



Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe
Primera Circunscripción (Ley 6898)

Santa Fe, 04 de agosto de 2015.-

Servicio de Catastro e Información Territorial
Consideraciones Generales sobre los Nuevos
Derechos Reales objeto de Registración ante el SCIT.

Estimado colega:

Con relación al tema de referencia, el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) remitió en la fecha la nota que se transcribe seguidamente, acompañando en archivo adjunto las *consideraciones generales que tendrá en cuenta ese Organismo, respecto de los nuevos derechos reales objeto de registración*, con motivo de la aplicación de las normas del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación:

"Sra. Escribana
Carolina Culzoni
Colegio de Escribanos de la Provincia
De Santa Fe - 1ª. Circunscripción
San Martín 1920 - Santa Fe
S/D

De mi mayor consideración, como es de su conocimiento se ha sancionado la Ley N° 26.994 que instituye el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; por el mismo se crean nuevos derechos reales que serán objeto de registración ante este Organismo. Por ello, y en virtud que entrará en vigencia el próximo lunes 3 de Agosto de 2015, es que se han mantenido reuniones en el seno de este Organismo con Colegios Profesionales y Municipalidades.

En razón de ello, se adjuntan las presentes consideraciones que se tendrán en cuenta para las registraciones antes mencionadas, por lo cual consideramos oportuno comunicar las mismas.

Ante cualquier consulta dirigirse o comunicarse al Servicio de Catastro e Información Territorial, Saavedra 2260 (Santa Fe), Teléfonos: 0342 - 4573772 / 3757 / 4787 / 4777 / 4778 / 2534 internos 103-104-105.

Sin otro particular, saludo a usted atentamente.-

C.P.N. Horacio S. Palavecino
Administrador Provincial S.C.I.T."

En razón de su importancia, rogamos tome debida nota y lo saludamos muy atentamente.-

CAROLINA CULZONI
Presidente C.D.

MARIA CRISTINA SAHD
Secretaria C.D.



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

En el marco de la puesta en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el Servicio de Catastro e Información Territorial le hace llegar las distintas consideraciones generales relacionadas a la aplicación de dicho cuerpo normativo en el Servicio.-

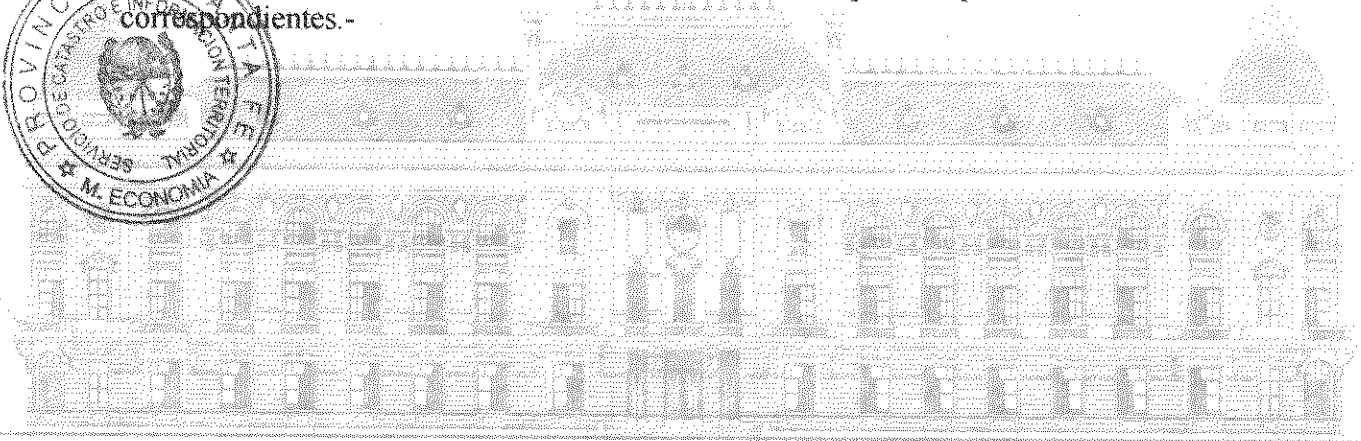
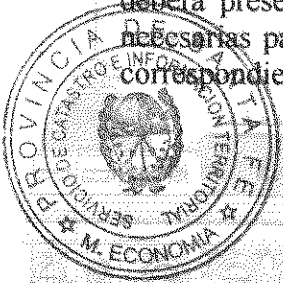
- El S.C.I.T. de la Provincia de Santa Fe registrará catastralmente los objetos territoriales legales sobre los cuales se ejercen derechos reales sobre cosa propia. Dichos derechos reales son: *dominio, condominio, propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios.*-

