

SECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES

SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición Técnico Registral 3/2015

Bs. As., 29/07/2015

VISTO la próxima entrada en vigencia de la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación, y;

CONSIDERANDO:

Que en el citado Código se crea, en sus artículos 2114 a 2128, el derecho real de superficie, susceptible de ser constituido sobre inmueble ajeno con amplio objeto.

Que, tratándose de un nuevo derecho real, ya que la ley limitaba el existente a la superficie forestal, y por tanto, sin aplicación en la ciudad de Buenos Aires, es menester establecer el marco registral para su inscripción a los efectos señalados en los artículos 1892 y 1893 del Código Civil y Comercial, y 2° de la Ley N° 17.801.

Que, tratándose, asimismo, de una de las situaciones no previstas a que se refiere el artículo 174 del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), corresponde el dictado de esta Disposición (Art. 173, inc. a, del mismo cuerpo legal).

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1° — Las escrituras públicas por las que se constituya el derecho real de superficie, que se presenten para su inscripción, deberán ser acompañadas de una solicitud en la que se consignen los datos fijados en el artículo 8° del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), en la medida que estos resulten de aplicación a la especie, y los que en el artículo 2° de esta Disposición se establecen.

ARTÍCULO 2° — Serán calificadas verificando que de ellas resulten, además de la determinación física y jurídica de los inmuebles y de la identificación de los otorgantes, en los términos de la Ley N° 17.801 y del artículo 305 del Código Civil y Comercial, los siguientes datos:

- a) Extensión y modalidades del derecho superficiario;
- b) Plazo de duración, de conformidad con el artículo 2117 del Código Civil y Comercial;
- c) Si el derecho real de superficie abarcara solo una parte determinada del inmueble, su extensión y medidas surgidas del plano de mensura confeccionado a ese efecto y registrado en el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; no siendo necesaria la presentación del plano si la superficie se constituye sobre la totalidad del inmueble.

ARTÍCULO 3° — La inscripción del derecho real de superficie se practicará en la matrícula donde conste inscripto el dominio o el condominio, en el rubro referido a sus gravámenes y restricciones y haciendo constar la constitución del derecho real, el plazo convenido en su título o su condición resolutoria, los datos personales del superficiario, el número y fecha de la escritura, el nombre del escribano autorizante y su registro notarial, los certificados utilizados, si el negocio ha sido gratuito u oneroso indicando, en su caso, el precio establecido, y la fecha y número de presentación del documento. Inscripto este último en forma definitiva, se abrirá una submatrícula, con el número de la de origen y la sigla ST, si la superficie se constituye sobre todo el inmueble, o SP, si la superficie se constituye sobre parte determinada de aquel; en este último supuesto, la sigla SP se completará con un número de orden que permita individualizar cada uno de los derechos de superficie constituidos en un inmueble determinado.

ARTÍCULO 4° — En las submatrículas de superficie, que tendrán características similares a los folios reales, se hará constar: a) en el rubro descripción del inmueble, el objeto y la extensión del derecho de superficie y su determinación según el plano respectivo, si fuere parcial; b) en el rubro titularidad del superficiario, sus datos personales, la individualización de la escritura de constitución, el plazo convenido y demás condiciones relativas al negocio causal, replicando los contenidos del asiento de constitución.

ARTÍCULO 5° — La extinción del derecho real de superficie deberá ser rogada expresamente y se inscribirá tanto en la matrícula de origen como en las correspondientes submatrículas.

ARTÍCULO 6° — Las certificaciones (Art. 23 Ley N° 17.801) solicitadas para la constitución de un derecho de superficie se anotarán en la matrícula de origen. El pedido de certificación referido a una Superficie determinada se anotará en la correspondiente submatrícula. Las solicitudes de informes (Art. 27 de la Ley N° 17.801) por inmuebles sobre los cuales consten inscripciones relativas a derechos reales de superficie, se expedirán conforme su rogatoria.

ARTÍCULO 7° — Si de la escritura de constitución del derecho de superficie resulta la prohibición para el superficiario de afectar su derecho a propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, se hará constar esa

circunstancia en el asiento respectivo; el autorizante del documento deberá transcribir la parte pertinente del testimonio en la correspondiente solicitud de inscripción.

ARTÍCULO 8° — La Dirección de Inscripciones Reales y Publicidad aprobará los modelos y los textos de los asientos necesarios para practicar las registraciones sobre la base de lo dispuesto en la presente Disposición.

ARTÍCULO 9° — La presente Disposición Técnico Registral entrará en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.

ARTÍCULO 10. — Póngase en conocimiento de la Secretaría de Asuntos Registrales y de la Subsecretaría de Coordinación y Control de Gestión Registral. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registraciones Reales y Publicidad, de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo, de Registraciones Especiales y Publicidad Indiciaria, y de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 11. — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Dr. HUGO R. PARODI, Director General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.