

LA PLATA, 30 de noviembre de 2018

VISTO la [Disposición Técnico Registral N° 21/2016](#) que regula la constitución del derecho real de Superficie, y

CONSIDERANDO:

Que la [Ley N° 26994](#) de aprobación del [Código Civil y Comercial de la Nación](#) incorpora en el [artículo 1887 inciso g\)](#) un nuevo derecho real a la legislación argentina derogando 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 su constitución, los titulares de los derechos reales de Dominio, Condominio, Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, atento a que estos últimos conforman un derecho real de Propiedad Horizontal Especial ([artículo 2118](#) y [2075 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 a terceros, corresponderá registrarse la respectiva escritura pública o el documento judicial pertinente, los cuales se deberán calificar teniendo especial atención a lo dispuesto en el artículo [2125](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#);

Que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, mediante la [Resolución N° 9/2018](#), derogó la Disposición del Director de Geodesia e Imágenes Satelitales N° 153/2016, regulando la parcela superficiaria, el estado parcelario superficiario y la expedición de certificados catastrales para la constitución de derecho real de Superficie;

Que los artículos [2037](#), [2045](#) y [2074](#) del [Código Civil y Comercial](#) de la Nación establecen la interdependencia e inescindibilidad entre las partes privativas y las comunes de los derechos reales de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios;

Que el artículo 4° del Anexo IV de la [Resolución N° 9/2018](#) establece: "En la afectación al derecho real de Superficie, cuando se involucren inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, el estado parcelario superficiario a que hace referencia el artículo 2° deberá estar relacionado con la unidad de dominio exclusivo o partes comunes originados en la afectación a dicho régimen";

Que mediante dicho artículo, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, contempló la expedición del certificado catastral para la constitución de derecho real de Superficie;

Que el Registro de la Propiedad no registra las partes comunes de los derechos reales de Propiedad Horizontal ni de Conjuntos Inmobiliarios;

Que no obstante lo expuesto, debe procederse a la registración del derecho real de Superficie, respecto de la parcela o subparcela determinada en los estados parcelarios superficiarios registrados en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires;

Que deviene necesario adecuar la normativa vigente conforme los cambios operados, resultando de buena técnica normativa la vigencia de una norma única y comprensiva de cada tema;

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 1°. ASPECTOS CALIFICABLES. OBJETO. LEGITIMADOS. FINALIDAD. PLAZO. DOCUMENTACIÓN A INGRESAR.

En la registración de las escrituras públicas de constitución de derecho real de Superficie se calificará el cumplimiento de los siguientes recaudos:

a) OBJETO: El derecho real de Superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. Tratándose de derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, podrá constituirse sobre las unidades de dominio exclusivo, así como sobre partes

comunes, siendo en tal supuesto calificable la comparecencia de todos los titulares de las unidades de dominio exclusivo.

b) LEGITIMADOS: Podrán constituir el derecho real de Superficie:

a) el titular del derecho real de Dominio;

b) la totalidad de los condóminos;

c) el/los titular/es de la unidad de dominio exclusivo, en los derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios ([art. 2118 CCCN](#)).

c) FINALIDAD/DESTINO: Deberá estar específicamente determinada la finalidad para la cual se constituye el derecho real de Superficie ([art. 2114 CCCN](#)).

d) PLAZO: En el instrumento de constitución deberá estar específicamente determinado el plazo convenido por las partes, el que no podrá exceder del máximo legal establecido según el caso en cuestión ([art. 2117 CCCN](#)).

e) DOCUMENTACIÓN A INGRESAR: El documento constitutivo deberá estar acompañado por:

a) certificado catastral para afectar a derecho real de Superficie, cuya expedición comprende la cédula específica para tal fin;

b) copia simple del "Plano de Mensura para afectar al derecho real de Superficie", con firma y sello del escribano autorizante del documento.

ARTÍCULO 2°. REGISTRACIÓN EN LA MATRÍCULA DE ORIGEN. CONTENIDO DEL ASIENTO.

El asiento correspondiente a la constitución del derecho real de Superficie se practicará en el Rubro e) "Descripción del Inmueble" de la matrícula de origen comprendida (de ser varias, en cada una de ellas).

Se dejará constancia de los datos identificatorios del Plano de Mensura aprobado al efecto (legajo, folio, fecha), de la designación de la parcela superficiaria, su superficie, y de la apertura de la/s matrícula/s SA que corresponda/n.

Asimismo, se dejará constancia en el asiento de la finalidad del derecho real de Superficie, como así también de la determinación del plazo establecido.

El asiento de constitución se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

RUBRO DESCRIPCIÓN DEL BIEN
CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2114 CCCN Datos identificatorios del Plano de Mensura..... Designación de la parcela superficiaria..... Superficie..... Origina SA...(o la matrícula que corresponda según la matrícula origen) Finalidad.. Por el plazo de.....años. Escrit. N°..... del(fecha) Escrib.....Reg.....(N° y partido) s/ certif.....del..... F.S. (Folio de Seguridad) Present. N°.....del.....

ARTÍCULO 3°. APERTURA DE LOS FOLIOS REALES CORRESPONDIENTES AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE. MATRICULACIÓN POR EL ORGANISMO.

Cada derecho real de Superficie que se registre, según el caso, originará la apertura de las matrículas que a continuación se designan, las que serán confeccionadas por el Organismo, y cuyos modelos se aprueban por este acto, incorporándose como Anexo I a la presente.

