dependientes del mismo ministerio.

b) Por el Gobernador, si fueren interministeriales, o entre órganos centralizados o desconcentrados y entidades descentralizadas, o entre éstas entre sí.

c) Por el órgano inmediato superior a los en conflicto, en los demás casos.

ARTICULO 6º.- En los conflictos de competencia deberán observarse las siguientes reglas:

a) Declarada la incompetencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º, se remitirán las actuaciones a quien se estime competente, y si este órgano las rehusare, deberá someterlas a la autoridad habilitada para resolver el conflicto.

b) Cuando dos órganos se encuentren entendiendo en el mismo asunto, cualquiera de ellos, de oficio o a petición de parte, requerirá de inhibición al otro; si éste mantiene su competencia, elevará sin más trámite las actuaciones a quien deba resolver.

c) La decisión de los conflictos de competencia se tomará sin otra sustanciación que el dictamen jurídico del órgano consultivo correspondiente y, si fuere de absoluta necesidad, con el dictamen técnico que el caso requiera.

d) Resuelto el conflicto las actuaciones serán remitidas a quien deba proseguir el procedimiento.

e) Los plazos previstos en este artículo para la remisión de las actuaciones serán de dos días y, para producir dictamen y dictar decisión, de cinco días, respectivamente.

Sección III
De la Delegación de Competencia y la Avocación

ARTICULO7º.- El ejercicio de la competencia es delegable conforme a las disposiciones de esta ley, salvo norma expresa en contrario.
ARTICULO8º.- No podrá delegarse la facultad de dictar disposiciones reglamentarias que establezcan obligaciones para los administrados; tampoco las atribuciones privativas y esencialmente inherentes al carácter político de la autoridad, ni las atribuciones delegadas.
ARTICULO9º.- La delegación debe ser expresa, contener en el mismo acto una clara y concreta enunciación de cuáles son las tareas, facultades y deberes que comprende y publicarse.
ARTICULO10.- El delegado es personalmente responsable por el ejercicio de competencia transferido, tanto frente al ente estatal como a los administrados. Sus actos son siempre impugnables, conforme a las disposiciones de esta ley, ante el delegante.
ARTICULO11.- El delegante puede en cualquier tiempo revocar total o parcialmente la delegación, disponiendo en el mismo acto, expresamente, si reasume el ejercicio de la competencia o lo transfiere a otro órgano, debiendo en este caso procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 9º.
La revocación surte efectos para el delegado desde su notificación y para los administrados desde su publicación.
ARTICULO12.- También puede el delegante avocarse al conocimiento y decisión de cualquier asunto concreto que corresponda al delegado en virtud de la delegación.

Capítulo II
Jerarquía
Sección I
El Poder Jerárquico

ARTICULO13.- Los órganos superiores con competencia en razón de la materia tienen sobre los que de ellos dependen, en la organización centralizada, en la desconcentrada y en la delegación, poder jerárquico, el que:
a) Implica la potestad de mando, que se exterioriza mediante órdenes generales o particulares para dirigir la actividad de los inferiores.
b) Importa la facultad de delegación y avocación, conforme al artículo 7º y siguientes de esta Ley.
c) Se presume siempre dentro de la organización centralizada, excluyéndose sólo ante norma expresa en contrario.
d) Abarca toda la actividad de los órganos de dependientes y se refiere tango a la legitimidad

como a la oportunidad o conveniencia de la misma.

ARTICULO14.- Los superiores jerárquicos de los órganos desconcentrados tienen sobre éstos todas las atribuciones inherentes al poder jerárquico, salvo dar órdenes particulares acerca de cómo resolver un asunto concreto de los que pertenecen a las atribuciones desconcentradas.

Es admisible la avocación de la desconcentración, excepto cuando la competencia del órgano desconcentrado le haya sido expresamente atribuida por ley.

ARTICULO15.- Las entidades descentralizadas no están sometidas a la jerarquía del Poder Ejecutivo, salvo el caso en que éste hubiera delegado el ejercicio de alguna atribución específica a la entidad, existiendo entonces poder jerárquico con respecto de esta delegación.

Sección II

Deber de Obediencia

ARTICULO16.- Todos los agentes estatales deben obediencia a sus superiores, con las limitaciones que en esta Sección se establece:

a) Los órganos consultivos, los de control y los que realicen funciones estrictamente técnicas no están sujetos a subordinación en cuanto a sus atribuciones como tales, pero sí en los demás aspectos de su actividad.

b) Frente a órdenes manifiestamente ilegítimas en su forma o contenido, los subordinados tienen el deber y el derecho de desobediencia. El cumplimiento de órdenes manifiestamente ilegítimas no exime de responsabilidad.

Capítulo III

Desconcentración y Descentralización

ARTICULO17.- Hay desconcentración cuando el ordenamiento jurídico confiere en forma regular y permanente atribuciones a órganos inferiores, dentro de la misma organización o del mismo ente estatal.

El órgano desconcentrado se encuentra jerárquicamente subordinado a las autoridades superiores del organismo o ente estatal, según lo establecido en el artículo 14.

ARTICULO18.- Hay descentralización cuando el ordenamiento jurídico confiere en forma regular y permanente atribuciones a entidades dotadas de personalidad jurídica, que actúan en nombre y cuenta propios, bajo el control del Poder Ejecutivo.

ARTICULO19.- Sin perjuicio de lo que otras normas establezcan al respecto, el control administrativo que el Poder Ejecutivo ejerce sobre las entidades descentralizadas es sobre la legitimidad de su actividad, salvo norma general expresa en contra, y comprende las atribuciones de:

a) Dar instrucciones generales a la entidad, decidir en los recursos y denuncias que se interpongan contra sus actos.

b) Nombrar y remover sus autoridades superiores en los casos y condiciones previstos por el ordenamiento jurídico.
c) Realizar investigaciones preventivas e intervenirla.

Capítulo IV
Intervención Administrativa

ARTICULO20.- El Poder Ejecutivo podrá intervenir las entidades descentralizadas, en los siguientes casos:
a) Suspensión grave e injustificada, o por fuerza mayor, de la actividad a cargo del ente.
b) Comisión de graves o continuadas irregularidades administrativas.
c) Existencia de un conflicto institucional insoluble dentro del ente.
ARTICULO21.- La intervención deberá resolverse en acuerdo de ministros; el acto que la declare deberá ser motivado, y comunicado en el plazo de diez días a la Legislatura.
ARTICULO22.- La intervención no implica la caducidad de las autoridades superiores de la entidad intervenida; la separación de éstas de sus funciones deberá ser resuelta expresamente por el Poder Ejecutivo, conforme a las disposiciones vigentes.
ARTICULO23.- El interventor tiene sólo aquellas atribuciones que sean imprescindibles para solucionar la causa que ha motivado la intervención. En ningún caso tiene mayores atribuciones que las que correspondían normalmente a las autoridades superiores del ente.

Los actos del interventor en el desempeño de sus funciones se considerarán realizados por la entidad intervenida, con respecto de terceros.
ARTICULO 24.- La intervención podrá tener un plazo de hasta seis meses, prorrogable por otros tres. Si en el acto que declara la intervención no se ha fijado el plazo, se entenderá que ha sido establecido el de seis meses.
Vencido el plazo o su prórroga, en su caso, la intervención caducará automáticamente y de pleno derecho, reasumiendo sus atribuciones las autoridades superiores de la entidad, si no hubieran sido separadas de sus cargos conforme a lo establecido en el artículo 22.
Si vencido el plazo de la intervención no hubiera ninguna de las autoridades superiores de la entidad que pueda asumir la dirección, el interventor lo hará saber al Poder Ejecutivo y a la Legislatura, continuando interinamente en el ejercicio de sus funciones hasta tanto se resuelva en definitiva la integración de las referidas autoridades.

Título III
Acto Administrativo
Capítulo I
Elementos y Requisitos
Sección I

Del Acto Administrativo en general

ARTICULO25.- Entiéndase por Acto Administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos individuales en forma directa.
El silencio, de por sí, es tan sólo una conducta inexpresiva administrativa: sólo cuando el orden normativo expresamente dispone que ante el silencio del órgano, transcurrido cierto plazo, se considerará que la petición ha sido denegada o aceptada, el silencio vale como acto administrativo.
ARTICULO26.- El acto administrativo, deberá satisfacer todos los requisitos relativos al objeto, competencia, voluntad y forma que aquí se establecen, y producirse con arreglo a las normas que regulan el procedimiento administrativo.

Sección II
Del Objeto del Acto

ARTICULO27.- El objeto, que queda determinado por el contenido del acto, es aquello que éste decide, certifica u opina.
ARTICULO28.- El objeto no debe estar prohibido por el orden normativo ni estar en discordancia con la situación de hecho reglada por las normas; tampoco es impreciso u oscuro, absurdo o imposible de hecho.
ARTICULO29.- El contenido del acto no podrá contravenir en el caso particular disposiciones constitucionales, legislativas, sentencias judiciales, ni vulnerar el principio de la irrevocabilidad del acto administrativo.
Tampoco podrá violar normas administrativas de carácter general dictadas por autoridad competente, sea que éstas provengan de una autoridad igual, inferior o superior jerarquía, o de la misma autoridad que dicte el acto, sin perjuicio de las atribuciones de éstas de derogar la norma general mediante otro acto general.

Sección III
De la Competencia

ARTICULO30.- Los actos administrativos deben emanar de órganos competentes según el ordenamiento jurídico y provenir de agente regularmente designado y en funciones al tiempo de dictado.
ARTICULO31.- Antes de dictarse el acto administrativo deben cumplirse todos los trámites sustanciales previstos expresa o implícitamente por el orden normativo.
Sin perjuicio de lo que otras normas establezcan al respecto, considéranse trámites sustanciales:
a) El debido proceso o garantía de la defensa, salvo casos de extrema urgencia o de reserva por razones de seguridad.

b) El dictamen o informe obligatorio en virtud de norma expresa.
c) El informe contable, cuando el acto implique la disposición de fondos públicos.

Sección IV
De los requisitos de la Voluntad en la emisión del Acto

ARTICULO32.- Cuando el orden normativo exige la autorización de otro órgano para el dictado de un acto, aquella debe ser previa y no puede otorgarse luego de haber sido emitido el acto.
ARTICULO33.- Los actos sujetos por el orden normativo a la aprobación de otro órgano no podrá ejecutarse mientras aquella no haya sido otorgada.
ARTICULO34.- Los agentes estatales deben actuar para cumplir el fin de la norma que otorga las atribuciones pertinentes, sin poder perseguir con el dictado del acto otros fines, público o privados, salvo el del buen servicio en caso de silencio de la ley respecto de fines de la competencia.
ARTICULO35.- Los agentes estatales, para adoptar una decisión, deben valorar razonablemente las circunstancias de hecho y el derecho aplicable y disponer de aquellas medidas proporcionalmente adecuadas al fin perseguido por el orden jurídico.
ARTICULO36.- Los actos de los órganos colegiados deben emitirse observando los principios de sesión, quórum y deliberación.
En ausencia de normas legales específicas, y supletoriamente, deberán observarse las siguientes reglas:
a) Ninguna decisión podrá ser adoptada por el órgano colegiado sin haber sometido la cuestión a la deliberación de sus miembros, otorgándoles una razonable oportunidad de expresar su opinión.
b) Los miembros podrán hacer constar en el acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo funden; cuando voten en contra y hagan constar su oposición motivada, quedarán exentos de la responsabilidad que en su caso, pueda derivarse de las decisiones del órgano colegiado.

Sección V
De la Forma del Acto

ARTICULO37.- Los actos administrativos se documentarán por escrito cuando su naturaleza o circunstancias no exijan o permitan otra forma más adecuada de expresión y constancia, y contendrán:
a) Lugar y fecha de emisión.
b) Mención del órgano o entidad de quien emanan.
c) Individualización y firma del agente interviniente.
ARTICULO 38.- Podrá prescindirse de la forma escrita:
a) Cuando mediare urgencia o imposibilidad de hecho; en estos casos la constancia escrita del acto se efectuará por el órgano inferior que hubiere recibido oralmente la orden de emisión,

suscribiendo y expresando la autoridad de quien proviene el acto.

b) Cuando se trate de actos cuyos efectos se hayan agotado y respecto de los cuales la constatación no tenga razonable justificación.

c) Cuando se trate de órdenes de servicio que se refieran a cuestiones ordinarias y de rutina.

ARTICULO39.- En los órganos colegiados se levantará un acta de cada sesión, que deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario y contener:

a) Tiempo y lugar de sesión.

b) Indicación de las personas que hayan intervenido.

c) Determinación de los puntos principales de la deliberación.

d) Forma y resultado de la votación.

Los acuerdos se documentarán por separado y conforme a las disposiciones de esta ley relativas, en su caso, a los actos administrativos o reglamentos, debiendo igualmente ser firmados por el presidente y el secretario.

ARTICULO 40.- Cuando deba dictarse una serie de actos administrativos de la misma naturaleza, tales como nombramientos, concesiones, licencias, podrán redactarse en un único documento que especificará las personas u otras circunstancias que individualicen cada uno de los actos.

ARTICULO 41.- Los actos que emanen del gobernador de la Provincia adoptarán al forma de decreto; cuando dispongan sobre situaciones particulares o se trate de reglamentos que produzcan efectos jurídicos dentro y fuera de la administración.

Cuando su eficacia sea para la administración interna podrán producirse en forma de resoluciones, disposiciones, circulares, instrucciones u órdenes.

ARTICULO 42.- Serán motivados, con explicación de las razones de hecho y de derecho que los fundamentan, los actos que:

a) Decidan sobre derechos subjetivos, concursos, licitaciones y contrataciones directas.

b) Resuelvan recursos.

c) Se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órgano consultivo.

d) Deban serlo en virtud de otras disposiciones legales o reglamentarias.

ARTICULO43.- Los actos administrativos deben ser notificados al interesado; la publicación no suple la falta de notificación, salvo lo dispuesto en el artículo 150.

Los actos no notificados regularmente carecen de ejecutividad y no corren los plazos para recurrirlos; pueden ser revocados en cualquier momento y no corren los plazos para recurrirlos; pueden ser revocados en cualquier momento por la autoridad que los dictó o sus superiores.

ARTICULO44.- Las notificaciones sólo serán válidas si se efectúan por alguno de los siguientes medios:

a) Por acceso directo de la parte interesada, su apoderado o representante legal al expediente, dejándose constancia expresa y previa justificación de identidad del notificado; se certificará copia íntegra del acto, si fuere reclamada.

b) Por presentación espontánea de la parte interesada, su apoderado o representante legal, de la

que conste claramente estar en conocimiento fehaciente del acto respectivo.
c) Por cédula, observándose al respecto lo dispuesto en el artículo 149.
d) Por telegrama colacionado, copiado o certificado, con aviso de entrega.
e) Por oficio impuesto como certificado expreso con aviso de recepción; en este caso el oficio y los documentos anexos deberán exhibirse en sobre abierto al agente postal habilitado antes del despacho, quien los sellará juntamente con las copias que se agregarán al expediente.
ARTICULO 45.- Es admisible la notificación verbal cuando el acto, válidamente, no esté documentado por escrito.

