



PROVINCIA DE SANTA CRUZ  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION PROVINCIAL  
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

**VISTO:**

Los Artículos 1.887 inciso g), 2.114 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan el derecho real de Superficie, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley N° 26.994 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación, incorpora un nuevo derecho real a la legislación argentina y deroga, a su vez, la Ley N° 25.509 que regulaba la Superficie Forestal.

Que el estatuto del derecho real 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 (Artículo 2.114 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el plazo convenido por las partes en este derecho real no puede exceder de setenta (70) años para las construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones (Artículo 2.114 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada del mismo (Artículos 2.115 y 2.116 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que se encuentran facultados para constituir el mentado derecho, el titular de dominio, condominio y propiedad horizontal (Artículo 2.118 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho real de Superficie debe instrumentarse mediante escritura pública y puede ser transmitido por acto entre vivos o por causa de muerte, no pudiéndose adquirir, en cambio, por usucapión (Artículos 1.017 y 2.119 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el titular de dominio puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario, así como este último puede gravar, afectar a Propiedad Horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas (Artículos 2.120 y 2.121 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho real de superficie se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, consolidación en una misma persona de las calidades de titular de dominio y superficiario y por el no uso durante diez años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho a plantar o forestar (Artículo 2.124 del Código Civil y Comercial de la Nación)

Que sin perjuicio de la causal que produzca la extinción del régimen y de los efectos legales que la misma ocasione, para su oponibilidad corresponderá registrarse la respectiva escritura pública, la cual se deberá calificar teniendo especial atención a lo dispuesto en el Artículo 2.125 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que resulta menester proceder al dictado de una norma registral que regule el procedimiento de calificación e inscripción del derecho real de Superficie;

Por ello;





PROVINCIA DE SANTA CRUZ  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION PROVINCIAL  
DE REGISTROS PUBLICOS

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ  
DISPONE:**

**ARTÍCULO 1°:** En la registración de las escrituras públicas de constitución de derecho real de Superficie se deberán cumplir con los siguientes recaudos:

- a) Ser constituido por la totalidad de los titulares de dominio, de propiedad horizontal o de conjunto inmobiliario (Art. 2.118 del Código Civil y Comercial de la Nación).
- b) Determinar el plazo convenido por las partes negociales o, en su defecto, el máximo legal establecido, según el caso en cuestión (Artículo 2.117 del Código Civil y Comercial de la Nación), el que deberá ser rogado y publicitado.
- c) Acompañar copia del plano de mensura que tenga como objeto la constitución del derecho real de Superficie, sólo en el supuesto de superficie parcial del inmueble.

**ARTÍCULO 2°:** El asiento correspondiente a la constitución del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble" del/los Folio/s Real/es comprendido/s donde, a su vez, se dejará constancia del plano de mensura aprobado, en el supuesto de parcialidad, y de la apertura del Folio Real "SA...", "SPH..." o "SCI...", según el caso.

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

**DESCRIPCIÓN DEL BIEN**

**CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2.114 CCCN**

Por el plazo de .....

Sujeto a condición.

Origina SA.../SPH.../SCI... conforme plano característica (en caso de parcialidad)

Escritura N° ..... del .....(fecha)

Escribano.... Registro .... (N° y localidad)

Presentación N° ..... del.....

**ARTÍCULO 3°:** La registración generará el/los Folio/s Real/ "SA...", "SPH..." o "SCI..." según el caso, los que serán confeccionados en el Organismo.

Cada derecho real de Superficie que se registre originará la apertura de un Folio Real "SA", "SPH" o "SCI..." según el caso, seguido de un número que comenzará con el 1.

En el supuesto de constitución total de Superficie, en el Folio Real "SA" no se consignarán los datos de individualización del inmueble. Por el contrario, si se constituyera en forma parcial, en el rubro "Descripción del Inmueble" correspondiente al Folio Real originado se identificará la parcela comprendida y su superficie, conforme el plano de mensura aprobado al efecto, acompañado de un deslinde y superficie suscripto por agrimensor .

La titularidad, los gravámenes, las medidas cautelares, las cancelaciones, los levantamientos y los certificados referentes al derecho real de Superficie se registrarán y publicitarán en los rubros pertinentes del Folio Real "SA", "SPH" o "SCI", según el caso.

Si el superficiario afectare su derecho a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, el documento se registrará en la forma de estilo (SPH y SCI), tomando como referente el/los Folio/s Real/es "SA" de origen del derecho real de Superficie.

**ARTÍCULO 4°:** Los actos jurídicos que celebre el superficiario deberán ser





PROVINCIA DE SANTA CRUZ  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION PROVINCIAL  
DE REGISTROS PUBLICOS

instrumentados dentro del plazo de vigencia del derecho de Superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio.

En el supuesto que constare en los asientos registrales, por así haberse rogado, que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con la intervención del último citado.

**ARTÍCULO 5º:** La extinción del derecho real de Superficie se instrumentará por escritura pública o documento judicial. Será objeto de calificación la causal de extinción conforme lo previsto en el Artículo 2.124 del Código Civil y Comercial de la Nación, a saber:

- a) Renuncia expresa;
- b) Vencimiento del plazo;
- c) Cumplimiento de una condición resolutoria;
- d) Consolidación;
- e) No uso durante diez (10) años, para el derecho a construir, y de cinco (5), para el derecho a plantar o forestar.

La registración de la extinción del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble", correspondiente a cada uno de los folios reales comprendidos incluyendo el/los folios reales de origen.

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2124 CCCN  
Escritura N° ..... del .....(fecha)  
Escribano..... Reg.... (N° y localidad)  
Present. N° ..... del.....

**ARTÍCULO 6º:** Las solicitudes de publicidad serán expedidas mediante las constancias que surjan de la totalidad de los Folios Reales comprendidos.

**ARTÍCULO 7º:** Aprobar los modelos de Folio Real "SA...", "SPH..." y "SCI...", los que en Anexo I forman parte de la presente.

**ARTICULO 8º:** DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-



**DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 10/2023**

SA...

Plano:

Nomenclatura Catastral:

c) CANCELACIONES

b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones

a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie

Localidad Zona

Matricula Submatricula



Handwritten signature or mark.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Depart.

Metric.

Submetr.

Localidad o Zona

DESIGNACION  
S/P:  
S/T:  
Nom.:

MENSURA:

PLANO:

SA...

1) TIPO/ACTIVIDAD DEL COMERCIO

4) OTROS SERVICIOS COMERCIALES: LIMPIEZAS, ENFERMERIAS

5) FUNDACIONES



Nº

LOCALIDAD OZONA

NOMENCLATURA CATRASTAL

SPHA...

POLIGONO

TITULO PLANO

CANTIDAD PLANO

UBICACIÓN SUPERFICIE:

UNIDAD FUNCIONAL / COMPLEMENTARIA:

ANTECEDENTES DOMINIALES:

a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie	%	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones



LOCALIDAD O ZONA	NOMENCLATURA CATRASTAL	SCIA...
TITULO PLANO		
a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones
%		



SCIA.....

N°	LOCALIDAD O ZONA	NOMENCLATURA CATRASTAL
DESIGNACION SEGUN	TITULO PLANO	
UBICACION SUPERFICIE:		
UNIDAD PRIVATIVA/UNIDAD COMPLEMENTARIA:		
ANTECEDENTES DOMINIALES:		
a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie	%	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones
		c) Cancelaciones