

## **DERECHO DE REAL DE SUPERFICIE EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

**Autor: EMILIA INÉS FLORES**

Titulación máxima obtenida **ESCRIBANA- ABOGADA**. Categoría Docente **ASISTENTE**. Facultad **CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**. Sede. **GOYA** Carrera. **ABOGACÍA** Cátedra. **PORTUGUÉS II**  
**E-mail:** floresemilia\_goy@ucp.edu.ar

**Palabras clave:** Código Civil y Comercial, Derecho Real, Superficie

### **Introducción**

En el presente trabajo desarrollaremos los aspectos más relevantes del derecho de superficie, para lograr demostrar la importancia que ha tenido la reforma al no sólo modificar la figura de la superficie forestal, regida por la ley 25.509, si no que en tan sólo un año y unos meses de vigencia, este derecho ya ha suscitado miles de debates y ha sido uno de los temas más elegidos a la hora de disertar en conferencias o seminarios. Sin dudas ha dado que hablar en la parte doctrinaria. Seguramente nos preguntaremos a qué se debe todo esto, simplemente se debe al hecho de que este derecho real de tinte más moderno, ha generado una modificación significativa dentro del derecho de superficie, ya que no hablamos sólo de superficie forestal, sino que a la vez se nos presenta la figura de la plantación y la construcción. Y es esta última, la construcción la más analizada, ya que permite al superficiario someter al régimen de propiedad horizontal las unidades funcionales que se construyan sobre las existentes, permitiendo así la subsistencia de la propiedad horizontal y del derecho de superficie de forma conjunta. Sin dudas es un derecho con una visión futurista, dónde pueden surgir un abanico de posibilidades a la hora de constituirlo, y al momento de llevar adelante una plantación, una explotación forestal o la construcción y la posterior adjudicación de las unidades funcionales, cuyas transmisiones, estarán sujetas al plazo convenido o en su defecto al plazo máximo legal.

### **Desarrollo**

#### **Derecho de Superficie**

Este nuevo derecho, se encuentra enmarcado dentro del grupo de “nuevos derechos reales” que han sido introducidos a nuestra legislación para otorgar una visión distinta al concepto tradicional de derecho real; el mismo ha venido sufriendo modificaciones a lo largo de los años, dado que la dinámica del mundo actual requiere

de una visión flexible y transformadora, que se adecue rápidamente a los cambios sociales y económicos. El escribano Carlos Marcelo D’Alessio, en su libro *Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados*, sostiene que la introducción de esta figura dentro del Código Civil y Comercial, responde al impulso que desde la doctrina se venía dando a esta figura al advertirse que, desde el punto de vista económico, resulta sumamente eficaz, pues permite al propietario de un terreno otorgar a un tercero la posibilidad de convertirse en propietario de lo edificado al tiempo que aquel conserva el dominio del suelo, lo que favorece la actividad de la construcción<sup>1</sup>.

El derecho de superficie se encuentra regulado en el libro Cuarto Derechos Reales, Título VII Superficie, artículos 21.14 al 21.28 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual ha entrado en vigencia en el mes de agosto de 2015.

### **Antecedentes**

El antecedente inmediato del derecho de Superficie, es la ley 25. 509, la cual consagró el Derecho de Superficie Forestal. No obstante ello es preciso realizar una pequeña reseña histórica, que nos permita entender el avance de este derecho a través de los tiempos y su desarrollo en la sociedad; para ello traigo a consideración lo expuesto por la Doctora y Jueza Liliana Abreut de Begher, en ocasión de realizar un comentario sobre el Derecho de Superficie en la página web: *Sistema Argentino de Información Jurídica*, la doctora sostiene que en Roma el dominio y sus variantes constituía el iura in re por excelencia. Existía el ius in re propria (nuda propiedad), como asimismo iura in re alienas (que recaen sobre otro dominio, limitándolo), dentro de los cuales se destacan las servidumbres prediales (urbanas y rústicas), las servidumbres personales (usufructo, uso y habitación), los derechos reales de garantía (prenda e hipoteca) y los denominados “derechos reales pretorianos”, dentro de los cuales se inscribe, junto a la enfiteusis, la tipología genérica del derecho real de superficie. Este derecho se introdujo primeramente en terrenos del Estado y luego en los de las ciudades, para después pasar a las áreas de los privados, por el cual se concedía el derecho de fabricar o gozar temporalmente o perpetuamente del edificio mediante una pensión anual (pensio, solarium), o también mediante el pago de una suma única, ya sea por contrato de arriendo o venta. El origen de la superficie está en el derecho público en ocasión de las concesiones que para edificar en el suelo y de las ciudades eran hechas a los particulares y extendidas luego a los terrenos privados. Es decir que en un comienzo fue el derecho de superficie un arrendamiento primeramente concedido por las municipalidades y en época poste-

