



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

Del Registro

ARTÍCULO 1°: Creación. Créase el "Registro Único de Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires" (RUCIPBA), considerando como tales aquellos derechos reales de propiedad horizontal especial, establecidos en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 2°: Obligatoriedad. El registro es obligatorio para todo emprendimiento estructurado como un conjunto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires.

Su inscripción es requisito sine qua non para la afectación de las partidas mediante la inscripción del reglamento de copropiedad ante el Registro de la Propiedad Inmueble, así como para proceder a la construcción y su comercialización de las unidades funcionales de los emprendimientos.

ARTÍCULO 3°: Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación será la encargada de llevar el Registro creado por el artículo 1°.

Previo a la inscripción, verificará en su faz formal, el cumplimiento de las normas especiales, generales y reglamentarias, en dicho orden, relacionadas con los emprendimientos.

ARTÍCULO 4°: Requisitos generales. El proyecto de conjunto inmobiliario a ser evaluado por la autoridad de aplicación, deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las tierras y los Informes de Factibilidad Municipal. Asimismo, el proyecto deberá contar con información referida a:

- a) Tipo de conjunto inmobiliario y denominación propuesta para el mismo.
- b) Medidas y superficie total del predio.
- c) Aptitud hidráulica del predio.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



- d) Planimetría con la subdivisión del predio en parcelas y distribución de acceso y calles internas, en condiciones de presentar ante la Dirección Provincial de Geodesia.
- e) Detalle referido a la provisión actual y proyectada de los servicios, como ser el de comunicaciones, agua, energía eléctrica, gas, recolección de residuos, tratamiento de efluentes cloacales y otros, en su caso con sus respectivas redes de distribución interna.
- f) Detalle del tratamiento y conducción de efluentes pluviales.
- g) Requerimientos especiales de los conjuntos inmobiliarios y particulares que establezca la reglamentación de acuerdo al tipo de conjunto inmobiliario específico.
- h) Proyecto de Reglamento de Copropiedad.

ARTÍCULO 5°: Reglamentación. La Autoridad de Aplicación deberá reglamentar los requisitos de inscripción acorde con los procedimientos de constitución y funcionamiento de cada uno de los conjuntos inmobiliarios, teniendo en consideración el orden público que rige la materia, la seguridad jurídica de los usuarios y consumidores, la factibilidad de estos y las competencias municipales.

ARTÍCULO 6°: De la registración. La Autoridad de Aplicación deberá inscribir en el registro, luego de que el organismo competente otorgue la factibilidad o convalidación técnica definitiva.

En dicho registro deberán asentarse, el tipo de urbanización o emprendimiento, la fecha de aprobación administrativa de subdivisión, la superficie total del emprendimiento y de cada unidad privativa, el número de unidades privativas y la documentación adjunta respaldatoria.

La reglamentación podrá disponer otros elementos a registrarse.

ARTÍCULO 7°: Condiciones de la factibilidad. Para otorgar la factibilidad, el organismo competente deberá contemplar los informes técnicos de los organismos provinciales y municipales a efectos de evaluar su impacto ambiental conforme la ley 11.723, cultural, social y la evaluación de cualquier externalidad negativa que pueda ocasionar el desarrollo del emprendimiento, a efectos de requerir las correcciones y la realización de obras que a su respecto se consideren necesarias. Se deberán realizar informes y audiencias



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



públicas, en caso de existir externalidades negativas que afecten a los intereses generales de la comunidad.

ARTÍCULO 8°: Factibilidad Municipal. Entiéndase por Informe de Factibilidad Municipal, el documento expedido por el Municipio donde se ubicará el proyecto indicando la conveniencia del mismo y su realización de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7 de la presente Ley.

ARTÍCULO 9°: De la inscripción. La inscripción en el Registro Único de Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires solo tiene efecto declarativo y no subsana los vicios que eventualmente pudieren afectar al acto administrativo de convalidación definitiva.

ARTICULO 10: Rogación. La solicitud de aprobación e inscripción de un proyecto destinado a la creación, modificación o ampliación de un Conjunto Inmobiliario podrá ser realizada, en forma independiente o conjunta por:

- a) Persona Física o
- b) Persona jurídica.

