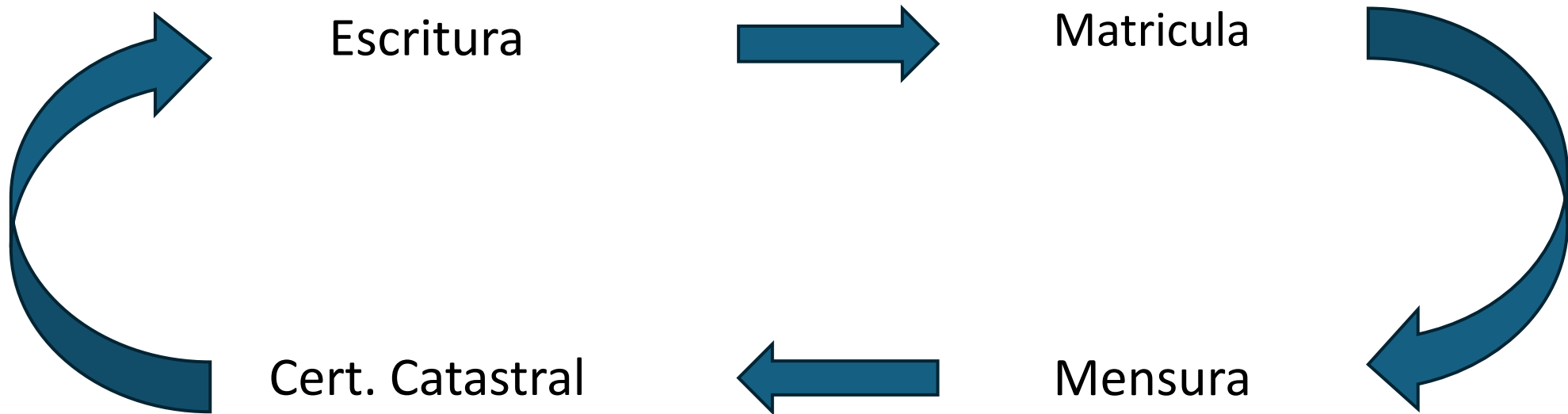


ADECUANDO EL DERECHO DE SUPERFICIE EN CHUBUT

Una propuesta desde donde comenzar a analizar

Guillermo O'Connor

Ciclo recursivo del trafico inmobiliario



Contexto normativo nacional

Constitución del 1994

Ley **340** del 1869 que establece el Código Civil de la Nación

Ley **14.408** del 1955 que crea la Provincia del Chubut

Ley **17.801** Registro de la Propiedad

Ley **25.509** del 2001 que crea el Derecho Real de Superficie Forestal

Ley **26.209** Ley Nacional de Catastro

Ley **26.994** que establece el Código Civil y Comercial de la Nación

Decreto **10.029** del 1957 Reglamento Nacional de Mensuras

Contexto normativo provincial 1/2

Constitución Provincia del Chubut **del 1994**

Ley **III N° 4** del 2006 Catastro Provincial

Ley **III N°18** del Reglamenta aplicación de la Ley Nacional 17.801

Decreto **1116** del 2018 - Expedición Certificado Catastral

Decreto **090** del 2023 - Cementerios Privados fuera Ejidos

Resolución **186** del 1985 - Normativas Presentación Mensuras

Resolución **199** del 2024 - Baja de Disp. 033 del 2023 DGCEIT

Contexto normativo provincial 2/2

Dirección General de Catastro e Información Territorial

Disposición **027** del 2021 Normas para ejecución de Mensuras de PH

Disposición **032** del 2021 Normas Mensuras PH Especial Dentro Ejidos

Disposición **101** del 2022 Mensuras afectación Derecho Real Superficie

Disposición **104** del 2022 Derecho Real Cementerios Privados

Registro de la Propiedad Inmueble

Disposición **067** del 2015 Propiedad Horizontal

Anteproyecto de Ley Provincial de Catastro

Presentado en julio de 2024 por:



VAYAMOS AL CCyC DE LA NACIÓN

DERECHO DE SUPERFICIE Y ASPECTO RELATIVOS

Artículo 1881. Enumeración.

- a. El dominio
- b. El condominio
- c. La propiedad horizontal
- d. Los conjuntos inmobiliarios
- e. El tiempo compartido
- f. El cementerio privado
- g. La superficie
- h. El usufructo el uso
- i. La habitación
- j. La servidumbre

Conclusión a partir de artículos 1888 y 2114.

Se admite a la superficie:

- Sobre cosa propia si existe **la propiedad superficiaria**. Lo ya plantado, forestado o construido en cuyo caso es propiedad superficiaria y, por lo tanto, es derecho real sobre cosa propia.
- Sobre **cosa ajena si no existe la propiedad superficiaria**. Se ejerce sobre inmueble ajeno para plantar, forestar o edificar, en cuyo caso es un derecho de superficie.

Artículo 1888. Derechos reales sobre cosa propia o ajena.

Se indica que:

... los derechos reales sobre **cosa ajena** constituyen cargas o gravámenes reales.