Capítulo II
Vicios
Sección I
De los Vicios en general

ARTICULO 46.- El irregular cumplimiento o el incumplimiento de algún requisito expresa o implícitamente exigido por el orden jurídico para el acto administrativo, constituye un vicio de éste.
La enumeración que en esta ley se hace de los vicios del acto administrativo no es taxativa, pudiendo la autoridad competente declarar la existencia de otros vicios conforme al principio sentado en el párrafo anterior.
ARTICULO 47.- Los vicios se clasifican, de acuerdo a su gravedad en: muy leves, leves, graves y groseros. La mayor o menor gravedad y evidencia del vicio determina el grado de nulidad que corresponde al acto.
La clasificación del vicio se determinará por la gravedad y evidencia que reviste la antijuridicidad en el caso concreto.
La calificación que de algunos vicios del acto se da en esta ley no es rígida, y la autoridad a quien corresponda declarar la nulidad, puede apartarse, excepcionalmente de la calificación que aquí se establece, mediante resolución fundada que analice cuáles son las circunstancias particulares del caso que hacen razonable adoptar en él otra calificación que la legalmente preestablecida.

Sección II
De los Vicios del Objeto

ARTICULO 48.- El acto será groseramente viciado, si su objeto:
a) Es clara y terminantemente absurdo, o imposible de hecho.
b) Presentar una oscuridad o imprecisión esencial e insuperable mediante un razonable esfuerzo de interpretación; si lo impreciso insuperable es tan sólo un aspecto secundario del acto, éste es válido en lo demás.
ARTICULO 49.- El vicio es grave o grosero, según la importancia que en los casos concreto asuma la trasgresión, si el objeto:

a) Transgrede una prohibición de orden jurídico o normas constitucionales, legales o sentencias judiciales.
b) Está en discordancia con la situación de hecho reglada por el orden normativo.

ARTICULO50.- El vicio del acto es grave, si su objeto:

a) Viola el principio de la estabilidad o irrevocabilidad de un acto administrativo anterior.

b) Transgrede normas administrativas de carácter general dictadas por autoridad competente.

ARTICULO 51.- El vicio del acto es leve cuando éste no decida expresamente todos los puntos planteados por los interesados.

ARTICULO 52.- El vicio del acto es muy leve, si realizando un razonable esfuerzo de interpretación, es posible encontrar el sentido del mismo a pesar de la oscuridad e imprecisión.

Sección III
De los Vicios de la Competencia

ARTICULO 53.- El vicio del acto es grave o grosero:
a) Si adolece de incompetencia en razón de la materia, por haber ejercido atribuciones judiciales o legislativas.
b) Si adolece de incompetencia en razón del territorio.
c) Si ha sido dictado por un órgano incompetente en razón del tiempo, por haber ejercido una atribución limitada temporalmente luego de agotado el plazo durante el cual estuvo concedida.

ARTICULO54.- El vicio del acto es leve o grave:

a) Si la incompetencia surge de haberse ejercido atribuciones de índole administrativa de otros órganos, o que no han sido conferidas al órgano que las ejerce ni a otros órganos administrativos.
b) Si el acto es dictado por un órgano incompetente en razón del grado, en los casos en que la competencia ha sido legítimamente conferida pero el órgano se excede de la misma.

ARTICULO55.- El vicio del acto es muy leve o leve, cuando la incompetencia en razón del grado resulta de haber sido aquel dictado por un órgano sin extralimitación en el ejercicio de una competencia ilegítimamente otorgada.

Sección IV
De los Vicios de la Voluntad previos a la emisión del Acto

ARTICULO 56.- Es grosero el vicio del acto emanado de un usurpador.
ARTICULO57.- El vicio del acto es grave:

a) Cuando se ha dictado violando la garantía de la defensa, sin perjuicio de lo dispuesto en el

artículo 58.

b) Si se ha emitido omitiendo el cumplimiento previo de algún trámite sustancial, o dictamen expresa o implícitamente previsto por el ordenamiento normativo.

ARTICULO 58.- Es leve el vicio del acto se ha dado oportunidad de defensa pero en forma imperfecta.

ARTICULO 59.- Es leve o muy leve el vicio del acto emanado de un funcionario de hecho, que ejerce efectivamente un cargo administrativamente existente, y que lo hace bajo una apariencia de legitimidad del título.

Sección V

De los Vicios de la Voluntad en la Emisión del Acto

ARTICULO 60.- El vicio del acto es grosero o grave según las circunstancias del caso si ha sido dictado:

a) Ha sido dictado mediante connivencia dolosa entre el agente público y el administrado.

b) Por error esencial del agente.

c) Por dolo del administrado, previo al acto y determinante de éste.

d) Mediante dolo del agente.

e) Mediando violencia sobre el agente público o el administrado.

ARTICULO 61.- El vicio del acto es grave si:

a) Es dictado sin haberse obtenido, en su caso, la previa autorización del órgano competente.

b) Es de ejecución u ordena la ejecución de un acto no aprobado, siendo la aprobación exigida.

c) Transgrede los principios establecidos en los arts. 34 y 35.

ARTICULO 62.- El vicio del acto es muy leve si ha mediado error no esencial del agente, o dolo no determinante del administrado.

ARTICULO 63.- Las decisiones de los órganos colegiados, adolecen de un vicio:

a) Grosero, si son adoptados sin quórum o sin la mayoría necesaria.

b) Leve o grave, si son dictadas sin haberse cumplido regularmente el requisito de la convocatoria o sin haberse sometido la cuestión a la deliberación de sus miembros.

Sección VI

De los Vicios de Forma

ARTICULO 64.- Es grosero el vicio del acto que carece de la firma del agente que lo emite.

ARTICULO 65.- constituyen vicios graves:

a) La falta de documentación por escrito, en su caso.

b) La falta de motivación, cuando ésta es exigida.

c) La notificación irregular.

ARTICULO 66.- El vicio del acto es leve si la motivación es genérica o vaga.

ARTICULO 67.- Son leves o muy leves los vicios relativos a la fecha de emisión del acto.

ARTICULO 68.- constituyen vicios muy leves la falta de:

a) Aclaración de la firma del funcionario interviniente.

b) Mención del organismo o entidad de los que emana el acto o del lugar de su emisión.

Si alguna de estas omisiones afectara la claridad o precisión del acto podrán constituir el vicio de oscuridad; siendo aplicable en estos casos lo dispuesto en los arts. 48, inc. b) y 52.

Capítulo III
Nulidades
Sección I

De las Nulidades en general

ARTICULO 69.- Las consecuencias jurídicas de los vicios del acto administrativo se gradúan –según su gravedad- en: anulabilidad, nulidad e inexistencia. La anulabilidad corresponde al vicio leve; la nulidad al vicio grave, manifiesto o no; y la inexistencia al vicio grosero. El vicio muy leve no afecta la validez del acto.

ARTICULO 70.- En caso de duda acerca de la importancia y calificación del vicio que afecta el acto administrativo, debe estarse a la consecuencia más favorable al mismo.

ARTICULO 71.- El acto anulable:

a) Se considera como acto regular a los efectos de esta ley.

b) Goza de presunción de legitimidad y ejecutividad.

c) Tanto los agentes estatales como los particulares tiene obligación de cumplirlo.

d) En sede judicial no procede su anulación de oficio.

e) Su extinción, dispuesta en razón del vicio que lo afecta, produce efectos sólo para el futuro.

f) La acción para impugnarlo prescribe a los dos (2) años (ARTICULO4030 C.C.).

ARTICULO72.- El acto nulo:

a) Se considera regular.

b) Tiene presunción de legitimidad y ejecutividad.

c) Tanto los agentes estatales como los particulares tienen obligación de cumplirlo.

d) En sede judicial no procede su anulación de oficio.

e) Su extinción produce efectos retroactivos.

f) La acción para impugnarlo prescribe a los diez (10) años (artículo 4023 C.C.). Los incisos a), b) y c) no son aplicables al acto cuyo vicio sea evidente.

ARTICULO73.- El acto, de cualquier naturaleza que fuere, que adolezca de un vicio grosero o no emane de una autoridad administrativa, aunque posea eventualmente la apariencia de acto administrativo, se considera jurídicamente inexistente; configurando una mera vía de hecho. Por lo que:

a) No se considera regular.

b) Carece de presunción de legitimidad y ejecutividad.

c) Los particulares no están obligados a cumplirlo y los agentes públicos tienen el derecho y el deber de no cumplirlo o ejecutarlo.
d) Su declaración por acto formal hace cesar, retroactivamente, los efectos que pudiera haber producido.
e) La acción para impugnarlo, judicialmente, es imprescriptible.
f) La inexistencia puede declararse de oficio tanto en sede administrativa como judicial.

Sección II
De la Enmienda de los actos viciados

ARTICULO74.- Son susceptibles de enmienda los actos administrativos que contengan vicios muy leves, mediante los siguientes procedimientos:
a) Aclaratoria a pedido del interesado, en caso de oscuridad, error material u omisión; resuelta por el órgano institucional autor del acto.

b) Ratificación por el órgano superior, cuando el acto hubiese sido emitido con incompetencia en razón del grado; y siempre que la avocación o delegación fueren procedentes.
c) Confirmación por el órgano que dictó el acto subsanando el vicio que lo afecte. La enmienda en estos casos tiene efectos retroactivos.

Conversión

ARTICULO 75.- Si los elementos válidos de un acto viciado permitiesen integrar otro que fuere válido, podrá efectuarse su conversión en éste, consintiéndolo el administrado, por el mismo órgano que lo dictó o sus superiores, según el caso.
La conversión tendrá efectos a partir del momento en que se perfeccione el nuevo acto.

ARTICULO 76.- En cualquier momento podrán rectificarse de oficio los errores materiales y los aritméticos, siempre que la enmienda no altere lo sustancial del acto.

Capítulo IV
Eficacia
Sección I
De la Presunción de Legitimidad

ARTICULO 77.- El acto administrativo regular se presume legítimo mientras su posible nulidad no haya sido declarada por autoridad competente.

Sección II
De la Ejecutividad

ARTICULO 78.- El acto administrativo regular debe cumplirse, y su cumplimiento es exigible a partir de la notificación regularmente efectuada conforme a lo establecido en los arts. 43, 44 y 45.

Sección III
De la Ejecutoriedad

ARTICULO 79.- El acto administrativo regular es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico, en forma expresa o razonablemente implícita, reconoce a la autoridad con funciones administrativas la atribución de obtener su cumplimiento por el uso de medios directos o indirectos de coerción.
ARTICULO 80.- Cuando el acto sea ejecutivo pero no ejecutorio, se deberá solicitar judicialmente su ejecución coactiva.

Sección IV
De la Suspensión Administrativa de la Ejecución del Acto

ARTICULO 81.- La interposición de recursos administrativos no suspende la ejecución del acto impugnado; pero la autoridad que lo dictó o la que debe resolver el recurso puede disponer, de oficio o a requerimiento de parte y en ambos casos mediante resolución fundada, la suspensión en cualquiera de los siguientes casos:
a) Cuando con la ejecución se cause un daño de difícil o imposible reparación al recurrente, o un daño proporcionalmente mayor que los perjuicios que la suspensión acarrearía a la entidad estatal.
b) Cuando se alegare fundadamente un vicio grave en el acto impugnado.
c) Por razones de interés público.

Capítulo V
Extinción
Sección I
De la Extinción Natural y de la Provocada por Hechos

ARTICULO 82.- El acto administrativo se extingue de pleno derecho por:
a) Cumplimiento del objeto.
b) Imposibilidad de hecho sobreviniente.
c) Expiración del plazo.
d) Acaecimiento de una condición resolutoria.

En esos casos, los efectos de la extinción son para el futuro.

Sección II

De la Extinción de un Acto Provocado por un Acto Posterior

ARTICULO 83.- Hay renuncia cuando el particular o administrado manifiesta expresamente su voluntad de no utilizar los derechos que el acto le acuerda, y lo notifica a la autoridad.

ARTICULO 84.- Sólo pueden renunciarse aquellos actos que se otorgan en beneficio o interés privado del administrado, creándole derechos. Los actos que crean obligaciones no son susceptibles de renuncia, pero:

a) Si lo principal del acto fuera el otorgamiento de un derecho, aunque el mismo imponga también alguna obligación, es viable la renuncia total.

b) Si el acto, en igual medida, otorga derechos e impone obligaciones, pueden ser susceptibles de renuncia los primeros exclusivamente.

Notificada la renuncia, ésta extingue de por sí el acto o el derecho al que se refiere, sin quedar supeditada a la aceptación de la autoridad. Produce efectos para el futuro.

ARTICULO 85.- La autoridad en ejercicio de funciones administrativas puede disponer la extinción del acto, conforme a las disposiciones de esta ley, por:

a) Revocación por ilegitimidad.

b) Revocación por oportunidad.

c) Caducidad.

Sección III

De la Competencia para Extinguir por Acto de la Autoridad

ARTICULO 86.- La extinción puede ser dispuesta por la misma autoridad que dictó el acto, siempre que no se hubiera agotado su competencia, y por las autoridades superiores competentes en razón del grado y la materia.

ARTICULO 87.- En caso de avocación, el inferior no puede extinguir el acto dictado por el superior.

ARTICULO 88.- En caso de delegación el delegado carece de atribución para extinguir los actos que hubiera dictado precedentemente el delegante.

Terminada la delegación el delegante puede extinguir los actos dictados por el delegado, si así correspondiera.

ARTICULO 89.- En caso de sustitución por suplencia u otras causas, se aplicarán los principios establecidos en el artículo anterior.

ARTICULO 90.- Los actos complejos no pueden ser extinguidos sino por otro acto complejo en que concurran las mismas voluntades que dictaron el acto originario, salvo disposición expresa en

contrario.

ARTICULO 91.- La autoridad que dicta un acto que luego debe ser aprobado o controlado por otro órgano, mantiene la atribución de extinguir su acto aunque el órgano de control haya dado la aprobación o el visto.

Igual principio se aplicará cuando el acto requiere acuerdo de otro órgano, siempre que no se trate de un acto complejo, caso en el cual se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

Sección IV

De la Estabilidad o irrevocabilidad del Acto

ARTICULO 92.- El acto administrativo regular que crea, reconoce o declara un derecho subjetivo, no puede ser revocado en sede administrativa una vez que ha sido notificado al interesado.

ARTICULO 93.- El principio de la irrevocabilidad no es aplicable:

a) Cuando se trate de extinguir un acto nulo cuyo vicio sea evidente.

b) Cuando se trate de extinguir o alterar el acto en beneficio del interesado.

c) Cuando se revoque por razones de oportunidad un permiso de uso del dominio público o un derecho que ha sido otorgado expresa o válidamente a título precario.

Sección V

De la Revocación

ARTICULO 94.- Denomínase revocación por ilegitimidad a la extinción en sede administrativa, de un acto viciado desde su origen, para restablecer el imperio de esa legitimidad.

ARTICULO 95.- La falta de conformidad de un acto con el orden jurídico sobreviniente o el acaecimiento de un hecho que hace desaparecer un presupuesto jurídico del acto, lo torna revocable en sede administrativa por razones de oportunidad, mérito o conveniencia.

