

SUPERFICIE

Ficha conceptual Nº 15

Norma

- Disposiciones comunes para todos los derechos reales: arts. 1882 a 1907 CCyC.
- Superficie: arts. 2114 a 2128 CCyC.

Novedades

- La regulación de la figura y su inclusión en la nómina de los derechos reales es una novedad. El CCyC extiende el objeto que hasta ahora era exclusivamente la superficie forestal a plantaciones y construcciones (ley 25.509).

Concepto y modalidades (arts. 2114 y 2115 CCyC)

- Es un *derecho real temporario* que se constituye sobre un inmueble ajeno.
- El titular del derecho (o superficiario) tiene la facultad de uso, goce y disposición: a) del derecho de plantar, forestar o construir; o b) sobre lo plantado, forestado, o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo.
- El superficiario puede:
 - a) realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo o subsuelo del inmueble ajeno y hacer propio lo plantado, forestado, o construido (“derecho de superficie”), en cuyo caso es derecho real sobre *cosa ajena*; o b) también puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes o realizadas por el superficiario (“propiedad superficiaria”), en cuyo caso es derecho real sobre *cosa propia*.

- En ambas modalidades, el derecho del superficiario *coexiste* con la propiedad separada del titular del suelo.

Emplazamiento (art. 2116 CCyC)

- Puede constituirse sobre *todo* el inmueble o una *parte* determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo o sobre construcciones existentes (incluso PH).
- El CCyC admite, para varios derechos reales, que los mismos se constituyan sobre una *parte determinada* del bien. Los registros inmobiliarios tendrán que adaptar sus instructivos para admitir que con un croquis se tenga por determinada dicha parte, sin necesidad de un plano.

Plazo (art. 2117 CCyC)

- Plazo máximo legal: 70 años (para construcciones) y 50 años (para forestaciones y plantaciones).

Legitimación (art. 2118 CCyC)

- Pueden constituir derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

Adquisición (art. 2119 CCyC)

- Por contrato oneroso o gratuito.
- Por acto entre vivos o por causa de muerte.
- No puede adquirirse por usucapión.

Derecho real de garantía (art. 2120 CCyC)

- El superficiario puede constituir derechos reales de garantía sobre: a) el derecho de construir, plantar, o forestar; o b) sobre la propiedad superficiaria; limitados en ambos casos, al plazo de duración del derecho real de superficie.

Propiedad Horizontal (art. 2120 CCyC)

- El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal con separación del terreno perteneciente al propietario, excepto pacto en contrario.
- Puede transmitir o gravar las unidades durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario del terreno.

Indemnización al superficiario (art. 2126 CCyC)

Es conveniente dejar establecido de común acuerdo, en el acto constitutivo del derecho de superficie, si al momento de la extinción el superficiario debe ser o no indemnizado por las construcciones, plantaciones o forestación y, en caso afirmativo, el monto de la indemnización.

En subsidio se aplicarán las previsiones de este artículo.

Normas aplicables (arts. 2127 y 2128 CCyC)

Para los aspectos no convenidos por las partes se aplican supletoriamente: el derecho de superficie y a la propiedad superficiaria, las normas del usufructo y las normas del dominio revocable.