

Resolución Normativa 21/2023

La Plata, 11 de mayo de 2023

VISTO el expediente N° 22700-10418/2023, por el que se propicia reglamentar las nuevas pautas relativas a la registración de los estados parcelarios que servirán de base para la constitución del derecho real de superficie y, asimismo, el marco normativo que regirá las distintas modalidades de publicidad catastral, conforme la regulación del derecho real de superficie contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 2114, siguientes y concordantes del Código Nacional citado regulan el derecho real de superficie, estableciendo que reviste carácter temporario, se constituye sobre inmueble ajeno y otorga a 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, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de ejercicio y plazo de duración en el título suficiente para su constitución;

Que mediante la Resolución Normativa N° 9/2018 y modificatoria se establecieron las pautas para la registración del estado parcelario superficiario para la constitución del derecho real de superficie en sus distintas modalidades y se aprobaron los modelos de documentación catastral y cartográfica obligatoria a fin de constituir el mencionado derecho real y las pautas de publicidad catastral en relación al mismo;

Que la Ley N° 15391 –Impositiva para el ejercicio fiscal 2023- sustituyó el artículo 12 ter de la Ley N° 10707 y modificatorias, el que quedó redactado de la siguiente manera: *“La constitución de estado parcelario de la partida de origen y la de la partida superficiaria, deberán efectuarse en la oportunidad en que se constituya el referido derecho real. La constitución del estado parcelario en oportunidad de realizarse actos posteriores sobre las referidas partidas se regirá por los plazos y condiciones previstos en la presente Ley”;*

Que, en esta instancia, atento el cambio legal referenciado, corresponde establecer el nuevo procedimiento de registración de los estados parcelarios que servirán de base para la constitución del derecho real de superficie en sus distintas modalidades y el nuevo marco normativo que regirá las distintas formas de publicidad catastral;

Que han tomado intervención la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13766;

Por ello,

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

ARTÍCULO 1º. Establecer que, a los fines aquí previstos, se denomina parcela superficiaria a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, cuya existencia y elementos esenciales consten en el plano confeccionado a los efectos de constituir el estado parcelario, conforme lo establecido en el Capítulo II de la Ley N° 10707 y modificatorias.

ARTÍCULO 2º. Dejar establecido que, a los efectos de la constitución del derecho real de superficie, deberán presentarse para su registración ante esta Autoridad de Aplicación los Estados Parcelarios correspondientes a la parcela superficiaria (Estado Parcelario Superficiario) y a la parcela, subparcela, unidad privativa o parte común, de origen, correspondiente al inmueble sobre el que se constituye el derecho real de superficie.

ARTÍCULO 3º. Respecto de la parcela superficiaria, deberá acreditarse por el instrumento legal que corresponda, la existencia en la misma de salida a vía pública. Esta circunstancia deberá constar en el contrato superficiario.

ARTÍCULO 4º. 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 la cédula de la parcela superficiaria. La solicitud de certificado catastral requerida por el superficiario a efectos de la constitución o transmisión de derechos reales, involucrará la expedición simultánea de la cédula de la parcela, subparcela, unidad privativa o parte común, de origen.

ARTÍCULO 5º. Aprobar el modelo de Estado Parcelario Superficiario para la afectación al derecho real de superficie que integra el Anexo I de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 6º. Aprobar el modelo de cédula catastral que integra el Anexo II de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 7º. Aprobar las pautas y procedimientos relacionados con la registración del estado parcelario de la parcela superficiaria (Estado Parcelario Superficiario), que integra el Anexo III de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 8º. Derogar las Resoluciones Normativas N° 9/2018 y N° 11/2019.

ARTÍCULO 9º. La presente Resolución Normativa comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.

