



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

Autor: Dip. **STOCCO, SILVIA**

Coautores:

Tipo: **LEY**

Bloque: **PJ**

Fecha Mesa Entradas:

Nº Expte:

Fojas:

Tema:

El presente Proyecto, tiene como objeto Establecer la regulación de los Condominios que configuren la de Conjuntos Inmobiliarios, adecuándolos a la Ley 4341, al efecto de solucionar los inconvenientes que a la fecha se encuentran sin regulación y control relativo del Estado.

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

FUNDAMENTOS

HONORABLE CÁMARA:

Desde hace años se ha manifestado fuertemente como alternativa de venta de suelo “el condominio”, dentro de Áreas de fragilidad ambiental, como lo son el piedemonte, la zona rural y áreas de gran importancia en biodiversidad o ecosistémicas a preservar.

Lo primero a determinar en esta materia es qué significa *copropiedad o condominio* en general. En tal sentido, cabe señalar que hay condominio o copropiedad cuando sobre una misma cosa *confluyen dos o más derechos de propiedad*, sin que ninguno de sus titulares sea dueño de una parte en específico del bien, sino que de una *parte alícuota del mismo*.

La Ley 26.994: El Código Civil y Comercial de la Argentina, estipula:

TÍTULO IV - Condominio

CAPÍTULO 1 - Disposiciones generales

Artículo 1983.- “Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción”.

Es decir, el condominio surgió como solución de distribución en partes de un único dominio, sobre todo para situaciones de heredad y sucesiones. Aplicable en forma propicia a pequeñas cantidades de dueños, resultando problemática su aplicación a muchos condóminos.

Entonces cabe preguntarse, si un Condominio conformado con portal de ingreso, en muchos casos con casillas de control, calles de ingreso y vinculación interna, múltiples fracciones pertenecientes a diferentes condóminos, constituidos en áreas y zonas donde los Municipios determinan usos y actividades distintas a lo residencial, constituyen o no, un Conjunto Inmobiliario más vinculado al Título VI del CCCN y no al Título IV donde trata Condominios.



Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

La aplicación concreta de la figura legal del condominio, responde a evadir las exigencias de todo condicionamiento, obras de servicios y urbanización que se exige bajo la Ley 4341/79, por parte del vendedor inicial; siendo concretadas las operaciones administrativas legales en una Escribanía, sin que intervengan Municipio, ni Catastro Provincial.

Los organismos de control del Ordenamiento Territorial, no participan y recién se enteran que hay un condominio con muchos dueños y con aspiraciones, muchas veces ya concretadas, de hacer viviendas, cuando les llega la notificación desde la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial.

En el condominio se compra una parte porcentual del todo, siendo parte responsables de ese todo. Es un procedimiento legal, aplicado por los vendedores iniciales del suelo, para evadir las obras que por ley se exigen previo a las ventas de lotes o fracciones. Esta falta de control del Estado regulador en el Ordenamiento Territorial, ha aparejado el desconocimiento de las Normativas Municipales respecto a Áreas y Zonificación, indicadores urbanos y cualquier Ley Provincial. Irrumpiendo en el piedemonte, áreas rurales, otras zonas de alta fragilidad y riesgo aluvional; de la misma manera en la conservación y protección de los humedales, al efecto de permitir su restauración ecológica y uso racional y sostenible, junto a los servicios ambientales que éstos brindan a la sociedad en todo el territorio de la Provincia.

En zonas con tierras productivas, donde el Estado ha invertido en obras de Riego para cultivo, aparecen verdaderos conjuntos inmobiliarios, bajo la figura del Condominio, que sin obras de urbanización y respeto al dimensionamiento de accesos y calles, drenes y todos servicios, son puestos en venta a bajo costo. Es así que donde hubo una finca en producción, aparece un Barrio, en la mayoría de los casos bajo la figura de Barrio Cerrado, al efecto de dar un toque de distinción y valor agregado.