1. D’ALESSIO, Carlos Marcelo: *“Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados”*; Tomo II; Editorial La Ley; Año 2015; pág. 1451.

rior por los particulares<sup>2</sup>.

Nuestro Código Civil, de tinte Napoleónico, consagró el derecho real de accesión, y prohibió el derecho de superficie en el artículo 2614, posteriormente reformado por la Ley 25.509. Desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el derecho de Superficie, se encuentra regulado en los artículos 21.14 a 21.28, y no solamente regula el derecho de superficie forestal si no que presenta un abanico de posibilidades a la hora de hablar del derecho de superficie.

A reforma introducida dentro del ámbito de los derechos reales, al hablar del derecho de Superficie, es de suma importancia, ya que no es un cambio que se da en nuestra legislación solamente, si no es producto de una transformación a nivel mundial, una adecuación a las nuevas necesidades de la sociedad y específicamente económicas. Son varios los países que ya han consagrado este derecho en sus legislaciones, como ser Francia, España, Alemania, Bélgica, Portugal, Japón, Suiza, Austria, Bolivia, Cuba, Perú, los Códigos de Quebec de 1991, de Holanda de 1992, el Código de Brasil, la Ley Catalana 22/2001 de regulación de los Derechos de Superficie, Servidumbres y Adquisición Voluntaria y Preferente, del 31 de diciembre de 2001, luego se recibió en el Código Civil Catalán por ley 5/2006 del 10 de mayo de 2006<sup>3</sup>. Es importante resaltar el camino que se ha trazado previamente, y que ha marcado el sendero a seguir para la incorporación del derecho de superficie dentro del código civil y comercial de la nación, El tema de la superficie fue motivo de discusión de numerosos congresos, encuentros, simposios relacionados con el derecho privado, más específicamente con el derecho real, el más relevante e importante, por las conclusiones obtenidas en esa oportunidad ha sido el de las "X Jornadas Nacionales de Derecho Civil" celebradas en la ciudad de Corrientes en 1985, al reinstaurar el debate sobre este derecho. Las conclusiones de la Comisión número 4 aprobadas en Plenario fueron importantes, viéndolas desde una perspectiva histórica, porque de alguna manera marcaron el rumbo de los lineamientos que el derecho de superficie siguió con la ley 25.509. En las conclusiones de esas Jornadas se dijo De lege ferenda que: "1) Resulta conveniente regular el derecho real de superficie. 2) El derecho de superficie puede tener por objeto los inmuebles de los particulares y del Estado. Estos últimos podrán ser objeto de reglamentación especial. 3) El derecho de edificar constituye un derecho real sobre inmueble ajeno. Este caducará si luego de transcurrido el plazo convenido, o en su defecto, el de cinco años de constituido, no se hubiera dado cumplimiento al objeto que originó el mismo. 4) El derecho de superficie constituye un derecho real autónomo, que acuerda al superficiario la propiedad temporal sobre lo edificado o plantado. 5) No existe obstáculo para que el derecho de superficie se constituya por actos entre vivos o por disposición de última voluntad. 6) El derecho de superficie no impide al dueño del terreno realizar obras en el suelo o subsuelo, siempre que ello no se traduzca en perjuicio al superficiario. 7) El derecho de superficie solamente podrá ser temporario, no pudiendo

