

LA PLATA 22 MAR 2018

**VISTO** el expediente N° 22700-4861/2016 por el cual se propicia reglamentar las pautas relativas a la registración de los estados parcelarios superficiarios que servirán de base para la constitución del derecho real de superficie; y asimismo el marco normativo que deberá regir las distintas modalidades de publicidad catastral, conforme la regulación del derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación, y

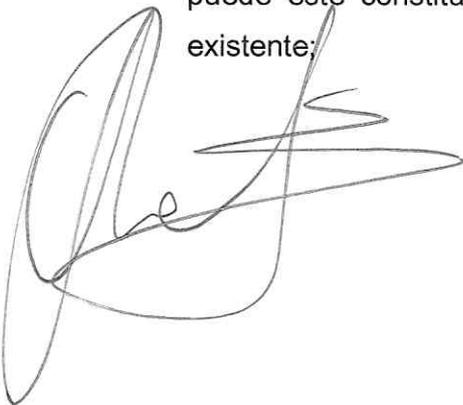
**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1887 inciso g) del Código Civil y Comercial de la Nación incorpora entre los derechos reales el derecho de superficie, derogando a la Ley N° 25509 que regulaba la superficie forestal;

Que el artículo 2114 del precitado código de fondo, define al derecho real de superficie como temporario, que se constituye sobre inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de construir, plantar o forestar o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración en el título suficiente para su constitución;

Que en tal sentido, la ley otorga al titular del derecho de superficie, es decir el superficiario, la facultad de construir, plantar o forestar ocupando la rasante, el vuelo y el subsuelo que le pertenece al propietario, lo que significa la constitución de derecho real sobre inmueble ajeno (conforme artículo 1888 del C.C. y C.N) cuya utilidad se desmembra, quedando como dominio imperfecto;

Que asimismo, cuando ya existieran en el inmueble plantaciones, forestaciones o construcciones que le pertenezcan al propietario, puede éste constituir derecho de superficie transfiriéndole la propiedad de lo ya existente;



Que a su vez, por la actividad que el superficiario lleve adelante sobre el inmueble se producirán plantaciones o edificaciones, sobre o bajo la superficie, las que le pertenecerán en tanto derecho real sobre cosa propia;

Que el mencionado derecho real puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal, pudiendo afectar una extensión mayor a la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento;

Que en tal sentido, se descarta la posibilidad que el derecho real de superficie se constituya sobre una parte indivisa del inmueble, dado que ello se opone al principio de determinación que rige en el ámbito de los derechos reales (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Ministerio de Justicia de la Nación, 2015);

Que en virtud de la determinación del objeto superficiario ya sea sobre la totalidad o sobre una parte determinada del inmueble a los fines de formalizar el contrato oneroso o gratuito, es el estado parcelario superficiario el documento cartográfico adecuado para materializarlo. La parcela superficiaria que se origine deberá contener medidas lineales, angulares, superficiales, y la fijación de cota cuando afectare vuelo, rasante o subsuelo.

Que resulta pertinente establecer las pautas de registración del estado parcelario superficiario atento que servirá de base para la constitución del derecho real de superficie en sus distintas modalidades;

Que por otra parte la Ley N° 10707 y modificatorias de Catastro Territorial establece en su artículo 50 que " ... los escribanos de Registros Públicos y cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles deberán requerir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, transcribiendo en los instrumentos públicos el contenido de dicho certificado";

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a final flourish.

Que conforme el artículo 49 de la Ley N° 10707 y modificatorias el certificado catastral es la copia de la cédula catastral, correspondiendo su adecuación para compatibilizarlo con el nuevo derecho real de superficie;

Que por todo lo expuesto, corresponde en esta instancia aprobar los modelos de documentación catastral y cartográfica obligatoria a fin de constituir el derecho real de superficie así como las pautas de publicidad catastral en relación al mismo;

Que han tomado la intervención de su competencia, la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y sus dependencias;

