



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina

Resolución

Número:

Buenos Aires,

Referencia: : Mensura de Derecho Real de Superficie.

VISTO: Los Artículos 2114 al 2128 contenidos en el LIBRO CUARTO “DERECHOS REALES”, TÍTULO VII “Superficies”, del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley de la Nación N° 26994, la Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3999, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Ley de la Nación N° 26994, promulgada por Decreto Nacional N° 1795/2014, ambos publicados en el Boletín Oficial de la República Argentina N° 32985 del 8 de octubre de 2014, se aprobó el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación;

Que el citado Código entró en vigencia el 1° de agosto de 2015 de acuerdo a lo establecido por Ley de la Nación N° 27077, promulgada por Decreto Nacional N° 2513/2014, publicados en el Boletín Oficial de la República Argentina N° 33034 del 19 de diciembre de 2014;

Que en virtud de lo normado en el LIBRO CUARTO “DERECHOS REALES”, TÍTULO VII “Superficies”, Artículos 2114 al 2128, del ya mencionado Código Civil y Comercial de la Nación, en lo que se refiere al “Derecho Real de Superficie”, y las atribuciones conferidas por Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3999, corresponde que las superficies por las cuales se pretenda constituir dicho derecho sean declaradas previamente ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ello a fin de llevar el registro documental gráfico de las mismas;

Que tal circunstancia resulta inherente al catastro físico de la ciudad y que es ella quien debe dar marco legal a la situación;

Que a tales efectos corresponde adecuar el actual formato de trámite de “Plano de Mensura” que se tramita ante la Gerencia Operativa de Catastro Físico, el cual resulta procedente tenga un tratamiento similar, con la denominación “Planos de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”;

Que como el plano en cuestión, será utilizado para realizar el contrato de “Derecho Real de Superficies” a que hace referencia el Artículo 2119 del Código Civil y Comercial de la Nación, en el mismo no se deberán indicar datos del superficiario, ni plazo de duración, motivo por el cual, podrá modificarse únicamente por acto administrativo, como ser anulación o modificación del plano;

Que el procedimiento a establecer sólo será viable para parcelas nomencladas en catastro, según los antecedentes obrantes en la Gerencia Operativa de Catastro Físico;

Que de acuerdo a la normativa vigente, a las misiones, funciones y competencias de esta Subsecretaría y

de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, es menester dictar el acto administrativo que establezca los nuevos parámetros de presentación, tramitación y registro de la documentación de “Mensura de Derecho Real de Superficie”.

Por ello y en uso de las facultades que le son propias,

EL SUBSECRETARIO DE REGISTROS, INTERPRETACION Y CATASTRO

RESUELVE

Artículo 1º.- Crease la figura de “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”, de acuerdo al LIBRO CUARTO “DERECHOS REALES”, TÍTULO VII “Superficies”, Artículos 2114 al 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación”, mediante el cual se declararán las superficies normadas.

Artículo 2º.- Establézcase que cuando se pretenda constituir “Derecho Real de Superficie”, según lo normado en el LIBRO CUARTO “DERECHOS REALES”, TÍTULO VII “Superficies”, Artículos 2114 al 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación”, el propietario de la o las superficies involucradas deberá presentar para su registro el “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”, creado en el Artículo 1º de la presente.

Artículo 3º.- Estipúlese que la Gerencia Operativa de Catastro Físico dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, será la encargada de recepcionar, estudiar, registrar, documentar, archivar, publicitar y llevar el registro de los “Planos de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie” creados en el Artículo 1º de esta resolución.

Artículo 4º.- Determínase que:

- a) La modalidad de presentación del “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”, se realizará de forma similar a la de los “Planos de Mensura Particular”, empero identificados con el prefijo MS seguido de un número secuencial y terminado en el año de inicio, tal como se ejemplifica en el Informe Gráfico IF-2016- 27498632-SSREGIC, que como Anexo I forma parte integrante de la presente.
- b) En el “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie” no se indicarán datos del superficiario, ni plazo de duración del contrato de derecho de superficie.
- c) Los montos de sellados a abonar para la solicitud de registro del “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”, serán los mismos que para los “Planos de Mensura Particular”, aplicados, además, sobre la superficie objeto del plano.
- d) En todos los casos se deberá confeccionar obligatoriamente “Plano de Mensura Particular” para conocer las dimensiones reales de la o las parcelas involucradas, salvo que para el lote ya exista dicho plano y las dimensiones en él declaradas sean coincidentes con los hechos existentes.
- e) Cuando se pretenda modificar o anular el “Plano de Mensura de Derecho Real de Superficie”, el procedimiento a seguir será el mismo que el otorgado a la División en Propiedad Horizontal, por lo cual se mantendrá el número del plano oportunamente otorgado a tales efectos.
- f) Los requisitos técnico/administrativos exigibles en las tramitaciones en donde se procure el registro de los “Planos de Mensura de Derecho Real de Superficie”, serán los siguientes:

I) Documentación general:

- Informe de Dominio.
- Nota de Presentación con firma certificada ante Escribano Publico, de la totalidad de los propietarios.
- Encomienda de tarea profesional.
- Solicitud de datos catastrales para mensura.
- Memoria gráfica analítica.
- Otra documentación que resulte necesaria para la consideración del caso, la cual puede ser exigida por la repartición interviniente.

II) Documentación gráfica:

- “Plano de Mensura Particular y de Derecho Real de Superficie”, de acuerdo al Título VII - Superficie - Artículos 2114 a 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación”, de acuerdo a lo ejemplificado en el Anexo I, IF- 2016-27498632-SSREGIC, en el cual se deberá:

- * Indicar el nivel inferior, superior y rasante, con cotas de nivel y nota aclaratoria en los casos que fuese necesario.
- * Declarar en carátula, en el sector de registro, que: “El registro del presente plano no convalida las obras existentes y no otorga permiso de uso”.
- * Indicar en el sector de notas que: “En los contratos que se constituyan, deberá estar garantizado el acceso desde vía pública”.
- * Declarar las afectaciones y restricciones que tenga la parcela
(ensanche de calle, Cinturón Digital, rectificación de línea, etc.)

Artículo 5°.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comuníquese al Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la Dirección General Escribanía General de la Ciudad, a la Dirección General de Rentas, al Consejo Profesional de Agrimensura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al Consejo Profesional de Ingeniería Civil y al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Póngase en conocimiento a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro a sus efectos. Cumplido, archívese.