



# XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA

*Agrimensura, más allá del territorio*



**9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019**

Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina



**XII** CONGRESO  
NACIONAL DE  
AGRIMENSURA

**9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019**  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

## **MENSURA PARA REGISTRACIÓN DEL OBJETO TERRITORIAL LEGAL PARA DERECHO REAL DE SUPERFICIE**

---

Ing. Agrimensora Donati, María Belén  
Agrimensora Giménez, Nancy Alicia



**FICH**

**UNL**

**Facultad de Ingeniería y Ciencias Hídricas**  
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL



## | OBJETIVOS

- Análisis del derecho real de superficie y resolución de casos prácticos en los que interviene este derecho.
- Estudio del plano de mensura para registración del objeto territorial legal para Derecho Real de Superficie.
- Análisis de la normativa registral en la provincia de Santa Fe.



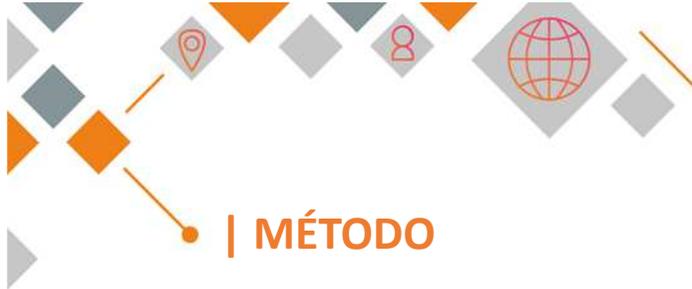


## | DEFINICIÓN

### **ARTÍCULO 2114 C.C.C.:**

“...un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho a plantar, forestar o construir, 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 establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.”





## | MÉTODO

- Análisis del derecho real de superficie
- Resolución de casos prácticos.
- Análisis de las normativas vigentes en materia registral y catastral en la provincia de Santa Fe





## 1. ANÁLISIS DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

- Concepto
- Modalidades
- Emplazamiento
- Plazos
- Legitimación





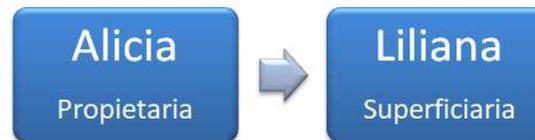
**XII** CONGRESO  
NACIONAL DE  
AGRIMENSURA | 9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

- Adquisición
- Facultades del Superficiario
- Facultades del Propietario
- Extinción





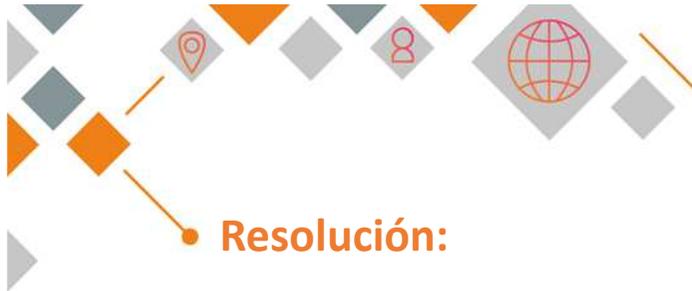
## | 2. RESOLUCIÓN DE CASOS PRÁCTICOS: CASO Nº 1



### Derecho real de superficie para EDIFICAR

- Liliana desea afectar con *derecho real de propiedad horizontal* lo que construya.
- El derecho de superficie se constituyó por *contrato oneroso*, por el plazo de *setenta años*.





### Resolución:

- Artículo 2118 C.C.C.: Legitimación
- Artículo 2116 C.C.C.: Emplazamiento. **Sobre la totalidad.**
- Artículo 2119 C.C.C.: Adquisición. **Por contrato oneroso.**
- Artículo 2117 C.C.C.: Plazos. **70 años.**





Artículo 2120 C.C.C.: Facultades del superficiario.