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

ANEXO I

| <p>PROVINCIA DE BUENOS AIRES</p> <p>PARTIDO:</p> <p>LUGAR:</p> <p>CALLE:</p> <p>PROPIETARIOS:</p> | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left; padding: 2px;">Nomenclatura Catastral de Origen</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CIRC.:</td> <td style="padding: 2px;">SECC.:</td> <td style="padding: 2px;">CHA.:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">QTA.:</td> <td style="padding: 2px;">FRAC.:</td> <td style="padding: 2px;">PARC.:</td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left; padding: 2px;">Partida Inmobiliaria</th> </tr> <tr> <td colspan="3" style="height: 100px;"></td> </tr> </table> | Nomenclatura Catastral de Origen | | | CIRC.: | SECC.: | CHA.: | QTA.: | FRAC.: | PARC.: | Partida Inmobiliaria | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|----------|--------|---------|----------------------|---------|--|-----------|--|-------------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Nomenclatura Catastral de Origen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CIRC.: | SECC.: | CHA.: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| QTA.: | FRAC.: | PARC.: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Partida Inmobiliaria | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>PLANO SEGÚN MENSURA PARA AFECTAR AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>NOTAS:</p> <p>1) Dominio vigente en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 5px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Bien</th> <th style="width: 30%;">Inscripción Dominial</th> <th style="width: 40%;">A nombre de</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: 8px;">Designación del bien</td> <td style="font-size: 8px;">Número de inscripción</td> <td style="font-size: 8px;">Titularidad</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) Cumple Resolución normativa N° 9/2018.</p> <p>3) Angulos no indicados son rectos o suplementarios.</p> <p>4) La parcela superficiaria afecta el(suelo/ vuelo/subsuelo), entre las cotashasta</p> <p>5) Destino de parcela superficiaria:</p> <p>6)</p> <p>7)</p> | | Bien | Inscripción Dominial | A nombre de | Designación del bien | Número de inscripción | Titularidad | | | | | | | | | | | | |
| Bien | Inscripción Dominial | A nombre de | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Designación del bien | Número de inscripción | Titularidad | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>NOTAS OFICIALES:</p> <p>El presente estado parcelario superficiario tiene únicamente por objeto delimitar el polígono donde se constituirá el derecho real de superficie conforme artículo 2117 del C.C.C.</p> <p>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.</p> <p>Las coordenadas, medidas angulares, lineales y superficiales son responsabilidad del profesional actuante.</p> | <p style="text-align: right;">Fecha de mensura: Octubre de 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">NOMENCLATURA CATASTRAL DEFINITIVA</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">PARTIDO:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">CIRCUNSCRIPCION:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">SECCION:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CHACRA:</td> <td style="padding: 2px;">PARCELA:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">QUINTA:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">FRACCION:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;">SUPERFICIE PARCELA SUPERFICIARIA</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">PARTIDA PARCELA SUPERFICIARIA</td> </tr> <tr> <td style="height: 30px;"></td> <td style="height: 30px;"></td> </tr> </table> | NOMENCLATURA CATASTRAL DEFINITIVA | | PARTIDO: | | CIRCUNSCRIPCION: | | SECCION: | | CHACRA: | PARCELA: | QUINTA: | | FRACCION: | | SUPERFICIE PARCELA SUPERFICIARIA | PARTIDA PARCELA SUPERFICIARIA | | |
| NOMENCLATURA CATASTRAL DEFINITIVA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PARTIDO: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CIRCUNSCRIPCION: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SECCION: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHACRA: | PARCELA: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| QUINTA: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FRACCION: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUPERFICIE PARCELA SUPERFICIARIA | PARTIDA PARCELA SUPERFICIARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>AGRIMENSOR - MAT. XX DIST.X CALLE XX N° XX, LA PLATA CUIT.: XXXXXXX - e-mail</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ANEXO II

