

# **JORNADAS NOTARIALES BONAERENSES**

**Derecho real de superficie como herramienta para  
inversiones en construcción de Edificios**

**Autoras:**

**Mariana Hefling y María Alejandra Borelli**

**44JNB**  
JORNADA NOTARIAL BONAERENSE



**Colegio de  
ESCRIBANOS**  
Provincia de Buenos Aires

# CONCEPTO

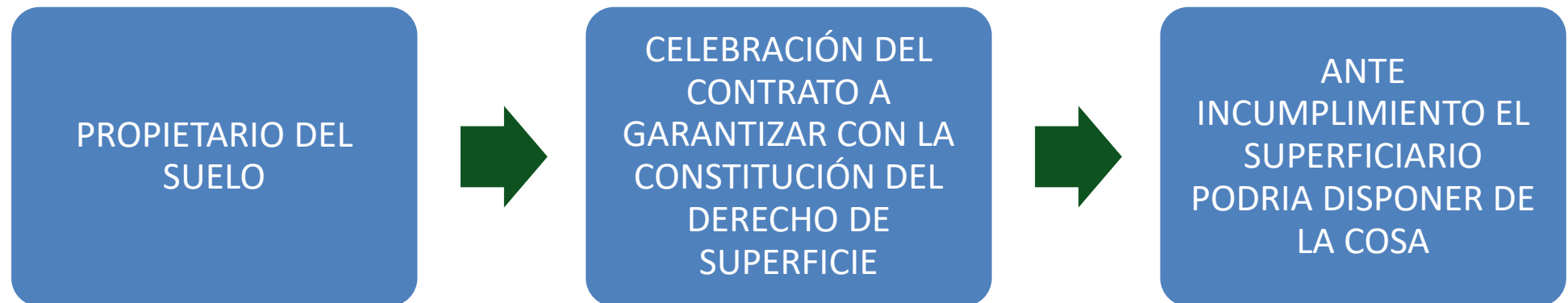
- **El derecho real de superficie permite construir en terreno ajeno.**
- **Separa jurídicamente la propiedad del suelo de la propiedad de la construcción.**
- **Se convierte así en una herramienta eficiente para garantizar y estructurar inversiones inmobiliarias.**

JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

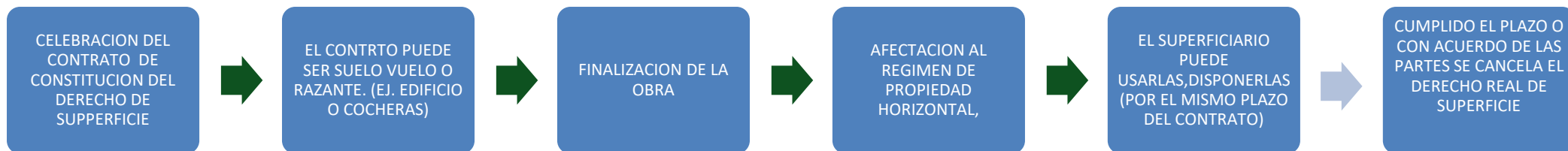
# **PROBLEMA ECONOMICO QUE RESUELVE**

- **Propietarios con suelo, pero sin capital para construir.**
- **Desarrolladores con o sin capital pero sin tierra.**
- **Necesidad de seguridad jurídica para garantizar obligaciones, e inversiones inmobiliarias.**
- **La obligación se garantiza, con el derecho real temporario que se constituye**

# ESTRUCTURA JURÍDICA DEL NEGOCIO



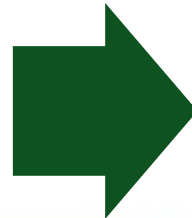
# EJECUCION DE LA GARANTIA INMOBILIARIA



JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

# RESULTADO ECONOMICO DEL MODELO

EL PROPIETARIO DEL  
SUELO OBTIENE UN  
EDIFICIO TERMINADO



DESARROLLADOR  
SUPERFICIARIO,  
RECIBE LAS UNIDADES  
PARA COMERCIALIZAR



JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

# ROL DEL NOTARIADO

- **Instrumentación del derecho real de superficie, en garantía de obligación principal.**
- **Diseño jurídico del negocio inmobiliario.**
- **Seguridad preventiva y registral.**
- **Coordinación con el régimen de propiedad horizontal.**