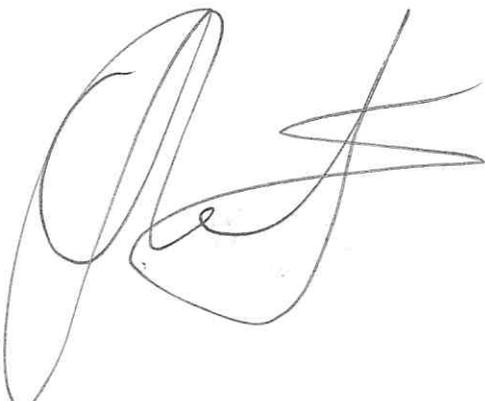
Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 10707 y modificatorias, artículos 169, 170 y 172 del Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011)- y N° Ley N° 13766;

Por ello,

**EL DIRECTOR EJECUTIVO  
DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE**

**ARTICULO 1°.** Denominase parcela superficiaria a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal cerrada, cuya existencia y elementos esenciales consten en el plano confeccionado a los efectos de constituir el estado parcelario, conforme a lo establecido en el Capítulo II de la Ley N° 10707 y modificatorias.

**ARTICULO 2°.** Dejar establecido que a los efectos de la constitución del derecho real de superficie deberá presentarse para su registración ante esta Autoridad de Aplicación el Estado Parcelario Superficiario.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located at the bottom left of the page.

**ARTICULO 3°.** Aprobar, conforme lo establecido en el Artículo 2°, el modelo de estado parcelario para afectación al Derecho Real de Superficie, que como Anexo I forma parte de la presente.

**ARTICULO 4°.** Aprobar los modelos de cédulas catastrales, que como Anexo II y III forman parte de la presente.

**ARTICULO 5°:** La parcela superficiaria deberá acreditar la salida a vía pública por el instrumento legal que corresponda. Esta circunstancia deberá constar en el contrato superficiario.

**ARTICULO 6°.** Establecer las pautas y procedimientos relacionados con la registración del estado parcelario de la parcela superficiaria, que como Anexo IV forma parte de la presente.

**ARTICULO 7°.** La solicitud de certificado catastral requerido por el titular de dominio, condómino o copropietario, cuando el inmueble se encuentre afectado al derecho real de superficie, involucrará la expedición simultánea de las cédulas de las parcelas respecto de las cuales se haya constituido el derecho real de superficie.

La solicitud de certificado catastral requerida por el superficiario a efectos de la constitución, transmisión de derechos reales, involucrará la expedición simultánea de la cédula de la parcela origen.

**ARTICULO 9°.** Derogar la Disposición N° 153/16 de la ex Dirección de Geodesia y toda otra norma que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 10.** Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

**RESOLUCIÓN NORMATIVA N° 009 - 18**



**GASTÓN FOSSATI**  
Director Ejecutivo  
ARBA





009-18

**ARBA**AGENCIA DE RECAUDACIÓN  
Buenos Aires Provincia

ANEXO I

CROQUIS S/TITULO o DATOS S/PLANO PH XXX - XXX -XXXX

		Nomenclatura Catastral de Origen CIRC.: XX SECC.: XX CH.: XX MANZ.: XX PARC.: XX							
		IMPUESTO INMOBILIARIO / PARTIDA ORIGEN: XXX.XXX							
PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARTIDO: XXXX LUGAR: XXXX CALLE: XXXX PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX									
OBJETO: PLANO DE MENSURA PARA AFECTAR AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE									
NOTAS: DOMINIO VIGENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES		FECHA MENSURA: XXXXX / 2017							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>BIEN</th> <th>INSCRIPCIÓN DE DOMINIO</th> <th>TITULAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X (XX)</td> <td>XXXXXXXXXXXX</td> </tr> </tbody> </table>		BIEN	INSCRIPCIÓN DE DOMINIO	TITULAR	X	X (XX)	XXXXXXXXXXXX	NOMENCLATURA CATASTRAL DEFINITIVA PARTIDO: XXXXX CIRCUNSCRIPCIÓN: XX SECCIÓN: XX CHACRA: XX MANZANA: XX PARCELA: XX	
BIEN	INSCRIPCIÓN DE DOMINIO	TITULAR							
X	X (XX)	XXXXXXXXXXXX							
NOTAS OFICIALES: EL PRESENTE ESTADO PARCELARIO SUPERFICIARIO TIENE ÚNICAMENTE POR OBJETO DELIMITAR EL POLIGONO DONDE SE CONSTITUIRA EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE CONFORME ARTICULO 2117 C.C.C. POR ELLO LAS RESTRICCIONES, AFECTACIONES Y/O CUALQUIER LIMITACION AL DOMINIO SERAN DISPUESTAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE CON CARACTER PREVIO A LA CONSTITUCION DEL DERECHO REAL MENCIONADO MEDIANTE INSTRUMENTO CORRESPONDIENTE.		PARCELA SUPERFICIARIA: XXXX	PARTIDA DE LA PARCELA SUPERFICIARIA: XXX.XXX						
		Nombre y Apellido del Profesional Título Profesional / Matrícula Documento: CUIT:							