- Someter la construcción al **régimen propiedad horizontal**.
- Deberá realizar todas las obras necesarias que aseguren la funcionalidad de cada unidad.
- Podrá vender las unidades funcionales, como **Propiedad Horizontal Superficial**, sujeta a plazo resolutorio.



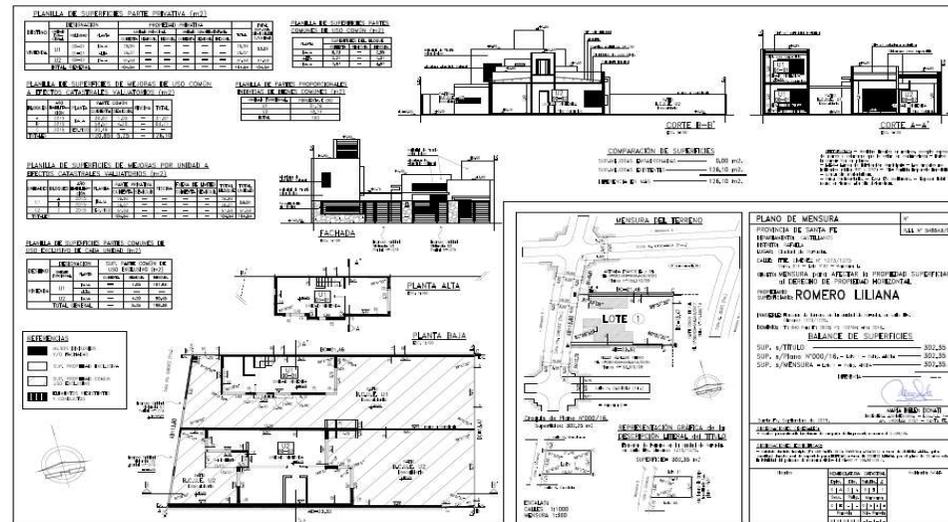
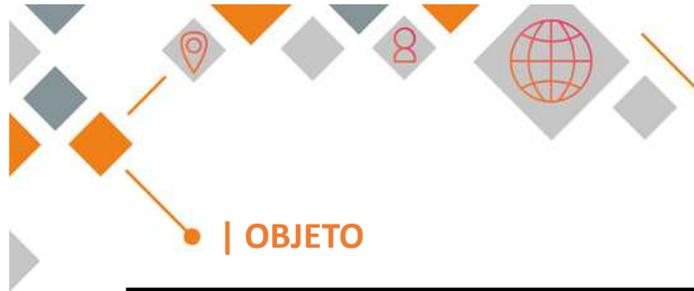