Similar proceso en el piedemonte, donde el riesgo aluvional es alto, y configura el área de recarga de nuestros acuíferos subterráneos, sin posibilidades de poseer agua potable, son vendidos en condominio, sin servicios básicos a los compradores.

En un porcentaje elevado, llama la atención que los compradores son personas de clase media y clase media alta, una situación de moda, vivir en un Condominio, aunque no tenga agua (compran agua a los camiones a granel y las depositan en cisternas y utilizan, cientos de bidones de agua, para consumo personal), no poseen cloacas en general, abastecen de toma única eléctrica que es distribuido su pago acorde a medidores de consumo individual, no poseen estudios de riesgo pluvial, ni capacidad portante del suelo, las viviendas, en general, son construidas sin ningún control, constituyendo la figura de clandestinas, al no ser aceptadas por los municipios que poseen en general zonificaciones distintas a lo residencial en esas zonas.

En el relevamiento realizado por el Gobierno Provincial, ha detectado viviendas construidas en cauces aluvionales, además de existir casos de fundo enclavado, que no tienen acceso independiente y la realización de aterrazados con movimiento de suelo desproporcionado, tapando cauces y eliminando la flora autóctona.

Lo anormal e ilegal, prolifera en zonas que no están preparadas para la urbanización y la construcción de múltiples viviendas.

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

"2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing"



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

En síntesis, pocos constituyen bajo normativa y la resultante es la clandestinidad, de escaso control posible por parte del Estado.

El estudio y análisis realizado durante los últimos años se han ido cubriendo vacíos legales interinstitucionalmente, mediante acuerdos de respeto mutuo de normativas municipales, Resoluciones desde Catastro Provincia, Departamento General de Irrigación, Dirección de Hidráulica de la Provincia, etc. Determinando el siguiente cuadro comparativo de controles Institucionales que se dan como acciones en el territorio:

CONTROL DEL ESTADO SOBRE EL TERRITORIO

	Loteo	Fraccionam. Sucesivo	Loteo o Barrio Cerrado	Condominio	Fraccionam. Rural	
Municipio	SI	SI	SI	NO	NO	Todo debe pasar por Municipio y Catastro
Certificado Municipal	SI	SI	SI	NO	NO	
Consejo de Loteo	SI	NO Res. 14	SI	NO	NO	
D. Catastro	SI	SI	SI	NO	SI	
Inspección de Obras x Mun.	SI	SI	SI	NO	NO	
Escribanía	SI	SI	SI	SI	SI	Informes Sectoriales
Irrigación	SI	SI	SI	NO	NO	
Hidraulica	SI	SI	SI	NO	NO	
Categorización Ambiental	SI	SI	SI	NO	NO	LEY 5961
Rentas Municipio	SI	SI	SI	NO	SI	Pedir Certif. Municipales
ATM	SI	SI	SI	NO	SI	
Servicios	SI	SI	SI	SI	SI	
Donaciones de calles y servidumbres al inicio del trámite y obligación municipal de inscripción inmediata						
Hay que reglamentar						

A La Resolución N° 14 y las Notas al EPRE y EPAS, reducirá las posibilidades de clandestinidad en los Condominios.

B La obligatoriedad de informes sectoriales o certificaciones de Irrigación e Hidráulica.

C La obligatoriedad de Categorizar Ambientalmente, para saber si debe ajustarse a la Ley 5961.

D La obligatoriedad de las Prestadoras de Servicios de solicitar el Certificado Municipal que indique el permiso para cualquier emprendimiento, sin este Certificado NO se puede iniciar ningún trámite de factibilidad de servicios y mucho menos conectar.

E El Condominio se encuentra permitido por el Código Civil, Desde la Provincia se debe reglamentar por Ley, una propuesta es provocar la adecuación a los usos y actividades no contempladas de la Ley de Loteos y dentro de ella reglamentar los Condominios.