La autoridad de aplicación solo inscribirá de oficio ante el supuesto de conjuntos pre-existentes. La reglamentación determinara el procedimiento.

ARTICULO 11: Deber de informar. El Registro deberá informar a los Organismos Provinciales relacionados con el emprendimiento sobre la respectiva inscripción y la futura constitución del conjunto inmobiliario. Colaborará con los mismos en el seguimiento del cumplimiento de la normativa provincial correspondiente. Asimismo, promoverá a través del área correspondiente la celebración de convenios con Colegios Profesionales y otros organismos relacionados con el objeto del Registro.

ARTÍCULO 12: Objetivo. El Registro Único de Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires permitirá la toma de conocimiento y reconocimiento por parte de la Provincia, a fin de su utilización como instrumento de información de control urbanístico, planificación y la tutela preventiva de los consumidores.

ARTÍCULO 13: Informes. Podrán requerir informes al Registro:

- a) Los particulares interesados en la compra de unidades en los emprendimientos;



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



b) Los notarios, martilleros y corredores públicos, abogados, arquitectos, ingenieros, agrimensores y en general todos los profesionales matriculados en la Provincia de Buenos Aires que acrediten un interés en orden al ejercicio de su profesión

ARTÍCULO 14: Contenido de los informes. La información que se suministre a los particulares interesados y/o a los profesionales matriculados en el ámbito bonaerense, contendrá la indicación del tipo de emprendimiento y si cuenta o no con inscripción en el Registro.

En caso positivo se informará el número y fecha de inscripción y la ubicación del emprendimiento, su cantidad de unidades funcionales y sus dimensiones.

ARTICULO 15: Tasa de registral. Tasa especial por servicios de publicidad.

Estarán obligados al pago de la tasa de registración, el que rogare la inscripción al RUCIPBA en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. La tasa será el equivalente a lo que disponga la ley impositiva para el ejercicio fiscal en que tenga vigencia la presente ley, consistente en lo que se disponga para el trámite de aprobación dependiente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires denominado "PH Decreto 947/04". La autoridad de aplicación solo inscribirá de oficio ante el supuesto de conjuntos preexistentes, los cuales están exentos de la tasa de registración.

La tasa especial por servicios de publicidad, será el equivalente a lo que disponga la ley impositiva para el ejercicio fiscal en que tenga vigencia la presente ley, consistente en lo que se disponga para el trámite "Informe de dominio No Matriculado por cada inmueble".

ARTICULO 16: Sanciones. La Autoridad de Aplicación, podrá imponer sanciones ante el incumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente ley, de un modo gradual y progresivo. Las sanciones por infracciones a la presente ley serán:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa que tendrá un mínimo de cinco (5) y un máximo de quinientos (500) sueldos básicos de la categoría inicial de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Clausura.

Lo producido del percibido de la multa se imputará a rentas generales.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



ARTICULO 17: Procedimiento. El procedimiento para aplicación de las sanciones será el establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Buenos Aires.

Disposiciones transitorias.

ARTICULO 18: Adecuación. Los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes tendrán un plazo de trescientos (300) días para adecuarse a lo determinado en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, a las disposiciones de la presente ley y su reglamentación.

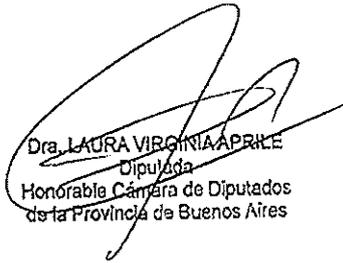
ARTICULO 19: Exención. Facultase al Poder Ejecutivo a disponer exenciones tributarias y acordar beneficios a aquellos emprendimientos preexistentes ante las direcciones provinciales pertinentes, a efectos de que se adecuen al régimen de los Derechos Reales de Propiedad Horizontal Especial impuesto por el Código Civil y Comercial y a las disposiciones de la presente ley en un plazo de treinta (30) días desde la promulgación.