FIGURA N° 1: Plano de mensura de Propiedad Horizontal Superficiaria



**| OBJETO**

**OBJETO: MENSURA para AFECTAR la PROPIEDAD SUPERFICIARIA al DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA**

**9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019**  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

PLANO DE MENSURA	N°																																										
PROVINCIA DE SANTA FE	P.L.N. N° 548543/0203																																										
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS																																											
DISTRITO: RAFAELA																																											
LUGAR: Ciudad de Rafaela.																																											
CALLE: ITTE. GIMENEZ N° 1275/1275																																											
Cant. 314 - Lot. 1037 - Matrícula L.																																											
OBJETO: MENSURA para AFECTAR la PROPIEDAD SUPERFICIARIA al DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.																																											
<p>SUP. s/ Plano N° 000/16. - Lot. 1 - Párr. 401a. ----- 302,35 m<sup>2</sup></p> <p>SUP. s/MENSURA - Lot. 1 - Párr. 401a. ----- 302,35 m<sup>2</sup></p>																																											
<p>MENSAJE</p> <p><i>[Firma]</i></p> <p>MARIA BELEN DONATI</p> <p>Santa Fe, Septiembre de 2019. INGENIERA AGRIMENSORA - Lic. N.º 14-0291/2</p> <p>Av. SARDIÑA 2797 - SANTA FE.</p>																																											
<p><b>DETERMINACION DE FECHAS:</b></p> <p>= fecha presentada en el momento de la presentacion al 27/09/19.</p>																																											
<p><b>DETERMINACION DE FECHAS:</b></p> <p>= fecha de la presente Ley N.º 17.000 y Ley N.º 17.001/19, al 02/02/19, y Ley N.º 17.002/19, que modifica la Ley N.º 17.000 y Ley N.º 17.001/19, y Ley N.º 17.003/19, que modifica la Ley N.º 17.002/19.</p>																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Vinculos</th> <th colspan="2">NOMINATURA CATASTRAL</th> <th colspan="2">Regimen SUAF</th> </tr> <tr> <th>Dpto.</th> <th>Sec.</th> <th>Subs.</th> <th>Z.</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sec.</td> <td>Paralelo</td> <td>Mensura</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Paralelo</td> <td>Sub. Paralelo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Vinculos		NOMINATURA CATASTRAL		Regimen SUAF		Dpto.	Sec.	Subs.	Z.			0	1	4	1	1		Sec.	Paralelo	Mensura				0	1	1	1	1	1	Paralelo	Sub. Paralelo					0	0	0	2	-	-	
Vinculos		NOMINATURA CATASTRAL		Regimen SUAF																																							
Dpto.	Sec.	Subs.	Z.																																								
0	1	4	1	1																																							
Sec.	Paralelo	Mensura																																									
0	1	1	1	1	1																																						
Paralelo	Sub. Paralelo																																										
0	0	0	2	-	-																																						





| PROPIETARIO SUPERFICIARIO

XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA

9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

PROPIETARIO SUPERFICIARIO: **ROMERO LILIANA**

PLANO DE MENSURA	N°																																										
PROVINCIA DE SANTA FE	P.L.N. N° 548543/0203																																										
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS																																											
DISTRITO: RAFAELA																																											
LUGAR: Ciudad de Rafaela.																																											
CALLE: ITTE. GIMENEZ N° 1275/1275																																											
Cant. 314 - Lot. 1037 - Manera L.																																											
OBJETO: MENSURA para AFECTAR la PROPIEDAD SUPERFICIARIA al DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																											
SUP. s/ Plano N° 000/16. - Lot. 1 - Parq. ARIETA	302,35 m <sup>2</sup>																																										
SUP. s/MENSURA - Lot. 1 - Parq. ARIETA	302,35 m <sup>2</sup>																																										
SUP. s/MENSURA - Lot. 1 - Parq. ARIETA	302,35 m <sup>2</sup>																																										
<p>REFERENCIA</p>  <p>MARÍA BELEN DONATI</p> <p>Santa Fe, Septiembre de 2019. INGENIERA AGRIMENSORA - Licencia N° 2291/2 Av. URQUIZA 2797 - SANTA FE.</p>																																											
<p>REFERENCIAS LEGALES:</p> <p>= Ley de parcelación de terrenos, promulgada el 27/09/19.</p>																																											
<p>REFERENCIAS REGLAMENTARIAS:</p> <p>= Ley de parcelación de terrenos, promulgada el 27/09/19.</p>																																											
<p>Referencias:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">NOMENCLATURA</th> <th colspan="2">CANTIDAD</th> <th colspan="2">Reglamento S.A.P.</th> </tr> <tr> <th>Dpto.</th> <th>Dist.</th> <th>Subdist.</th> <th>Z.</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Seco.</td> <td>Parq.</td> <td>Mansera</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Parcela</td> <td>Sub. Parcela</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		NOMENCLATURA		CANTIDAD		Reglamento S.A.P.		Dpto.	Dist.	Subdist.	Z.			0	1	4	2	1		Seco.	Parq.	Mansera				0	1	1	0	1	1	Parcela	Sub. Parcela					0	0	0	2	-	-
NOMENCLATURA		CANTIDAD		Reglamento S.A.P.																																							
Dpto.	Dist.	Subdist.	Z.																																								
0	1	4	2	1																																							
Seco.	Parq.	Mansera																																									
0	1	1	0	1	1																																						
Parcela	Sub. Parcela																																										
0	0	0	2	-	-																																						