ARTICULO 96.- Si el acto administrativo goza de estabilidad, conforme las prescripciones de esta ley, no puede ser revocado por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, sin norma legal expresa que califique de utilidad o interés público el derecho que el acto crea, declara o reconoce; declarándolo sujeto a revocación o expropiación.

ARTICULO 97.- En los casos a que se refiere el inc. c) del artículo 93, la revocación debe ser fundada y otorgar un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación.

ARTICULO 98.- Si la revocación se funda en una modificación de las circunstancias substanciales de hecho existentes al momento de dictarse el acto originario, en el caso del inc. c) del ARTICULO93, no corresponde indemnización; pero, corresponderá que se indemnice el daño emergente, exclusivamente, cuando la revocación se funde en una distinta valoración de las mismas circunstancias que dieron origen al acto, o en circunstancias existentes al momento de dictarse el acto originario, que no eran conocidas por culpa administrativa y sin que mediara ocultamiento por parte del interesado; o en una distinta valoración del interés público afectado.

Sección VI
De la Caducidad

ARTICULO 99.- Denomínase caducidad a la extinción de un acto o de un contrato administrativo dispuesta en virtud de incumplimiento grave, referido a obligaciones esenciales impuestas por el ordenamiento jurídico en razón del acto, o por cláusulas contractuales, e imputable a culpa o negligencia del administrado o cocontratante. La declaración de caducidad requiere poner en mora previamente al infractor, conforme al artículo 100.
Si el incumplimiento es culpable pero no reviste gravedad o no se refiere a obligaciones esenciales en relación al acto o contrato, deben aplicarse los medios de coerción directa o indirecta establecidos en el ordenamiento jurídico. Ante la reiteración del incumplimiento, después de ejercidos los medios de coerción, podrá declararse la caducidad.

ARTICULO 100.- Cuando la autoridad administrativa estime que se han producido causales que justifican la caducidad del acto, debe hacérselo saber al interesado, quien podrá presentar su descargo y ofrecer la prueba pertinente de conformidad con las disposiciones de esta ley.
En caso de urgencia, estado de necesidad, o especialísima gravedad del incumplimiento, la autoridad podrá disponer la suspensión provisoria del acto, hasta tanto se decida en definitiva en el procedimiento referido en el párrafo anterior.

Título IV
Otros Actos de Administración
Capítulo I
De los Reglamentos

ARTICULO 101.- Considérase reglamento a toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos generales en forma directa.
Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en este capítulo, es aplicable a los reglamentos el régimen jurídico establecido para el acto administrativo, en lo que no resulte incompatible con su naturaleza.
ARTICULO 102.- Todo reglamento debe ser publicado para tener ejecutividad. La publicación debe hacerse con transcripción íntegra y auténtica del reglamento, en el Boletín Oficial de la Provincia o en los medios que establezca la reglamentación. La irregular forma de publicidad del Reglamento lo vicia gravemente.
En caso de necesidad o urgencia se admitirá excepcionalmente la publicación por otros medios idóneos para ponerlo en conocimiento del público, sin perjuicio de realizar igualmente la publicación en el Boletín Oficial.
ARTICULO 103.- Toda iniciativa que tienda a modificar o sustituir normas legales o reglamentarias

deberá ser acompañada de una relación de las disposiciones vigentes sobre la misma materia y establecerá expresamente las que han de quedar total o parcialmente derogadas. Cuando la reforma afecte la sistemática o estructura del texto, éste se ordenará íntegramente.

Capítulo II

De las Circulares e Instrucciones

ARTICULO 104.- Las instrucciones y circulares administrativas internas no obligan a los administrados ni pueden afectar sus derechos, pero los administrados ni pueden invocar en su favor las disposiciones que contengan, cuando ellas establezcan, para los órganos administrativos o los agentes, obligaciones en relación a dichos administrados.
A este fin las mismas deben ser expuestas al público en las oficinas respectivas.
ARTICULO 105.- Los actos administrativos dictados en contravención a instrucciones o circulares están viciados con los mismos alcances que si contravinieran disposiciones reglamentarias.

Capítulo III
De los Dictámenes e Informes

ARTICULO 106.- Los órganos en función administrativa activa requerirán dictamen o informe cuando ello sea obligatorio en virtud de norma expresa o lo juzguen conveniente para acordar o resolver.
ARTICULO 107.- Salvo disposiciones en contrario, los dictámenes e informes técnicos deberán ser evacuados en el plazo de 15 (quince) días, a menos que existieran motivos atendibles y pedimento de quién deba producirlo, en cuyo caso podrá ampliarse por el tiempo razonablemente necesario. De no recibírselos en plazo podrán proseguir las actuaciones sin perjuicio de la responsabilidad en que incurriere el agente culpable.

Capítulo IV
De los Contratos

ARTICULO 108.- Los actos administrativos dictados en el procedimiento para la formación de los contratos en la función administrativa y en la ejecución de éstos, están sujetos a las disposiciones de esta ley.
Título V
El Procedimiento Administrativo
Capítulo I
De la Autoridad Administrativa

ARTICULO 109.- La autoridad administrativa a la que corresponde la dirección de las actuaciones,

adoptará las medidas necesarias para la celeridad, economía y eficacia del trámite.

ARTICULO 110.- Velará también por el decoro y buen orden de las actuaciones, pudiendo al efecto aplicar sanciones a los interesados intervinientes por las faltas que cometieren, ya sea obstruyendo el curso de las mismas o contra la dignidad y respeto de la Administración, o por falta de lealtad o probidad en la tramitación de los asuntos.

La potestad disciplinaria respecto de las faltas cometidas por los agentes de la Administración se regirá por sus leyes especiales.

ARTICULO 111.- Las sanciones que según la gravedad de las faltas podrán aplicarse a los interesados intervinientes son:

a) Llamado de atención.

b) Apercibimiento.

c) Multa, que no podrá exceder del 20% del salario mínimo.

Contra la sanción de multa, se podrá interponer recurso jerárquico directo dentro de los cinco (5) días.

ARTICULO 112.- Ningún funcionario o empleado es recusable, salvo cuando normas especiales así lo determinen. Son causales de obligatoria excusación para los funcionarios o empleados que tengan facultad de decisión o que sea su misión dictaminar o asesorar:

a) Tener parentesco con el interesado, por consanguinidad dentro del cuarto grado, o por afinidad hasta el segundo grado.

b) Tener interés en el asunto; amistad íntima o enemistad manifiesta con el actuante.

El funcionario que resolviera excusarse deberá elevar las actuaciones al superior jerárquico, quien considerará su procedencia o improcedencia. En el primer caso designará el funcionario sustituto o resolverá por sí. En el segundo, devolverá las actuaciones al inferior para que continúe entendiendo. En ambos casos la decisión causará ejecutoria.

Capítulo II

Interesados, Representantes y Terceros

ARTICULO 113.- El trámite administrativo podrá iniciarse de oficio o a petición de cualquiera persona física o jurídica, pública o privada, que invoque un derecho subjetivo o un interés legítimo; éstas serán consideradas parte interesada en el procedimiento administrativo.

ARTICULO 114.- Cuando de la presentación del interesado o de los antecedentes agregados al expediente surgiera que alguna persona o entidad tiene interés directo en la gestión, se le notificará de la existencia del expediente al solo efecto de que tome intervención en el estado en que se encuentren las actuaciones, sin retrotraer el curso del procedimiento.

ARTICULO 115.- La persona que se presente en las actuaciones administrativas por un derecho o interés que no sea propio, aunque le competa ejercerlo en virtud de representación legal, deberá acompañar con el primer escrito los documentos que acrediten la calidad invocada.

Sin embargo, los padres que comparezcan en representación de sus hijos y el marido que lo haga

en nombre de su mujer, no tendrán obligación de presentar las partidas correspondientes, salvo que fundadamente les fueran requeridas.

Los menores adultos tendrán plena capacidad procesal para intervenir directamente en procedimientos administrativos, como parte interesada, en la defensa de sus propios derechos subjetivos o intereses legítimos.

ARTICULO 116.- Los representantes o apoderados acreditarán su personería desde la primera intervención que hagan a nombre de sus mandantes, con el instrumento público correspondiente, o con una carta-poder con firma autenticada por la justicia de paz o por escribano público.

En caso de encontrarse el instrumento agregado a otro expediente que tramite en la misma repartición, bastará la certificación correspondiente.

Sin embargo, mediando urgencia y bajo la responsabilidad del representante, podrá autorizarse a que intervengan a quienes invocan una representación, la que deberá acreditar en el plazo de diez (10) días de hecha la presentación, bajo apercibimiento de desglose del expediente y su devolución.

ARTICULO 117.- El mandato también podrá otorgarse por acta ante la autoridad administrativa, la que contendrá una simple relación de la identidad y domicilio del compareciente, designación de la persona del mandatario y, en su caso, mención de la facultad de percibir sumas de dinero u otra especial que se le confiera.

Cuando se faculte a percibir sumas mayores de un salario mínimo que la reglamentación determine, se requerirá poder otorgado por escribano público.

ARTICULO 118.- La representación cesa:

a) Por revocación expresa hecha en el expediente. No la revoca la presentación personal del representado o de otro representante.

b) Por renuncia, una vez notificada al domicilio del representado.

c) Por haber terminado la personalidad en virtud de la cual actuaba el representado o el propio representante.

d) Por muerte o incapacidad sobreviniente del representado, una vez comprobada en el expediente y notificados los herederos o representantes legales.

e) Por muerte o incapacidad del representante.

En estos casos se suspenderán los trámites desde el momento en que conste en el expediente la causa de la cesación -salvo el caso del inc. b), en el cual la suspensión se producirá una vez notificado al domicilio del representado- y mientras vence el plazo que se acuerde al interesado, a sus representantes o sucesores para comparecer personalmente u otorgar nueva representación.

ARTICULO 119.- Cuando varias personas se presentaren formulando un petitorio del que no surjan intereses encontrados, la autoridad administrativa podrá exigir la unificación de la representación, dando para ello un plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de designar un apoderado común entre los peticionantes.

La unificación de representación también podrá pedirse por las partes en cualquier estado del

trámite. Con el representante las partes en cualquier estado del trámite. Con el representante común se entenderán los emplazamientos, citaciones y notificaciones, incluso las de la resolución definitiva, salvo decisión o norma expresa que disponga se notifiquen directamente a las partes interesadas o las que tengan por objeto su comparecencia personal.

ARTICULO 120.- Una vez hecho el nombramiento del mandatario común, podrá revocarse por acuerdo unánime de los interesados o por la Administración a petición de uno de ellos si existiere motivo que lo justifique.

Capítulo III

Constitución y Denuncias de Domicilios

ARTICULO 121.- Toda persona que comparezca ante la autoridad administrativa, sea por sí o en representación de terceros, constituirá en el primer escrito o acto en que intervenga un domicilio, dentro del radio urbano del asiento de aquella.

El interesado deberá además manifestar su domicilio real. Si no lo hiciere o no denunciare el cambio, las resoluciones de deban notificarse en el domicilio real se notificarán en el domicilio constituido. El domicilio constituido podrá ser el mismo que el real.

ARTICULO 122.- Si el domicilio no se constituyere conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, o si el que se constituyese no existiere o desapareciese el local o edificio elegido o la numeración del mismo, se intimará al interesado en su domicilio real para que constituya nuevo domicilio, bajo apercibimiento de continuar el trámite sin su intervención o disponer su archivo según corresponda. A falta de ambos se procederá de igual manera emplazándose al interesado conforme al artículo 150.

ARTICULO123.- El domicilio constituido, producirá todos sus efectos, sin necesidad de resolución, y se reputará subsistente mientras no se designe otro.

Capítulo IV

Formalidades de los Escritos

ARTICULO 124.- Los escritos serán redactados a máquina o manuscritos en tinta en forma legible, en idioma nacional, salvándose toda testadura, enmienda o palabras interlineadas. Llevarán en la parte superior una suma o resumen del petitorio.

Serán suscriptos por los interesados o sus representantes legales o apoderados. En el encabezamiento de todo escrito, sin más excepción que el que iniciare una gestión, debe indicarse la identificación del expediente a que corresponda y, en su caso, precisarse la representación que se ejerza. Podrá emplearse el medio telegráfico para contestar traslados o vistas e interponer recursos.

ARTICULO 125.- Todo escrito por el cual se promueva la iniciación de una gestión administrativa deberá contener los siguientes recaudos:

a) Nombre, apellido, indicación de identidad y domicilios real y constituido del interesado.

b) Relación de los hechos, y si lo considera pertinente, la norma en que el interesado funde su derecho.

c) Petición, concretada en términos claros y precisos.

d) Ofrecimiento de toda la prueba de que el interesado ha de valerse, acompañando la documentación que obre en su poder o, en su defecto, su mención con la individualización posible, expresando lo que de ella resulte y designando el archivo, oficina pública o lugar donde se encuentran los originales.

e) Firma del interesado o de su representante legal o apoderado.

ARTICULO 126.- Cuando un escrito fuere suscripto a ruego por no poder o no saber hacerlo el interesado, la autoridad administrativa lo hará constar, así como el nombre del firmante y también que fue autorizado en su presencia o se ratificó ante el la autorización, exigiéndole la acreditación de la identidad personal de los que intervinieren.

Si no hubiere quien pueda forma a ruego del interesado, el funcionario procederá a darle lectura y certificará que éste conoce el texto del escrito y ha estampado la impresión digital en su presencia.

ARTICULO 127.- En caso de duda sobre la autenticidad de una firma, podrá la autoridad administrativa llamar al interesado para que en su presencia, y previa justificación de su identidad, ratifique la firma o el contenido del escrito.

Si el citado negare la firma o el escrito, se rehusare a contestar o citado personalmente por segunda vez no compareciera, se tendrá al escrito por no presentado.

ARTICULO 128.- Todo escrito inicial o en el que se deduzca un recurso deberá presentarse en mesa de entradas o receptoría del organismo competente, o podrá remitirse por correo. Los escritos posteriores podrán presentarse o remitirse igualmente a la oficina donde se encuentra el expediente.

La autoridad administrativa deberá dejar constancia en cada escrito de la fecha en que fuere presentado, poniendo al efecto el cargo pertinente o sello fechador.

Los escritos recibidos por correo se considerarán presentados en la fecha de su imposición en la oficina de correos, a cuyo efecto se agregará el sobre sin destruir su sello fechador, o bien en la que conste en el mismo escrito y que surja del sello fechador impreso por el agente postal habilitado a quien se hubiere exhibido el escrito en sobre abierto en el momento de ser despachado por expreso o certificado.

En caso de duda, deberá estarse a la fecha enunciada en el escrito, y, en su defecto, se considerará que la presentación se hizo en término.

Cuando se empleare el medio telegráfico para contestar traslado o vistas o interponer recursos, se entenderá presentado en la fecha de su imposición en la oficina postal.

ARTICULO 129.- El órgano con competencia para decidir sobre el fondo verificará si se han cumplido los requisitos exigidos en el presente capítulo y, si así no fuera, resolverá que se cumplan subsanándose los defectos u omisiones, en el plazo que se señale. Si así no se hiciere, la presentación será desestimada sin más sustanciación.

