

215-24

Disposición N°

/2024

14 OCT 2024

VISTO:

Los arts.2114 ss. Y cs. Del Código Civil y Comercial; la ley nac. 26.209 y el derecho 1.148/19 y la ley prov. De Catastro 1.118 P; Y

CONSIDERANDO:

Que el Código Civil y Comercial regula a partir del artículo 2114 el derecho real de superficie (art.1887, inc. G), CCC), el cual es conceptualizado como un derecho real temporario, que se constituye sobre un ajeno, que otorga 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, en altura o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidas en el titulo superficie para su construcción y dentro de lo previsto en el Código y las leyes especiales.

Que el art.3°, inc.) De la ley Nac.26.209 (Catastro) establece que el poder de policía inmobiliario catastral implica – sin perjuicio de las demás atribuciones que la legislación local asigna a esta Dirección – registrar y publicitar los estados parcelarios y otros territorios legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros.

Que el art.5, inc.) De la ley Prov. N° 1.148-P (Catastro 9 establece que el poder de la policía inmobiliaria catastral implica – sin perjuicio de las demás atribuciones que la mencionada legislación signa a esta Dirección- registrar y publicitar los estados parcelarios con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros.

Que esa función esencial de este Catastro parcelarios el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subdivisión conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial (art. 1, inc. A9 ley Nac. 26.209).

Que el decreto prov. 2.148 del año 2019 constituye la base normativa provincial aplicable en la aprobación de planos de mensura y fraccionamientos por la Dirección de Catastro y Cartografía.

Que el art.10 del citado Decreto establece que: “se entiende como casos especiales sujetos a instrumento por la Dirección de Catastro y Cartografía los de: a) Propiedad Horizontal Especial, que corresponde los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, Empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral comercial o empresarial que tenga comprendidos asimismo aquellos que contengan usos mixtos con arreglo a lo dispuesto a las normas administrativas locales; b) Servidumbre de paso; c) Derecho de Superficie; de Servidumbre para Electroducto; e) Servidumbre para Gasoducto; f) Servidumbre para Oleoducto; g) Propiedad Horizontal que se retrotrae el estado parcelario anterior no siendo una lista taxativa sino meramente enunciativa.”

Que el art.11 del mencionado Decreto establece: "dichos planos serán realizados por profesionales habilitados y se ajustaran en todo a las normas de mensuras y subdivisión que dice la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía."

Que corresponde, al uso de las facultades expresamente delegadas, proceder a dictar el acto administrativo que reglamente la registración de documentación técnica referida a la constitución del Derecho Real de Superficie.

Que por razones de oportunidad, mérito y/o conveniencia, se estima prudente reglamentar la documentación técnica referida al Derecho Real de Superficie, con el fin de lograr su aplicación y publicidad.

Que tal efecto, es necesario dictar el instrumento legal que así lo disponga; por ello,

LA INTERVENTORA DE CATASTRO

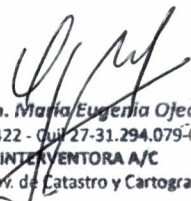
DISPONE:

Artículo 1°: Regláméntese el trámite de registración de la documentación técnica referida al Derecho Real de Superficie, conforme a las disposiciones contenidas en el Anexo I de la presente.

Artículo 2°: Comuníquese a los profesionales independientes y al Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia del Chaco.

Artículo 3°: Archívese.




Agrim. María Eugenia Ojeda
MP. 422 - Qui 27-31.294.079-0
INTERVENTORA A/C
Dir. Prov. de Catastro y Cartografía

ANEXO I

1. EL PLANO CONSIGNARA EN LA CARATULA COMO Objeto: MENSURA PARA SOMETER AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE (Art.2.114/2.128) CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.
2. La presente Disposición alcanzara cualquier Derecho Real de Superficie que pretenda constituirse en el ámbito de la Provincia del Chaco donde el profesional con incumbencias en Agrimensura efectuara la determinación del Derecho Real de Superficie a constituirse, la cual además de ser planimétrica, expresara los límites de su desarrollo vertical.
3. El objetivo determinando para el Derecho Real de Superficie deberá afectar a una única parcela o sub parcela y a un solo título. En cualquier otro caso se deberá realizar previamente la unificación parcelaria y dominial.
4. Al expediente de solicitud de registración de afectación a Derecho Real de Superficie le serán exigibles todos aquellos requisitos formales para un plano de mensura que modifique el estado parcelario.
5. Establecer el código sub parcelario "DS-Nº" para la designación y nomenclatura de los objetos territoriales "superficie". los mismos deberán corresponderse a un solo poliedro, el cual podrá descomponerse en volúmenes prismáticos para una mejor descripción del mismo.
6. En un plano podrá establecerse la determinación de un objeto "superficie". los mismos se registraran y contarán con atributos legales y técnicos correspondientes a las sub parcelas catastrales. Con la registración del plano se producirá la asignación de nomenclatura catastral y empadronamiento de los objetivos.
7. Cuando la extinción del Derecho Real de Superficie se produzca por cumplimiento de plazo se dará lugar a la baja de el/los involucrados. A partir de allí la DGC no informara la existencia del mismo en el certificado catastral de la parcela o sub parcela sobre la cual se asentaba el derecho.
8. En caso de extinción del Derecho Real de Superficie de manera anticipada al plazo declarado, corresponderá al propietario y superficiario del inmueble denunciar ante la DGC tal situación bajo apercibimiento de seguir siendo responsable por los hechos que puedan derivar de tal omisión.
9. En el cuerpo del plano se ubicarán:
 - La mensura de la parcela.
 - Croquis según título donde se indicara la afectación del objeto superficie.
 - Planimetría a escala conveniente con la determinación de el/los polígono/s objeto/s de Derecho Real de Superficie. Se deberá determinar su exacta

ubicación, vinculación a vértices de la parcela catastral, georreferenciación en caso de corresponder, y consignar sus coordenadas, dimensiones lineales, ángulos y de superficie.

- Complementando el punto anterior, todos los cortes que fuesen necesarios agregar para la correcta y completa determinación de los poliedros.
- Agregar a la planilla de vértices y linderos requerida la descripción de los lados del objeto superficie.
- Los objetos DS se detallaran en la siguiente planilla:

N° DS	Finalidad	Polígono (designación de vértices)	Superficie [m2]	Limite inferior	Limite superior
DS01					
DS01					
DS02					
DS03					

N°DS: Indicara los distintos objetos de superficie que se determinen en el plano.

Finalidad: Se indicara el fin de cada objeto. A plantar, a construir, etc.

Polígono: Descripción de los vértices que definen el polígono.

Superficie: Se consignara la superficie del polígono descripto.

Límites: Las cotas en su limite inferior y superior que determinan el volumen del Objeto. Por ejemplo, de 0m a 3m, de -3m, de 0m HLD (Hasta limite del dominio),
Etc.

10. Los objetos superficie deberán contar con acceso a la vía pública, el cual se representara gráficamente en la planimetría.

Toda otra situación referente a la registración de planos referidos a Derecho Real de Superficie que no se encuentre prevista en la presente norma, será resuelta, en cada caso particular por Dirección General de Catastro.

Se adjunta a modo de ejemplo modelo ilustrativo de plano.



Eugenia Ojeda
Agrim. *Eugenia Ojeda*
MP. 422 - 2011 27-31.294.079-0
INTERVENTORA A/C
Dir. Prov. de Catastro y Cartografía