| DOMINIO

**DOMINIO: T°: 840 Par; F°: 2820; N°: 120764; Año: 2018.**

**XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA**

**9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019**  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

PLANO DE MENSURA		N°																																										
PROVINCIA DE SANTA FE		P.L.N. N° 548543/0203																																										
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS																																												
DISTRITO: RAFAELA																																												
LUGAR: Ciudad de Rafaela.																																												
CALLE: ITTE. GIMENEZ N° 1275/1275																																												
Cerc. 314 - Lot. 1037 - Matricula L.																																												
OBJETO: MENSURA para AFECTAR la PROPIEDAD SUPERFICIARIA al DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																												
PROPIETARIO SUPERFIARIO: ROMERO LILIANA																																												
SUP. s/Plano N°000/16. - Lot. 1 - Folio: 401A		302,35 m <sup>2</sup>																																										
SUP. s/MENSURA - Lot. 1 - Folio: 401A		302,35 m <sup>2</sup>																																										
MENSURA		302,35 m <sup>2</sup>																																										
 MARÍA BELEN DONATI Santa Fe, Septiembre de 2019. INGENIERA AGRIMENSORA - Licencia: 14-0291/2 Av. URQUIZA 2797 - SANTA FE.																																												
<b>DEBERES DEL PROPIETARIO:</b> - Realizar personalmente la entrega al campo de la presente mensura el 27/09/19.																																												
<b>DEBERES DEL PROPIETARIO:</b> - Realizar personalmente la entrega al campo de la presente mensura el 27/09/19.																																												
<b>DEBERES DEL PROPIETARIO:</b> - Realizar personalmente la entrega al campo de la presente mensura el 27/09/19.																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Módulos</th> <th colspan="2">NOVOLUTURA CATASTRAL</th> <th colspan="2">Reglamento S.A.P.</th> </tr> <tr> <th>Dpto.</th> <th>Sub. No.</th> <th>Sub. No.</th> <th>Z.</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0   1</td> <td>2   4</td> <td>0   3</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Seco. Folio. Mensura</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>0   1</td> <td>1</td> <td>0   1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Parcela Sub. Parcela</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>0   0</td> <td>0   2</td> <td>-   -</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Módulos		NOVOLUTURA CATASTRAL		Reglamento S.A.P.		Dpto.	Sub. No.	Sub. No.	Z.			0   1	2   4	0   3	1			Seco. Folio. Mensura						0   1	1	0   1	1			Parcela Sub. Parcela						0   0	0   2	-   -	-		
Módulos		NOVOLUTURA CATASTRAL		Reglamento S.A.P.																																								
Dpto.	Sub. No.	Sub. No.	Z.																																									
0   1	2   4	0   3	1																																									
Seco. Folio. Mensura																																												
0   1	1	0   1	1																																									
Parcela Sub. Parcela																																												
0   0	0   2	-   -	-																																									





## | OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

**XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA** | 9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

PLANO DE MENSURA	N°
PROVINCIA DE SANTA FE	P.L.N. N° 548543/0203
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS	
DISTRITO: RAFAELA	
LUGAR: Ciudad de Rafaela.	
CALLE: ITTE, GIMÉNEZ N° 1275/1275 Carr. 314 - Lote 1037 - Matanza L.	
OBJETO: MENSURA para AFECTAR la PROPIEDAD SUPERFICIARIA al DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
PROPIETARIO SUPERFIARIO: ROMERO LILIANA	
INMUEBLE: Parcela de terreno en la ciudad de Rafaela, en calle Itte, lote 1037/1037.	
DOMINIO: T° 840 P° 4; F° 2826; N° 120764 Año 2018.	
BALANCE DE SUPERFICIES	
SUP. = CÍTULO	302,35 m <sup>2</sup>

### OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:

- Subsiste dominio inscripto (T°: 489 P; F°: 2812; N°:89764; AÑO:2012) a favor de GIMÉNEZ ALICIA, quien constituyó derecho real de superficie para EDIFICAR a favor de ROMERO LILIANA, por el plazo de 70 años sobre la totalidad del polígono de mensura ABCDA del PLANO N° 106.987/2017.