ARTICULO 20: Facultase al Poder Ejecutivo a disponer la partida presupuestaria para el cumplimiento de la presente Ley.

ARTÍCULO 21: El Poder Ejecutivo determinara la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 22: El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley, en el plazo de treinta (30) días.

ARTICULO 23: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Dra. LAURA VIRGINIA APRILE
Diputada
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley se propone establecer un régimen legal adjetivo sobre los Conjuntos Inmobiliarios, como derecho real de propiedad horizontal especial, como un derecho de propiedad regulado por la ley de fondo.

Por esta ley, se pretende reglamentar desde la legislación local las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación atinentes a las nuevas formas de propiedad. La referida norma nacional introdujo el instituto de los Conjuntos Inmobiliarios propiamente dichos -como los denomina la doctrina- como un derecho real de propiedad horizontal especial. En ello, es que ésta ley se propone dar coherencia al sistema normativo, creando un Registro Único de Conjunto Inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires, en el cual se deberán registrar todos los emprendimientos conformados bajo la modalidad de Conjuntos Inmobiliarios, sean de derecho o de hecho. Es decir, por intermedio del mencionado registro se busca relevar todos los conjuntos inmobiliarios autorizados en la Provincia de Buenos Aires con anterioridad al dictado de la ley de fondo y con posterioridad de ella, es por ello que se regula sobre los emprendimientos existentes un plazo y alcance de adecuación para su registración en el registro creado y al régimen de los derechos reales al que están obligados en razón de artículo 2075 del CCCN.

En ello, se establece por intermedio de esta ley, un registro administrativo de carácter previo a la constitución jurídica de cualquier tipo de Conjunto Inmobiliarios que se trate, con su consiguiente inscripción y creación por intermedio de su reglamento afectando las partidas que serán objeto del emprendimiento en el Registro de la Propiedad Inmueble, creando lo que se ha de llamar como estado de horizontalidad.

Lo que permite la mencionada ley, es establecer un registro de acceso público y obligatorio sobre todo emprendimiento que se estructure bajo la forma y el régimen de los Conjuntos Inmobiliarios como derechos reales, que permita al Estado provincial ejercer el poder de policía urbanístico y ambiental respecto del emplazamiento, de sus dimensiones, de la preservación paisajista y de su impacto en general por las leyes especiales y llevar un registro de los emprendimientos. También la existencia de dicho registro, les permite a los terceros conocer sobre la aprobación de sus planos y su posible realización



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

con el objetivo de establecer un requisito mínimo para su posterior comercialización, permitiendo al adquirente de una unidad funcional tener certeza sobre la existencia del proyecto.

También, permite adecuar los conjuntos inmobiliarios establecidos como derechos personales o aquellos donde coexistan derechos reales y derechos personales, los cuales se deben adecuar a las previsiones normativas del Título V del Libro Cuarto, con las modificaciones que establece el Título VI, capítulo I, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial, ello en razón de que el RUCIPBA solo inscribirá los conjuntos inmobiliarios estructurados bajo la órbita de los derechos reales y será su autoridad de aplicación la cual está facultada a actuar de oficio ante los conjuntos preexistentes, a efectos de lograr su inscripción y con ello su adecuación a las normas nacionales y provinciales.

Respecto de lo anterior se faculta a Poder Ejecutivo de por medio de exenciones y beneficios que reglamente, para por estos medios incentivar a los conjuntos preexistentes a adecuarse a régimen de los derechos reales en un breve lapso, siendo que la circunstancia actual de los referidos emplazamientos cerrados se debió a omisiones legislativas. Por último, le creación del registro, no solo ordena la actividad de control en el ejercicio del poder de policía por parte del Estado Provincial, sino que también se constituye en una fuente de información a efectos de establecer los efectos impositivos, sus estadísticas sobre urbanización y planificación, entre otras.

Por lo expuesto, es que solicito a mis pares legisladores que acompañen la presente iniciativa con su voto.


Dra. LAURA VIRGINIA APRILE
Diputada
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROV. DE BS. AS. MESA DE ENTRADAS
15 AGO 2018
ENTRADA
HORA: 09:43 hs