Como se ve, en la columna de Condominio, la escasez de control estatal es notoria, tiene origen en una Escribanía y sólo vincula en la Instalación de los Servicios.

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer - Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

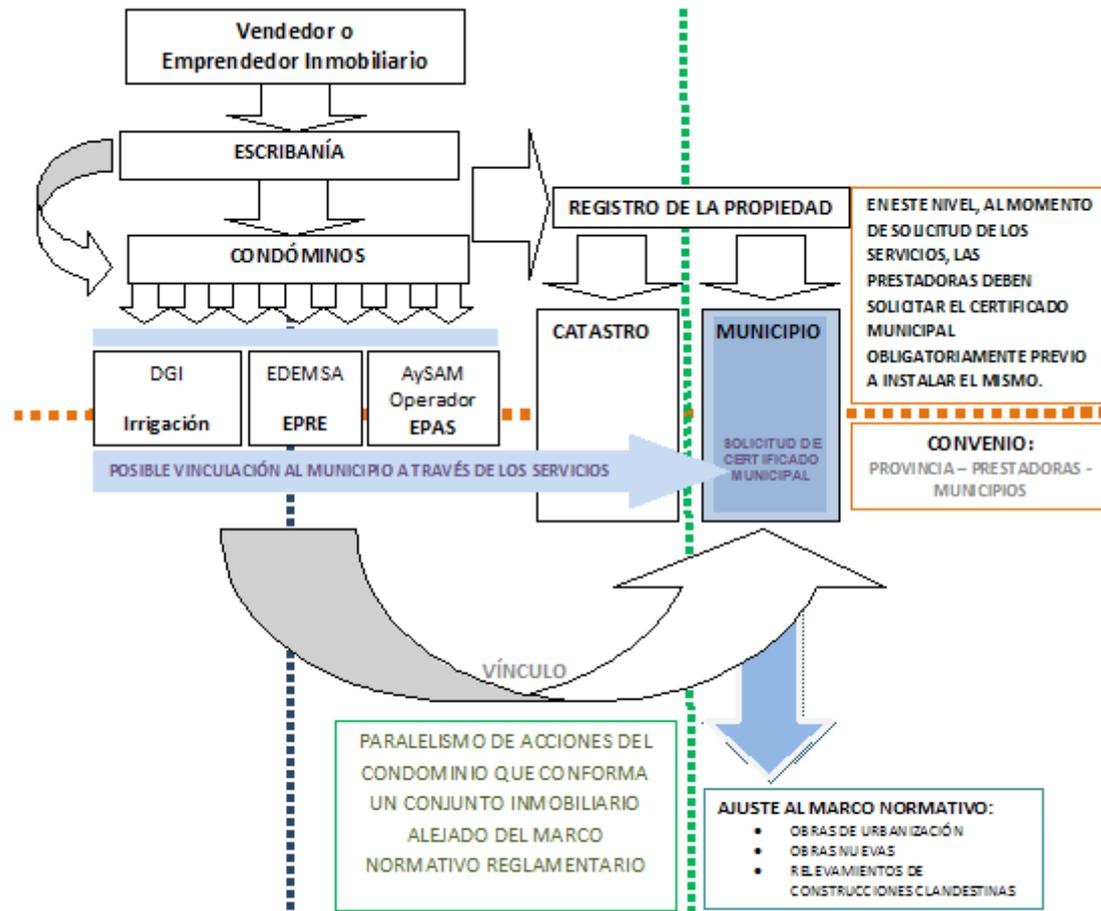
Esta falta de normativa ha permitido que la figura del Condominio se haya constituido en la manera de evadir los alcances y exigencias de la Ley 4341 y 5961, entre otras.