NOMENCLATURA CATASTRAL		Regimen SUAF	
Dpto.	Depto.	Subdepto.	Z.
0   1	2   4	0   3	1
Seco.		Mensura	
0   1	1	0	1   1   1   1
Parcela		Sub. Parcela	
0   0   0	0   2	-   -	-   -



**XII** CONGRESO  
NACIONAL DE  
AGRIMENSURA | 9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

- Artículo 2125 C.C.C.: Efectos de la extinción.





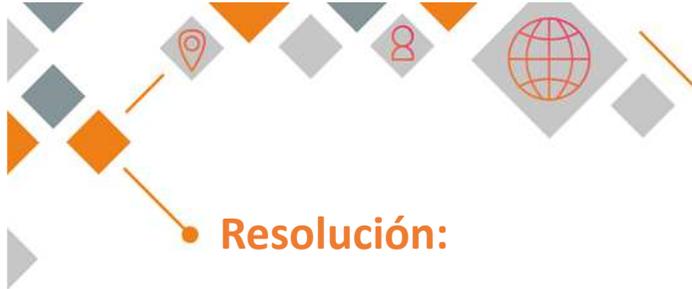
## CASO N° 2



Afectar una porción de su terreno a **derecho real de superficie para PLANTAR**

- El derecho de superficie se haría por *contrato oneroso*, por el plazo de *cuarenta años*.

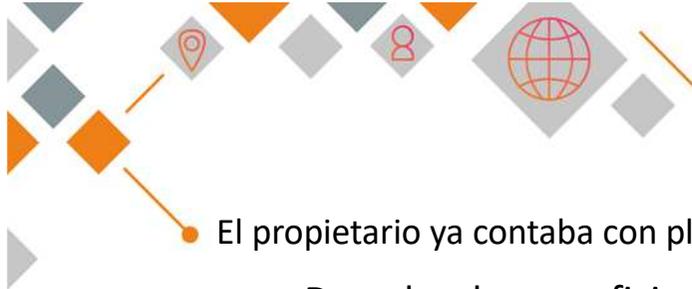




### ● Resolución:

- Artículo 2118 C.C.C.: Legitimación
- Artículo 2116 C.C.C.: Emplazamiento. **Sobre una parte determinada.**
- Artículo 2119 C.C.C.: Adquisición. **Por contrato oneroso.**
- Artículo 2117 C.C.C.: Plazos. **40 años.**





- El propietario ya contaba con plano de mensura de su inmueble rural.

### Derecho de superficie en una **fracción del terreno**

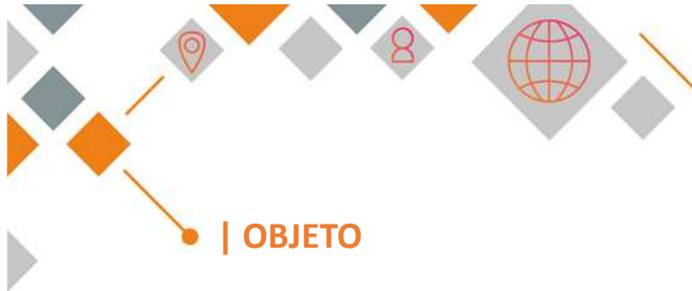


La Federación Argentina de Agrimensores (F.A.D.A.) recomienda:

*“Cuando la superficie afectada no coincida con la superficie total del inmueble, se deberá realizar Mensura para determinar el objeto del Derecho de Superficie. La Mensura comprenderá solo la parte afectada al derecho de Superficie, debiendo vincularse a la parcela dominial.”*







| OBJETO

**XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA**

**9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019**  
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina

PLANO DE MENSURA	N°
PROVINCIA DE SANTA FE	PLI N°: 138.369/0000
DEPARTAMENTO: LA CAPITAL	
DISTRICTO: CANGHOTT	
LUGAR: Zona rural de Candioti.	
OBJETO: MENSURA para ESTABLECER DERECHO REAL de SUPERFICIE	
PROPIETARIO: REDONDO GASTÓN	

