

NEUQUEN, 17 de octubre de 2016.-

RESOLUCION TECNICO REGISTRAL N° 1/16. REGISTRACIÓN DERECHO REAL DE SUPERFICIE.-

VISTO:

Que el Código Civil y Comercial de la Nación, regula el derecho real de Superficie, específicamente en el Título VII del Libro IV en los artículos 2114 y 2128 en el que contempla una variante más amplia que la existente hasta la entrada en vigencia del nuevo Código, que comprende el derecho a plantar, forestar o construir; y;

CONSIDERANDO:

Que se crea, en los mencionados artículos 2114 a 2128, el derecho real de superficie, susceptible de ser constituido sobre inmueble con un amplio objeto y diferentes modalidades.

Que tratándose de un nuevo derecho real, ya que la ley limitaba el existente a la superficie forestal, 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 se trata de situaciones no previstas en la Ley Provincial 2087, por lo tanto resulta procedente reglamentar las formas pertinentes para la inscripción del derecho real de Superficie mediante el dictado de esta Resolución (Art. 124, del mismo cuerpo legal).

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

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESUELVE:

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 5 de la ley 2087, en la medida que estos resulten de aplicación a la especie, y los que en el artículo 2° y 7° de esta Disposición se establecen.

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 deben surgir de plano de mensura confeccionado a ese efecto y registrado en la Dirección Provincial del Catastro; no siendo necesaria la presentación del plano si la superficie se constituye sobre la totalidad del inmueble.

3°.- La inscripción del derecho real de superficie se practicará en la matrícula donde conste inscripto el dominio o el condominio, en el rubro B referido a gravámenes y restricciones, haciendo constar la constitución del derecho real y si afecta total o parcialmente al inmueble, el plazo convenido en su título o su condición resolutoria, los datos personales del superficiario, si el negocio ha sido gratuito u oneroso, y demás datos de cierre y estilo.

Inscripto este último en forma definitiva, se abrirá una submatrícula, con igual número al de la de origen y adicionando 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 sobre un inmueble determinado.

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.

5°.- La extinción del derecho real de superficie, salvo el supuesto del vencimiento del plazo convencional o legal, deberá ser rogada expresamente y se inscribirá tanto en la matrícula de origen como en las correspondientes submatrículas.

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.

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 o la existencia de condición resolutoria, se harán constar esas circunstancias en el asiento respectivo, siempre que fueran expresamente rogadas en la solicitud de registración.

8°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos y a los Colegios de Abogados de toda la Provincia de Neuquén para su oportuna difusión, a la Dirección Provincial de

Catastro e Información Territorial, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.