ARTICULO 130.- Cuando se presentan escritos que inicien un procedimiento se dará a los interesados un comprobante que acredite su presentación y el número de expediente correspondiente. Sin perjuicio de ello, todo el que presente escritos ante la administración, inicie o no un procedimiento, puede exigir para su constancia que se le certifiquen y devuelvan en el acto las copias del escrito, dejándose constancia en ellas de haberse recibido el original, con la fecha, sello de la oficina y la firma del agente receptor.

Capítulo V
Ordenamiento de los Expedientes

ARTICULO 131.- La identificación con que se inicie un expediente será conservada a través de las actuaciones sucesivas, cuales quiera fueren los organismos que intervengan en su trámite. Queda prohibido asentar en el expediente otro número o sistema de identificación que no sea el asignado por el organismo iniciador.

ARTICULO 132.- Los expedientes serán consignados en cuerpos numerados que no excedan de doscientas (200) fojas, salvo los casos en que tal límite obligara a dividir escritos o documentos que constituyan un solo texto.

ARTICULO 133.- Todas las actuaciones deberán foliarse por orden correlativo de incorporación, incluso cuando se integren con más de un cuerpo de expediente. Las copias de notas, informes o disposiciones que se agreguen junto con su original, se foliarán también por orden correlativo.

ARTICULO 134.- Cuando los expedientes vayan acompañados de antecedentes que por su volumen no puedan ser incorporados se confeccionarán anexos, los que serán numerados y foliados en forma independiente.

ARTICULO 135.- Los expedientes que se incorporen a otros continuarán la foliatura de éstos. Los que se soliciten al solo efecto informativo deberán acumularse sin incorporar.

ARTICULO 136.- Todo desglose se hará bajo constancia; puede ser solicitado verbalmente, debiendo ser precedido por copia de la resolución que así lo ordenó.

Cuando se inicie un expediente o trámite con fojas desglosadas, éstas serán precedidas de una nota con la mención de las actuaciones de las que proceden, de la cantidad de fojas con que se inicia el nuevo, a más de la copia a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 137.- Los expedientes podrán ser facilitados en préstamo a los profesionales: apoderados, patrocinantes o defensores de los interesados y a los peritos intervinientes, en los casos en que su trámite o complejidad lo exigiera; previa resolución fundada de la autoridad administrativa y por el plazo que se indique.

Vencido el plazo del préstamo sin que el expediente haya sido devuelto, el prestatario será intimado para su devolución, bajo apercibimiento de multa y secuestro.

Vencido el plazo de la intimación se harán efectivas las multas –las que no podrán ser superiores a la quinta parte del sueldo básico de un Juez de Primera Instancia- y se pasarán inmediatamente

los antecedentes al Juez de Instrucción en turno para que proceda al secuestro e instruya las actuaciones correspondientes.

ARTICULO 138.- Comprobada la pérdida o extravío de un expediente, se ordenará su reconstrucción incorporándose las copias de escritos y documentación que aporte el interesado, haciéndose constar el trámite registrado. Se producirán los informes, dictámenes y vistas legales y si hubo resolución se glosará copia autenticada de la misma, que será notificada.

Si la pérdida o extravío es imputable a la acción u omisión de agentes administrativos, separadamente se instruirá el sumario pertinente para determinar la responsabilidad correspondiente.

Capítulo VI

De la Vista de las Actuaciones

ARTICULO 139.- Los interesados en un procedimiento administrativo, y sus representantes o letrados, tendrán derecho a conocer en cualquier momento el estado de su tramitación y a tomar vista de sus actuaciones, sin necesidad de una resolución expresa al efecto.

ARTICULO 140.- La vista de las actuaciones se hará en todos los casos informalmente, ante la simple solicitud verbal del interesado, en las oficinas en que se encuentre el expediente al momento de ser requerido; no corresponderá enviar las actuaciones a la mesa de entradas para ello. El funcionario interviniente podrá pedirle la acreditación de su identidad, cuando ésta no le constare, y deberá facilitarse el expediente para su revisación, lectura, copiado o fotocopiado de cualquier parte del mismo.

ARTICULO 141.- Las vistas y traslados se otorgarán sin limitación de parte alguna del expediente, y se incluirá también los informes técnicos y dictámenes fiscales o letrados que se hayan producido, con excepción de aquellas actuaciones que fueren declaradas reservadas o secretas mediante decisión fundada del órgano con competencia para decidir sobre el fondo.

Capítulo VII

Del Impulso Procesal

ARTICULO 142.- La impulsión del procedimiento administrativo se realizará de oficio por los órganos intervinientes en su tramitación, sin perjuicio de la impulsión que puedan darle los interesados. Se exceptúan de este anticipo aquellos trámites en los que medie sólo el interés privado del administrado.

Capítulo VIII

Del Informalismo a favor del Administrado

ARTICULO 143.- En el procedimiento administrativo se aplicará el principio del informalismo a favor del administrado, en virtud del cual podrá ser excusada la inobservancia de los requisitos formales establecidos, cuando ellos no sean fundamentales. Este principio rige únicamente a favor de los administrados, y no exime a la administración del cumplimiento de los recaudos procesales instituidos como garantía de aquellos y de la regularidad del procedimiento.

ARTICULO 144.- El principio del informalismo a favor del administrado tendrá especialmente aplicación:

1. En lo referente a la calificación técnica de los recursos, a cuyo respecto la equivocación del recurrente en cuanto a la especie de recurso que ha debido interponer deberá ser salvada por la administración, dándole el carácter que legalmente corresponda.
2. En lo que hace a la interpretación de la voluntad del recurrente cuando su presentación no contenga la expresa manifestación de voluntad de recurrir, pero pueda no obstante inferirse del escrito su intención de así hacerlo.
3. En lo que respecta al incumplimiento de requisitos de forma no fundamentales, procediéndose en tal caso de acuerdo a lo dispuesto en el ARTICULO143, sin perjuicio de que pueda exigirse su cumplimiento antes de adoptarse la decisión definitiva.
4. En lo atinente a los escritos presentados ante funcionario incompetente; los cuales deberán ser enviados a los organismos competentes.

Esta enumeración no es taxativa.

ARTICULO 145.- El principio del informalismo a favor del administrado no será de aplicación cuando por su culpa o negligencia el interesado entorpezca en forma grave el procedimiento, haciendo un ejercicio irrazonable o abusivo de su derecho de defensa. En tal caso se podrá, sin embargo, dársele por decaído su derecho de fondo, sin perjuicio de limitar su intervención a lo prudentemente necesaria para su defensa, o de exigirle representación o patrocinio letrado.

Capítulo IX

De las Notificaciones

ARTICULO 146.- Deberán ser notificadas a la parte interesada:

a) Las decisiones administrativas definitivas y las que, sin serlo, obsten a la prosecución de los trámites.

b) Las que resuelvan un incidente planteado o afecten derechos subjetivos o intereses legítimos.

c) Las que dispongan emplazamientos, citaciones, vistas o traslados.

d) Las que se dicten con motivo o en ocasión de la prueba y las que dispongan de oficio la agregación de actuaciones.

e) Todas las demás que la autoridad así dispusiere, teniendo en cuenta su naturaleza e importancia.

ARTICULO 147.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 158 las notificaciones se diligenciarán

dentro de los cinco (5) días, computados a partir del día siguiente al del acto objeto de notificación e indicarán los recursos de que puede ser objeto dicho acto y el plazo dentro del cual los mismos deben articularse.
La omisión o el error en que se pudiese incurrir al efectuar tal indicación, no perjudicará al interesado ni permitirá darle por decaído su derecho.

ARTICULO 148.- Las notificaciones ordenadas en actuaciones administrativas deberán contener el texto íntegro del acto y no sólo su parte resolutiva, con la expresión de la carátula y numeración del expediente correspondiente.
ARTICULO 149.- Si la notificación se hiciera en el domicilio, el empleado designado a tal efecto llevará por duplicado una cédula en la que esté transcripta la resolución que deba notificarse y una copia simple con el texto íntegro del acto.
Una de las copias de la cédula, que fechará y firmará, la entregará –junto con la copia simple del acto- a la persona a la cual deba notificar, o, en su defecto, a cualquiera de la casa. En la otra copia destinada a ser agregada al expediente, se pondrá constancia del día, hora y lugar de la entrega requiriendo la firma del notificado o de la persona que recibiere la cédula, o poniendo constancia de que se negó a firmar.
Cuando la cédula no fuere recibida personalmente por el destinatario, el oficial notificador deberá dejar constancia en la copia, del documento de identidad que le fuere exhibido y el vínculo o relación existente entre la persona que la reciba y el destinatario.
Cuando el empleado no encontrase la persona a la cual va a notificar y ninguna de las otras personas de la casa quiera recibirla, la fijará en la puerta de la misma, dejando constancia en el ejemplar destinado a ser agregado en el expediente.
Cuando la notificación se efectúe por medio de telegrama y otro medio postal, servirá de suficiente constancia el recibo de entrega de la oficina telegráfica o postal, que deberá agregarse al expediente.
ARTICULO 150.- El emplazamiento, la citación y las notificaciones a personas inciertas o cuyo domicilio se ignore se hará por edictos publicados en el Boletín Oficial durante tres (3) días seguidos y se tendrán por efectuados a los ocho (8) días, computados desde el siguiente al de la última publicación.
ARTICULO 151.- Toda notificación que se hiciere en contravención de las formas precedentes carecerá de validez. Sin embargo, si del expediente resultare que la parte interesada o su representante ha tenido conocimiento fehaciente del acto que la motivó, la notificación surtirá efectos desde entonces. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que incurriere el agente que la practicó.

Capítulo X
De los Plazos

ARTICULO 152.- Todos los plazos administrativos se cuentan por días hábiles administrativos, salvo expresa disposición legal en contrario o habilitación, y se computan a partir del día siguiente al de la notificación; incluso los plazos para ocurrir a la justicia.

ARTICULO 153.- Los plazos administrativos obligan por igual y sin necesidad de intimación alguna a los agentes administrativos y a los interesados en el procedimiento.

ARTICULO 154.- El vencimiento de los plazos que en esta ley se acuerda a los administrados durante el procedimiento, no hace decaer el derecho de efectuar las presentaciones del caso con posterioridad, debiendo continuarse el trámite según su estado, sin retrotraer sus etapas.

ARTICULO 155.- Si los interesados lo solicitan antes de su vencimiento, la autoridad administrativa interviniente podrá conceder una prórroga de los plazos establecidos en esta ley o en otras disposiciones administrativas, siempre que con ello no se perjudiquen derechos de terceros. El mero pedido de prórroga interrumpirá el curso del plazo.

ARTICULO 156.- Exceptúese de lo dispuesto en los artículos anteriores los plazos establecidos para interponer recursos administrativos, los que una vez vencidos hacen perder el derecho a interponerlos. Ello no obstará a que se considere la petición como denuncia de ilegitimidad por el superior, salvo que éste resolviera lo contrario por motivos de seguridad jurídica o que, por estar excedidas razonables pautas temporales, se entienda que medió abandono voluntario del derecho.

ARTICULO 157.- Los plazos se interrumpen por la interposición de recursos administrativos, incluso cuando hayan sido mal calificados técnicamente por el interesado y adolezcan de otros defectos formales de importancia secundaria o hayan sido presentados ante órgano incompetente por error justificable.

ARTICULO 158.- Toda vez que para un determinado trámite no exista un plazo expresamente establecido por leyes especiales o por ésta y sus disposiciones complementarias, deberá ser producido dentro de los plazos máximos que a continuación se determinan:

a) Registro de resoluciones, de expedientes y sus pases a oficinas que proveen el trámite: dos (2) días.

b) Providencias de mero trámite administrativo: tres (3) días.

c) Notificaciones: cinco 85) días contados a partir de la recepción de las actuaciones por la oficina notificadora.

d) Informes administrativos no técnicos: cinco (5) días.

e) Dictámenes periciales o informes técnicos que exijan el traslado del agente fuera del lugar de sus funciones: treinta (30) días.

f) Decisiones sobre cuestiones de fondo contenidas en las peticiones de los interesados: veinte (20) días. Para los incidentales: diez (10) días.

ARTICULO 159.- Los plazos del artículo anterior se cuentan a partir del día siguiente al de la recepción del expediente o de la actuación por el órgano respectivo.

ARTICULO 160.- Para toda diligencia que deba practicarse fuera de la sede de la autoridad administrativa que la ordena, pero dentro del territorio de la República, se ampliarán los plazos que

fija esta ley en un día por cada cien (100) kilómetros o fracción que no baje de cincuenta (50) kilómetros.
Si hubieran de practicarse fuera del territorio nacional, la autoridad administrativa fijará el plazo discrecionalmente, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.
ARTICULO 161.- Vencidos los plazos previstos por el ARTICULO158, inc. f, interesado podrá solicitar pronto despacho y, transcurridos cuarenta (40) días desde esta reclamación, se constituye la existencia de la resolución denegatoria.
ARTICULO 162.- El incumplimiento injustificado de los términos o plazos previstos para el despacho de los asuntos administrativos, genera responsabilidad, imputable a los agentes directamente a cargo del trámite o diligencia y a los superiores jerárquicos obligados a su dirección y fiscalización. Según la gravedad o reiteración de la anomalía, serán aplicables las sanciones previstas en los respectivos estatutos del personal de la Administración Pública.

Capítulo XI
De la Prueba y Decisión

ARTICULO 163.- Corresponde a los órganos que intervienen en el procedimiento administrativo realizar las diligencias tendientes a la averiguación de los hechos conducentes a la decisión, sin perjuicio del derecho de los interesados a ofrecer y producir las pruebas que sean pertinentes.
ARTICULO 164.- Los hechos que hacen a la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba.

Cuando la administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados, o la naturaleza del procedimiento lo exija, la autoridad administrativa acordará la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta (30) días ni inferior a diez (10) días, a fin de que puedan practicarse cuantas veces juzgue pertinentes.
ARTICULO 165.- Producida la prueba, se dará vista por el plazo de diez (10) días al interesado, para que alegue sobre el mérito de la misma. Vencido el plazo sin que el interesado haya hecho uso de su derecho, podrá dársele por decaído prosiguiéndose el trámite.
ARTICULO 166.- De inmediato y sin más trámite que el asesoramiento jurídico, si éste correspondiere o el dictamen de Fiscalía de Gobierno cuando ésta deba intervenir conforme a su Ley Orgánica, se dictará el acto administrativo que resuelva las actuaciones.
La prueba se apreciará con razonable criterio de libre convicción.

Título VI
Denuncias y Recursos
Capítulo I
De las Denuncias

ARTICULO 167.- Toda persona o entidad que tuviere conocimiento de la violación del orden jurídico por parte de órganos en funciones administrativas, podrá denunciarla conforme a las prescripciones de este Capítulo.

ARTICULO 168.- La denuncia podrá hacerse por escrito o verbalmente; personalmente, por representante o mandatario.

La denuncia escrita deberá ser firmada; cuando sea verbal se labrará acta y, en ambos casos, el agente receptor comprobará y hará constar la identidad del denunciante.

ARTICULO 169.- La denuncia deberá contener, en cuanto sea posible y de un modo claro, la relación del hecho, con las circunstancias de lugar, tiempo y modo de ejecución y la indicación de sus autores, partícipes, damnificados, testigos y demás datos que puedan conducir a su comprobación.