En todos los supuestos la identificación del tipo de matrícula será seguida del número de la matrícula de origen, al que se adicionará un número que comenzará con el 1. Cuando se hallen involucradas varias inscripciones de dominio, se le dará la numeración de la más alta.

SA: constitución al derecho real de Superficie;

SPHB: afectación al derecho real de Propiedad Horizontal por el superficiario. La planilla SPHB corresponde al plano de Propiedad Horizontal;

SPHA: disposición de las unidades que surgen en la planilla SPHB o constitución del derecho real de Superficie por el titular de una unidad funcional/complementaria. Cada

matrícula SPHA corresponde a la apertura de una unidad funcional o complementaria superficiaria;

SPHC: constitución de un derecho real de Superficie sobre parte común del régimen de Propiedad Horizontal;

SCIB: afectación al derecho real de Conjuntos Inmobiliarios por el superficiario. La planilla SCIB corresponde al plano de afectación al derecho real de Conjuntos Inmobiliarios;

SCIA: disposición de las unidades que surgen en la planilla SCIB o constitución del derecho real de Superficie por el titular de una unidad privativa/complementaria. Cada matrícula SCIA corresponde a la apertura de una unidad privativa o complementaria superficiaria;

SCIC: constitución de un derecho real de Superficie sobre parte común del régimen de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 4°. REGISTRACIONES EN LOS FOLIOS REALES ORIGINADOS CON LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE.

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), d) o e) de la/s matrícula/s abiertas, según corresponda.

El asiento correspondiente al Rubro e) "Descripción del Inmueble" deberá contener los datos identificatorios del Plano de Mensura (legajo, folio, fecha), designación de la parcela superficiaria, superficie de la parcela y se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

RUBRO DESCRIPCIÓN DEL BIEN
DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2114 CCCN Datos identificatorios del Plano de Mensura..... Designación de la parcela superficiaria..... Superficie de la parcela superficiaria.....

En los casos en que el inmueble se encuentre registrado bajo la técnica de folio personal cronológico la solicitud dará lugar a la conversión a la técnica de folio real.

ARTÍCULO 5º. ACTOS JURÍDICOS CELEBRADOS POR EL SUPERFICIARIO. LIMITACIÓN A LA FACULTAD DE AFECTACIÓN.

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

En el supuesto de que se rogare la limitación de la facultad del superficiario respecto a la afectación al derecho real de Propiedad Horizontal sin el consentimiento del titular de dominio (conf. Art. [2120 CCCN](#)), se publicitará dicha circunstancia tanto en el Rubro b) de la matrícula de origen como en el de las resultantes. Si registrada la limitación, ingresare para su toma de razón un documento de afectación y no surgiere dicho consentimiento, el documento será observado e inscripto en forma provisional.

ARTÍCULO 6º. AFECTACIÓN POR EL SUPERFICIARIO A LOS DERECHOS REALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Si el superficiario afectare su derecho a los derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, el documento se registrará en la forma de estilo ("SPHB", "SPHA", "SCIB" o "SCIA"), tomando como referente la/s matrícula/s "SA" de origen del derecho real de Superficie.

Cuando el objeto del derecho real de Superficie se constituya sobre partes comunes de los derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, se procederá a la apertura de la matrícula "SPHC" o "SCIC", según corresponda.

ARTÍCULO 7º. PRÓRROGA.

El plazo convenido del contrato puede ser prorrogado siempre que no se encuentre vencido y no exceda de los plazos máximos de setenta años cuando se trate de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho real de Superficie. La prórroga se anotará tanto en el folio real de origen como en el originado por la constitución del respectivo derecho real de Superficie cuyo plazo se prórroga.

ARTÍCULO 8°. EXTINCIÓN. ASIENTOS.

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 del superficiario;
- b) Vencimiento del plazo;
- c) Cumplimiento de condición resolutoria;
- d) Consolidación;
- e) Previa declaración judicial, por el 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 e) "Descripción del Inmueble", de la matrícula/s de origen, como así también en cada uno de la/s matrícula/s comprendidas.

Los asientos se confeccionarán de acuerdo a los siguientes modelos:

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

RUBRO DESCRIPCION DEL INMUEBLE
EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2124 CCCN POR DOCUMENTO JUDICIAL Autos Judiciales “.....” Juzgado.....Secretaría.....Departamento Judicial..... F.S. (Folio de Seguridad)..... Present. N°.....del.....

ARTÍCULO 9°. SUPUESTO PARTICULAR.

Para el supuesto en que se verifique el caso especial previsto en el artículo [2125](#) - párrafo segundo- del [CCCN](#), la registración de la extinción del derecho real de Superficie se practicará únicamente en el Rubro e) "Descripción del Inmueble", de la matrícula/s comprendidas, sin efectuarse mención alguna en la/s matrícula/s de origen hasta tanto se cancele el gravamen o se agote el plazo legal o convencional del derecho real de Superficie, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO 10. PUBLICIDAD.

Las solicitudes de publicidad serán expedidas mediante las constancias que surjan de la totalidad de la/s matrícula/s comprendidas ("A", "SA", "SPHB", "SPHA", "SPHC", "SCIA", "SCIB" y "SCIC").

ARTÍCULO 11. DEROGACIÓN.

Derogar la [Disposición Técnico Registral N° 21/2016](#).

ARTÍCULO 12. 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 Gestión Técnica y Legal. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA). Cumplido, archivar.

[Ver Anexo](#)

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 05

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