**OBJETO: MENSURA para ESTABLECER DERECHO REAL de SUPERFICIE**

  
 MARIA BELÉN DONATI  
 INGENIERA AGROMENSURADORA - 30796-0-0000  
 Av. Urquiza 2757 - Santa Fe

Santa Fe, Marzo de 2019.

**OBSERVACIONES GENERALES:**  
= Se realizaron los trabajos de campo de mensura el día 21 de Marzo de 2019.

**OBSERVACIONES ESPECIALES:**  
= Sobre el polígono ABETA se estableció derecho real de superficie para PLANTAR por plazo establecido en escritura constitutiva.

Medios	NOMENCLATURA CATASTRAL				Regulador S.C.A.T.			
	1	0	0	7	0	0	4	
	DIRETO TOTAL: Hectáreas							
	1	0	0	7	0	0	0	
	FRACCIÓN: HECTÁREAS							
	0	0	0	7	0	0	0	







PLANO DE MENSURA	N°
PROVINCIA DE SANTA FE	PII N°: 138.369/0000
DEPARTAMENTO: LA CAPITAL	
DISTRICTO: CANDIOTI	
LUGAR: Zona rural de Candiotti	
<b>OBJETO: MENSURA para ESTABLECER DERECHO REAL de SUPERFICIE</b>	
<b>PROPIETARIO: REDONDO GASTÓN</b>	
<b>INMUEBLE:</b> Fracción de terreno-campo en el Distrito de Gobernador Candiotti del Dpto. La Capital de esta Provincia de Santa Fe.	
<b>DOMINIO:</b> T: 562 Impar - F: 918 - N°: 16.373 - Año: 1994.	
<b>BALANCE DE SUPERFICIE:</b>	
Superficie s/Título (hect Area)	128ha. 37As. 15Ca.
Superficie s/Plano N°000/15 -Lote 1. Políg. ABZYA (hect Area)	127ha. 94As. 55Ca. 73dm²
Superficie para/a ceder (hect Area)	97ha. 70As. 28Ca. 55dm²

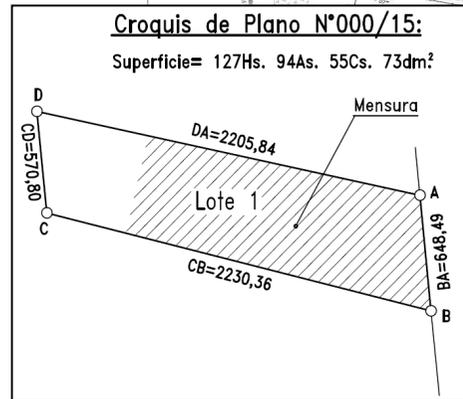
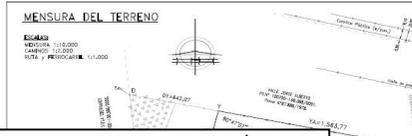
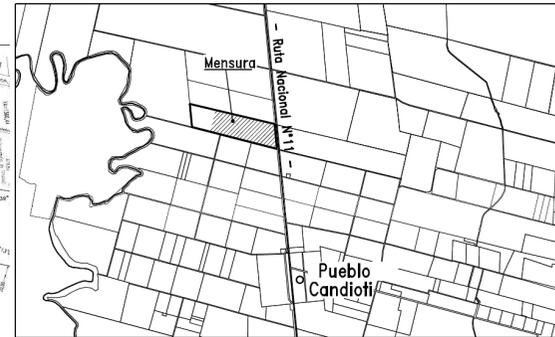
**OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:**  
 - Sobre el polígono ABZYA se establecerá derecho real de superficie para PLANTAR por plazo establecido en escritura constitutiva.

**OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:**  
 - Sobre el polígono ABZYA se establecerá derecho real de superficie para PLANTAR por plazo establecido en escritura constitutiva.

Notas	NOMENCLATURA CATASTRAL	Superficie SCAT.
	HECTÁREAS	0 0 0 0
	DECIMOS	0 0 0 0
	CENTAVOS	0 0 0 0
	MILÉSIMOS	0 0 0 0
	TOTAL	0 0 0 0



**CROQUIS DE UBICACIÓN**



**REPRESENTACIÓN GRAFICA de la DESCRIPCIÓN LITERAL del TERRENO**

El presente es un croquis de un terreno de 127Hs. 94As. 55Cs. 73dm<sup>2</sup> que se encuentra en el Partido de Candiotti, Provincia de Mendoza, República Argentina.

Forma: cuadrilátero  
Límites: con terreno de terceros  
Cercos: con alambrado  
Servidumbre: no tiene

El presente croquis fue levantado por el Sr. [Nombre], Agente Catastral, el día [Fecha] de [Mes] de [Año].

El presente croquis fue levantado en el terreno de [Nombre], propietario del terreno, el día [Fecha] de [Mes] de [Año].

FECHA	PROYECTO	ESTADO
10/10/2019	PROYECTO DE REGISTRO	TERMINADO

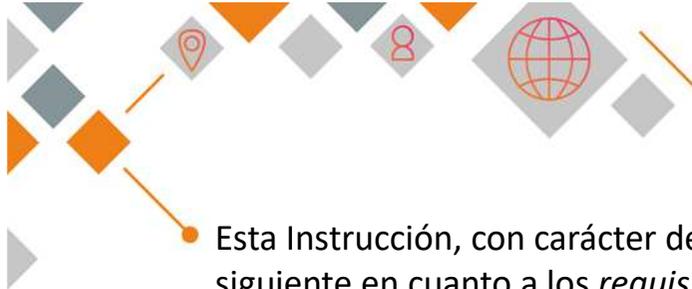




### | 3. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE SANTA FE

- Situación actual de la provincia de Santa Fe.
- Situación actual del Registro General de la ciudad de Rosario.





Esta Instrucción, con carácter de Orden de Servicio establece lo siguiente en cuanto a los *requisitos a calificar*:

- El Derecho de Superficie debe instrumentarse en **escritura pública**.
- No se registrará plano de mensura cuando el derecho de superficie abarque la totalidad del o los inmuebles afectados. Previamente debe estar constituido el estado parcelario.
- Deberá publicarse el **plazo** pactado por las partes, y **condición resolutoria** si existiere.
- Puede ser constituido por el o los **titulares del derecho real de Dominio, Condominio o Propiedad Horizontal**.





• Con respecto a la *Registración*, dice:

- a) Matricular el inmueble sobre el cual se constituye Derecho Real de Superficie en el sistema de **Folio Real**.
- b) Si lo afectado fuese **parte de un inmueble**, se requerirá el **plano** correspondiente.
- c) Se procederá a abrir matrícula específica de Derecho Real de Superficie, respetando el número de matrícula origen.





- d) En la matrícula de **Derecho Real de Superficie** se consignará al titular superficiario, el plazo, condición resolutoria, si existiere, y demás datos comunes a todos los asientos.
- e) Se procederá a **registrar los derechos reales de garantía** que constituyera el titular del Derecho Real de Superficie, así como las medidas cautelares.
- f) Para el caso que el superficiario afectara la construcción al Régimen de Propiedad Horizontal, se aplicará la técnica de registración vigente en este Registro para dicho régimen.





## CONCLUSIONES

- El derecho de superficie es una herramienta jurídica que el mundo hoy necesita.
- Es de suma importancia el rol del Ingeniero Agrimensor



¡MUCHAS GRACIAS!

**XII** CONGRESO  
NACIONAL DE  
AGRIMENSURA  
*Agrimensura, más allá del territorio*