Para resolver este vacío legal, se prevé la realización de un acuerdo interinstitucional entre DGI, EPRE y EPAS, u Organismos que lo sustituyan a futuro, para que no otorguen factibilidad, ni coloquen servicios sin la previa presentación de los Certificados Municipales, vinculando a las áreas de control en este plano. Actualmente existe un paralelismo donde nunca se vincula al condómino con la autoridad municipal y/o provincial.

Manteniendo una situación de clandestinidad en el tiempo, salvo que el propietario adecúe a normas o el municipio actúe en tiempo y forma para la paralización de las posibles obras. La jurisdicción municipal, ha sido sobrepasada, es necesaria una norma que regule este tipo de emprendimientos.

El cuadro anexo, explica cuando poder detectar un condominio que transforma en Conjunto Inmobiliario, si no se hace desde el inicio, como tal:

LEGISLAR SOBRE CONDOMINIOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES



CUADRO TENTATIVO DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA – TÉCNICA PARA CONDOMINIOS CON CARACTERÍSTICAS DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer - Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Es imperioso, que al momento de que se soliciten los servicios al condominio, se requiera obligatoriamente el Certificado Municipal de Factibilidad y de Aptitud en Zona, en primer término. Cumplido con la factibilidad municipal positiva, se deberá gestionar el Certificado de no inundabilidad de la Dirección de Hidráulica y del Departamento General de Irrigación. Junto a la correspondiente categorización ambiental, que los vincule a la Ley 5961.

Acorde los excesos detectados, los incendios ocasionados en el piedemonte que perjudicaron grandes zonas en la flora y fauna autóctona; desde el poder Ejecutivo se sancionó el decreto N° 219/19, según expresa, permitirá evaluar las obras que resultan necesarias y además elaborar un cronograma de planificación por parte de la Agencia de Ordenamiento Territorial conjuntamente la Dirección de Hidráulica y los Municipios convocados mediante la Comisión de Piedemonte. El objetivo es actualizar la legislación relacionada o crear nueva en función de la no ocupación de las áreas de mayor amenaza, y elaborar el código para saber cómo construir en aquellas áreas donde sí se pueden realizar actividades. El Decreto dice:

Artículo 1° - Declárese el Estado de Emergencia Ambiental en la zona del Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza cuyos límites se encuentran establecidos en la Ley N° 8999 Plan Provincial de Ordenamiento Territorial - PPOT, Anexo I, Mapa "Clasificación del Territorio para el Área Metropolitana Mendoza", Área de Régimen Especial Piedemonte 5A, por los antecedentes técnico-científicos expuestos en los considerandos del presente decreto.

Artículo 2° - La Declaración de Emergencia Ambiental se extenderá por un plazo de doce (12) meses a partir de la publicación de este decreto en el Boletín Oficial.

Artículo 3° - Autorícese a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia a suspender, por el tiempo determinado en el Artículo 2° del presente decreto, la tramitación de aquellos procedimientos administrativos de Evaluación de Impacto Ambiental comprendidos en la Ley N° 5961 y modificatorias, que se encuentren dentro del área del Piedemonte definida por la Ley N° 8999.

Artículo 4° - Penalidades. El incumplimiento de las medidas que disponga la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial será pasible de las sanciones establecidas en las Leyes Nros. 5961, 8051 y sus modificatorias.

Firman: LIC. ALFREDO V. CORNEJO - C.P. PEDRO MARTÍN KERCHNER

A la fecha, continúa la restricción del Decreto, dejando a las tierras productivas, sitios y áreas de humedales con sumo valor ambiental, sin protección, cuando la situación de emergencia es similar a la del piedemonte. Y desde la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, se ha notificado y emplazado a los emprendimientos existentes para ejecuten el estudio de Impacto Ambiental.

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

"2020 - Año conmemoración del 25° aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer - Plataforma de Beijing"



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Para los Municipios, es gran problema y representa un método utilizado por los emprendedores, para sortear las exigencias de la Ley 4341 y 5961.

Alguien compra una parcela de grandes proporciones, simplemente lotea a gusto y placer, sin respeto de anchos de calles, espacios de equipamiento, instalación de servicios. Cuando el comprador se dispone a construir, se da cuenta que no tiene acceso a los servicios, acude al desarrollador y éste, generalmente, deslinda la responsabilidad, y los compradores terminan reclamando en el municipio.

La comuna intenta buscar soluciones al respecto, y los emprendedores inmobiliarios no se hacen responsables. Compran predios y/o fincas en estado de abandono a costos bajos, las lotean sin servicios y los compradores deben terminar solucionando de alguna manera la instalación de servicios, por esfuerzo propio o con la comuna. Esta es una forma de operar recurrente, y que hay que legislar para acabar con este vicio comercial en el territorio.

Para contrarrestar, los Departamentos aprueban ordenanzas, para darle un marco de racionalidad al desarrollo urbano, no permitiendo que se avanzara sobre zonas de tierras productivas y áreas con fragilidad ambiental.

Pero no ha sido suficiente freno a los condominios, pues, el Municipio es uno de los últimos organismos en enterarse que se constituyó. La construcción en condominio se utiliza en este caso como un artilugio para evadir las normativas que se establecen para fraccionamientos mínimos.

De esta manera, los emprendedores, dan posesión inmediata, mediante un boleto de compra-venta y se escritura en condominio.

Este artilugio para evadir la norma departamental y provincial, es precisamente lo que asegura que jamás pase un informe de impacto ambiental, mucho menos se respete las normas de seguridad e higiene, anchos de calles, instalación de servicios básicos.

No se puede argumentar desconocimiento, hay aprovechamiento de un vacío normativo y especulación inmobiliaria, en perjuicio de quienes adquieren, al conjunto de la sociedad, porque alteran el orden territorial (ej.: construyen barrios bajo la figura del condominio, donde está permitido la crianza de animales de granja), constituyendo problemas ambientales. Obras costosas de riego, que durante décadas la Provincia ha invertido para el cultivo en tierras productivas, donde había fincas, ahora hay casas.

Un vacío normativo, que de inmediato hay que remediar.

La Ley Nacional 26.994: El Código Civil y Comercial de la Nación, trata en:

Título IV - Condominio	arts. 1983 a 2036
Título VI - Conjuntos inmobiliarios	arts. 2073 a 2113

Clave SS-PL Regulación de Condominios Inmobiliarios

"2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer - Plataforma de Beijing"



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Según la Corte Suprema, en la pretérita jurisprudencia reitera que las provincias tienen poderes conservados e ilimitados, y el gobierno federal ejercita los delegados en forma expresa o implícita, y, por tanto, tiene poderes limitados. Interpreta, entonces en referencia a las Provincias, puedan ejercer todas aquellas potestades que estén implicadas en el concepto de dominio originario provincial de los recursos existentes en sus territorios.

En este caso la figura del Condominio, aplicado al territorio, en Áreas de fragilidad ambiental, como lo son el piedemonte, la zona rural y áreas de gran importancia en biodiversidad o ecosistémicas a preservar, como por ejemplo Humedales; constituyen una anomalía de carácter evasivo, a las normas Ambientales y del Ordenamiento Territorial Provincial y Municipal, que alteran significativamente las planificaciones locales, usos y actividades permitidos y destinos protectivos del suelo en jurisdicción Provincial y Municipal.

En consecuencia, la provincia conserva todas las competencias no delegadas al momento de la formación del Estado Nacional, y dentro de cada jurisdicción, pudiendo, regular las normas generales, sin que se altere el Derecho Real y los alcances de la Ley 26.994, para la que fue creada, permitiendo corregir, una anomalía que afecta territorialmente Áreas y Tierras de Producción, ligadas directamente al proporcional de Matriz Productiva Provincial, donde desde hace décadas los Gobiernos Provinciales y Municipales han destinado presupuesto a la ejecución de infraestructura en obras de distribución del riego con destino a producción, determinando sectores de protección por fragilidad ambiental severa y superficies de recarga de acuíferos subterráneos.