| | | | | | | | |
|--|---------|--|----------------|----------|------------------------|-----------------------|--------------------|
|  AGENCIA DE RECAUDACIÓN PROVINCIA DE BUENOS AIRES | | CÉDULA CATASTRAL Ley 10.707 | | | | DRS HOJA DE | |
| 1 REGISTRACIÓN | | | | | | | |
| LEGAJO N° | | | FOLIO N° | | | FECHA | |
| 2 DATOS DEL INMUEBLE (PARTIDA SUPERFICIARIA) | | | | | | | |
| PARTIDO | | PARTIDO NOMBRE | | | | PARTIDA | |
| NOMENCLATURA | | | | | | | |
| CIRC. | SECCIÓN | CHACRA | QUINTA | FRACCIÓN | MANZANA | PARCELA | |
| | | | | | | | |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| CALLE | | | | | | N° | |
| ENTRE | | | Y | | | | |
| CUERPO | PISO | DPTO | LOCALIDAD | | | C.P. | |
| PLANTA (Rasante / Vuelo / Subsuelo) | | | | | | | |
| ORIGEN: | | | | | | | |
| PDO. | | PDO. NOMBRE | | | | PARTIDA | |
| CIRC. | SECC. | CHACRA | QUINTA | FRACCION | MANZANA | PARCEL A | SUBP./UP/COMÚ N |
| | | | | | | | |
| CÓDIGO NOMENCLADOR DE DESTINO ▼ (CÓDIGO – DESCRIPCIÓN) | | | | | | | |
| 3 DATOS DOMINIALES (PARTIDA ORIGEN) | | | | | | | |
| TITULAR: APELLIDO Y NOMBRE | | | | | TITULAR: CUIT/CUIL/CDI | | |
| | | | | | | | |
| INSCRIPCIÓN TIPO | | | INSCRIPCIÓN N° | | INSCRIPCIÓN AÑO | | |
| | | | | | | | |
| 4 DATOS DE LA MENSURA PARA AFECTACIÓN AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE | | | | | | | |
| DESIGNACIÓN DE LA PARCELA SUPERFICIARIA | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------------|--------------|----------------|---------|-----|--|--|
| MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PARCELA SUPERFICIARIA | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| CROQUIS DE LA PARCELA SUPERFICIARIA Y ORIGEN (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIES, LINDEROS, COTA Y VINCULACIÓN) | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 5 INFRAESTRUCTURA | | | | | | | |
| PAVIMENTO | ALUMBRAD O | E. ELÉCTRICA | AGUA CORRIENTE | CLOACAS | GAS | | |
| 6 NOTAS OFICIALES | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | |
| 7 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | |
|---|--|--------------|---------------|-------------|
| 8 | INFORME VALUATORIO | | | |
| VALOR TIERRA | VALOR EDIFICIO | VALOR MEJORA | VALOR COMÚN | VALOR TOTAL |
| | | | | |
| 9 | INFORME TÉCNICO DEL PROFESIONAL | | | |
| | | | | |
| NOMBRE Y APELLIDO | | CUIT | FIRMA Y SELLO | |
| | | | | |
| DATOS DE CONTACTO (Teléfono - Correo Electrónico) | | | | |
| | | | | |

ANEXO III

ARTÍCULO 1°. Esta Agencia de Recaudación, a través de sus dependencias competentes, asignará la nomenclatura catastral correspondiente y registrará los estados parcelarios que servirán de base para la constitución del derecho real de superficie, de acuerdo con las pautas aprobadas en este Anexo.

ARTÍCULO 2°. Establecer que, a los efectos de la afectación al derecho real de superficie en forma total o parcial de una parcela, subparcela, unidad privativa o parte común, deberá presentarse ante las oficinas competentes de esta Agencia, el Estado Parcelario de la parcela, subparcela, unidad privativa o parte común de origen y un Estado Parcelario Superficial. Para este último deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Plano para la determinación de la parcela superficial.
- b) Cédula/s catastral/es correspondiente/s a la/s parcela/s superficial/s originada/s por el Estado Parcelario Superficial.
- c) Formularios de avalúo correspondiente/s a la/s parcela/s superficial/s originada/s por el Estado Parcelario Superficial.

ARTÍCULO 3°. El plano del Estado Parcelario Superficial deberá ajustarse a las siguientes pautas:

- a) No requerirá intervención de ningún organismo municipal, provincial o nacional.
- b) 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 CCyCN. 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 real de superficie se identificará en el plano con una parcela superficial donde constarán sus medidas lineales, angulares, superficiales y 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.

ARTÍCULO 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 parte común originados en la afectación a dicho régimen.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 6°. Establecer que, en cada oportunidad en que se constituya un derecho real de superficie, esta Agencia de Recaudación registrará en forma conjunta el Estado Parcelario Superficial y el estado parcelario de la parcela, subparcela, unidad privativa o parte común, de origen.