ARTICULO 170.- El denunciante no es parte en las actuaciones, salvo cuando por la denuncia se pretenda o reclame algún derecho.

ARTICULO 171.- Presentada una denuncia, el agente receptor la elevará de inmediato a la autoridad superior de la dependencia, si no hubiera sido radicada directamente ante la misma, y ésta deberá practicar las diligencias preventivas necesarias dando oportuna intervención al órgano competente.

Capítulo II

De los Recursos

Sección I

De los Actos Impugnables

ARTICULO 172.- Toda declaración administrativa que produce efectos jurídicos individuales e inmediatos, sea definitiva o de mero trámite, unilateral o bilateral, es impugnable mediante los recursos que se regulan en este Capítulo, tanto para la defensa del derecho subjetivo como del interés legítimo.

ARTICULO 173.- Las declaraciones administrativas que no producen un efecto jurídico inmediato respecto de los interesados, no son impugnables mediante recurso, sin perjuicio del derecho de aquellos de presentar escritos haciendo consideraciones respecto a ellas. Están comprendidos en este artículo los informes y dictámenes, aunque sean obligatorios y vinculantes; los proyectos de resolución y en general los actos preparatorios.

Sección II

Formalidades de los Recursos

ARTICULO 174.- Los recursos deberán ser fundados por escrito, observándose en lo pertinente, las formalidades prescriptas en el Título V, Capítulo IV de esta Ley.

Cuando el recurso sea interpuesto telegráficamente, bastará la mención del expediente y fecha de

la resolución recurrida y la expresión de voluntad contraria al acto objeto del recurso. La fundamentación deberá hacerse dentro del plazo establecido para cada recurso o, a más tardar, dentro de los dos (2) días siguientes al de la fecha de emisión del telegrama, cuando aquélla hubiere vencido.

ARTICULO 175.- Los recursos deberán proveerse y resolverse cualquiera fuere la denominación que el interesado les dé, cuando resulte indudable la impugnación del acto administrativo.

Sección III

Aclaratoria

ARTICULO 176.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 74, procede pedir aclaratoria de los actos impugnables, a fin de que sean corregidos errores materiales, subsanadas omisiones o aclarados conceptos oscuros, siempre que ello no importe una modificación esencial.

El pedido deberá interponerse dentro del plazo de tres (3) días posteriores a la notificación y resolverse en el mismo término.

El pedido de aclaratoria interrumpe los plazos para interponer los recursos o acciones que procedan.

Sección IV

Recurso de Revocatoria o Reconsideración

ARTICULO 177.- El recurso de revocatoria o reconsideración procederá contra las declaraciones administrativas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 172. Deberá ser interpuesto dentro del plazo de diez (10) días, directamente ante el órgano del que emanó la declaración y resuelto por éste sin sustanciación, salvo medidas para mejor proveer, dentro de los diez (10) días de encontrarse el expediente en estado.

ARTICULO 178.- Cuando el recurso se deduzca por quien resulta afectado a raíz de un procedimiento en que no intervino o contra una declaración dictada directamente de oficio, podrá ofrecerse prueba de acuerdo con las previsiones de esta Ley.

Si la declaración impugnada emanara del Gobernador de la Provincia, o, en su caso, de la autoridad superior del organismo o entidad de que se trate, la decisión que recaiga en el recurso de revocatoria será definitiva y causará estado.

Sección V

Recurso Jerárquico

ARTICULO 179.- El recurso jerárquico procede contra las declaraciones definitivas, o que resuelvan directa o indirectamente sobre el fondo del asunto.

Para su interposición, a más de los requisitos formales previstos en el artículo 174, es requisito

previo haber interpuesto el de revocatoria o reconsideración y que éste haya sido denegado o rechazado, cualquiera sea el grado jerárquico del autor. Salvo lo dispuesto en el artículo 111.
También podrá interponerse si el órgano que debe resolver la revocatoria o reconsideración no se pronuncia dentro del plazo establecido en el artículo 177. Todas estas circunstancias deberán acreditarse al interponer el recurso jerárquico: con copia de la resolución denegatoria o del escrito de interposición, para el caso de retardo.
ARTICULO 180.- El recurso jerárquico debe interponerse ante el órgano inmediatamente superior al autor del acto recurrido, según el orden jerárquico, en el plazo de diez (10) días contados desde el siguiente al de la notificación de la denegatoria, o rechazo del de revocatoria, o del vencimiento del plazo para resolver ésta.
ARTICULO 181.- Si el recurrente no hubiera acompañado documentos probatorios o el órgano que debe resolver el recurso no los considerase suficientes podrá ordenar, de oficio o a petición de parte, la presentación de los que estime pertinentes, conforme lo dispuesto en el capítulo XI de esta Ley.
ARTICULO 182.- Si sustanciado el recurso el recurrente no considera satisfecho el derecho subjetivo o interés legítimo que alega lesionado, puede reproducirlo por vía de apelación ante el superior jerárquico inmediato del órgano ante el cual instauró el primero y recorrer así sucesivamente todos los grados de la línea jerárquica hasta llegar al Gobernador de la Provincia, o, en su caso, a la autoridad superior del organismo o entidad de que se trate, cuya decisión causará estado.
El recurso se presentará directamente, sin necesidad de que sea concedido por el inferior, y en el plazo de diez (10) días, desde que la resolución recurrida fue notificada al interesado.
ARTICULO 183.- El recurso jerárquico deberá ser resuelto en las diversas apelaciones, dentro de los veinte (20) días de estar el expediente en estado; salvo lo dispuesto en el artículo 187.

Sección VI
Recurso de Alzada

ARTICULO 184.- Contra las decisiones definitivas de la autoridad superior de las entidades descentralizadas, procederá un recurso de alzada ante el Poder Ejecutivo, cuya decisión causará estado.

Este recurso no procederá contra las resoluciones definitivas dictadas por las municipalidades o el Consejo General de Educación (Texto según Ley Nº 5.552/80).
ARTICULO 185.- El recurso se presentará directamente ante el Poder Ejecutivo, sin necesidad de que sea concedido por la autoridad superior de la entidad descentralizada, y en el plazo de diez (10) días desde que la decisión recurrida fue notificada al interesado.
Cuando hubieren vencido los plazos para resolver los recursos pertinentes y no hubiese recaído pronunciamiento de la autoridad superior de la entidad descentralizada, el interesado podrá

recurrir directamente ante el Poder Ejecutivo para que se avoque al conocimiento y decisión del recurso.

ARTICULO 186.- El conocimiento de este recurso por el Poder Ejecutivo está limitado al control de legitimidad. En su tramitación se observará lo dispuesto en la Sección V de este Capítulo, en lo pertinente.

El Poder Ejecutivo podrá revocar por ilegitimidad la declaración pero no modificarla, reformarla o sustituirla.

Revocada la declaración, procederá la devolución de las actuaciones para que la entidad dicte una nueva, ajustada a derecho.

ARTICULO 187.- Cuando los recursos previstos en las Secciones IV, V y VI de este Capítulo deban ser resueltos por el Gobernador de la Provincia, los Ministros, en lo referente al régimen económico y administrativo de sus respectivos departamentos, las autoridades superiores de las entidades descentralizadas, en los casos en que pudiera proceder la acción contencioso-administrativa conforme al Código de la materia, debe darse intervención previa al Fiscal de Gobierno.

En estos supuestos, el plazo para resolver será el de cuarenta (40) días, establecido en el artículo 141 de la Constitución Provincial.

Disposiciones Complementarias

ARTICULO 188.- Hasta que el Poder Ejecutivo, las Cámaras Legislativas y la Corte de Justicia no reglamenten la presente ley, en lo pertinente a la producción de la prueba, se aplicarán supletoriamente, y en cuanto resulten compatibles con la índole del procedimiento administrativo, las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo V, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

ARTICULO 189.- Dentro del plazo de ciento veinte (120) días, computado a partir de la vigencia de esta Ley, el Poder Ejecutivo determinará cuáles serán los procedimientos especiales actualmente aplicables que continuarán vigentes.

Las Municipalidades, dentro del mismo plazo establecido anteriormente, deberán reglamentar mediante ordenanza la presente Ley.

También será de aplicación supletoria en las tramitaciones administrativas cuyos regímenes especiales subsistan.

SALTA, 25 de Julio de 1978
BOLETIN OFICIAL, 02 de Agosto de 1978

LEY 5.304

REFERIDO A UNIDAD ECONOMICA.

NOTICIAS ACCESORIAS:
CANTIDAD DE ARTICULOS QUE COMPONEN LA NORMA 0018
OBSERVACION VER ART. 8, LñEY 6321 (B.O. 12-08-85)

TEMA
UNIDAD ECONOMICA AGRARIA - ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES - FRACCIONAMIENTO RURAL

VISTO la autorización otorgada por Resolución N° 1402 del Ministerio del Interior, en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar, El Gobernador de la Provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de LEY:

UNIDAD ECONOMICA - REGLAMENTACION DEL ARTICULO 2326 DEL CODIGO CIVIL

CAPITULO I
Disposiciones Generales (artículos 1 al 5)

ARTICULO 1.-Las superficies mínimas de la unidad económica prevista por el ARTICULO 2326 del Código Civil serán para los predios rurales ubicados en el territorio de la provincia de Salta, aquellas que determine la Dirección General de Inmuebles de la Provincia con sujeción a las disposiciones y de acuerdo a los procedimientos que se establecen en esta ley.
ARTICULO 2.-A tal fin, la Dirección General de Inmuebles de la Provincia está facultada para:
a) Dictar resoluciones generales estableciendo las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica;
b) Dictar resoluciones particulares en los casos concretos en que los interesados sostengan la concurrencia de las situaciones que según esta misma ley autorizan, con carácter de excepción, a modificar las superficies determinadas con carácter general para la unidad económica;
c) La reglamentación determinará el procedimiento de consultas con los organismos técnicos competentes.
ARTICULO 3.-A los fines de esta ley, no perderá el carácter de unidad económica la parcela en la que existan soluciones topográficas de continuidad representadas por caminos o canales, vías

ferroviarias con paso a nivel aprobado, ríos, arroyos u otros accidentes, salvo que en atención a las circunstancias del caso, el organismo competente apreciara que la solución de continuidad impide o hace inconveniente su explotación unitaria.

ARTICULO 4.-Toda subdivisión de inmuebles rurales deberá ser aprobada por el organismo competente, el que controlará que ninguna de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a la mínima determinada para la unidad económica, sin cuyo requisito previo no procederán las inscripciones correspondientes en las dependencias provinciales ni la protocolización en los registros notariales. Tampoco, sin este requisito previo, podrán los jueces aprobar, ni los escribanos públicos de Registro autorizar, ningún acto jurídico del que resulte la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales.

ARTICULO 5.-La presente ley no será de aplicación a los casos en que la subdivisión sea el resultado de una expropiación por causa de utilidad pública o de la transmisión al Estado Nacional o Provincial, sus reparticiones autárquicas, o las Municipalidades, por cualquier título que sea, de las superficies necesarias para satisfacer intereses, servicios u obras públicas.

Tampoco se aplicará a los fraccionamientos destinados a formar centros de población turísticos o de veraneo, o loteos destinados al asentamiento de viviendas.

CAPITULO II:

De la determinación de las superficies mínimas constitutivas de la Unidad Económica.

ARTICULO 6.-La determinación de las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica deberá efectuarse mediante resoluciones fundadas de carácter general que tengan en cuenta las características de las zonas a las que deban aplicarse la calidad de las tierras, los tipos de cultivo, la existencia o falta de riego y todo otro factor que permita razonablemente prever que las superficies mínimas que se determinen son suficientes para servir a una explotación próspera.

Estas resoluciones generales se individualizarán por fecha y número correlativos y se registrarán en libros foliados. Deberán publicarse en el Boletín Oficial y entrarán en vigencia a los Veinte (20) días de su publicación.

CAPITULO III:

De las excepciones

ARTICULO 7.-Se podrán realizar fraccionamientos de los que resulten parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima prevista en las resoluciones generales, en los siguientes casos:

a) Cuando las parcelas desmembradas se anexen a otras superficies, linderas o próximas, que ya constituyan una unidad económica o la constituirán como consecuencia de la anexión, y siempre que la superficie remanente del inmueble subdividido no sea inferior a la mínima prevista de acuerdo a esta ley para la unidad económica. Por superficie lindera se entiende

aquella que tenga una continuidad topográfica por cualquiera de sus lados con el lote desmembrado, y por superficie próxima la que sólo esté separada de éste por las soluciones topográficas de continuidad prevista en el ARTICULO 3° de esta ley. La anexión se hará constar en los registros pertinentes;

b) Cuando se demuestre mediante estudios agroeconómicos que las parcelas resultantes, no obstante tener una superficie inferior a la mínima establecida con carácter general, constituyen una unidad económica en función de las pautas previstas en el ARTICULO 6° de esta ley.

CAPITULO IV

Del Órgano de Control y del Procedimiento (artículos 8 al 15)

ARTICULO 8.-Corresponde a la Dirección General de Inmuebles de la Provincia el control de la subdivisión de los inmuebles rurales a los fines de la aplicación de la presente ley.

ARTICULO 9.-Todo proyecto de subdivisión deberá ser presentado a la Dirección General de Inmuebles acompañado de los planos respectivos, los que deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley 1030/48 y a lo que establezca la reglamentación de esta ley. Cuando se invoque la excepción prevista en el ARTICULO 7°, inciso b), deberá acompañarse a la presentación el estudio agroeconómico al que se refiere dicha norma, suscrito por profesional matriculado especializado.

ARTICULO 10.-Presentado el Proyecto de Subdivisión en el Departamento Técnico, éste lo remitirá a la Sección de Control de Unidad Económica, para su consideración; esta Oficina deberá expedirse en el plazo de diez (10) días.

Si la aprobación del proyecto fuera dentro del régimen de excepción que prevé el ARTICULO 7° de esta ley, dicha aprobación deberá efectuarse mediante resolución fundada del Director General de Inmuebles y el texto de la misma deberá ser transcripto íntegramente en todo documento por el cual se constituyan, trasmitan, modifiquen o extingan derechos reales con relación a dicha parcela.

ARTICULO 11.-Si el Departamento Técnico dispusiese el rechazo del proyecto por no encuadrar el mismo en las disposiciones relativas a unidad económica lo deberá hacer por resolución escrita en la que se indiquen las causas que motivan el rechazo. En tal caso el peticionante de la aprobación no podrá retirar el plano observado sin notificarse previamente de las causas que motivan la observación. Las observaciones se practicarán en formulario por duplicado firmado por el Jefe del Departamento Técnico agregándose la copia al proyecto y quedando el original archivado en la repartición en la forma que determine el Reglamento Interno.