# CONCLUSIÓN

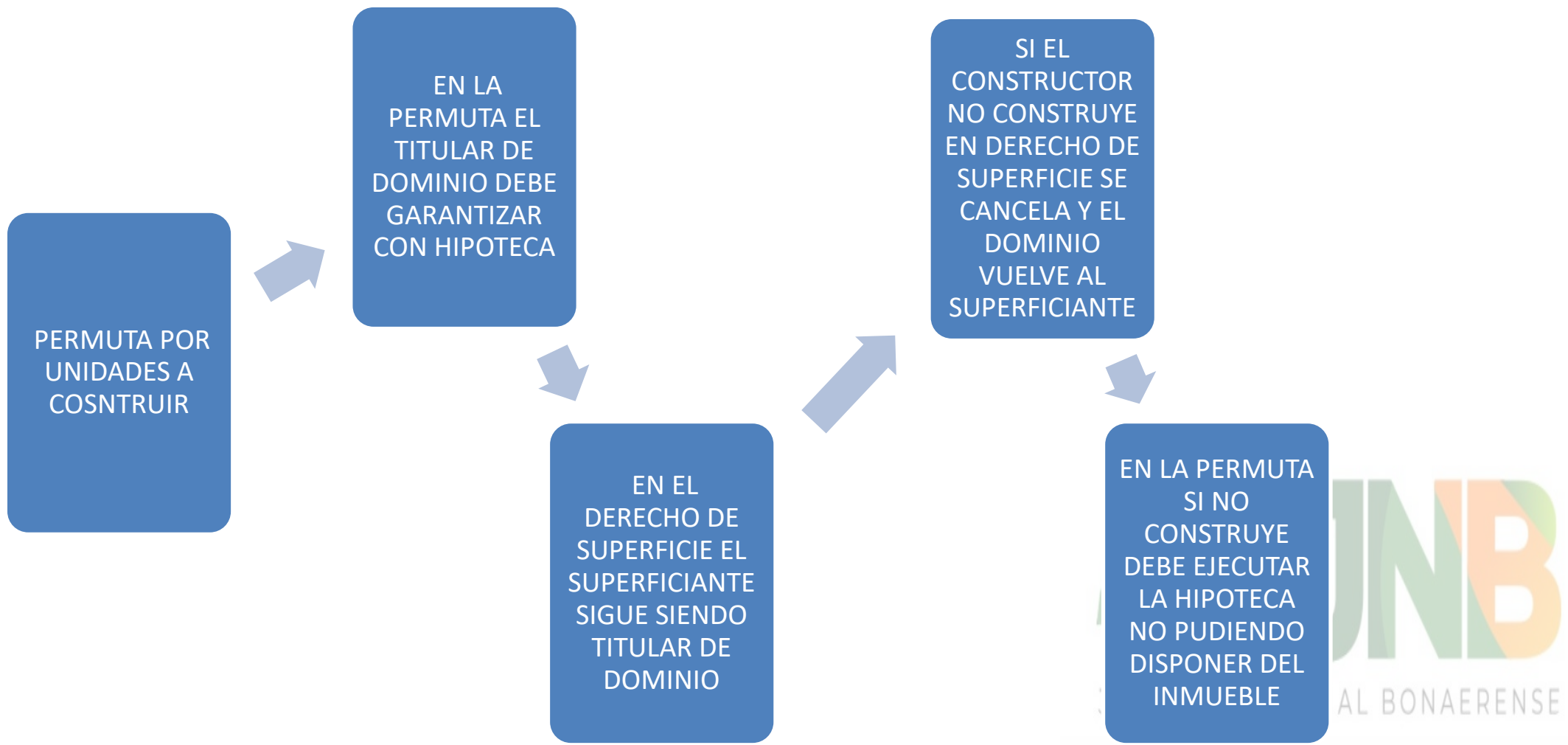
- **El derecho real de superficie constituye una herramienta moderna para garantizar obligaciones y admite el desarrollo inmobiliario.**
- **Permite movilizar suelo urbano ocioso y canalizar inversiones privadas con seguridad jurídica.**

# PONENCIAS

- 1. El derecho real de superficie es una herramienta idónea para garantizar obligaciones, y admite el desarrollo inmobiliario.**
- 2. Permite articular intereses entre propietarios del suelo, acreedores y desarrolladores.**
- 3. Facilita la posibilidad de que propietarios de lotes baldíos, accedan al crédito; resultando mas interesante para el superficiario, la posibilidad de recuperar la inversión mediante asignación de unidades funcionales, aunque implique una mayor inversión.**
- 4. La adecuada instrumentación notarial garantiza seguridad jurídica.**
- 5. Debe promoverse su utilización para dinamizar el desarrollo urbano.**

JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

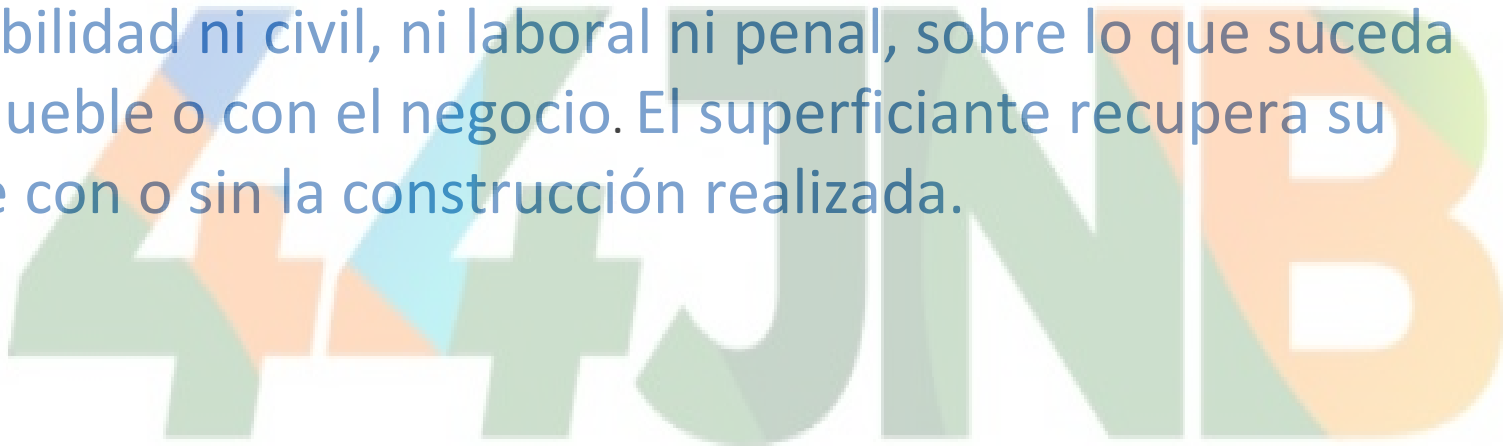
# Diferencia con permuta por unidades a construir



# FIDEICOMISO DE CONSTRUCCION

En el fideicomiso el fiduciante ( aportante del inmueble ) es parte del negocio corriendo con los riesgos del mismo tanto civiles, laborales, como penales, como así también con los riesgos del negocio.

En el derecho real de superficie el superficiante no tiene responsabilidad ni civil, ni laboral ni penal, sobre lo que suceda en el inmueble o con el negocio. El superficiante recupera su inmueble con o sin la construcción realizada.



JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

# Aspectos tributarios

- 1. a nivel provincial. Abonará impuesto de sellos la constitución onerosa, debiendo las partes estimar el valor de la superficie a los efectos del pago del impuesto. Pagara el 1,8 por ciento del contrato.**
- 2. A nivel nacional quedara alcanzado por impuesto a las ganancias**



JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

# ANALISIS TRIBUTARIO

## IMPUESTOS NACIONALES

**A) Impuesto a las Ganancias podría afectar a los sujetos o personas intervinientes, según la calificación tributaria que tengan; y así también el enriquecimiento del patrimonio del superficiario.-**

**B) Impuesto a la Ganancia Cedular ha sido derogado por la Ley 27.802 no siendo aplicable a las operaciones de venta y transferencias de derechos sobre inmuebles (de personas humanas no habitualista o que no sean sujeto empresa), aunque se halla pendiente su reglamentación.-**

## IMPUESTOS LOCALES

**Impuesto de Sellos de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que gravan la celebración del contrato principal, pero no la constitución de la servidumbre en garantía del cumplimiento de aquella.-**

**El Impuesto a los Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires, también podría afectar la transacción de generarse un enriquecimiento en el patrimonio del superficiario.-**

## UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA

**En cumplimiento de la Resolución del citado organismo 242/2023, el notariado sería sujeto obligado, en tanto la obligación a garantizar resulte ser una actividad específica.-**