

## ÍNDICE SUMARIO

### CAPÍTULO I

#### EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

I. Antecedentes . . . . .	7
II. Algunos códigos y leyes americanos . . . . .	13
III. Algunos códigos europeos . . . . .	19
IV. Objetivos de la ley 25.509 . . . . .	24

### CAPÍTULO II

#### CONCEPTO. OBJETO. CARACTERES

I. Concepto . . . . .	27
a) Introducción . . . . .	27
b) Concepto. Naturaleza jurídica. . . . .	28
c) Variantes . . . . .	36
d) Utilidad en la construcción y financiamiento . . . . .	37
II. Objeto . . . . .	39
III. Caracteres . . . . .	47
IV. Duración . . . . .	50
a) Inicio del cómputo . . . . .	51
b) No hay plazo mínimo . . . . .	53
c) Plazo en exceso u omitido . . . . .	53
d) Renovación . . . . .	53
V. Dominio imperfecto del constituyente . . . . .	54
VI. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria. . . . .	57
VII. Comparación con otros derechos . . . . .	59
a) Usufructo. . . . .	59
b) Locación . . . . .	61
c) Servidumbre . . . . .	61
d) Con el fideicomiso . . . . .	62
VIII. Bienes del dominio público . . . . .	63
IX. El Banco Central de la República Argentina . . . . .	65

### CAPÍTULO III

#### **MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO. ASPECTOS REGISTRALES**

I. Legitimados para la constitución .....	67
a) Inmueble afectado a tiempo compartido .....	69
b) Inmueble afectado a cementerio privado .....	70
II. Contrato .....	70
a) Título y modo .....	70
b) Transmisión. ....	73
c) Inscripción registral .....	73
d) Tierras rurales y extranjeros .....	81
e) Bienes propios y gananciales .....	84
III. Acerca del contrato innominado de superficie. ....	84
a) Concepto. Caracteres .....	84
b) Sujetos. Partes del contrato. ....	88
c) Superficie entre cónyuges. ....	90
d) Objeto del contrato .....	91
e) Forma del contrato .....	91
f) La extinción del contrato .....	92
g) Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción .....	93
IV. Prescripción corta .....	94
a) Prescripción breve. ....	94
b) Prescripción larga .....	95
V. Actos de última voluntad .....	97
VI. Otros modos .....	98
VII. Constitución judicial. ....	98

### CAPÍTULO IV

#### **FACULTADES DEL SUPERFICIARIO**

.....	99
I. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce .....	100
a) Mejoras .....	103
b) Quid de las construcciones .....	104
c) Propiedad horizontal. ....	105
d) Obras o plantaciones hechas por un tercero .....	105

e) Muro medianero . . . . .	106
f) Invasión de terreno ajeno . . . . .	106
g) Facultad de exclusión . . . . .	108
II. Facultades jurídicas del superficiario . . . . .	108
a) Derechos de garantía . . . . .	109
a.1) Anticresis . . . . .	113
a.2) Ejecución . . . . .	114
a.3) Destrucción de la propiedad superficiaria . . . . .	114
a.4) Fideicomiso de garantía . . . . .	115
b) Derechos de disfrute . . . . .	115
c) Propiedad horizontal . . . . .	117
c.1) Unidad funcional . . . . .	119
c.2) Edificio ya sometido a propiedad horizontal . . . . .	120
c.3) Pacto en contrario . . . . .	122
c.4) Transmisión de las unidades funcionales . . . . .	122
c.5) Extinción del derecho de superficie . . . . .	123
c.6) La cuestión del terreno . . . . .	125
d) Derecho a sobreelevar . . . . .	127
d.1) Reserva del uso de la pared o azotea . . . . .	129
e) Actos de disposición. Efectos . . . . .	130
e.1) Prohibición de disponer . . . . .	131
e.2) Quid de las obligaciones del superficiario . . . . .	133
e.3) Embargo . . . . .	135
f) Turbación por parte del propietario . . . . .	135
g) Derechos personales . . . . .	135
h) Afectación al régimen de protección de la vivienda . . . . .	136
III. Facultades del propietario del suelo . . . . .	137
IV. Derechos reales anteriores al derecho de superficie . . . . .	140
V. Defensas . . . . .	142
VI. Obligaciones a cargo del superficiario . . . . .	142
a) Pago del canon . . . . .	143
b) Pago de impuestos y contribuciones . . . . .	143
c) Ejercer su derecho . . . . .	143
d) Comunicar al propietario . . . . .	144
e) Iniciar las acciones necesarias para la conservación de los bienes . . . . .	144
f) Cumplir con obligaciones previstas para la compraventa . . . . .	145
g) Restitución . . . . .	145

h) Cumplir con la normativa del Derecho Laboral . . . . .	146
i) Prestar fianza u otras garantías . . . . .	146
VII. Responsabilidad del superficiario. . . . .	146

CAPÍTULO V

**EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE**

. . . . .	149
I. Renuncia expresa . . . . .	150
II. Vencimiento del plazo contractual . . . . .	151
III. Cumplimiento de una condición resolutoria . . . . .	151
IV. Consolidación . . . . .	152
V. No uso . . . . .	153
VI. Desuso y abandono: ¿son causales de extinción autónomas? . . . . .	156
VII. Destrucción de la propiedad superficiaria . . . . .	157
VIII. Régimen de extinción del dominio . . . . .	160
IX. Otras causas no mencionadas . . . . .	160
X. Efectos de la extinción . . . . .	162
a) Vigencia del principio <i>superficie solo cedit</i> . . . . .	162
b) Suerte de los derechos reales o personales constituidos por el superficiario . . . . .	163
c) Indemnización . . . . .	167
d) Obligaciones del superficiario . . . . .	171

---

LA COMPOSICIÓN Y DIAGRAMACIÓN SE REALIZÓ EN RUBINZAL - CULZONI EDITORES  
Y SE TERMINÓ DE IMPRIMIR EL 27 DE ABRIL DE 2021 EN LOS TALLERES  
GRÁFICOS DE IMPRENTA LUX S. A., H. YRIGOYEN 2463