ARTICULO 12.-Dispuesto el rechazo del proyecto por el Departamento Técnico, el peticionante o el titular del dominio de la parcela podrá pedir dentro de los diez (10) días de su notificación la reconsideración de la resolución, fundando su derecho y acompañando toda la prueba que intente hacer valer; tratándose de prueba documentales que no se encuentren en su poder, las individualizará indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública y persona en cuyo poder

se encuentren no admitiéndose otra con posterioridad, excepto de documentos y hechos posteriores para cuya presentación será hábil toda instancia. El Jefe del Departamento Técnico resolverá el recurso dentro de los diez (10) días de transcurrido el término de prueba.
ARTICULO 13.-Contra la resolución denegatoria de la recalificación el recurrente podrá interponer dentro de los diez (10) días de su notificación, el recurso fundado de apelación, ante la Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles, la que previo dictamen de la Asesoría Legal resolverá el recurso dentro de los veinte (20) días.
ARTICULO 14.-Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente. A tal fin al interponerse el recurso de reconsideración el interesado deberá constituir domicilio legal en la Ciudad de Salta so pena de tenérsela por tal la Secretaría de la Dirección General de Inmuebles. Todos los plazos son perentorios y se computan por días hábiles.
ARTICULO 15.-La resolución de la Junta de Catastro causará estado y abrirá la vía contencioso-administrativa.

CAPITULO V (artículos 16 al 18)

ARTICULO 16.-El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.
ARTICULO 17.-Derógase la Ley 4776/73 y toda otra disposición que se oponga a la presente.
ARTICULO 18.-Téngase por ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial de Leyes y archívese.

FIRMANTES

ULLOA - Davids - Ing. Sosa - Coll - Alvarado

RESOLUCION N° 20.361 DE JUNTA DE CATASTRO

Junta de Catastro. Correspondiente al Acta N° 1899 de fecha 10 de diciembre de 1990

VISTO

Que el Departamento Técnico presenta para su aprobación las normas para la confección, presentación y tramitación de planos ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta; y

CONSIDERANDO:

Que las disposiciones redactadas en las normas propuestas representan la unificación y/o actualización de las distintas resoluciones que sobre el tema existe en este momento;

Que la aprobación de las normas citadas, implica que los profesionales que presentan planos en el Dpto. Técnico puedan contar con la totalidad de los requisitos que debe reunir el mismo, agilizando el trámite de aprobación correspondiente;

LA JUNTA DE CATASTRO
RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Aprobar las normas para la confección, presentación y tramitación de planos propuesta por el Dpto. Técnico y que forman parte del anexo I de la presente resolución.

ARTICULO 2º.- Comunicar a los Dptos. Técnico, Jurídico y Avaluaciones.

ARTICULO 3º.- Comunicar al Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Profesiones afines.

ARTICULO 4º.- Comunicar a la Asociación de Agrimensores e Ingenieros.

ARTICULO 5º.- Comuníquese, cópiese y archívese.

Salta, 10 de diciembre de 1990

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º:

Todo trabajo de agrimensura deberá ser ejecutado por un profesional con título habilitante, de acuerdo a las leyes vigentes del Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Profesionales Afines.-

Artículo 2º:

Los profesionales que reúnan los requisitos del artículo anterior, deberán registrar su inscripción en el Libro de Registro de Firmas habilitados a tal fin en el Departamento Técnico, siendo éste requisito indispensable para presentar planos en éste organismo.-

Artículo 3º:

Para la aprobación de planos, es requisito indispensable la conformidad del o los propietarios, lo que se manifiesta con la o las firmas certificadas por Escribano Público, Juez de Paz o funcionario competente. A tal fin en el interior del plano versará la siguiente leyenda:

"Certifico que las firmas que anteceden son auténticas de ……, D.N.I. Nº ……., la/s que ha/n sido puesta/s en mi presencia, y corresponde/n al Acta Nº……..Folio Nº…….. del Libro de Registro de Firmas Nº…….

Salta,……..de 19……-"

En todos los casos en que se invoque representación, deberá justificarse como legalmente corresponda.

Artículo 4º:

Los trabajos presentados deberán llevar la firma del profesional responsable con aclaración y número de matrícula del Consejo Profesional (sello), autógrafa en tela. Podrá exigirse la misma en copias cuando aquella no fuera legible.

Artículo 5º:

La toma de antecedentes, presentación y conocimiento de toda circunstancia del trámite de expte., deberá ser efectuada por el profesional responsable. La presentación y/o retiro del expte. podrá ser efectuada por persona autorizada por el profesional.

Artículo 6º:

Los planos que se presenten para su aprobación en éste Organismo, serán dibujados en papel tela y tendrán las siguientes dimensiones máximas: Alto máximo 0,80 m.
Ancho : múltiplo del ancho de la carátula (n x 18,5 cm.).

Cuando debido a la magnitud del trabajo, no sea posible realizarlo en una sola lámina, se confeccionarán las que fueren necesarias.

Artículo 7º;

La copia heliográfica que se presenta para iniciar trámite, deberá ser sacada del original (tela) que oportunamente se adjuntará al expte. o en su defecto debe aclararse en la nota de presentación que se trata de copia de un borrador o de un anteproyecto (de subdivisión, loteo, etc.).

Todo agregado o enmienda que a raíz de una observación realizada por éste Organismo, se introduzca en las copias, tendrá que ser salvado con la firma y sello del profesional responsable, cuando la misma se realice al momento de su aprobación.

Artículo 8º:

Todo plano al momento de su aprobación deberá responder al estado parcelario actual.

Artículo 9º:

El profesional, en el caso de encontrar entre sus propios valores de medición y los que resulten de los antecedentes consultados, discrepancias que excedan las tolerancias establecidas en el art. 26 f) de la presente reglamentación, expresará su opinión fundada al respecto, quedando a consideración del Organismo, la aceptación o no de la misma.

Artículo 10º:

La intervención de todo organismo o repartición pública que en cumplimiento de sus funciones y de la legislación vigente deba expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo, será previa a la aprobación del mismo por la Dirección General de Inmuebles.

Artículo 11º:

Fraccionamientos urbanos. Deberán ajustarse a:

- Ley 1030/48 y sus modificatorias.
- Decreto Ley 4597/73
- Decreto-Ley 7/76
- Ley 5724/81
- Decreto 1407/89.

Artículo 12º:

Fraccionamientos rurales. Deberán ajustarse a:

- Ley 5304/79
- Resolución de la Junta de Catastro 20.337/90

Artículo 13º:

Nuevos centros de población. Aplicación o modificación de población existente. Deberán ajustarse a:

- Ley 1030/48
- Decreto 1410/73
- Decreto 1108/73 (Nuevos Centros de población, en zonas de influencia del Dique “Gral. Belgrano”).

Artículo 13´:

Club de Campo. Debe ajustarse a:

- Ley 5602/80.
- Decreto 924/80.

Artículo 14º:
Mensuras Judiciales: Deberán ajustarse al Decreto 10229/54.

Artículo: 15º:
Planos a presentarse en la Dirección General de Inmuebles para la tramitación de solicitudes de concesión para uso de aguas públicas ante la A.G.A.S.: deberán ajustarse alo establecido por la Ley 1030/48.

Artículo 16º:
Los planos a presentarse en esta Dirección General, comprendidos por su naturaleza en los artículos precedentes, deberán ajustarse además, a la Ley 5348 de Procedimientos Administrativos para la Provincia de Salta.

Artículo 17º:
Los planos para tramitar "juicio de prescripción adquisitiva", deberán cumplir con lo dispuesto por la Resol. Nº 13869/76 de la Junta de Catastro.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES DE AGRIMENSURA

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES DE AGRIMENSURA

A los efectos de la aplicación de las normas contenidas en la presente reglamentación, las operaciones de agrimensura, se clasifican en:

a.- Judiciales: o sea las efectuadas con los recaudos y disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos, en ésta materia, ordenadas por sentencia judicial.

b.- Administrativas: las que se ejecutan con la presencia de un funcionario técnico profesional y por disposición de autoridad competente.
c.- Privadas: las que se ejecuten en virtud de la voluntad de un propietario por profesional autorizado y habilitado.

CAPITULO III

NORMAS DE CARÁCTER GENRAL

PARA MENSURAS

CAPITULO III

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA MENSURAS

A.- TIPOS DE PLANOS: Ver modelos en el Apartado B.-

1.- Plano de Mensura (Modelo 2º).
2.- Plano de Mensura para la Prescripción Adquisitiva (Modelo 3º).
3.- Plano de Mensura y/o para Unificación (Modelo 4º).
4.- Plano de Mensura y Desmembramiento (Modelo 5º).
5.- Plano de Mensura y Desmembramiento par Anexión (Modelo 6º).
6.- Plano de Mensura y Subdivisión (o loteo), (Modelo 7º).
7.- Plano de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal.
8.- Plano para Riego.

9.- Otros: combinación de los casos anteriores según la finalidad (para Expropiación, para Permuta, para Donación, para Servidumbre, etc.), (completando el título de acuerdo al objetivo final) (respetándose lo indicado en el Art. 26 K) (Balance de Superficies).-

ACLARACIÓN:

1.- Desmembramientos: Podrá encararse el plano como Mensura y Desmembramiento; limitándose la misma al 25% de la totalidad del inmueble, ubicando el desmembramiento en un croquis según títulos y de afectación.

Cuando el área afectada a la mensura supere el 25% del total corresponderá Plano de Mensura y Subdivisión.

2.- Loteos: El título del plano será Mensura y Loteo cuando haya que hacer aperturas de calles y/o pasajes.

La aprobación por decreto del Poder Ejecutivo estará supeditada a la presentación de la documentación exigida por el Decreto-Ley 1410/73. A saber:

1.- Donación de superficies destinadas a uso público (calles, ochavas, espacios verdes, futuros espacios verdes, etc.) y ordenanza municipal de aceptación.

2.-Certificado de factibilidad de agua.

3.- Certificado de factibilidad de luz.

4.- Certificado de factibilidad de I.P.D.U.V.

5.- Certificado de inundabilidad (si correspondiere).

3.- Subdivisiones: Cuando la mensura incluya calles y/o pasajes que se encuentran abiertos y habilitados al uso público, contando además con los servicios de agua y luz correspondientes, el plano podrá llevar el título de Mensura y Subdivisión. Estando supeditada la aprobación del mismo a la presentación del resto de la documentación exigida por el Decreto 1410/73.

B.- MEDICIONES Y LEVANTAMIENTOS DE DETALLES

Artículo 18º:

El profesional deberá volcar en los planos respectivos, todos los accidentes topográficos naturales, como así también los alambrados, caminos, líneas férreas, y todo otro detalle o accidente que esté sobre las líneas medidas y que por su importancia deban ser ubicados de acuerdo al apartado A (signos convencionales).

Artículo 19º:

En parcelas rurales y urbanas baldíos, el perímetro definido, deberá quedar individualizado y materializado en el terreno, ya sea por hecho existente estable, mojones o excepcionalmente estacas, lo cual deberá quedar debidamente representado en el plano.

Se colocarán estacas, única y exclusivamente cuando la materialización del punto sea transitoria y durante la ejecución del trabajo o a lo sumo, en un pequeño lapso adicional.

En el terreno deberán quedar perfectamente individualizados todos los vértices del perímetro y en las líneas rectas, los puntos materializados estarán como máximo a distancia de 1000 metros uno de otro.

Artículo 20º:

En mensuras urbanas, se realizará el levantamiento de las construcciones estables, indicando la posición relativa de éstas en forma aproximada.

Artículo 21º:

Cuando un curso de agua permanente sea límite de un predio y corresponda levantar la línea de rivera, se tomará como tal la determinada por las máximas crecientes ordinarias del mismo.

Artículo 22º:

Se deberá consignar el ancho de las calles y/o pasajes que afecten a las parcelas mensuradas, medidos entre líneas de edificación.

Cuando corresponde abrir calles y/o pasajes, el profesional se remitirá a lo establecido por la Ley Nº 1030/48 en su Título V.

Las calles que se proyecten en los lados perimetrales del campo, podrán tener la mitad del ancho exigido, a fin de dejar al lindero la cesión de la otra mitad.

Artículo 23º:

Para lotes esquineros en los cuales deba deducirse la ochava el profesional deberá realizar un detalle de la misma en el que indicarán medidas angulares, lineales y superficie. Este hecho deberá se tenido en cuenta al confeccionarse el Balance de Superficie respectivo.

No se proyectarán ochavas en esquinas cuyo ángulo sea superior a 135º.

Artículo 24º:

Queda librado al criterio del profesional, el procedimiento para medir los lados y ángulos de los polígonos, debiendo consignarse en el plano medidas lineales redondeadas al cm., angulares en el sistema métrico sexagesimal y ambas debidamente compensadas. Las superficies para lotes urbanos, se redondearán al decímetro cuadrado (dm2) y para rurales al metro cuadrado (m2).

Se utilizará tanto en las medidas lineales como en las superficies, la coma (,) para la separación de los números decimales.

Se exime la consignación de ángulos de 90º, 180º y 270º. En caso de no consignarse los ángulos complementarios o suplementarios, el profesional aclarará éste hecho mediante nota en el plano.

C.- SUPERFICIES

Artículo 25º:

Los resultados de la operación de mensura, en cuanto a la determinación de la superficie de l predio, se establecerán por medio de un Balance de Superficie en el que, comparándose el área de la superficie determinada por la mensura con el área que dé el título, se evidenciarán las diferencias en más o en menos, y el importe del excedente si lo hubiere.

a.- La superficie del predio dada por sus antecedentes, será uno de los siguientes valores, enumerados en orden de prioridad:

- Superficie según Título: Es la consignada explícitamente en el título de la propiedad.
- Superficie según Suma de Títulos: Es la total que corresponde a la suma de las superficies consignadas explícitamente en cada uno de los títulos que integran el dominio del predio.
- Superficie Calculada en base a Títulos: Se denominan así a la que resulta por cálculo de acuerdo a las dimensiones expresadas en el Título.

b. Superficie según Mensura: Es la superficie que para el predio resulta de las mediciones efectuadas.

c.- Diferencia en Menos: Se denomina así el valor que resulte del Balance de Superficies, cuando la que resulta de la mensura sea inferior a la dad por el Título.

d.- Diferencia en Más: Se denomina así al valor resultante del Balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la dada por el Título.

e.- Deberán discriminarse en el Balance, las superficies totales destinadas a lotes, las ocupadas por caminos, calles, ochavas, espacios para uso público, espacios verdes, vías férreas y reservas.

D.- CARATULA (Modelo 1 – Apartado b.-)

D.1.-

a) Título del Plano: Identificación sobre el carácter de la operación de agrimensura de que se trate.

b) Localización: Referencia completa de la Jurisdicción Político-Administrativa en que esté localizado el inmueble (Departamento, Ciudad, Localidad, Pueblo, erc.).

c) Nombre de la Propiedad: Si lo hubiere.

d) Titulares de Dominio: Nombre y Apellido del Titular o Titulares del dominio, conforme figuren en el o los títulos de propiedad.

En los planos para Prescripción Adquisitiva, se consignarán además nombre y apellido de la o las personas que la pretendan.

e) Inscripción: Datos de inscripción en el Dpto. Jurídico de esta Dirección.

f) Nomenclatura Catastral: Designación parcelaria catastral del inmueble si la hubiere. Cuando la mensura abarque dos o más parcelas o fracciones, deberán consignarse las designaciones catastrales de todas ellas.

g) Referencia de Antecedentes: Indicación de los planos o antecedentes gráficos que hallan sido utilizados para la confección del plano (Láminas Catastrales, Planos de Mensura, Mensuras Judiciales).