- El S.C.I.T. de la Provincia de Santa Fe registrará catastralmente los objetos territoriales legales sobre los cuales se ejercen derechos reales sobre cosa ajena basados en las parcelas definidas en el ítem anterior. Dichos derechos reales son: *tiempo compartido, cementerio privado, superficie, usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca y anticresis.*-

- Los nuevos conceptos se aplican a partir del primer día hábil del mes de agosto del corriente año.-

- Todos los planos de mensura que representen derechos reales nuevos ajustarán su presentación a las normas vigentes y llevarán todas las visaciones de los organismos municipales, provinciales y nacionales necesarias. Por ejemplo, en el caso de *derecho de superficie* llevará como mínimo las visaciones municipales y las que correspondan para la visación rural.-

- Para realizar la mensura de un objeto territorial legal para constituir un derecho real sobre cosa ajena aplicado sobre el total o una parte de un inmueble, la misma debe tener estado parcelario constituido de la totalidad del inmueble, es decir plano inscripto y vigente. Los planos que definen estado parcelario son válidos para todos los derechos reales si se aplican a la totalidad de cada parcela definida en dicho plano inscripto y vigente. Para emitir el Certificado Catastral, el profesional que lo tramite, deberá presentar las constancias que otorgue la factibilidad, según destino, necesarias para afectar el inmueble a dicho derecho, expedidas por los entes correspondientes.-





PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

- Los planos se confeccionarán de acuerdo a las normas actuales, Resolución N° 04/2010 en propiedad verticales (*dominio, condominio, superficie, usufructo, servidumbre, uso, habitación, hipoteca*) y Decreto Provincial N° 2645/92 en *propiedad horizontal*, con las consideraciones generales que aquí se expresan y en todo lo que no se oponga al Código Civil y Comercial. Ver indicaciones en este informe para *conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerio privado*.-

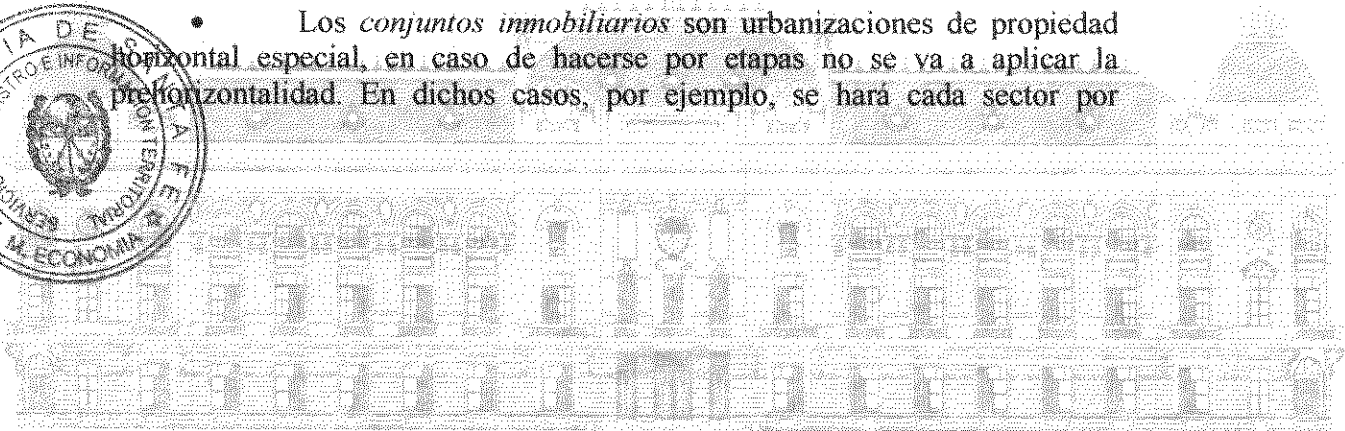
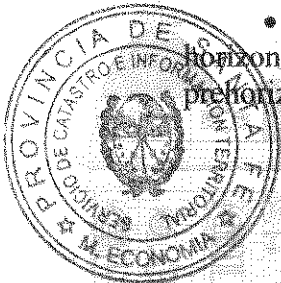
- Derecho de *propiedad horizontal*: las Leyes Nacionales de Propiedad Horizontal N° 13.512 y de Prehorizontalidad N° 19.724 han sido derogadas, por lo tanto los artículos del Decreto 2645/92 que se opongan al Código Civil y Comercial están derogados y no son aplicables. Por ejemplo el Art 32° del Decreto 2645/92 que habla sobre el Art. 2° in fine terrazas; estas ahora son necesariamente bienes comunes (Art. 2041 del Código Civil y Comercial).-

- En los planos de mensura se colocará en objeto "*MENSURA PARA REGISTACION DEL OBJETO TERRITORIAL LEGAL PARA DERECHO REAL DE DOMINIO o PROPIEDAD HORIZONTAL*".-

- Para la presentación de los planos de *dominio y condominio*, no hay cambios.-

- El plano que representa un *conjunto inmobiliario* es una propiedad horizontal especial, con áreas privativas y comunes. En la planilla se colocará las superficies de los polígonos totales de las unidades funcionales, de las unidades complementarias y de los bienes comunes de: uso exclusivo, de uso exclusivo de algunas unidades y de uso común; con los respectivos porcentajes. Las mejoras se detallarán en la/s foja/s de mejoras anexa al plano ya sean de una unidad o comunes. En dicha foja se indicarán todo lo habilitado por unidad y por bloque constructivo, de ello lo que tenga Certificado Final de Obra o equivalente deberá ser adjuntado indicando la unidad, con los F25 y anexos correspondientes. Se agrega plano a título ejemplificativo.-

- Los *conjuntos inmobiliarios* son urbanizaciones de propiedad horizontal especial, en caso de hacerse por etapas no se va a aplicar la prehorizontalidad. En dichos casos, por ejemplo, se hará cada sector por





PROVINCIA DE SANTA FE

Ministerio de Economía

SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

separado uniéndose con servidumbres recíprocas o una unidad se quedará con la superficie que no se urbaniza.-

- Para los barrios cerrados en propiedad horizontal o propiedades horizontales de edificios por etapas con planos y títulos ya registrados, se mantendrán los procedimientos y formas de trabajo.-

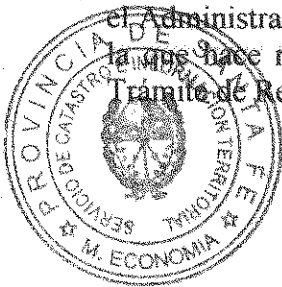
- Para la realización de planos para aplicar derechos de *tiempo compartido* y de *cementerio privado* se deberá consultar en el SCIT.-

- Derecho de *Superficie*: lo afectado se define por polígono, no por lote. El destino del derecho de superficie (plantación, forestación, construcción) debe consignarse en observaciones del plano.-

- En los planos de *Propiedad Horizontal* en la carátula sacar el texto "*ley nacional 13.512 y ley provincial 4.194*".-

- En los casos de planos de *Propiedad Horizontal* en edificios con certificado final por etapas consultar en el S.C.I.T.-

- Una vez analizados los aspectos no contemplados en este informe, el S.C.I.T. hará las comunicaciones correspondientes, reservándose el Administrador Provincial la facultad de convocar a la Comisión Conjunta a la que se hace referencia el artículo 60 de las Normas para la Ejecución y el Trámite de Registración de Planos de Mensura.-



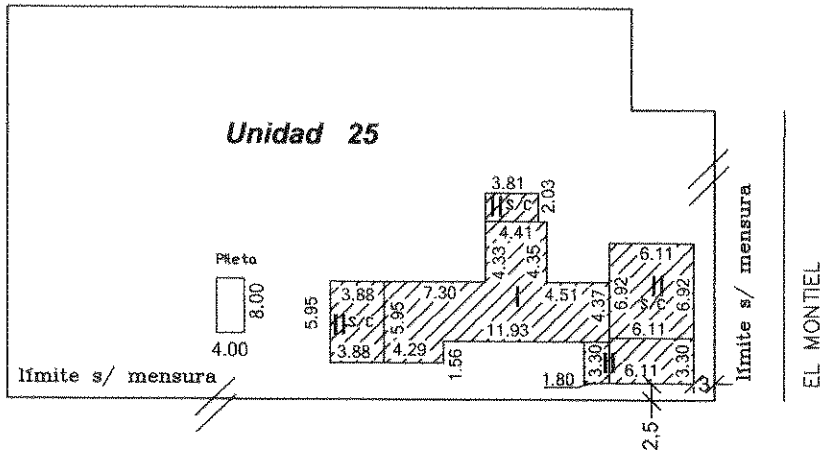
MENSURA DETALLE DE MEJORAS Unidad "25"

PROPIETARIO: MARIA RODRIGUEZ

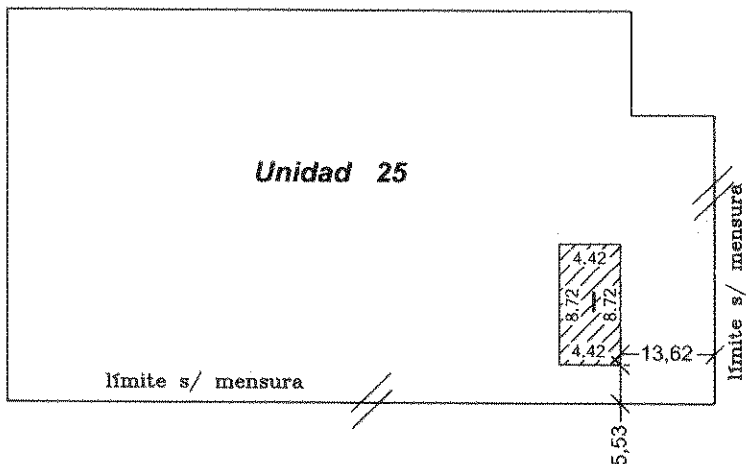
Nº

PII Nº : 221226/0004

PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPISO



Escala Mejoras: 1/500

Lote	Bloque s/dec. jur. propietario	Planta	Superficie		Pileta	Form.	Destino
			Cub.	Semicub.			
45	I	baja	96.91	—	72.00	A	Vivienda
	I	EP.	38.54	—		A	Vivienda
	II	baja	25.63	32.00		A	Vivienda
Total Sup. Existente			265.08		Instalacion sanitaria completa: Pavimento:		

COMPARACION DE SUPERFICIES

Superficie total mejoras empadronadas.....0.00m2

Superficie mejoras existentes.....265.08m2

Diferencia265.08m2

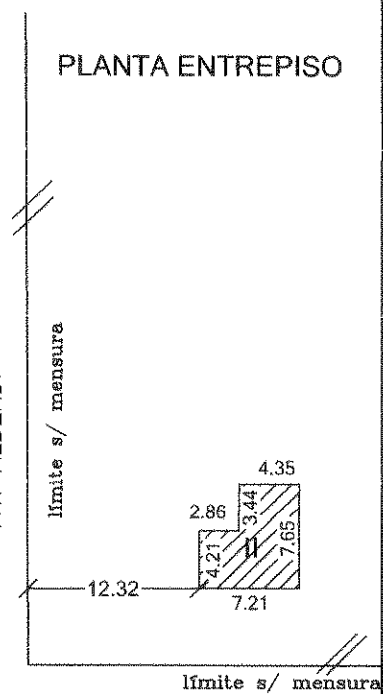
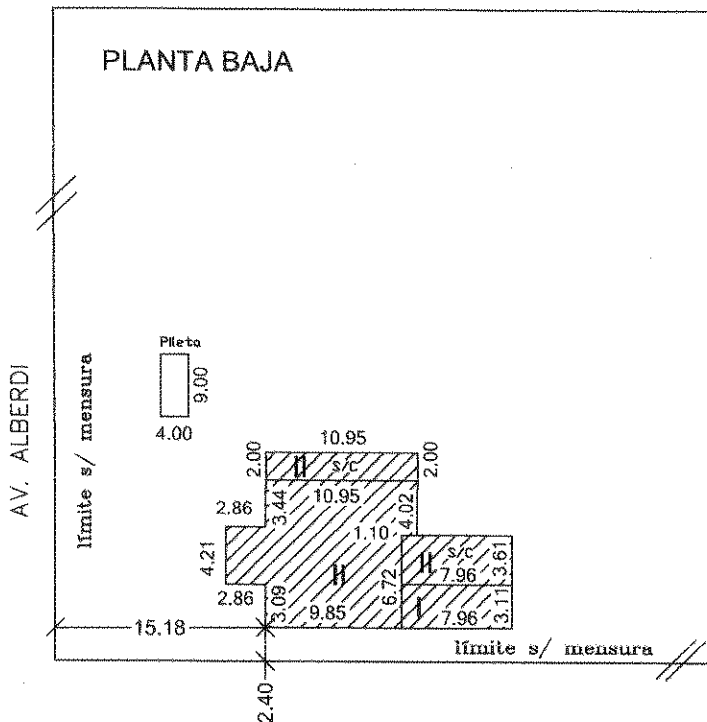
Las mejoras fueron relevadas en junio 2015

Maria Gonzalez
Ing. AGRIMENSORA I.Co.P.A. 2-0378/1

MENSURA DETALLE DE MEJORAS DE PROPIEDADES
COMUNES
PROPIETARIOS:

Nº

PII Nº : 221226/0004



Escala Mejoras: 1/1000

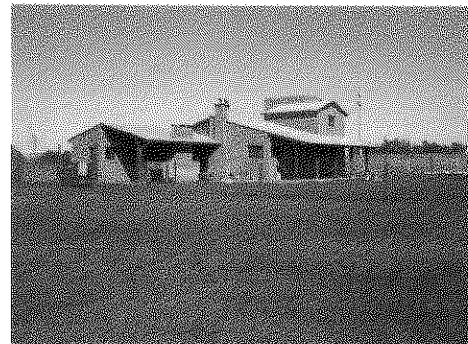


COMPARACION DE SUPERFICIES

Superficie total mejoras empadronadas.....0.00m2

Superficie mejoras existentes.....278.97m2

Diferencia278.97m2



Lote	Bloque s/dec. jur. propietario	Planta	Superficie		Pileta	Form.	Destino
			Cub.	Semicub.			
45	I	Baja	24.76	—	36.00	A	Vivienda
	II	Baja- EP	167.57	50.64		A	Vivienda
Total			192.33	50.64			
Total Sup. Existente			278.97 m2		Instalacion sanitaria completa: Pavimento:		

Las mejoras fueron relevadas en junio 2015

.....
Maria Gonzalez
Ing. AGRIMENSORA I.Co.P.A. 2-0378/1