constituirse por un plazo menor de 15 años ni mayor de 50 años. 8) El derecho del superficiario no se extingue por la destrucción de las obras, manteniéndose a los efectos de reimplantarlos, sin que por ello se modifique el plazo originariamente establecido. Esta última facultad está sometida al plazo de caducidad prevista en el punto 3. 9) Pueden ser objeto del derecho de superficie tanto las edificaciones como las plantaciones. 10) El superficiario podrá transmitir su derecho por acto entre vivos o mortis causa. Estará facultado asimismo para constituir derechos reales de garantía. 11) Extinguido el derecho de superficie, el propietario, el propietario del suelo se convierte en titular de lo edificado o plantado, sin compensación al superficiario, salvo convención en contrario. 12) Debe otorgarse derecho de superficie, por vencimiento del plazo se extinguen los derechos reales de garantía, salvo subrogación real. 14) El derecho real de superficie debe ser inscripto a los efectos de oponibilidad a terceros interesados (art. 2505 C.C., y arts. 2, 20 y concordantes de ley 17.801. Constituido el mismo, se abrirá un nuevo folio real, separado, pero correlacionado con la inscripción dominial<sup>4</sup>.

El derecho de superficie fue incluido en los distintos proyectos de reforma del Código Civil. El Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de 1987, ley 24.032, vetada por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el decreto 2713 del 23 de diciembre de 1991, y en el Proyecto de la Comisión Federal que obtuvo media sanción de Diputados en 1993, se contemplaba el derecho de superficie solamente sobre construcciones, mientras que en el Proyecto del Código Civil de 1998, en el título VI del Libro V (arts. 2018 a 2028), se lo establecía tanto para construcciones como para plantaciones en general.

La reforma constitucional de 1994, con el nuevo art. 41, incluyó el tema de desarrollo sustentable y la preservación del medio ambiente como de los recursos naturales. Este artículo de la Constitución, sirvió de base para la posterior sanción de la ley 25.509, la cual tuvo en cuenta esa circunstancia al legislar sobre la explotación forestal, y fue con ese objetivo que se sancionó en el año 2001; no obstante ello ya en ese momento se vislumbraba la necesidad de una reforma posterior que abarcara

2. DE BEGHER, Liliana Abreut, Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial, Sistema Argentino de Información Jurídica, 15 de Julio de 2015

<http://www.sajj.gob.ar/liliana-abreut-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-da-cf150402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanitcod>

3. DE BEGHER, Liliana Abreut, Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial, Sistema Argentino de Información Jurídica, 15 de Julio de 2015

<http://www.sajj.gob.ar/liliana-abreut-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-da-cf150402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanitcod>

4. DE BEGHER, Liliana Abreut, Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial, Sistema Argentino de Información Jurídica, 15 de Julio de 2015

otras maneras explotar el derecho de superficie, y no sólo centrado a la parte de la explotación forestal si o con una visión más general, dado el avance de los cambios socio-económicos. Más de un siglo debió pasar, para que las transformaciones socio-económicas fueran plasmadas en la legislación nacional por medio de la reforma del código civil, ya que como siempre ocurre la ley va detrás de la realidad social y económica, más en el mundo actual dónde el avance de la tecnología provoca cambios estructurales constantemente, las transformaciones son vertiginosas y en la mayoría de los casos la ley queda absolutamente obsoleta.

Actualmente el derecho real de superficie, esta enumerado en el artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la nación. Se ubica a continuación del dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerio privados. O sea, más cerca de los derechos sobre cosa propia perpetuos, con la diferencia que éste es temporario.

### Concepto y Constitución

El art. 2114 expone el concepto del derecho real de superficie, de la siguiente manera: "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 establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales".

El artículo 2116 prevé la posibilidad de constituir el derecho real de superficie sobre todo el inmueble o sobre una parte del mismo, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo (se faculta a excavar o sobreelevar), o sobre construcciones existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal. El mismo artículo prevé que la extensión del inmueble afectado con este derecho real, puede ser mayor que el espacio necesario para la construcción, plantación o forestación, pero siempre debe ser útil para su aprovechamiento.

Es de destacar como sostiene el escribano D'Alessio, que en muchos casos, cuando se constituya el derecho de superficie y, ya existan construcciones afectadas anteriormente al derecho de propiedad horizontal, deberá preverse la coexistencia de dos figuras, la del derecho de propiedad horizontal y la del derecho de superficie<sup>5</sup>. No hay discusión que es un derecho nuevo, autónomo. Es un derecho real sobre cosa propia, que suspende el principio de accesión.

