

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 20 DE AGOSTO DE 2025

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 2.114 a 2.128, en el que contempla una variante más amplia que la existente hasta la entrada de su vigencia, que comprende el derecho a plantar, forestar o construir; y

CONSIDERANDO:

Que tal derecho otorga a su titular la facultad de usar, gozar y disponer material y jurídicamente del derecho de plantar, forestar o construir, así como de lo plantado, forestado o construido en el terreno, suelo o subsuelo, en forma temporaria sobre un inmueble ajeno.

Que los derechos del superficiario coexisten con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada del mismo; generando posibles problemas de registración al producirse el desmembramiento de la titularidad del inmueble.

Que, tratándose de un derecho real de reciente regulación, 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 1.892 y 1.893 del Código Civil y Comercial, y 2° de la Ley N° 17.801.

Que se trata de situaciones no previstas en la reglamentación local, por lo que resulta procedente regular las formas pertinentes para la inscripción del derecho real de Superficie mediante el dictado del instrumento respectivo.

Por ello, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 17.801 y art. 54 de la Ley N°3.343 y su modificatoria N°4.986;

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA
DISPONE:**

ARTICULO 1°.- Las escrituras públicas por las que se constituya el derecho real de superficie, que se presenten para su inscripción, deberán ser acompañadas de un Formulario 06, en el que se consignen los datos establecidos en los Artículos 2° y 7° de la presente Disposición.

ARTICULO 2°.- Serán calificadas, 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 normas aplicables del Código Civil y Comercial, los siguientes aspectos:

- a) Extensión y modalidades del derecho superficiario.
- b) Plazo de duración, de conformidad con el Artículo 2.117 del Código Civil y Comercial.
- c) Si fuere constituido sólo sobre una parte determinada del inmueble, su extensión, medidas y demás especificaciones que resulten necesarias para la íntegra individualización, las que deberán surgir de plano de mensura confeccionado a tal efecto, y registrado en la Dirección General de Catastro. Las medidas, superficie y demás constancias del plano deberán constar en el título constitutivo y en la solicitud de inscripción.

ARTICULO 3°.- La inscripción del derecho real de superficie se practicará en la Matrícula de Folio Real, donde conste matriculado el inmueble, en el rubro referido a gravámenes, restricciones e interdicciones, publicitando todos los datos referidos a la constitución de éste derecho; si es total o parcial, los datos personales del superficiario y demás de relevancia registral; inscripto en forma Provisoria o Definitiva, se abrirá una submatrícula de Derecho Real de Superficie, a la que se asignará un nuevo número de matrícula, y quedará vinculado a la de origen.

ARTICULO 4°.- En cada submatrícula creada a partir de la constitución del derecho de superficie, se hará constar:

- a) En el rubro descripción del inmueble, la determinación según el plano respectivo del derecho de superficie.
- b) En el rubro titularidad los datos personales del superficiario, la individualización de la Escritura de Constitución, la modalidad, el plazo convenido en su título y demás condiciones relativas al negocio causal.
- c) En el rubro gravámenes, restricciones e interdicciones, si está o no constituido bajo condición resolutoria, cargos u otros.

ARTICULO 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.

ARTICULO 6°.- Los certificados de dominio establecidos por Ley N° 17.801 solicitados 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 (Artículo 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.

ARTICULO 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 harán constar esas circunstancias en el asiento respectivo, siempre que fueran expresamente rogadas en la solicitud de registración.

ARTICULO 8°.- Apruébese el formato de submatrícula que se adjunta como anexo a la presente disposición.

ARTICULO 9°.- Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido. Archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 02/2025

ANEXO

Registro de la Propiedad Inmobiliaria		PROPIEDAD INMUEBLE DERECHO DE SUPERFICIE				PROVINCIA DE CATAMARCA	
DOMINIO ORIGEN	DEPARTAMENTO	MATRÍCULA CATASTRAL				MATRÍCULA	
		Departamento	Distrito	Sección	Parcela		
						Manzana:	Plano:
						Lote:	Padrón :
DESCRIPCIÓN DERECHO REAL DE SUPERFICIE						Superficie s/título	
						Superficie s/Plano	
						Fecha de Apertura	
<i>SUPERFICIARIO</i>		<i>Prop.</i>	<i>GRAVÁMENES, RESTRIC. E INTERDICCIONES</i>		<i>CANCELACIONES</i>	<i>CERTIFICADOS</i>	

Registro de la Propiedad Inmobiliaria		PROPIEDAD INMUEBLE			PROVINCIA DE CATAMARCA	
<i>TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO</i>	<i>Prop.</i>	<i>GRAVÁMENES, RESTRIC. E INTERDICCIONES</i>	<i>CANCELACIONES</i>	<i>CERTIFICADOS</i>		
				<i>OBSERVACIONES</i>		