009-18

**ARBA**AGENCIA DE RECAUDACIÓN  
Buenos Aires Provincia

ANEXO II

ARBA		CEDULA CATASTRAL LEY 10707 DERECHO REAL DE SUPERFICIE						D.R.S		
AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA		HOJA: _____		DE _____						
1	PARTIDO: N° EN LETRAS:			PARTIDA (Origen):						
2	NOMENCLATURA CATASTRAL			CIRCUNSCRIP.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA
3	UBICACION DE LA PARCELA:									
CALLE: _____ N°: _____										
ENTRE/ESQUINA CALLE: _____ Y CALLE: _____										
LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: BUENOS AIRES CP: _____										
4	PARCELA DOMINIAL:									
DESCRIPCION SEGUN:		TITULO	CARACTERISTICA	PDO:	N°:	AÑO:				
		PLANO								
DESIGNACION DEL BIEN:										
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIES:										
5	PARCELA CATASTRAL:									
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIES:										
6	DERECHO REAL DE SUPERFICIE - PARTIDAS ORIGENES:									
7	DERECHO REAL DE SUPERFICIE- PARTIDAS SUPERFICIARIAS:									
8	RESTRICCIONES Y AFECTACIONES:									
9	DOMINIO-TITULARES:						INSCRIPCION:			
APELLIDOS Y NOMBRES						TIPO:	NUMERO:	AÑO:		
TIPO / DOCUMENTO DE IDENTIDAD:										
CALLE: _____ N°: _____				ENTRE/ESQUINA CALLE: _____		Y CALLE: _____				
LOCALIDAD: _____				PROVINCIA: BUENOS AIRES		CP: _____				
10	PLANOS ANTECEDENTES:						DATOS DE REGISTRO			
						LEGAJO N°:				
						FOLIO N°:				
						FECHA:				



ANEXO II

<b>11 CROQUIS DE LA PARCELA (Con sus medidas lineales, superficies y linderos):</b>						
<b>12 INFRAESTRUCTURA:</b>	PAVIMENTO:	ALUMBRADO:	ENERGIA ELECTRICA:	AGUA CORRIENTE:	CLOACAS:	GAS:
<b>13 DOMICILIO POSTAL:</b>	DESTINATARIO:					
CALLE:		N°:	ENTRE/ESQUINA CALLE:	Y CALLE:		
LOCALIDAD:		PROVINCIA BUENOS AIRES			CP:	
<b>14 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO:</b>						
ORIGENES						
<b>15 VALUACION BASICA DE LA PARCELA:</b>						
TIERRA:	EDIFICIOS:	MEJORAS:	TOTAL:			
<b>16 OBSERVACIONES:</b>				FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL		
				CUI:		
<b>17 MONTO IMPONIBLE:</b>		IMPUESTO INMOBILIARIO	IMPUESTO DE SELLOS	OTROS		
<b>18 CARACTERISTICA TRIBUTARIA:</b>						
CODIGO			EFECTIVIDAD:			
<b>19 OBSERVACIONES: (Reservado para la Agencia de Recaudacion de la Provincia de Buenos Aires)</b>						
<b>20 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION:</b>						FIRMA AUTORIZADA Y SELLO:



009-18

ANEXO II

CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DERECHO REAL DE SUPERFICIE									
<b>ARBA</b> AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA									
<b>D.R.S</b> <small>HOJA II DE</small>									
1 PARTIDO: N° EN LETRAS:					PARTIDA (Origen):				
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCRIP.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	UF / LC
3 DOMINIO:									
TITULARES - APELLIDOS Y NOMBRES					TIPO / N° INSCRIPCION:				
					TIPO / DOCUMENTO DE IDENTIDAD:				
DOMICILIO: CALLE N° ENTRE/ESQUINA CALLE Y CALLE:									
LOCALIDAD: PROVINCIA BUENOS AIRES CP:									
4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:									
DESIGNACION SEGUN PLANO:			PH	PDO:	N°:	AÑO:	APROBADO EL:		
UNIDAD FUNCIONAL / COMPLEMENTARIA:						A CONSTRUIR:	EN CONSTRUCCION:	CONSTRUIDA:	
POLIGONOS QUE LA INTEGRAN:									
SUPERFICIE CUBIERTA:	SUPERF. SEMICUBIERTA:	SUPERF. DESCUBIERTA:	SUPERFICIE BALCON:	SUPERF. SUPERPUERTAS:	SUPERFICIE TOTAL:				
5 DERECHO REAL DE SUPERFICIE- PARTIDAS SUPERFICIARIAS:									
6 DERECHO REAL DE SUPERFICIE- PARTIDAS SUPERFICIARIAS:									
7 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES:									
8 DOMICILIO POSTAL:									
DESTINATARIO: APELLIDO Y NOMBRE:									
CALLE N° ENTRE/ESQUINA CALLE Y CALLE:									
LOCALIDAD: PROVINCIA BUENOS AIRES CP:									
9 VALUACION BASICA DE LA UNIDAD FUNCIONAL o COMPLEMENTARIA:								FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL	
VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL	GUIT:				
	VALOR PROPIO	VALOR COMUN	VALOR TOTAL						
10 MONTO IMPONIBLE:		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS		OTROS		
11 CARACTERISTICA TRIBUTARIA:									
CODIGO					EFECTIVIDAD:				
12 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL:									
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION								DATOS DE REGISTRO	
								LEGAJO N°:	
FIRMA AUTORIZADA Y SELLO								Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios	







009-18

## ANEXO III

CEDULA CATASTRAL DERECHO REAL DE SUPERFICIE										D.R.S	
ARBA										AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA	
HOJA II										DE	
1 PARTIDO:		N° EN LETRAS:			PARTIDA SUPERFICIARIA:						
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCRIP.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	UF / UC	PARCELA SUPERFICIARIA	
3 DOMINIO:											
TITULARES - APELLIDOS Y NOMBRES						TIPO / N° INSCRIPCION:					
						TIPO / DOCUMENTO DE IDENTIDAD:					
UBICACION DEL INMUEBLE:											
CALLE				N° ENTRE/ESQUINA CALLE				Y CALLE			
LOCALIDAD:				PROVINCIA: BUENOS AIRES				CP:			
4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:											
DESIGNACION SEGUN PLANO:		PH	PDO:	N°	AÑO:	POLIGONOS QUE INTEGRAN: (Si Corresponde)		APROBADO EL			
		MENSURA									
5 DERECHO REAL DE SUPERFICIE - PARTIDAS ORIGENES: <small>(Completar Cuadro de Superficie, Estado Constructivo Si Corresponde)</small>											
SUPERFICIE CUBIERTA:	SUPERF. SEMICUBIERTA:	SUPERF. DESCUBIERTA:	SUPERFICIE BALCON:	SUPERF. SUPERPUERTAS:	SUPERFICIE TOTAL:	ESTADO CONSTRUCTIVO:					
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIES:											
6 DERECHO REAL DE SUPERFICIE - PARTIDAS SUPERFICIARIAS:											
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIES:											
7 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES:											
8 NOTAS OFICIALES:											
EL PRESENTE ESTADO PARCELARIO SUPERFICIARIO TIENE UNICAMENTE POR OBJETO DELIMITAR EL POLIGONO DONDE SE CONSTITUIRA EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE CONFORME ARTICULO 2117 C.C.C. POR ELLO LAS RESTRICCIONES, AFECTACIONES Y/O CUALQUIER LIMITACION AL DOMINIO SERAN DISPUESTAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE CON CARACTER PREVIO A LA CONSTITUCION DEL DERECHO REAL MENCIONADO MEDIANTE INSTRUMENTO CORRESPONDIENTE.											
9 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL:											
10 DOMICILIO POSTAL:											
CALLE				N° ENTRE/ESQUINA CALLE				Y CALLE			
LOCALIDAD:				PROVINCIA: BUENOS AIRES				CP:			
11 VALUACION BASICA DE LA PARCELA SUPERFICIARIA:										FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL	
VALOR TIERRA		VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL		CUT:				
		VALOR PROPIO	VALOR COMUN	VALOR TOTAL							
12 MONTO IMPONIBLE:		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS			OTROS			
13 CARACTERISTICA TRIBUTARIA:											
CODIGO						EFECTIVIDAD:					
										14 DATOS DE REGISTRO	
										LEGAJO N°:	
										FOLIO N°:	
										FECHA:	
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION						FIRMA AUTORIZADA Y SELLO Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios					