El artículo 2119 del Código Civil y Comercial de la Nación, establece que la forma de adquisición de este derecho real, es siempre por vía contractual, sea a título gratuito u oneroso, y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. La norma también prevé, que no es viable la constitución por medio de la usucapión (veinte años), no obstante acepta la prescripción corta de diez años, siempre que

exista buena fe y justo título.

Se encuentran legitimados a constituir este derecho tanto el titular dominial, los condóminos (quienes deben estar todos de acuerdo), como los titulares de propiedad horizontal (Artículo 2118), en este último caso la normativa permite que un consorcio, con la conformidad de todos los copropietarios, pueda constituirlo. Si bien la normativa, expuesta en los presentes artículos, no habla de constitución de derecho de superficie en el caso de los conjuntos inmobiliarios, conforme lo sostuvo el Esc. Jorge Causse al disertar en el Seminario Laureano Moreira, se entiende que al remitirse a la normativa sobre propiedad horizontal, también en los casos de conjuntos inmobiliarios se podrá constituir el derecho de superficie<sup>6</sup>.

Es destacable y novedosa la posibilidad de existencia del derecho de superficie en la propiedad horizontal.

Al constituirse este derecho, el propietario del inmueble conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que la ejerza sin turbar el derecho del superficiario. Sostiene la Doctora Liliana Abreut de Begher, que el propietario posee el dominus soli (vgr. dueño del suelo) conserva sus facultades sobre la cosa, pero limitado al ius abutendi, dado que el ius utendi y ius fruendi le corresponderá al superficiario; a su vez éste tendrá el ius utendi, ius fruendi y ius abutendi sobre lo construido o plantado, pero limitado al plazo de duración de su derecho<sup>7</sup>. Por otro lado el superficiario está facultado para constituir derechos reales de garantía, como ser hipoteca y anticresis, sobre el derecho de construir, forestar o plantar o sobre la propiedad superficiaria, limitados en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie. También puede constituir derechos reales como usufructo (artículo 2131), uso, habitación (conforme los reenvíos a los artículos 2155 y 2159).

La posibilidad de gravar el derecho de superficie con derechos reales de garantía (artículo 2120), es un aspecto que se encontraba muy discutido en la superficie forestal de la ley 25.509 cuando no existía propiedad superficiaria. Hoy en día las posturas doctrinales que no aceptaban esa posibilidad devinieron abstractas conforme la norma del art. 1883 de Código Civil y Comercial de la Nación, que permite que el objeto de los derechos reales sean además de las cosas, los bienes en los supuestos

5. D'ALESSIO, Carlos Marcelo; "Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Público y Privados"; Tomo II; Editorial La Ley; Año 2015; pág. 1452.

6. ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO, "Seminario Teórico Práctico Laureano Moreira", Tema: El derecho de superficie en el código civil y comercial, Expositor: Esc. Jorge Causse, Ciudad de Corrientes, 04 de Septiembre de 2015.

7. DE BEGHER, Liliana Abreut. Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial, Sistema Argentino de Información Jurídica, 15 de Julio de 2015 <http://www.saij.gob.ar/liliana-abreut-begher-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-da-cf150402-2015-07-15/123456789-0abc-ddefg2040-51fcairttcd>

taxativamente señalados, como es este caso.

### **Objetos y Modalidades**

Una de las características del derecho de superficie, según la doctrina, es la ampliación del objeto<sup>8</sup>, ya que la normativa pasó de prever el derecho de superficie fofestal en la ley 25.905, a establecer actualmente, luego de la reforma introducida por la Ley 26.994, dos nuevas posibilidades de derecho de superficie en relación a las plantaciones y construcciones. La legislación presenta dos situaciones bien diferenciadas, la primera cuando su objeto es el derecho de Superficie: que reúne al de plantar, forestar o construir, aquí observamos el derecho sobre cosa ajena, y por otro lado cuando su objeto es la propiedad superficial: cuando existen las plantaciones, forestaciones o construcciones, aquí hablamos del derecho sobre cosa propia, ambos regulados en los artículos 2114 y 2115 del Código Civil y Comercial de la Nación. Se destaca que en ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Es importante resaltar que en el caso del derecho de superficie se reenvía a las normas relativas a las limitaciones del uso y goce en el derecho de usufructo, salvo pacto en contrario (art. 2127 CCC); mientras que en la propiedad superficial se dirige a las normas del dominio revocable sobre cosas inmuebles en tanto sean compatibles y no sean modificadas por el articulado del título VII, conforme lo establece el artículo 2118 del código Civil y Comercial de la Nación.