Por ello, con el objeto específico de terminar con la anomalía de carácter evasivo que se viene provocando en el suelo provincial, surgido en la especulación inmobiliaria, con clara intención de no cumplir con las Leyes Provinciales 4341, 5961, 8051, 8.999, Ordenanzas Municipales, Resoluciones de la Dirección de Hidráulica de la Provincia y Resoluciones del Departamento General de Irrigación, esta Honorable Legislatura, debe legislar en base a su jurisdicción y dictar los códigos de procedimientos de carácter reglamentario, que al momento son motivo de la problemática de uso, que provocan la alteración territorial, descripta.

Por los motivos explicitados importancia del equilibrio social y económico provincial, solicito a los colegas de la H. Cámara de Diputados, aprueben el presente proyecto.

Silvia Stocco
Diputada Provincial

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

"2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing"



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

**PROYECTO DE LEY
EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY:**

Artículo 1.-La presente Ley tiene por objeto establecer las bases para que los organismos de control del Ordenamiento Territorial: Provincial y/o Municipal determinen la factibilidad de emplazamiento, acorde uso o actividad que se proponga, previa a cualquier obra en el terreno y adecúen a la Ley 4341, a la figura del Condominio, en el caso de constituirse como figura comparable al fraccionamiento, propiedad horizontal y/o conjunto inmobiliario, acorde los alcances del Código Civil y Comercial de la Nación – CCCN – Títulos IV; V y VI de la Ley 26.994.

Artículo 2º.- Para efectos de ésta ley, son de uso efectivo:

- I. La Ley 26.994 es la que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio - Código Civil y Comercial de la Nación–CCCN – Título IV.
- II. La Ley 4341 Todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley. Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o más fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o más lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes. Comprendiendo el Capítulo V de la misma ley.
- III. La Ley 5961 es la que tiene por objeto la preservación del ambiente en todo el territorio de la provincia de Mendoza, a los fines de resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, siendo sus normas de orden público.
- IV. La Ley 8051 Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial.
- V. La Ley 8999 que pone en relieve al Ordenamiento Territorial como Política de Estado, haciéndose eco de los aportes que provinieron desde diversos ámbitos en todo el proceso de formulación. Constituye
Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

el marco en el cual se orientará la política pública y otros planes de ordenamiento territorial que se desarrollarán a partir de sus disposiciones en el corto, mediano y largo plazo. El eje conductor del mismo es la transversalidad, ya que no puede ordenarse el territorio sin coordinación interinstitucional y unicidad de criterios.

- VI. Las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, sus condicionamientos de usos y actividades en área y zona, según corresponda, sus Planes Municipales de Ordenamiento Territorial en consonancia al Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, son determinantes para la implantación o no de un emprendimiento inmobiliario, cualquiera sea su modo, forma, estructura y/o condición.
- VII. Ley 8.195 de Normas de ordenamiento de los bosques nativos; acorde la Ley Nacional 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y en ejercicio del dominio originario de la Provincia sobre sus recursos naturales.
- VIII. Ley Nacional 23.919 que ratifica la Convención sobre los Humedales como acuerdo internacional. Así como; los Sitios Ramsar en la provincia de Mendoza; humedales de importancia internacional que se encuentran protegidos y custodiados por la Provincia en el marco de la Convención Ramsar.
- IX. Ley 6.045 cuyo objeto es establecer las normas que regirán las áreas naturales provinciales y sus ambientes silvestres.
- X. Ley 5274 que fundamentan la declaración de utilidad pública del Dique Potrerillos, se encuentran dentro del proceso de ejecución, en distintos estados de terminación, acorde el corto, mediano y largo plazo que una Obra de estas características, su envergadura e inversión requiere. Por lo tanto, se la considera que hay obras ejecutadas y otras por ejecutarse, es una Obra no finalizada.
- XI. Ley 6498 que faculta al Poder Ejecutivo Provincial a reglamentar el ordenamiento territorial y la urbanización de las zonas de influencia del embalse Potrerillos.
- XII. Los condicionamientos Legales y Resolutivos que el Departamento General de Irrigación tenga como condicionamiento para los Certificados de aptitud, reempadronamiento y libres deudas.
- XIII. Los condicionamientos Legales y Decretos que desde la Dirección de Hidráulica de la Provincia establezcan como condicionamientos para los Certificados de aptitud y no inundabilidad.
- XIV. Ley Nacional 24240 de Defensa del Consumidor. El Emprendedor debe informar al Comprador de las condiciones, prohibiciones y alcances de los usos y actividades permitidos por Ordenanza Municipal y/o Ley Provincial, acorde Certificado de Factibilidad de uso y o actividad que
Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

deberá gestionar ante el Organismo que corresponda, previo a cualquier transacción en venta, transferencia, obra y/o construcción en terreno.

Artículo 3°.- Conformará un Condominio, todo lo establecido en Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación – CCCN.

Artículo 4°.- Los condominios por su estructura podrán ser:

- I. **Condominio vertical:** la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;
- II. **Condominio horizontal:** la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;
- III. **Condominio mixto:** La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Artículo 5°.- Se prohíbe otorgar factibilidad eléctrica, de agua y cloaca a todo emprendimiento inmobiliario, sea éste de único propietario o de múltiples propietarios a todo Operador de Servicio que cumpla sus funciones en el territorio Provincial, Aguas Mendocinas – Agua y Saneamiento Mendoza – AySaM; o del Ente Provincial Regulador Eléctrico – EPRE; o Ente Provincial del Agua y Saneamiento –EPAS, u organismo que a futuro lo reemplace, previo que el Propietario y o Propietarios, Condómino y/o Condóminos presenten ante cualquiera de esos Organismos Proveedores de Servicios el Permiso Municipal de Factibilidad de Uso/Actividad en sitio, correspondiente al terreno con nomenclatura catastral identificado y certificación de titularidad autenticada por las Instituciones Correspondientes. No se podrá dar inicio a ninguna acción administrativa/técnica sin que se cumpla con este requisito de Certificación Municipal a la que pertenece el predio en cuestión enningún Organismo del Estado Provincial, descentralizado o autárquico, de Gestión Privada autorizada por Ente de Control provincial.

Artículo 6°.- El Condominio cuando defina usos de propiedad exclusiva y bienes y/o espacio de uso común, en un todo, adecuará a lo establecido por la Ley 4341 y normas vinculantes. Modifíquese el art. 2° de la ley 4341 el que quedará redactado de la siguiente manera:

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25° aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

ART. 2º.- El propietario del terreno cuyo loteo, fraccionamiento o condominio que configure conjunto inmobiliario se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación:

- a) título de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio;
- b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por los Colegios Profesionales de arquitectos, ingenieros, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del terreno y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas;
- c) memoria con la siguiente información relativa al terreno:
 - 1.- Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras);
 - 2.- Emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos más cercanos;
 - 3.- Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área de emprendimiento;
 - 4.- Rutas y medios de comunicación y transporte;
 - 5.- Proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos;
 - 6.- Equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros);
 - 7.- Toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno;
- d) Plano de mensura y de niveles de la propiedad del emprendimiento;
- e) Certificados expedidos por el departamento general de irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno;
- f) Proposición del trazado y características que habrá de tener el emprendimiento y de los nombres del mismo y de sus calles y plazas. Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el Capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la Dirección Provincial de Catastro,
- g) Certificado de Aptitud Municipal expedido por el Municipio donde pertenece, previo a cualquier trámite que se genere en Dirección de Catastro o Consejo de Loteos, además de la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores.

