



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

POSADAS - MISIONES, 19 de Mayo de 2020.-

DISPOSICION TÉCNICO REGISTRAL N° 3/2020

VISTO: La Disposición Técnico Registral 135/2003, por la cual se regula la registración y calificación del Derecho real de Superficie Forestal.

CONSIDERANDO:

QUE, por ley 26994 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación incorpora en su Art. 1887 inc g) un nuevo derecho real a la legislación argentina, derogando a su vez la ley 25509 que regulaba la Superficie Forestal.

QUE, el citado Código regula el nuevo derecho real de superficie en los Art. 2114 a 2128

QUE, el derecho 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 (Art. 2114)

QUE, el plazo convenido por las partes no puede exceder de setenta años para construcciones y cincuenta para forestaciones y plantaciones.

QUE los art. 2115 y 2116, determinan que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o una parte del mismo.

QUE, el titular de dominio, condominio, propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios se encuentran facultados para la constitución del derecho real de superficie



**PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

QUE, el derecho real de superficie debe instrumentarse por escritura pública y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte.

QUE, el titular de dominio puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario. A su vez el superficiario puede gravar, afectar a propiedad horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes la vivienda, locales u otras unidades privativas (art. 2120 y 2121).

QUE el art. 2124 dispone que el derecho real de superficie se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de la condición resolutoria, consolidación en una misma persona del carácter de titular y superficiario y por el no uso durante diez años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho de plantar o forestar.

QUE, tanto la constitución como la extinción del derecho real de superficie requieren inscripción en el Registro de la Propiedad.

QUE, deviene necesario adecuar la normativa registral a la legislación vigente, conforme los cambios operados

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE

ARTICULO 1.- DEROGASE, la disposición técnico registral 135/2003 en todas sus partes.

ARTICULO 2.-ASPECTOS CALIFICABLES: la registración de las escrituras públicas de constitución de Derecho Real de Superficie, serán calificadas verificando que de ellas resulten:

A). OBJETO: Determinación física y jurídica del inmueble. El derecho real de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada,



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

con proyección al 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.

Si el derecho real de superficie fuere constituido solo sobre una parte determinada del inmueble, su extensión, medidas y demás especificaciones que resulten necesarias para su íntegra individualización, deberán surgir de la documentación que la Dirección General de Catastro determine para el derecho real de superficie. Dicha documentación deberá ingresarse junto con la escritura de afectación y será objeto de calificación.

B) LEGITIMADOS: Podrán constituir 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 Conjunto Inmobiliario (art. 2118). En caso que la afectación sea sobre partes comunes, será calificable la comparecencia de todos los titulares de las unidades de dominio exclusivo.

C) FINALIDAD/DESTINO: deberá estar específicamente determinada la finalidad para la cual se constituye el derecho real de Superficie (art. 2114).

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). El plazo convenido podrá ser prorrogado y siempre que no exceda los plazos máximos de setenta años cuando se



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

trate de construcciones y cincuenta años cuando se trate de forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho real.

ARTICULO 3. REGISTRACION: la inscripción del derecho real de superficie se practicará en la matrícula de origen, en el rubro "gravámenes, restricciones e interdicciones", haciendo constar allí: la constitución del derecho real de superficie, finalidad, plazo, datos personales de los otorgantes, número y fecha de la escritura, nombre del escribano autorizante y su registro notarial, certificados utilizados, si el negocio ha sido gratuito u oneroso, en su caso el precio establecido.

En el caso de que el derecho real de superficie recaiga sobre una parte determinada del inmueble, la extensión e identificación de la superficie será consignada en el rubro "Determinación del inmueble" en forma de apartado, siempre y cuando no se haya realizado la apertura de un nuevo folio real, en los casos que así corresponda.

ARTICULO 4. APERTURA DE UN NUEVO FOLIO: en ocasión de que el titular del derecho real de superficie (superficiario) ruegue la inscripción de constitución de derecho real de garantía o afectación al régimen de propiedad horizontal o se de otro supuesto contemplado en el CCyC, se procederá a la apertura de un nuevo FRM el cual deberá estar debidamente referenciado y vinculado al folio real que haya dado origen al derecho real de superficie (folio real de origen).

El nuevo folio real se confeccionará de la misma manera que cualquier folio real, debiendo tener especial cuidado el calificador, de vincularlo al folio real de origen.

En la columna titularidad deberán constar los datos indicados en el Art. 3.

ARTICULO 5.-ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS POR EL SUPERFICIARIO. LIMITACION: Los actos jurídicos que celebre el superficiario



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

deberán ser instrumentados dentro del plazo de vigencia del derecho real de superficie. Si de la escritura de constitución resulta la prohibición para el superficiario de afectar su derecho a propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, se hará constar dicha circunstancia en el asiento respectivo. 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.

ARTICULO 6.-EXTINCION: la extinción del derecho real de superficie se instrumentara por escritura pública y/o documento judicial. Deberá ser rogada expresamente y se asentara tanto en el folio real de origen como en el nuevo folio real, si existiera. Sera objeto de calificación la causal de extinción conforme art. 2124 del CCyC.

ARTICULO 7. La presente disposición entrara en vigencia en forma inmediata, desde el momento de su registración.

ARTICULO 8. PUBLIQUESE, en el Boletín Oficial de la Provincia de Misiones. REGISTRESE, NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE a las Direcciones de Legal y Técnica e Inscripciones Reales, departamentos y áreas de, Certificados e Informes, Contable, Archivo y Sector Mesa de Entradas y Salidas, a los Colegios Profesionales de Escribanos y Abogados, y la Subsecretaria de Asuntos Registrales, cumplido ARCHIVESE.-