



Decreto 524/996 de 31 de diciembre de 1996 reglamentario de la ley 16.760.-.

Art.1º.- Declárase que la facultad otorgada a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1º del Decreto-Ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982 por el artículo 1º de la Ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996 comprende la financiación de edificios proyectados o que encontrándose en construcción aún no cuenten con la habilitación municipal correspondiente.

Art. 2º.- A lo efectos de lo establecido en la Ley N° 16.760 se entenderá que existe propiedad horizontal y serán aplicadas las normas que la regulan, una vez que se haya cumplido los siguientes requisitos:

A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrán de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades.

B) Que se haya inscripto el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado.

C) Que se haya efectuado el empadronamiento de las unidades (propiedad individual), surgidas del proyecto de fraccionamiento, así como efectuadas la evaluación fiscal provisional de las mismas.

D) Que se haya otorgado el reglamento de copropiedad (artículo 16 de la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946).

Art. 3º.-El plano-proyecto de fraccionamiento del edificio deberá registrarse en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado en su sede central o en sus oficinas departamentales cuando corresponda, suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante y el propietario.

Además deberá contener la siguiente constancia suscrita por un Ingeniero Agrimensor y un representante de la entidad financiera, correspondiente.

"(Nombre de la institución), entidad de intermediación financiera, comprendida en el artículo 1º del Decreto-ley N°15.322, de 17 de setiembre de 1982, hace constar que el presente plano corresponde al edificio a construirse o en construcción –según corresponda- con el financiamiento que de acuerdo a lo previsto en el artículo 1º de la Ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996 ha sido solicitado a esta institución por (nombre del propietario del inmueble)".

Art. 4º.- La Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmueble del Estado inscribirá los planos-proyectos en el Registro correspondiente que se lleva a tales efectos.

Art. 5º.- La información contenida en el plano-proyecto deberá ajustarse al permiso de construcción concedido y al proyecto de fraccionamiento horizontal aprobado por las oficinas técnicas municipales correspondientes.

Art. 6º.- Conjuntamente con los ejemplares transparentes y opacos del plano-proyecto para registrar, el gestionante deberá presentar el permiso de construcción, debidamente autorizado por la Intendencia Municipal correspondiente.

Art. 7º.- El plano deberá llenar los siguientes requisitos:

- a. El rótulo llevará como título: "Plano Proyecto"; y como sub-título: "Fraccionamiento Propiedad Horizontal – Ley N° 10.751 – Ley N° 16.760".
- b. El gráfico de las plantas deberá ser realizado a escala mínima de 1/100 y el corte para referencia de niveles a escala mínima de 1/200.
- c. En caso de proyecto de plantas iguales en los diferentes niveles, se admitirá el gráfico de la(s) "Planta(s) Tipo", establecimiento a qué plantas corresponde, así como las unidades individuales y los bienes comunes con sus respectivas denominaciones de acuerdo a lo establecido en literal h) de este artículo.
- d. Contendrá planillas de áreas, para la cual también se admitirá la referencia a "Plantas(S) Tipo, si correspondiere
- e. Se asentará una nota estableciéndose: "Se deja constancia que el presente plano- proyecto se levanta al solo efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996".
- f. Se dejará constancia de la fecha de aprobación del permiso de construcción respectivo.





- g. Contendrá plano de mensura del terreno a escala reglamentaria, el que deberá ajustarse, en lo pertinente, a las exigencias establecidos en el Capítulo 6° del Decreto N° 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura) de 9 de agosto de 1995.
- h. Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar cada unidad en metros y centímetros las lineales y en metros y decímetros cuadrados las superficiales.

Se referirán también dichas acotaciones a los muros divisorios y los lugares que constituyan bienes comunes.

- i. Los pisos o departamentos, así como los bienes comunes, se individualizarán de acuerdo a lo establecido en literal h) del artículo 9° del Decreto 945/974 de 21 de noviembre de 1974.

Art. 8°.- El plano-proyecto deberá ajustarse, en lo pertinente, a las normas establecidas en el Capítulo 5 del citado Decreto 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura).

Art. 9°.- Una vez concedida la habilitación del edificio el plano-proyecto no será considerado plano de mensura a los efectos de lo establecido en el artículo 286 de la Ley N° 12.804 de 30 de noviembre de 1960.

Art. 11°.- Los valores fiscales provisionales, tendrán vigencia a los solos efectos previstos en la ley que reglamentara. Los mismos sufrirán los incrementos generales que se disponga por el Poder Ejecutivo para los valores reales.

Art. 12°.- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la Ley N° 16.760, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, sus modificadas y concordantes.

Art. 13°.- A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura de hipoteca extendida al amparo de lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley 16.760 de 16 de julio de 1996, cuando dicha inscripción se realice con anterioridad al inicio de las obras de construcción de edificio y el propietario no tenga actividad previa gravada, deberá dejarse constancia de tales extremos mediante declaración jurada formulada en la precitada escritura, no siendo en tal caso exigible el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social.-

Cuando la referida inscripción se realice respecto a un edificio en construcción, deberá presentarse el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social que habilite a enajenar o gravar el inmueble.

Art. 14°.- A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del reglamento de copropiedad referido en el artículo 2° de la Ley N° 16.760 regirá lo dispuesto en el artículo precedente de este decreto.

Art. 15°.- Las novaciones por sustitución de deudor de los préstamos hipotecarios concedidos de acuerdo a lo previsto en el artículo 1° de la Ley 16.760 podrán realizarse a partir de la ocupación efectiva por el adquirente de la correspondiente unidad horizontal del edificio.

Art. 16.- Comuníquese, etc.