Artículo 7º.- Ningún Condominio podrá consolidar obra alguna, en su terreno, hasta tanto cumpla con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 8º.- Se considerará falta grave, la conducta del Condominio y sus Condóminos que infrinjan la Ley, quienes serán pasibles de paralización de Obras por parte del Municipio al que pertenezca, intimación de pruebas y defensas acorde tiempo reglamentario. Del régimen sancionatorio, será autoridad de aplicación, según lo establece el Capítulo 11 – Artículo 60 de la Ley 8051, y

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

“2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer -
Plataforma de Beijing”



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

artículos subsiguientes del mismo Capítulo. Así como, con el cumplimiento de la Ley 5961.

Artículo 9º.- Si el Condominio, no dá cumplimiento al descargo correspondiente y/o siguiera con las Obras que fueran paralizadas, será pasible al pago de una multa equivalente al daño ambiental provocado, al desequilibrio territorial por el desborde urbano y afectación ambiental, evaluada por La Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, u organismo que la sustituya a futuro. De incurrir en reiteración de la acción, se elevará al cuádruple de la sanción originaria.

Artículo 10º.- El Relevamiento efectivizado en forma coordinada por distintos Organismos del Estado, que dan origen al Decreto N° 219/19, brinda como resultante la configuración de gran cantidad de Condominios que en forma irregular han asentado sobre territorio de alta fragilidad ambiental en piedemonte. Situación similar ocurre en tierras de producción, humedales, muchos de ellos consolidados sin haber los municipios al cual pertenecen, frenado tal acción.

Para todos aquellos Condominios que estén consolidados irregularmente, la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial deberá Notificar a cada emprendimiento, en un plazo de cinco días contados a partir de la efectivizada la Resolución, para que los responsables presenten el correspondiente descargo informando los motivos por los cuales se han iniciado los trabajos sin autorización.

Si los emprendimientos iniciados o terminados, no registran ninguna denuncia de proyecto o iniciación de procedimiento alguno de evaluación en el marco de la Ley 5961 y su Decreto Reglamentario 2109/94. Deberán en el término de treinta (30) días, posteriores a la Notificación, presentar el descargo del Condominio y/o Emprendimiento y hacer efectivo la presentación del inicio del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, acorde categorización ambiental resultante y cumplimentar en condiciones y plazo que la Unidad de Evaluaciones Ambientales requiere por Normativa.

Artículo 11º.- Aprobada la presente Ley, si el emprendedor inmobiliario y/o condóminos, hubieran vendido y/o estuviesen en proceso de venta parcelas o porciones de dominio del emprendimiento no regularizado, será responsabilidad civil, comercial y penal, si correspondiere, de quién originara tal condición, y pasibles de exigirles el cumplimiento de todas las normativas para emprender un desarrollo inmobiliario, de tal característica y a la realización de los condicionamientos que arroje la DIA para mitigar el daño causado.

De ubicarse en Áreas y Zonas no permitidas por Ordenanza y/o Legislación en particular, el Emprendedor o Emprendedores responsables, deberán restablecer a las condiciones originarias el suelo donde ubicaran, a coste y cargo de los mismos, provocando las tareas de remediación necesarias para reconfigurar a las condiciones originarias del sitio, acorde los requerimientos de la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y

Clave SS-PLRegulación de Condominios Inmobiliarios

"2020 - Año conmemoración del 25º aniversario de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer - Plataforma de Beijing"



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Ordenamiento Territorial, u organismo que la reemplace, aplicando las sanciones establecidas en la presente Ley.

Artículo 12°.-La aplicación de la presente Ley, se efectivizará toda vez que se desee afectar uso y/o actividad al suelo, no interfiriendo en el Derecho Real de la Ley Nacional 26994 y ámbito de su empleo.

Artículo 13°.- De forma.

Silvia Stocco
Diputada Provincial