



LA RIOJA, 10 de ABRIL DE 2017.

TECNICO REGISTRAL Nº 37

**REQUISITOS Y FORMAS PARA LA INSCRIPCION DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

VISTOS:

ART. 2114 Y CONCORDANTES CCYCNA

Ley Nacional Nº 17.801

Ley Provincial Nº 3.335

CONSIDERANDO:

En base a las facultades que le otorga la Ley Nacional Nº 17.801 y la Ley Provincial Nº 3.335, al Registro General de la Propiedad Inmueble en lo que hace a la reglamentación para la inscripción de los derechos reales y así dar cumplimiento a lo exigido por los principios registrales, se dispone cuáles serán los requisitos de CALIFICACION al inscribirse un derecho real de superficie de acuerdo a lo establecido en el art.2114 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**DISPONE:**

Requisitos a Calificar:

**ARTICULO 1:** Escritura Pública

**ARTICULO 2:** Cumplir con los extremos establecidos por ley para los cuales ha de destinarse el derecho de superficie de manera clara y precisa (art. 14 CCYCNA).

**ARTICULO 3:** Deberá publicitarse el Plazo convenido por las partes, en ausencia de plazo expreso regirá el establecido por ley. Siendo necesario en todos los casos ingresar un documento que ruegue su extincion (Art. 2117, 2125 CCYCNA)

**ARTICULO 4:** Podrá constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, sobre el espacio aéreo, sobre el subsuelo o sobre otras construcciones existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal (sobre una unidad que surge del régimen de PH)

**ARTÍCULO 6:** Se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por vivos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título. (Art. 2119 CCYCNAL)

**ARTÍCULO 7:** Puede ser constituido por el titular del derecho real de dominio, condominio o propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 8:** Los Actos jurídicos que realice el superficiario deberán ser celebrados dentro del plazo de vigencia del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio.

**ARTÍCULO 9:** En el supuesto que constare en los asientos registrales, por así haberse rogado, el superficiario no podrá afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio.

**ARTÍCULO 10:** Motivos de extinción del derecho de superficie: por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, consolidación en una misma persona de las calidades de titulares de dominio y superficiario y por el no uso durante 10 años, para el derecho a construir y de 5 para el derecho a plantar o forestar.

**LA EXTINCIÓN DEBERÁ SER ROGADA EXPRESAMENTE.**

**ARTÍCULO 11:** Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continuarán gravando separadamente en las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

**ARTÍCULO 12:** En el supuesto de rogar la extinción de un gravamen, deberá también cumplirse con todo lo preceptuado en la presente D.T.R.

**ARTÍCULO 13:** Para la toma de razón del Derecho Real de Superficie se abrirá agenda específica para el mismo, en la que constara la matrícula de tal Derecho, la que se relacionara con la matrícula del dominio que se desmembra. Ej. Matrícula 1/C-xxx.

**ARTÍCULO 14:** Se confeccionará un nuevo Folio Real, el que se distinguirá de los restantes por el color turquesa, como distintivo del Derecho de Superficie.

**ARTÍCULO 15:** En Folio Real se dejará asentado:

- Rubro 1: Matrícula
- Rubro 2: Ubicación del inmueble
- Rubro 3: Medida y Superficie afectada
- Rubro 4: Destino y Plazo
- Rubro 5: Antecedente de dominio. Plano
- Rubro 6: Titularidad Superficial: Datos de individualización del superficiario, precio, datos de la Escritura, etc.

- Rubro 7: Afectación, Gravámenes y restricciones: Afectación al Derecho Real de Superficie, Clausulas o condiciones, datos de Escritura. (gravámenes y restricciones posteriores compatibles con el derecho constituido).
- Rubro 8: Cancelaciones.

**ARTÍCULO 16:** Todas las D.T.R de este Registro de la Propiedad Inmueble referidas al derecho real de dominio, se entienden aplicables en lo pertinente al derecho real de superficie.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, dark lines, possibly representing a stylized letter or a signature.