D.2.-

Croquis de Ubicación.-

- Para Mensuras Rurales, croquis de localización con o sin escala, donde se ilustre la posición relativa del predio con respecto a algún accidente natural o hecho material más importante de la zona.
- Para Mensuras Urbanas, se realizará un croquis de la manzana correspondiente, ubicándose la parcela en cuestión con indicación de las calles que la rodean.
- Tanto para mensuras rurales como para urbanas, las parcela o fracción en cuestión se remarcará e indicará con rayado inclinado.
- La orientación del lote con respecto al Norte consignada en el croquis de ubicación, podrá coincidir con la indicada en la mensura.
- En el caso de mensuras rurales, se exigirá su vinculación respecto a un punto material de mayor fijeza y permanencia, que exista en las adyacencias del predio, medida expeditivamente (por ej. cruce de caminos, mojones kilométricos, centros de población, etc.)
- Para parcelas urbanas, se realizará la vinculación a una esquina consignándose además dicha distancia según lo indican los títulos. Cuando existan discrepancias entre las medidas según Título (S/T) y según Mensura (S/M) en el frente del lote, se exigirá la vinculación S/T y S/M ambas esquinas.
- Cuando el especio destinado en la carátula, para realizar un croquis de ubicación claro y preciso, no sea suficiente, el mismo podrá realizarse en el interior del plano.

D.3.-

VISADO DE OTROS ORGANISMOS

- Visado de Vialidad Provincial o Nacional: Cuando la operación de agrimensura dé frente a ruta o se vea afectada por su trazado.

Lo precedente no será exigible cuando se trate de mensuras ubicadas dentro del téjido urbano.

- Visado Municipal: Para el caso de subdivisiones y desmembramientos de parcelas urbanas y cuando se produzcan excedentes de títulos por desplazamientos de la línea municipal.
- Visado de A.G.A.S.: Para el caso de subdivisiones y desmembramientos en zonas beneficiadas o afectadas por proyectos hidráulicos.
- Visado del Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos y Profesionales Afines: En todos los casos
- Los visados enumerados precedentemente, deberá constar en el original y en la carátula, en el espacio reservado a tal efecto. Si en la carátula no hubiere lugar, deberá consignárselos en el interior del plano.

Artículo 26º:

DE LA MENSURA EN SI

a) Lugar y Fecha de confección del plano: a consignarse en el extremo superior izquierdo (ver modelos en el apartado B.-).

b) Escala: Las utilizadas serán aquellas que relacionen la unidad con los números 10, 20, 25, 30, 40, 50 y 75, multiplicados por la potencia 10 que resulte conveniente para representar correctamente en el plano todos aquellos detalles necesarios.

c) Para mensura urbanas, con relación a la confección del Cuadro de Servicios, para la o las calles que afecten la parcela en cuestión, se deberá indicar SI o NO, según corresponda (ver modelos de planos).

d) Norte: Ubicado de tal manera que la flecha que lo indique esté orientada hacia la parte superior del plano y perpendicular al canto inferior de la hoja.

En casos especiales, el Norte podrá quedar desviado hasta 45º con respecto a la perpendicular anteriormente citada.

e) Elementos geométricos de la mensura:

- Demarcaciones: Representación de la materialización de los vértices y límites de la mensura donde se hallan colocado mojones (o estacas para el caso de parcelar urbanas), y de cualquier otra materialización que se halle en el perímetro de la mensura, según los signos establecidos en esta Reglamentación (Apartado A.-).
- Poligonales: Consignar las dimensiones según lo estipulado en el Artículo 24º, a efectos de verificar cierre lineal y angular, citando en cada polígono la superficie que resulte de la mensura, como así también un círculo en blanco y la palabra “Matrícula Nº…”, espacios que serán llenados por éste Departamento.
- Líneas Curvas: Cuando entre los elementos geométricos figuren líneas curvas, deberán consignarse los valores que la determinen (ángulo al centro, radio, desarrollo, cuerda y superficie).

f) Tolerancias:

- Lineal:

  el $1^0/00$ del período de la mensura.

- Angular:

  60 “ $\sqrt{n}$ n = nº de vértices.

- Superficie:

1 al 5 % de la Superficie según título.

Estas tolerancias serán justificadas expresamente por nota en el plano.

g) Detalles: Levantamiento de hechos existentes (mejoras, canales, accidentes topográficos, etc.) que se encontraren en el interior de la mensura y que a criterio del profesional sean relevantes.
h) Calles y Caminos: Consignar su ancho y nombre si lo tuviese. Para el caso de caminos, se señalará el sentido hacia las localidades o poblaciones más próximas.
i) Ferrocarriles: Se indicará su designación, y el ancho de la zona de vía.
j) Colindantes: Nombre y apellido del o de los colindantes con la nomenclatura catastral correspondiente (Matrícula, parcela y/o fracción), tal como lo citan sus títulos. Para el caso de varios propietarios, podrá abreviarse colocando el nombre completo de uno de ellos y la palabra "y otros/as".

Para el caso de mensuras rurales, agregar nombre de la Finca o las Fincas colindantes, si los hubiere.
Para el caso en el que el colindante sea un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se indicará únicamente número de plano y Matrículas.

k) Balance de Superficie: Se realizará según la denominación del plano, y siguiendo el orden que se indica en el mismo, según puede observarse en los modelos de planos que se adjuntan (Apartado B.-)
l) Croquis de Afectación: Para el caso de Desmembramientos y Prescripción Adquisitiva, indicando en forma aproximada y con rayado inclinado, la posición de la fracción mensurada dentro de la de mayor extensión.
m) Certificación de Firmas: según el Art. 3º de la presente Reglamentación.
n) Firma del Profesional: Debidamente aclarada según lo establecido en el Art. 4º de esta Reglamentación.
o) Croquis según Títulos: Para el caso de Unificaciones y Permutas, indicando medidas lineales, superficies, matrículas y parcelas o fracciones según consten en los antecedentes dominiales.
p) El profesional deberá, en los posible, respetar las disposiciones seguidas en los modelos adjuntos (Apartado B.-).

E.- DOCUMENTACIÓN A REQUERIR PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE MENSURA

Encontrándose el plano técnicamente en condiciones de ser aprobado, se requiere completar Legajo, adjuntando:

1. VISADO DE OTROS ORGANISMOS:
    - Consejo Profesional (en todos los casos).
    - Municipalidad (en inmuebles urbanos, cuando haya modificación Parcelaria).
    - Vialidad Provincial – Nacional (ver artículo 25 – D.3)-
    - A.G.A.S. (ver artículo 25 – D.3)
2. DECLARACIONES JURADAS DEL REVALUO RURAL Y/O URBANO
3. LIBRE DEUDA ACTUALIZADO
4. CERTIFICADO FINAL DE OBRA
5. FIRMA AUTENTICADA DEL/DE LOS PROPIETARIO/S
6. FIRMA DEL PROFESIONAL
7. ORIGINAL Y 5 (cinco) COPIAS HELIOGRÁFICAS (como mínimo)
8. SELLADOS:
    - RENTAS
    - CONVENIO LEY 4288

- FOJAS

NOTA: Las Declaraciones Juradas de Revalúo a presentar, deberán se las de las parcelas o fracciones resultantes según el objeto del plano y estarán firmadas por el o los titulares del dominio o personas debidamente autorizadas.
NOTA: Se solicitará Libre Deuda actualizado de la o las matrícula/s sujetas a modificación según la operación de agrimensura que se plantea.

CAPITULO IV

PROPIEDAD HORIZONTAL
GENERALIDADES Y DEFINICIONES

1º) Los planos de subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional 13.512, deberán contener toda la información necesaria para:

1.a) Determinar las partes del edificio de propiedad exclusiva y común, para la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración.

1.b) Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

2º) A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

2.a) Partes de propiedad exclusiva:

Son las partes de un edificio que, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 1º) de la Ley Nacional 13.512, pueden ser propiedad de una persona real o jurídica; y se integran por unidades funcionales o complementarias, si las hubiera.

2.a.1 Unidad Funcional:

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino que fije el plano de obra.

Podrá o podrán integrar la unidad funcional otro u otros ambientes, sectores o dependencias que sin estar directamente comunicados a esa unidad no resulten indispensables para posibilitar su funcionalidad.

2.a.2 Unidad Complementaria:

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores o dependencias que por su naturaleza no constituyen unidades funcionales, pero que es voluntad que su uso deba complementar alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Por ello deberá ser objeto de dominio exclusivo por personas que sean titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

2.b) Partes de Propiedad común:

Las partes de edificios de propiedad común se distinguirán en :

2.b.1 De propiedad común forzosa:

Son de propiedad común forzosa las partes del edificio que, por su naturaleza o destino lo sean de acuerdo a lo establecido en el artículo 2º) de la Ley 13.512.

2.b.2 De propiedad común optativa:

Serán de propiedad común optativa las partes del edificio que, sin serlo forzosamente se destinen para ello.

2.c) Polígono:

Son superficies geométricas delimitadas en una planta, las que en caso de estar constituidas por más de un ambiente deberán estar comunicadas entre sí, y podrán estar compuestas por uno o más de los siguientes tipos:

2.c.1 Superficies cubiertas:

Son las que estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.

2.c.2 Superficies semicubiertas:

Son las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado.

2.c.3 Superficies descubiertas:

Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.

2.c.4 Superficies superpuestas:

Cuando dos polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos, se superpongan o se penetren mutuamente en un nivel diferente al del piso de su planta, la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie superpuesta. Esta situación da lugar a una limitación de dominios en un nivel especial intermedio entre los niveles superior e inferior, como sucede en el caso de escaleras, rampas, placards, guardabaules,etc.

2.c.5 Tubos:

Los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán TUBOS cuando tengan remate superior de protección.

3º) Los polígonos que integran las unidades funcionales o complementarias deberán ser determinados en el plano de subdivisión.

Correlativamente el Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá establecer en forma separada, para cada una de las unidades funcionales y complementarias del edificio, la proporción de su derecho en las partes comunes. De tal modo las partes de propiedad exclusiva quedarán definidas en las respectivas escrituras traslativas de dominio por medio de las unidades funcionales y complementarias que las integren.

4º) A los efectos de la subdivisión del edificio se adopta el sistema de representación por plantas; quedando sobreentendido que, salvo las excepciones que se producen cuando existen superficies superpuestas, sobre las distintas unidades que se representen en cada planta se originarán dominios comunes o exclusivos que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

5º) Cuando se trate de subdivisión de varios blocks en un mismo predio, la representación se hará en láminas individuales ubicando el block en cuestión en un croquis general.

6º) Para edificios de pisos iguales, podrá representarse una sola planta tipo, indicando las distintas designaciones de polígonos con sus correspondientes niveles.

7º) La subdivisión del edificio tendrá el carácter de:

a) Proyecto: cuando se refiere a un edificio en construcción y/o a construir.

b) Definitivo: cuando se refiera a un edificio construido.

8º) Tratándose de edificios parcialmente construidos y parcialmente a construir o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construida y como provisorio el resto del proyecto.

Quedan exceptuadas de este artículo, las subdivisiones en planta baja hasta un mínimo de dos unidades funcionales, las que previa asignación de matrícula deberán acreditar final de obra.

I- REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISIÓN

INSTRUCCIONES GENERALES

9º) Responsabilidad de los profesionales: Queda establecido que será bajo la absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes, la exactitud y fidelidad de los datos consignados.

En la oportunidad que se considere conveniente, se practicarán las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes y el plano de subdivisión. En caso de comprobarse discrepancias, se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano; incluyendo para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Profesionales Afines.

10º) Independencia y Funcionalidad: Sólo será posible la subdivisión del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas las partes de propiedad exclusiva que en ella se crean.

A los efectos precedentemente expuestos, la aprobación municipal acordada a los planos de obra solo tendrá el carácter informativo, reservándose la Dirección General de Inmuebles la facultad de juzgar sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.

Desde ya se descarta la posibilidad de subdivisión de edificios con:

a) Construcciones de carácter precario.

Se entiende pro construcciones de carácter precario, aquellas que en función de sus características constructivas, no reúnen las condiciones de aptitud necesarias par el cumplimiento del destino previsto.

b) Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 1,00 m. de luz libre de previsiones de muros.

Asimismo, queda reservada la facultad de realizar todas las consultas, con otras dependencias de la Administración que se consideren necesarias para establecer en el caso de edificios especiales, si se cumplen en ellos los requisitos mencionados.

11º) Mensura de Predio: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para mensuras y efectuar el correspondiente balance de las superficies.

En aquellos casos en los que el inmueble, objeto de la afectación al régimen de la Ley 13.512, ocupe más de una parcela, deberá realizarse la unificación mediante la confección de un plano de mensura y unificación, aprobado por autoridad competente.

12ª) Elementos a determinar en la subdivisión del edificio: Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

a) Las unidades funcionales, complementarias y las partes de propiedad común que integren el edificio.
b) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono y de cada parte de dominio común.
c) Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies citadas en el artículo 2º) inciso c.1 a c.6- comprendidas dentro de cado uno de los polígonos.
d) Iguales medidas para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos, (Es en consecuencia, innecesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la Ley, se encuentren en el interior de los polígonos).
e) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

13º) Medidas: Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del artículo anterior y artículo 1º) inciso a), serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de cualquiera de las intersecciones del piso, con los correspondientes parámetros de los muros.

14º) Medición de los edificios construídos: En los edificios total o parcialmente construidos todas las medidas lineales del edificio o, en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar, y en ningún caso, salvo los previstos en esta norma, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en terreno.

15º) Medición de los edificios construídos: Cuando se trate de un edificio a construir, cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto, las medidas se deducirán del plano de obra adjuntándolas a los resultados de la mensura del terreno a que alude el artículo 9º.

16º) Medición final de los edificios a construir y/o construídos: Una vez construído el edificio, para el cual se hubiera aprobado la subdivisión con carácter de proyecto, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construídos.

17º) Medición Lineal: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con la tolerancia que más adelante se establece.

18º) Medición angular: Dentro de las normas de una sana técnico queda librado al criterio del profesional, el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos.

19º) Tolerancias de mediciones lineales: Se adopta una tolerancia del 1% del perímetro del polígono en cuestión.

20º) Cálculo y compensación de la medición: Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la subdivisión, a fin de verificar si se ajustan o no las tolerancias. En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el artículo 19º).

21º) Cálculo de la subdivisión: La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el artículo 18º) y 19º). Las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado. Estos cálculos transcriptos y graficados en forma claramente inteligibles deberán acompañar el plano en su primera presentación.

22º) Invasión de edificios a la vía pública: En el plano de obra deberá certificar la municipalidad que está en conocimiento de la invasión del edificio a la vía pública, citando el rumbo y la superficie que corresponda, y que acepta esta situación mientras dure la vida útil del edificio.

23º) Medianeras desplazadas: Si de la mensura del predio, se ubicaran sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de los respectivos muros divisorios, como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de esta últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada, no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según título, y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados a su comparación con la

situación de hecho existente en el terreno. Todo ello, debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión del edificio.