Entonces:

Estamos en presencia de un cambio que podría sufrirse al pasar de derecho de superficie sobre **cosa ajena** a, derecho de superficie si existe propiedad superficiaria sobre **cosa propia**.

Propiedad Horizontal. Artículo 2037 y 2120.

El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario.

Artículo 2115. Modalidades.

Materialización:

1. Ya existente
2. A realizar. Esto, con plazo de 10 años para construcción y cinco años para plantar y forestar (artículo

Derecho de:

- Construcciones
- Plantaciones
- Forestaciones



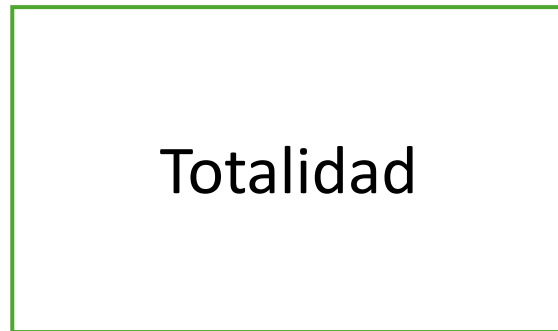
Sobre (altimétricamente):

- Rasante
- Vuelo
- Subsuelo

Artículo 2016. Emplazamiento

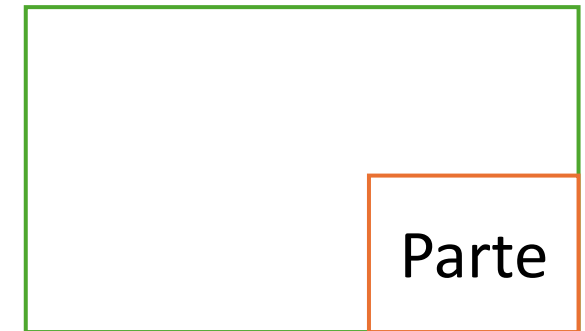
Sobre (en términos planimétricos):

Todo el inmueble



Totalidad

Parte determinada



Parte

Se abre aquí la siguiente interrogante:

¿Cómo defino esa parte **determinada**?

Consensos sobre la determinación de la constitución del derecho de superficie

XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional del 2017

Mensura derecho superficie en los siguientes casos:

Conclusión 11 - Parcial: si, por el principio de determinación.

Conclusión 12 Total: en casos que el estado parcelario no está vigente.

Planos de mensura para afectar al derecho de superficie

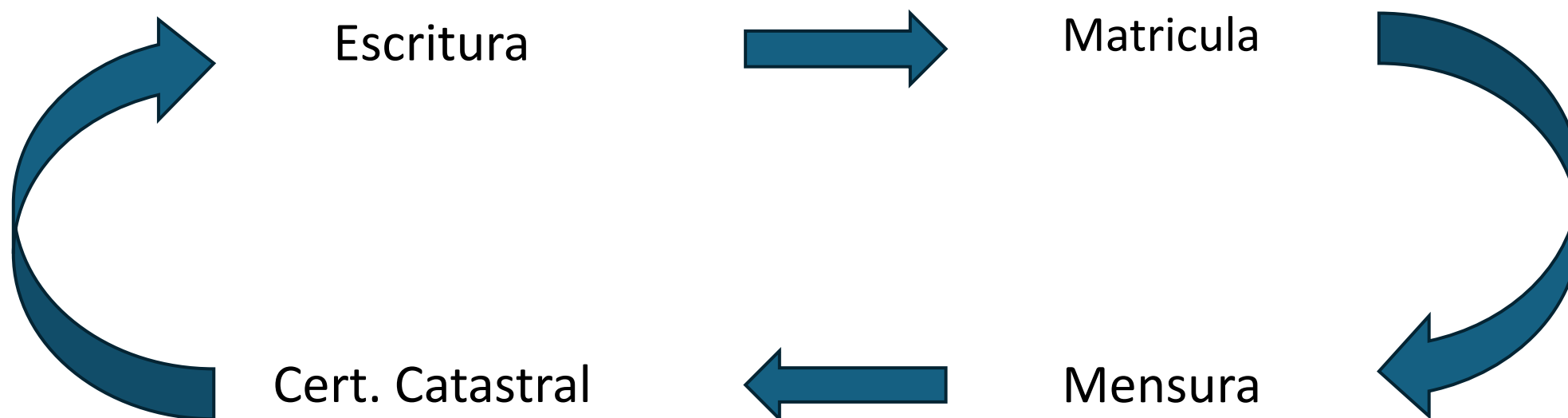
Superficie forestal por **Ley 25.509**

El Doradillo - Puerto Madryn (lo busco en diferido porque no tengo internet)

Derecho de superficie por CCyCN **Ley 26.994**

- Plano 36.059
- Plano 36.063
- Plano 36.076
- Plano 36.171

Ciclo recursivo del tráfico inmobiliario



Anteproyecto de Ley Provincial de Catastro

Presentado en julio de 2024 por:



Limitaciones normativo Municipal

Municipalidad de la Ciudad de Trelew

Ordenanza de Uso del Suelo **11.701** del año 2012

Condiciones de:

FOT

FOS

Relación

Sobre el Lote