### **Afectación a la Propiedad Horizontal por parte del Superficiario**

El artículo 2120, establece el derecho que faculta al superficiario para afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto contrario. Destaca el mismo artículo que el superficiario, puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, pero existe una clausula temporal, dentro del mismo artículo, la cual prevé que la transmisión de las unidades puede ser sólo por el plazo de duración del derecho de superficie, sin necesidad de solicitar el consentimiento del propietario del suelo.

Es muy importante resaltar, esta particularidad que incluye la regulación de este derecho real, al permitir que nuevas unidades edificadas sobre otras existente en el inmueble o que posteriormente se edifiquen, puedan ser afectadas al derecho de propiedad horizontal.

### **Extinción: causas y efectos Jurídicos**

En lo referido a las causas de extinción del derecho real de superficie, el artículo 2124, prevé que el derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de la condición resolutoria, por con-

solidación y por el no uso durante diez años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho a plantar o forestar. En el caso del “no uso”, la doctrina manifiesta, que esto debe interpretarse como un uso contrario a lo pactado en el acto de constitución; aspecto que tiene relación con el derecho del superficiario de usar y gozar de su derecho sobre el predio ajeno, pero cumpliendo con sus fines previstos.

El artículo 2122, trata el caso de destrucción de la propiedad superficial, y establece que la misma no se extingue, excepto pacto contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de 6 años, y en caso de la plantación y forestación el plazo se reduce a 3 años.

Con relación a los efectos de la extinción la normativa del código civil y comercial de la Nación, prevé que al momento del cumplimiento del plazo pactado, es decir convenido, o al cumplirse el plazo máximo legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de cualquier derecho real o personal impuesto por el superficiario. En caso de que la extinción del derecho de superficie se produzca antes del cumplimiento del plazo pactado o del legal, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie. El artículo 2125, establece en su última parte que también subsisten durante el mismo plazo, los derechos personales que se hayan constituido.

Producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, salvo pacto contrario; el monto de la indemnización puede ser establecido en el acto de constitución del derecho de superficie, o en caso de no haberse previsto en esa ocasión, posteriormente. El artículo 2126, reza en su parte final, que con relación al subsidio, que a los efectos de establecer el monto de la indemnización, se toman en cuenta los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada la amortización. Por su parte, el titular del derecho de superficie, aún en el supuesto de renuncia de este derecho, desuso o abandono, no queda liberado de las obligaciones legales o contractuales, en forma similar a lo que acontece con la propiedad horizontal (art. 2123). Ese precepto debemos correlacionarlo con el art. 2050 CCC, que dispone en la propiedad horizontal que se encuentran obligados al pago de las expensas comunes -gastos y contribuciones- además del propietario, los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título. En esta misma línea, en el caso de afectar el inmueble construido al régimen de la propiedad

8. REVISTA NOTICIAS DEL COSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO, Edición Número 56, Imprenta Triñanes Gráfica, Buenos Aires, Agosto de 2015.

horizontal, los titulares de las unidades funcionales deberán hacerse cargo de las expensas comunes, al igual que el superficiario, sin perjuicio de los términos convencionales que vinculen a ambos (artículo 2048).

### **Registración y Temporalidad**

Con respecto a la registración, como todo derecho real, sobre inmueble, debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, para ser oponible frente a terceros, ya que si bien entre las partes tiene validez desde la constitución del mismo, no surte efectos frente a los terceros hasta tanto no se inscriba y tome publicidad. Al inscribirse el testimonio de la escritura donde conste el acto constitutivo del derecho de superficie, en el Registro de la Propiedad Inmueble, dicha inscripción se realizará dentro del Folio Real Matrícula correspondiente al inmueble afectado, en el lugar reservado para las inscripciones de gravámenes y restricciones al dominio. Con relación a la temporalidad, es decir al plazo durante el cual subsiste este derecho, el artículo 2117, presenta dos plazos, el primero de setenta años si se trata de construcciones y el segundo de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones. Dichos plazos comienzan a correr desde la adquisición del derecho de superficie, y pueden ser prorrogados siempre que no se exceda el plazo máximo legal previsto para cada modalidad.