24º) Previsión de medianeras: Cuando el predio no se encuentre cercado con muros del espesor de 0,15 m. se deberán prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en ancho de 0,15m., a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efecto del desplazamiento de un muro dentro del predio el espesor del mismo existente no alcanzara los 0,15m., se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe el espesor citado, a lo largo de la línea divisoria.

La previsión de muros debe representarse según lo indicado en el apartado “Signos Convencionales”.

25º) Espesor de los muros: En todas las medianeras los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.

26º) Previsión de paredes: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras. Pero ello sólo será posible cuando se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas, y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia.

Cuando lo creyere oportuno la Dirección General de Inmuebles podrá requerir a los profesionales actuantes la certificación municipal, de que la materialización de las paredes previstas no infringen las ordenanzas vigentes.

27º) Salientes en los muros: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes, cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase a los 20 cm. y su dimensión paralela al mismo, no sea superior a los 60 cm.

28º) Salientes horizontales: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del parámetro más de 0,30 cm., no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies.

29º) Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión del edificio deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones. Consecuentemente, estos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de propiedad común o exclusiva a los que pertenezcan.

30º) Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, serán de determinación optativa.

31º) Cota de nivel: Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra, salvo la existencia de discrepancias notorias.

32º) Pisos a distinto nivel: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 0,50 cm., en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas. Existiendo pisos en pendientes con desniveles superiores a 0,50 cm., se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá “Nivel Variable”.

33º) Entrepisos y altillos: Cuando en un edificio existen entrepisos o altillos con accesibilidad propia y permanente, ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.

34º) Azoteas y terrazas: Las azoteas y terrazas accesibles y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión del edificio.

35º) Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado será vinculada, en su ubicación, de modo cierto a las líneas límites del predio.

II- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PLANOS

GENERALIDADES

36º) Clasificación: Se distinguirán dos categorías para aprobación de planos:

a) Provisoria: con proyecto de obra.
b) Definitiva: con final de obra otorgado por la Municipalidad correspondiente.

37º) Número de láminas: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificios hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá ejecutar en varias hojas o láminas, respetando las dimensiones máximas estipuladas en el Capítulo I, Artículo 6º de la presente reglamentación.

38º) Dibujo: Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez y todas las leyendas y acotaciones ser fácilmente legibles, no sólo en el original, sino también en las copias.

Unos y otras serán rechazados de no cumplirse este requisito.

En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más de uno por ciento (1%).

No obstante ello, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor, a los efectos de una mejor visualización.

39º) Contenido de los planos: Los planos deberán contener los siguientes elementos:

a) Carátula.
b) Mensura del predio y Balance de Superficies.
c) Representación de la Subdivisión del edificio.
d) Planillas.

39.a) Carátula: Deberán respetarse las dimensiones estipuladas en el Modelo Nº 1 del Apartado B.

39.b) Plano de Mensura del predio: Quedará conformado de la siguiente manera: “En lo referente a la representación y escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes en materia de mensuras comunes, consignándose además su Balance de Superficie según lo estipulado en el Capítulo III.C (Superficies)”. Art.25.

39.c) Representación de la subdivisión del edificio:

39.c.1 Orden de las plantas: Para cumplimentar lo establecido en el artículo 4º la subdivisión deberá ser representada en cada uno de las plantas del edificio. A tal fin ellas serán reproducidas en el plano en el orden en que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando en su rincón inferior izquierdo, y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.

39.c.2 Orientación: Se orientarán las plantas con el Norte hacia arriba. Si la orientación resulta igual a la del croquis de la carátula no será necesario dibujar la meridiana en la representación de la subdivisión.

39.c.3 Escala: Como norma general se usará la escala mínima 1:100 la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles en su ángulo superior derecho.

39.c.4 Detalles: Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

39.c.5 Cuerpos de edificios aislados: En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en gráfico especial de conjunto, a escala reducida, y realizar por separada la representación de cada edificio.

En este caso, el gráfico de conjunto deberá contener toda la información relativa a la ubicación y la superficie ocupada por cada uno de los cuerpos del edificio.

39.c.6 Límites del predio: Los límites con las calles (frente) se representarán por líneas de trazo continuo: los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de ejes (puntos y rayas).

39.c.7 Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos comunes o los muros se representarán por las poligonales o la

poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en el artículo 11º), aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

39.c.8 Dominio exclusivo y común: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo, se dibujarán en trazos gruesos, netamente destacados, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda con respecto a cuales son los límites de los distintos dominios.

Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común, se dibujará con línea fina.

El cumplimiento de este requisito de trazos, de un grosor netamente diferenciado deberá ser objeto de especial cuidado, a fin de asegurar una fácil interpretación de la subdivisión.

39.c.9 Muros: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos tanto de dominio común como exclusivo, quedarán en general, representados por una línea doble cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta el dominio del polígono que ella limita.

39.c.10 Muros de poco espesor: Como excepción a lo establecido precedentemente en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor 0,10m., su representación podrá indicarse mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre los polígonos de los cuales por lo menos uno, sea de domino exclusivo.

39.c.11 Distribución interior: No se indicarán el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común. Solo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Todas ellas son trazo fino.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indicarán su condición de tales; las semicubiertas se identificarán cruzándolas con diagonales; la superficies cubiertas quedarán identificadas por exclusión al no llevar signo distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en el artículo 39.c.21.

39.c.12 Hechos existentes y previstos: Los hechos existentes en los edificios construídos y los incluidos en los planos de obra para edificación a construir o en construcción , se representarán con trazos continuos, grueso a fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra, serán representadas por líneas de trazos discontinuos.

39.c.13 Medianeras: por contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianeras que no limiten con superficies cubiertas o semicubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha de la confección del plano, es decir, como existentes o como previstas.

39.c.14 Cotas de alturas: En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En caso de variaciones de nivel superiores a 0,50 m. en una misma planta se dibujará la línea de separación, ubicándola a escala solamente, es decir, sin acotar sus distancias a otros hechos

representados en el plano. Además, se anotarán a ambos lados las cotas de nivel que correspondan.

39.c.15 Leyenda de plantas: Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva, y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará al lado la cota correspondiente.

39.c.16 Servidumbres: La existencia en unidades de propiedad exclusiva de servidumbres especiales de acceso, ocasionados por artefactos o instalaciones de dominio común, así como las servidumbre de iluminación y/o ventilación deberían ser aclaradas mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino.

39.c.17 Acotaciones: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias.

Las medidas de los ángulos podrán expresarse hasta el minuto sexagesimal como límite inferior, no admitiéndose por lo tanto las fracciones de minutos o segundos, salvo que razones de precisión derivadas de la longitud de los lados, así lo justifiquen.

No se admitirá acotaciones entre flechas. El uso de estas, queda reservado solo para relacionar una acotación con el elemento al que ella se refiere, cuando por razones de espacio o claridad del plano no pueda ser puesta en su inmediata proximidad.

39.c.18 Acotaciones de los polígonos: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o exclusivo, se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de ésta última, de modo tal que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota.

Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno.

Deben consignarse todas las medidas necesarias para verificar las superficies interiores de los polígonos.

39.c.19 Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.

39.c.20 Designación de polígonos y unidades: Los polígonos de donimio exclusivo llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero cero (00) par la planta baja: cero uno (01) para el primer piso, etc. El segundo par, separado del primero por un guión, servirá para determinar al polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de cero uno (01) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los subsuelos se identificarán por medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el primer subsuelo, II para el segundo, etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo; seguido del par de números determinantes del polígono en su planta, separado por un guión y formado de la misma manera que en el caso anterior.

Las unidades funcionales se designarán por números arábigos correlativos en todo el edificio, comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución.

Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas simples siguiendo el orden alfabético, y si el número de estas no alcanzare, se utilizarán sus combinaciones binarias.

Los polígonos de dominio común no llevarán designación especial, pero si una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo, “Patio común”, “Cubierta común”, etc.

39.c.21 Superficies superpuestas: Serán representadas dentro de la planta de la que forma parte, mediante:

a) Su contorno: deberá ser acotado y llenado por un rayado fino oblicuo cruzado, y

b) Una leyenda: indicará su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota. Por ejemplo: “Proyección entrepiso Polígono 00-04, cota + 2.20”.

39.c.22 Tubos y elementos de conducción: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos, o alojados en el interior de aquellos, se representarán y se computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques.

Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de los polígonos sin contacto con los muros comunes que deban ser representados en el plano, no se representarán ni computarán en él.

En las azoteas comunes, se representarán y computarán como muros comunes los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados. Y se representarán y computarán como superficie cubierta aquellos que se apoyen sobre, o se alojen en el interior de las superficies cubiertas comunes.

En estos casos se representarán los tubos y elementos de conducción siguiendo el criterio empleado en el art. 27º).

39.c.23 Balcones: Los balcones serán representados por el contorno acotado de la superficie aprovechable de las mismos, limitados hasta el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo establecido y una leyenda que dirá “Balcón”.

39.c.24 Tanques de agua sobreelevados: no serán representados.

39.c.25 Entrepisos: Un entrepiso puede proyectarse sobre el perímetro del polígono de la Unidad Funcional a la que pertenece (entre piso interior) o encontrarse sobre una unidad de distinto dominio (entrepiso exterior). En ambos casos, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del entrepiso, llenando su interior con un rayado fino inclinado a 45º, insertándose la leyenda “Proyección entrepiso”, seguida de la cota. La superficie se computará en la columna correspondiente de la planilla (de unidades funcionales o de superficies comunes), pasando a integrar la superficie total de la unidad funcional a la que corresponde.

Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente, susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser representado por separado en la forma

establecida para la representación de las plantas, e incluido por separado también, en la planilla de superficies que corresponda. En este caso la nomenclatura a consignar será la correspondiente a la planta inmediata inferior seguida de la designación que le corresponda dentro de dicha planta.

39.c.26 Representación de los sótanos o subsuelos: En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, éste se tomará directamente del plano de obra.

39.c.27 Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos:

a) Cuando ello se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano no serán representados tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medias y cotas correspondientes, cualquiera fuera su desnivel con respecto a la cota general de esta planta se llenará este contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las leyendas que correspondieren:"Iluminación horizontal", "Iluminación vertical", "Ventilación horizontal", "Ventilación vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y su designación en el plano.

b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará formando parte de este la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior.

39.c.28 Representación de escaleras y rampas: Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio (ubicadas una, en una sola planta y la otra, parte en esa misma y parte en otra) se hará la siguiente representación:

a) En la planta inferior dentro de la unidad cuyo límite en altura sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación: se llenará su interior con rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de ……..", escalera, rampa, etc.

b) En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo con la leyenda:"Vano……..", escalera, rampa, etc.

Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesibles ni aprovechables, elles (las escaleras y rampas) deberán ser representadas como pisos de nivel variable.

Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas no serán objeto de representación alguna como tales cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio, o cuando se encuentren totalmente en el interior de una misma unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas.

39.c.29 Invasión de edificios a la vía pública: Deberán quedar graficado en el croquis del terreno el sector del edificio que invade la vía pública, y mediante un detalle a escala mayor, se consignarán sus medidas lineales, angulares y de superficie. En el dibujo de las respectivas

plantas, y sus correspondientes cálculos, se considerará el sector invadido integrado con la parcela.

39.d) Planillas:

39.d.1 En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planillas de unidades funcionales;

Planillas de unidades complementarias;

Planillas de superficies comunes.

39.d.2 Planillas de unidades funcionales: Tiene por objeto mostrar la composición y superficie de las mismas. La forma, distribución y encabezamiento, será de conformidad al modelo adjunto.

Cuando en un polígono no exista alguna de las superficies indicadas en la planilla, en la columna y el renglón correspondiente se trazará un guión.

Las columnas (1) a (6) – (9) y (10) deberán figurar en todos los casos. Las columnas (7) y (8) solo en aquellos casos que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existan en el edificio.

Con relación a las columnas (7) y (8), deberá tenerse presente que las superficies superpuestas solo forman parte de las unidades a que pertenecen, no así de los polígonos sobre los cuales se proyectan. En consecuencia, en la unidad a que pertenece una dada superficie superpuesta debe figurar discriminada en las columnas antes mencionadas, pasando a formar parte de las respectivas unidades funcionales y/o superficies comunes a las cuales pertenece.

En tanto que en el polígono sobre el cual se proyectan solo deben describirse las superficies de las columnas (3) a (6), sin hacer alusión a la superficie superpuesta.

39.d.3 Planilla de unidades complementarias: Tendrá idéntica estructura y composición que la de unidades funcionales, y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deban figurar, con la diferencia del encabezamiento. Además deberá llevar abajo dentro del recuadro una nota que rezará: “Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla, solo podrían ser objeto de propiedad exclusiva, por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio”.

39.d.4 Planilla de superficies comunes: En esta planilla, se hará la discriminación de las superficies de propiedad común, existentes en cada planta.

Obligatoriamente, deben figurar todas las columnas (1) al (7).

Debe existir superficies superpuestas de propiedad común, se insertarán las columnas que sean necesarias, en la misma forma que en la planilla de unidades funcionales y complementarias.

En las tres planillas descriptas, deberán consignarse los totales por columnas

III- TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN:

40º) Trámite: El trámite de aprobación de un plano de subdivisión de un edificio a someterlo al régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, podrá tener una:

a) Aprobación Definitiva;

b) Aprobación Provisoria.

40.a. Aprobación Definitiva: Comprenderá los siguientes pasos:

40.a.1 Presentación Previa:

- Nota de presentación y sellado correspondientes.
- Copia del plano de obra aprobado (o visado) por la Municipalidad.
- Copia heliográfica del plano de mensura y subdivisión en Propiedad Horizontal.

40.a.2 Documentación Final:

- Visado del Consejo Profesional.
- Visado municipal (cuando sea expresamente solicitado).
- Copia Heliográfica del Plano de Obra con la intervención del Municipio correspondiente.
- Declaraciones Juradas de Revalúo Urbano, para las Unidades Funcionales resultantes.
- Final de Obra.
- Libre Deudas actualizado (originales).
- Sellados de aprobación.
- Original y cinco copias heliográficas (como mínimo) del plano de subdivisión.

NOTA: No será requerido el Certificado Final de Obra, cuando el plano de obra sea “CONFORME A OBRA o de RELEVAMIENTO” y obviamente la subdivisión que se plantea sea coincidente con éste, no aceptándose modificaciones ni agregados que no se contemplen en el Art. 26 de la presente reglamentación.

40.b Aprobación Provisoria: Comprenderá los siguientes pasos:

40.b.1 Presentación Previa:

- Nota de presentación y sellados correspondientes.
- Copia del plano de obra aprobado (o visado) por la Municipalidad.
- Copia heliográfica del plano de mensura y subdivisión en Propiedad Horizontal.

40.b.2 Documentación Final:

- Visado del Consejo Profesional.
- Plano de Obra (Proyecto “Aprobado”).
- Libre Deuda Actualizado.

- Original y cinco copias heliográficas.
- Sellado de Aprobación

NOTA: El propietario o el profesional, solicitará aprobación definitiva, oportunamente, mediante la presentación del Certificado Final de Obra, declaraciones jurada y Libre Deuda actualizado; el pedido se realizará mediante nota que será presentada en el Dpto. Técnico, previo pago del sellado correspondiente.