PROVINCIA del CHACO

###### **Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad**



***Registro de la Propiedad Inmueble***

*2015 –Año de las personas con discapacidad, por una sociedad inclusiva – Ley 7528.-*

Resistencia, 17 de julio 2015.-

**VISTO:** Los arts. 2114 y concordantes del nuevo Código Civil y Comercial, y

**CONSIDERANDO**: Que el Código Civil y Comercial (Ley 26994), reguló en el art. 2114 y siguientes el derecho real de superficie.

Que este derecho de superficie incluye al derecho real de superficie forestal, regulado por la ley 25509 y específicamente por su artículo 5.

Que La ley 25509 fue derogada por la Ley 26694 de aprobación del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Que el artículo 2115 del nuevo Código Civil, comprende a la superficie forestal, comprende el derecho real de superficie forestar y el derecho real de superficie construida, en este último caso aún sobre inmuebles en propiedad horizontal. Por lo que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo (art. 2115 del CCC).

Que el derecho real de superficie puede constituirse por contrato gratuito u oneroso, siempre en escritura pública y puede ser transmitido entre vivos o por causa de muerte. Y no puede adquirirse por prescripción adquisitiva (art. 2119 CCC).

Que el derecho real de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, (art. 2116 CC) en ese último caso será necesaria la confección de un plano del inmueble que delimite la superficie sobre la cual se ejercerá el derecho real del mismo nombre. (conf arts. 14 y 15 ley 4851).

Que el artículo 2117 establece un plazo máximo que puede establecerse en la escritura de superficie, a saber de 50 años para la superficie forestal o de plantaciones y 70 años para el derecho real de superficie cuando se trate de construcciones. Dicho término no será objeto de calificación registral, pero deberá constar en el asiento registral; siendo necesario que ingrese una escritura que ruegue la extinción del derecho real de superficie.

Que el titular dominial puede disponer o gravar el inmueble sin alterar el derecho del superficiario (art. 2121 CCC).

Que el superficiario puede:

1. Gravar el derecho de construir, plantar o forestar,
2. Gravar la propiedad superficiaria (lo construido, lo plantado, o lo forestado)
3. Afectar la construcción al derecho real de propiedad horizontal.
4. Transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales, u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie y sin necesidad de obtener el consentimiento del propietario (art. 2120 CCC).

Requisitos a calificar:

1. Escritura pública.
2. Plazo de duración del derecho real de superficie, convenido por el propietario y el superficiario, el que deberá publicitarse en la matrícula correspondiente al propietario.(arts. 2117, 2125 CCC)
3. Superficie sobre la que se constituye. Sobre todo o parte determinada del inmueble, espacio aéreo, sobre el subsuelo o sobre construcciones existentes aún dentro del derecho real de propiedad horizontal (sobre una unidad que surja del Reglamento de PH)
4. Plano de mensura, se exigirá siempre que el derecho real de superficie no abarque la totalidad del inmueble.
5. Puede ser constituido por el titular del derecho real de dominio, condominio o propiedad horizontal.
6. Los actos jurídicos que realice el superficiario que se especifican más arriba, deberán ser realizados durante el plazo de vigencia del derecho de superficie, requisito a calificar por el registrador, sin necesidad del consentimiento del titular el dominio.
7. En el supuesto que constare en el asiento registral por haberse rogado, (submatrícula S) que el superficiario no puede afectar al derecho real de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular dominial deberá observarse el documento que no cumpla con este consentimiento mereciendo una inscripción provisional.
8. Que si el derecho real de superficie abarcare todo el inmueble, no se consignarán datos relativos a la individualización del inmueble 8ar. 13 ley 17801), en la matrícula del superficiario. Caso contrario se describirá la parte del inmueble afectada al derecho real de superficie según el plano realizado al efecto, en la submatrícula S correspondiente al superficiario, conforme lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral N°10/2014 del 22 de abril de 2014.
9. Si el o los inmuebles estuvieran afectados por distintos derechos reales de superficie, para registrar cada uno de estos derechos se abrirá una submatícula S seguida de un número que comenzará con el 1.
10. Los gravámenes medidas cautelares, cancelaciones y certificados referentes al derecho real de superficie se registrarán en las columnas b) c) y d) respectivamente de la submatrícula S.
11. Si el superficiario afectare su derecho al derecho real de propiedad horizontal, la escritura se registrará en la submatrícula S, y se abrirán submatrículas de propiedad horizontal en la forma de estilo las que se identificarán con la sigla SPH.
12. El derecho real de superficie se extingue por:
    1. Renuncia expresa.
    2. Vencimiento del plazo.
    3. Cumplimiento de la condición resolutoria.
    4. Consolidación en una misma persona de la calidad de titular dominial y superficiario.
    5. Por el no uso durante 10 años para el derecho a construir y de 5 años para el derecho a plantar o forestar. La extinción deberá ser rogada expresamente por escritura pública. El plazo no será objeto de calificación registral.

Que la constitución de un derecho real de superficie sobre un inmueble se deberá inscribir en cuanto sea compatible, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral N°10/2014 del 22 de abril de 2014.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 36 inc. d) del Dto. 306/69

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**DISPONE**

ART. 1: INSCRIBIR, el derecho real de superficie, previsto en los arts. 2114 y siguientes, a partir del 1 de agosto del corriente, del modo previsto en la Disposición Técnico Registral N°10/2014 del 22 de abril de 2014 y en la presente.

ART. 2: NOTIFIQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°22/2015.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE