

# IRRIGACIÓN

Resol. N°

512

Mendoza, 11 SEP 2017

VISTO: Expte. N° 759.762 – caratulado: Superintendencia s/Plan de Ordenamiento Registral y Catastral"; y

## CONSIDERANDO:

Que los procesos de urbanización y su interacción con la gestión del agua resultan una realidad que ha sido regulada por diversas normativas generales – como las Leyes 4341 y 8051 – y particulares – como la Resolución 623/84 de Superintendencia, o las Resoluciones 107/93 y 723/15 HTA -;

Que actualmente, las nuevas previsiones incorporadas al régimen jurídico por el Código Civil y Comercial aprobado por Ley 26.994, imponen la configuración de conjuntos inmobiliarios regidos bajo un régimen de propiedad horizontal especial, en el que tales complejos urbanísticos son caracterizados legalmente por su cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas;

Que la norma civil ha determinado de manera expresa que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible (Art. 2037° CCyCN), característica que impone la coordinación de ese régimen que unifica la gestión de los sectores comunes y privativos de la propiedad horizontal con aspectos propios de la gestión del agua, incluyendo la forma en que se satisfacen los derechos que resultan inherentes a cada predio y se exigen las obligaciones que corresponden a tales derechos;

Que la situación referida resulta general, en la medida en que el señalado régimen se aplica tanto a los nuevos emprendimientos que se generen, como también a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, los que según impone la norma se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real;

Que esta situación legal implica la necesidad de adaptar las previsiones del sistema hídrico y su regulación específica, a efectos de que resulte compatible con las nuevas previsiones normativas y las características con que se ha configurado el derecho real de propiedad horizontal especial regulado en el C.C.y C.N.;

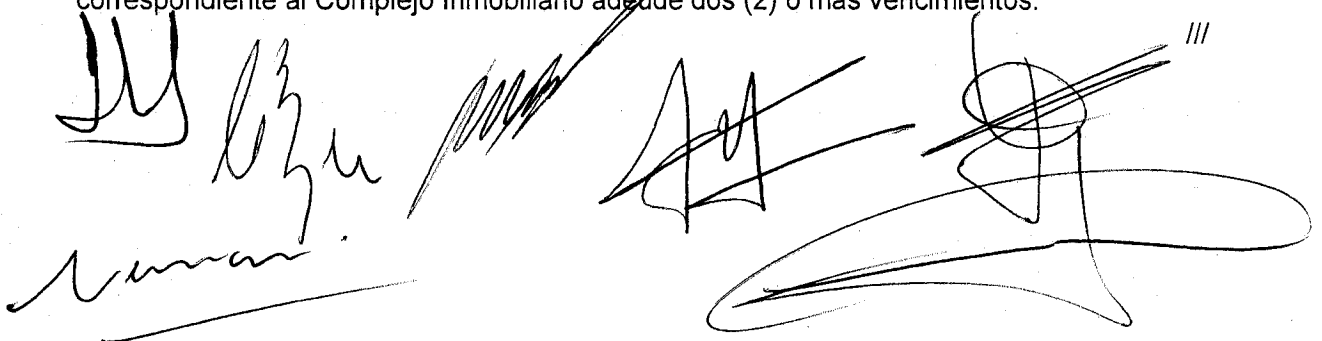
Por todo ello, concordante con lo dictaminado a fs. 18 y siguientes, y en uso de sus facultades;

EL H. TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL  
DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN  
RESUELVE:

1. Los conjuntos inmobiliarios conformados como propiedad horizontal especial en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirán por el presente régimen en lo que refiere a la satisfacción de los derechos y/o permisos de uso de aguas públicas que presenten sus espacios comunes y privativos.



2. El sistema de riego de cada conjunto inmobiliario deberá contemplar una toma común para abastecer la totalidad de suministro que corresponda a los derechos y/o permisos de uso de agua en unidades funcionales y espacios comunes que lo integran, lo que deberá ser previsto en la tramitación que regulan las Resoluciones 623/84 de Superintendencia y 723/15 del H.T.A. o aquellas que las modifican o sustituyan, e instalación de un sistema de micro medición de caudales reales de consumo de agua potable, conforme los requerimientos del Organismo operador de agua potable competente. La totalidad de derechos y/o permisos que correspondan a las áreas que integran el conjunto inmobiliario como un todo no escindible serán suministrados en la referida toma, correspondiendo al conjunto inmobiliario a través de sus propios órganos efectuar la distribución interna entre las dependencias que lo componen. La distribución interna que se realice a través de los sectores comunes del conjunto inmobiliario que contempla los Arts. 2041° y 2076° CCyCN, sin perjuicio de las previsiones del Reglamento de propiedad horizontal especial, deberá cumplir con el porcentual de volumen que corresponda a cada unidad funcional y espacio común según su identificación catastral. La Inspección de Cauce respectiva deberá fiscalizar la correcta distribución del agua por parte del consorcio, ejerciendo -en lo pertinente- las funciones que se le atribuyen por la Ley n° 6.405 y demás disposiciones legales, para lo cual tendrá derecho de ingresar al Conjunto Inmobiliario cada vez que lo estime conveniente.
3. Cada unidad funcional y/o espacio común que integra el conjunto inmobiliario deberá estar referenciada en base a su correspondiente nomenclatura catastral, si la misma hubiere sido asignada por la Dirección Provincial de Catastro. A los fines de la tributación, todas ellas, junto a las superficies remanentes que no presenten nomenclatura catastral, serán aglutinadas como subcódigos miembros de un código general que exprese la superficie total de los usos del agua del emprendimiento, el que se registrará a nombre del consorcio que integran los propietarios del conjunto inmobiliario, bajo el Código de Cauce y Padrón Parcial que se asigne para su empadronamiento en el registro de aguas. Dicha registración deberá permitir la vinculación con cada uno de los subcódigos que aglutina, respetando las previsiones del Art. 5° de la Ley 1920 y el principio de inherencia.
4. Los usos del agua que corresponden a las superficies con derecho y/o permiso de los conjuntos inmobiliarios, sean destinadas al riego de jardines ornamentales de las unidades funcionales o a los espacios comunes, se empadronarán en la categoría "Consortio/Urbanización" creada por Resolución 723/15 del H.T.A.. La Superintendencia podrá fundadamente ordenar la inscripción en otra categoría, si correspondiere.
5. El consorcio del conjunto inmobiliario será responsable del pago correspondiente al empadronamiento de los usos del agua, sin perjuicio de la responsabilidad directa y solidaria que corresponde a cada propietario por la unidad funcional de su titularidad, en concordancia con lo establecido en los arts. 6 y 7 de la presente resolución.
6. En caso de incumplimiento de las obligaciones tributarias que corresponden al consorcio del conjunto inmobiliario, la gestión de apremio se efectuará con respecto al mismo por la totalidad de la acreencia, y en forma solidaria a cada titular de unidad funcional por el porcentual de derecho que corresponde a la misma, pudiendo interponerse las acciones de cobro en forma conjunta o separada. La corta del suministro en los términos del Art. 27 de la Ley de Aguas, se efectuará sobre la toma identificada en el Art.2 de la presente, cuando el padrón correspondiente al Complejo Inmobiliario adude dos (2) o más vencimientos.