009-18



AGENCIA DE RECAUDACIÓN  
Buenos Aires Provincia

ANEXO III

15 CROQUIS DE LA PARCELA SUPERFICIARIA (Con sus medidas lineales, superficies y linderos Si Corresponde):

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the cadastral plot sketch. The box is currently blank, with no lines or text drawn inside.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom-left corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.



## ANEXO IV

**ARTICULO 1°.** La Gerencia de Servicios Catastrales a través de sus dependencias competentes, asignará la nomenclatura catastral correspondiente y registrará los estados parcelarios superficiarios que servirán de base para la constitución del derecho real de superficie, de acuerdo con las pautas aprobadas en el presente.

**ARTICULO 2°.** Establecer que a los efectos de afectación al derecho de superficie en forma total o parcial de una parcela o subparcela deberá presentarse ante el Departamento Registración Catastral –o la dependencia que en el futuro la reemplace o sustituya- un Estado Parcelario Superficiario acompañando la siguiente documentación:

- a) Plano para la determinación de la parcela superficiaria.
- b) Cédula catastral correspondiente a la parcela del titular de dominio, condómino o copropietario, en la que constará en el rubro “Afectaciones” la siguiente leyenda: “Parcela afectada al derecho real de superficie”.
- c) Cédula/s catastral/es correspondiente/s a la/s parcela/s superficiaria/s originada/s por el Estado Parcelario Superficiario.
- d) Formularios de avalúo de la parcela del titular de dominio, condómino o copropietario.
- e) Formularios de avalúo correspondiente/s a la/s parcela/s superficiaria/s originada/s por el Estado Parcelario Superficiario.

**ARTICULO 3°.** El plano del Estado Parcelario Superficiario deberá ajustarse a las siguientes pautas:

- a) El plano no requerirá intervención de ningún organismo municipal, provincial o nacional.



- b) El plano contendrá en el rubro Notas Oficiales la siguiente leyenda: *“El presente Estado Parcelario Superficial tiene únicamente por objeto delimitar el polígono donde se constituirá el Derecho Real de Superficie conforme Artículo 2117 C.C.y C.N. Por ello las restricciones, afectaciones y/o cualquier limitación al dominio serán dispuestas por la autoridad competente con carácter previo a la constitución del derecho real mencionado mediante el instrumento correspondiente”.*
- c) El derecho de superficie se identificará en el plano con una parcela superficial donde constarán sus medidas lineales, angulares, superficiales y su respectiva cota que permita determinar el vuelo, rasante o subsuelo del polígono superficial y su vinculación según mensura a las perimetrales generales y/o vértices según corresponda.

**ARTICULO 4°.** En la afectación al derecho real de superficie, cuando se involucren inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, el Estado Parcelario Superficial a que hace referencia el artículo 2° deberá estar relacionado con la unidad de dominio exclusivo o partes comunes originados en la afectación a dicho régimen.

**ARTICULO 5°.** Una vez constituido el derecho real de superficie, las valuaciones fiscales se determinarán conforme al siguiente procedimiento:

- a) La valuación fiscal correspondiente al titular de dominio, condómino o copropietario, estará conformada por el valor de la tierra libre de mejoras y de los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la afectación al derecho real de superficie.
- b) La valuación fiscal del superficial será la resultante del valor de los edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas por el superficial. Esta última valuación se vinculará a una partida de carácter temporal, distinta y derivada de la correspondiente a la partida de origen.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned at the bottom left of the page.