### **Conclusiones**

Gracias a los cambios en la normativa, que se han producido luego de la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, el derecho de superficie ha ampliado sus horizontes, permitiendo hablar no sólo del derecho de forestar como lo previa la Ley 25.905, sino también el derecho de plantar y el más novedoso el derecho de superficie sobre construcciones o el derecho a construir sobre la rasante (terreno), el vuelo (espacio aéreo) o el subsuelo. Los cambios vertiginosos a nivel mundial han influido fuertemente en las sociedades y en la economía, los avances de la tecnología especialmente han modificado el mercado laboral y el panorama económico, creando necesidades que ya la ley 25.905 no podía responder, dado que sólo preveía el derecho de forestar.

Es relevante dentro de la normativa la posibilidad que tiene el superficiario de poder constituir derechos reales sobre su derecho de forestar, plantar o construir o sobre los plantado, forestado o construido, así como derechos de disfrute, donde incluimos el derecho de usufructo, uso y habitación; también es destacable la posibilidad que tiene el superficiario de someter al régimen de propiedad horizontal las construcciones que se realicen ya sea las nuevas, o las que se construyan sobre otras unidades privativas ya sometidas previamente al régimen de propiedad horizontal. Cabe tener presente, que en el caso de la adjudicación de las construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, el mismo tiene un plazo de vigencia

que se corresponde con el establecido entre las partes a constituirse el derecho de superficie o en su defecto prorrogado hasta su máximo legal. La normativa prevé, que en caso de que la extinción del derecho de superficie se produzca antes del cumplimiento del plazo pactado o del legal, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie. El artículo 2125, establece en su última parte que también subsisten durante el mismo plazo, los derechos personales que se hayan constituido. Otro aspecto que se ha diferenciado de la ley 25.905, es lo referente a los plazos legales, ya que el derecho de forestar y plantar puede constituirse por cincuenta años, y el derecho de construir hasta el máximo de setenta años, en caso de ser constituidos por plazos menores cabe la posibilidad de ser prorrogados hasta el máximo que marca la ley. Sin dudas es una modificación con mirada al futuro, y la cual permite la subsistencia del derecho de superficie, con otros derechos reales como ser hipotecas, anticresis, usufructo, entre otros, como así también el sometimiento al régimen de propiedad horizontal a lo construido o a lo que con posterioridad se construya. Es una respuesta a los cambios que a nivel mundial ya se venían dando hace tiempo y que han significado un quiebre estructural dentro del derecho real, ya que en este caso no podemos hablar de perpetuidad, ya que la normativa prevé la temporalidad como requisito a la hora de constituirse este derecho real. Considero un acierto su modificación y la incorporación dentro del Código Civil y Comercial de la Nación, de un derecho real que permite la existencia y subsistencia de un abanico de derechos reales y personales interactuando entre sí.

### **Bibliografía**

D'ALESSIO, Carlos Marcelo; "Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados"; Tomo II; Editorial La Ley; Año 2015.  
ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO, "Seminario Teórico Práctico Laureano Moreira", Tema: El derecho de superficie en el código civil y comercial de la nación, Expositor: Esc. Jorge Causse, Ciudad de Corrientes, 04 de Septiembre de 2015.  
REVISTA NOTICIAS DEL COSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO, Edición Número 56, Imprenta Triñanes Gráfica, Buenos Aires, Agosto de 2015.  
DE BEGHER, Liliana Abreut, Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial, Sistema Argentino de Información Jurídica, 15 de Julio de 2015  
<http://www.sajj.gob.ar/liliana-abreut-begher-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-dacf150402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanirtcod>  
BUERES, Alberto J., "Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y

concordado”, Tomo 2, 2da. Reimpresión, Editorial Hammurabi, año 2015.  
CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, Editorial Zabalía, Buenos Aires, años 2014.