



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 15 /2016

Buenos Aires, 12 de agosto de 2016

VISTO la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación, y las pautas contenidas en la DTR N° 3/2015, y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario revisar algunos de los criterios dispuestos en la DTR N° 3/2015, referidos a: I) la obligatoriedad de requerir, en el supuesto de constitución de derecho real de superficie sobre parte del inmueble, plano de mensura confeccionado a ese efecto registrado en el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (art. 2° inc. c); II) La oportunidad y supuestos para la apertura de submatrícula (art. 3°).

Que, en el caso de afectación a derecho real de superficie sobre parte del inmueble, exigir que el plano esté registrado ante la Dirección de Catastro de C.A.B.A., no resulta de normativa legal que así lo requiera, por lo cual, a los efectos registrales y para la determinación de la parte del inmueble involucrada en tal afectación –conforme lo permite el art. 2116 del CCyC–, resulta suficiente que la extensión y medidas surjan del título por el cual se constituya sobre la base de un plano suscripto por profesional con título habilitante.

Que, en relación a la solicitud de inscripción del derecho real de superficie, se estima que sin perjuicio de procederse conforme lo determina el primer párrafo del artículo 3° de la DTR N° 3/2015, no se advierten razones por las cuales, hasta tanto el superficiario ejerza algunas de las facultades que el artículo 2120 del CCyC le reconoce, se proceda a la apertura de submatrícula, la cual permanecería sin movimiento inscriptorio hasta tanto ello suceda.

Que la presente disposición técnico registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a, y 174 del decreto 2080/80 –T.O. s/Dec. 466/1999.

Por ello,

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL,
DISPONE:**

ARTÍCULO 1º. Sustitúyase el inc. c) del Artículo 2º de la DTR N° 3/2015 por el siguiente: “Si el derecho real de superficie fuere constituido sólo sobre una parte determinada del inmueble, su extensión, medidas y demás especificaciones que resulten necesarias para su íntegra individualización deberán surgir de plano confeccionado por un profesional con título habilitante, que el autorizante deberá tener a la vista. Las medidas, áreas y demás constancias del plano y los datos del profesional que lo confeccionó deberán constar en el título constitutivo y en la solicitud de inscripción.

Por no ser objeto de cotejo no se deberá adjuntar el plano al documento traído a registración, ni tampoco se exigirá que haya sido registrado o aprobado por el organismo catastral del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.”

ARTÍCULO 2º. Sustitúyase el artículo 3º de la DTR N° 3/2015, por el siguiente: “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, sólo se procederá a la apertura de la submatrícula “SUPERFICIE” –manteniendo el número de la de origen– en el supuesto que se ruego la inscripción de transferencia, constitución de derechos reales de garantía o afectación al régimen de propiedad horizontal sobre el derecho del superficiario, conforme lo permite el artículo 2120 del CCyC.

ARTÍCULO 3º. Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. 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 Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 4º. Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.

Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.