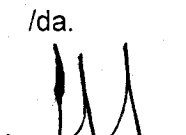


///

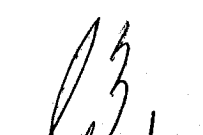
//-3

7. El cumplimiento de la Ley 368 en lo que se refiere a las transferencias de dominio de las unidades funcionales de cada conjunto inmobiliario deberá instrumentarse mediante el procedimiento previsto en la Resolución 309/11 de Sup. y 297/11 del H.T.A. o el régimen que la reemplace. Si el consorcio del conjunto inmobiliario no cumplimentara las exigencias tributarias necesarias conforme a ese régimen, el titular de la unidad funcional cuya titularidad pretende transferirse podrá efectuar la transferencia en la medida en que efectúe el pago de la parte proporcional de la deuda que corresponde a su unidad funcional, a cuyo efecto las áreas pertinentes calcularán y emitirán una boleta de deuda parcial. El pago que se efectúe de esta manera será considerado un pago parcial a cuenta e imputado a la deuda más antigua que presente la cuenta correspondiente al padrón del conjunto inmobiliario.
8. Será condición para obtener los beneficios tributarios regulados en el Art. 3° del presente régimen, que el Reglamento de Propiedad Horizontal que rija el Consorcio, deberá prever que ningún titular de unidad funcional podrá renunciar al uso del agua que corresponde al conjunto inmobiliario de manera individual, en tanto su unidad funcional pertenezca de manera no escindible a la propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios solo podrán renunciar a los derechos de agua registrados a su nombre en la medida que acrediten la conformidad de la Asamblea con las mayorías de ley, y de los propietarios de las unidades funcionales beneficiadas por el uso del agua cumpliendo con las condiciones de admisibilidad que dispone el DGI.
9. El presente reglamento será aplicado a todo conjunto inmobiliario que sea aprobado en el marco de la Resolución 59/16 ATM. Superintendencia deberá reglamentar el presente resolutivo a los fines de que se coordine su alcance con la normativa de otros organismos de la Provincia con competencia en materia de suelo.
10. Los conjuntos inmobiliarios ya existentes, cualquiera sea la forma jurídica adoptada, clubes de campo, barrios cerrados o privados, etc., podrán ser empadronados en la categoría "Consortio/Urbanización" creado por Resol. 723/15 del H.T. A., siempre que acrediten que se han sometido a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal Especial establecida en el Título 5°, Libro 6° CCyCN, dando cumplimiento además a las exigencias del presente resolutivo.
11. Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y en otro diario local de amplia difusión y pase a Superintendencia para su comunicación a los Municipios, Consejo de Loteos, Colegios Notarial y de Agrimensura, y demás efectos.

/da.



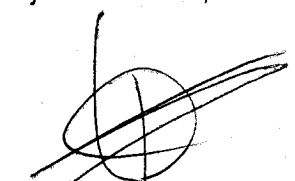
Ing. Agr. **JOSE LUIS VIARD**  
CONSEJERO  
H.C.A. Y H.T.A.  
DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACION




Cont. **CESAR J. BERNUÉS**  
CONSEJERO H.C.A. Y H.T.A.  
Departamento General de Irrigación



Ing. Agr. **SERGIO L. MARINELLI**  
SUPERINTENDENTE GENERAL  
DE IRRIGACION



Ing. Agr. **NICOLAS A. GUTIERREZ**  
PRESIDENTE  
H.C.A. Y H.T.A.  
Departamento General de Irrigación



Ing. Agr. **ALEJANDRO JUAN GENNARI**  
CONSEJERO  
H.C.A. Y H.T.A.  
DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACION



Ing. **FERNANDO J. ESOBAR**  
VICEPRESIDENTE  
H.C.A. Y H.T.A.  
Departamento General de Irrigación



Dr. **LEONARDO RUBEN MUZZINO**  
SECRETARIO DEL H.C.A. Y H.T.A.  
Departamento General de Irrigación