

LA PLATA, 29 de noviembre de 2016

VISTO los artículos 1887 inciso g), 2114 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan el derecho real de Superficie, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26994 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación incorpora un nuevo derecho real a la legislación argentina y deroga, a su vez, la Ley N° 25509 que regulaba la Superficie Forestal;

Que el estatuto del derecho real de Superficie otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el suelo o el subsuelo, en forma temporaria, sobre un inmueble ajeno (artículo 2114 CCCN);

Que el plazo convenido por las partes en este derecho real no puede exceder de setenta años para las construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones (artículo 2114 CCCN);

Que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada del mismo (artículos 2115 y 2116 CCCN);

Que se encuentran facultados para constituir el mentado derecho, el titular de dominio, condominio y propiedad horizontal (artículo 2118 CCCN);

Que el derecho real de Superficie debe instrumentarse mediante escritura pública y puede ser transmitido por acto entre vivos o por causa de muerte, no pudiéndose adquirir, en cambio, por usucapión (artículos 1017 y 2119 CCCN);

Que el titular de dominio puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario, así como este último puede gravar, afectar a Propiedad Horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas (artículos 2120 y 2121 CCCN);

Que el derecho real de superficie se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, consolidación en una misma persona de las calidades de titular de dominio y superficiario y por el no uso durante diez años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho a plantar o forestar (artículo 2124 CCCN);

Que, sin perjuicio de la causal que produzca la extinción del régimen y de los efectos legales que la misma ocasione, para su oponibilidad corresponderá registrarse la respectiva escritura pública, la cual se deberá calificar teniendo especial atención a lo dispuesto en el artículo 2125 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que resulta menester proceder al dictado de una norma registral que regule el procedimiento de calificación e inscripción del derecho real de Superficie;

Que la Disposición del Director de Geodesia e Imágenes Satelitales N° 153 del 21 de noviembre de 2016 requiere Plano de Mensura únicamente cuando la constitución al derecho real de Superficie sea parcial;

Que la presente Disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 52 del Decreto Ley N° 11643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5479/65;

Por ello,

LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONE

ARTÍCULO 1º. En la registración de las escrituras públicas de constitución de derecho real de Superficie se deberán cumplir con los siguientes recaudos:

- a) Ser constituido por la totalidad de los titulares de dominio, de propiedad horizontal o de conjunto inmobiliario (art. 2118 CCCN).
- b) Determinar el plazo convenido por las partes negociales o, en su defecto, el máximo legal establecido, según el caso en cuestión (art. 2117 CCCN).

- c) Acompañar plano de mensura que tenga como objeto la constitución del derecho real de Superficie, sólo en el supuesto de superficie parcial del inmueble.

ARTÍCULO 2º. El asiento correspondiente a la constitución del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble" del/los Folio/s Real/es comprendido/s donde, a su vez, se dejará constancia del Plano de Mensura aprobado, en el supuesto de parcialidad, y de la apertura del Folio Real "SA", "SA...", "SPHB", "SPHA...", según el caso.

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

DESCRIPCIÓN DEL BIEN
CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2114 CCCN
Por el plazo de
Sujeto a condición.
Origina SA/SA.../SPHB/SPHA... conforme Plano característica.....
Escrit. N°..... del(fecha)
Escrib.... Reg.... (N° y partido) s/ certif..... del
F.S. (Folio de Seguridad)
Present. N° del.....

ARTÍCULO 3º. La registración generará el/los Folio/s Real/es "SA", "SA...", "SPHB", "SPHA...", según el caso, los que serán confeccionados en el Organismo.

Cada derecho real de Superficie que se registre originará la apertura de un Folio Real "SA" o "SPHA", según el caso, seguido de un número que comenzará con el 1.

En el supuesto de constitución total de Superficie, en el Folio Real "SA" no se consignarán los datos de individualización del inmueble. Por el contrario, si se constituyera en forma parcial, en el rubro "Descripción del Inmueble"

correspondiente al Folio Real originado se identificará el polígono comprendido y su superficie, conforme el Plano de Mensura aprobado al efecto.

La titularidad, los gravámenes, las medidas cautelares, las cancelaciones, los levantamientos y los certificados referentes al derecho real de Superficie se registrarán y publicitarán en los rubros a), b), c) o d) del Folio Real "SA" o "SPHA", según el caso.

Si el superficiario afectare su derecho a propiedad horizontal, el documento se registrará en la forma de estilo (SPHB y SPHA), tomando como referente el/los Folio/s Real/es "SA" de origen del derecho real de Superficie.

ARTÍCULO 4º. Los actos jurídicos que celebre el superficiario deberán ser instrumentados dentro del plazo de vigencia del derecho de Superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio.

En el supuesto que constare en los asientos registrales, por así haberse rogado, que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con la intervención del último citado.

ARTÍCULO 5º. La extinción del derecho real de Superficie se instrumentará por escritura pública o documento judicial. Será objeto de calificación la causal de extinción conforme lo previsto en el artículo 2124 del CCCN, a saber:

- a) Renuncia expresa;
- b) Vencimiento del plazo;
- c) Cumplimiento de una condición resolutoria;
- d) Consolidación;
- e) No uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.

La registración de la extinción del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble", correspondiente a cada uno de los Folios Reales comprendidos (Folio Real de origen y "SA").

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

DESCRIPCION DEL INMUEBLE
EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2124 CCCN
Escrit. N°..... del(fecha)
Escrib.... Reg.... (N° y partido)
F.S. (Folio de Seguridad)
Present. N° del.....

ARTÍCULO 6°. Las solicitudes de publicidad serán expedidas mediante las constancias que surjan de la totalidad de los Folios Reales A, SA, SPHB y SPHA, en su caso.

ARTÍCULO 7°. Aprobar los modelos de Folio Real "SA", "SA...", "SPHB" y "SPHA...", los que en Anexo I forman parte de la presente.

ARTÍCULO 8°. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría de Coordinación Económica. Poner en conocimiento del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA). Cumplido, archivar.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 021

MARÍA DE LA PAZ DESSY
ABOGADA
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

El Anexo puede consultarse en el link del Texto Completo