

El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral

Luana Alberdi Imas⁽¹⁾, Karina Morcilli⁽²⁾ y Pilar Armengol LLanos⁽³⁾

Este derecho real, que fue prohibido de forma expresa por Vélez, luego permitido parcialmente en el año 2002 al promulgarse la Ley 25.509 de Superficie forestal, hoy se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación en el Libro IV, Título VII desde el Art.2114 al 2128.

En efecto, a partir del 1° de Agosto de 2015, se incorporó en nuestra legislación el Derecho Real de Superficie. Y a nivel local en el plano registral, la Disposición Técnico Registral 21/2016 indica los requisitos a tener en cuenta a la hora de la calificación.

Resulta importante realizar un análisis de las modificaciones hechas a la ley de fondo. Por tal motivo, realizaremos un estudio acerca de qué es la Superficie, cómo se constituye, transmite y extingue, desde una óptica catastral y registral.

Adentrándonos en el concepto de este derecho real, podemos encontrarlo en el art. 2114 CCCN, que expresa: *“El derecho de superficie es 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 de 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 establecido en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y leyes especiales”*.

Una vez que se constituye el derecho real de Superficie, coexisten dos derechos, por un lado el del superficiario, y de forma separada el del propietario del suelo. Ambos tendrán amplias facultades, debiendo respetarse en el ejercicio de cada derecho. Se constituye sobre un inmueble ajeno, y du-

rá como máximo 50 años si se trata de un inmueble construido o de 70 años si se está frente a una plantación o forestación. En cuanto a las fuentes de este derecho, puede ser adquirido por un acto entre vivos (contrato oneroso o gratuito) o por causa de muerte. No está permitida la prescripción adquisitiva larga de este derecho, pero sí la prescripción corta, a modo de remedio para sanear un justo título.

Tampoco está permitida la superficie legal. Por ser un derecho de contenido económico puede ser subastado, teniendo como límite el adquirente el tiempo que le reste al primer superficiario.

En cuanto a la registración de este nuevo derecho, de acuerdo a la DTR 05/2018, la misma dispone que se creará un subfolio que llevará la letra S en el margen superior derecho. Las mutaciones de los derechos serán asentadas de acuerdo a su titular. La constitución y la extinción se publicitarán en el folio de origen en la parte superior. Es requisito esencial para la constitución de la Superficie, confeccionar un plano al efecto, el cual a través de una copia simple debe acompañarse en la carátula rogatoria.

El trabajo completo puede verse en este [link](#)

Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 “Dr. Luis Moisset de Espanés” (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017).

(1) y (2) Abogadas del Departamento Jurídico, División Estudios y Referencias

(3) Alumna de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria