



***“Reconocimiento del Derecho Real de Superficie en el
Código Civil y Comercial de la Nación”***

*Seminario Final de Abogacía
2015*

Alumno: María Luciana SANTOS
VAG 23632 – DNI 28823412

ABSTRACT

El presente Trabajo Final de Graduación aborda el análisis del proceso histórico que atravesó nuestro país para concluir con el “Reconocimiento del Derecho Real de Superficie en el Código Civil de la Nación”.

Al codificarse las Leyes Civiles en el año 1869 por el Dr. Vélez Sarsfield, se reguló el Derecho de Superficie dentro de los derechos prohibidos; y se dedicó una extensa nota de un artículo para explicar el porqué de esta decisión.

Tan solo un par de años después comenzaron a aparecer proyectos que requerían su incorporación legal, teniendo como objeto del Derecho de Superficie las construcciones; pero ninguno llegó a promulgarse como ley.

Llegaría en el año 2001, con la necesidad proveniente de la industria maderera, la Ley 25.509, que no solo modificó el artículo que regulaba al derecho de superficie como un derecho prohibido, sino que lo incorporó como último inciso en el Artículo 2503, bajo la denominación “Derecho de Superficie Forestal”; ya que su objeto serían las plantaciones.

El objetivo de este Trabajo Final de Graduación, que desde un principio fue la búsqueda de la regulación e incorporación del Derecho Real de Superficie en su expresión más amplia, es decir, para construcción, plantación y forestación, se cumplió pudiendo incorporar el análisis del régimen legal que a partir del mes de Agosto del corriente año comenzará a regir con el nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina para la materia del Derecho de Superficie.

This Final Graduation job deals with the analysis of the historical process that crossed our country to conclude with the "Recognition of Real Right of surface in the Civil Code of Nation".

When Civil Law was encoded in 1869 by Dr. Velez Sarsfield, it regulates the right of surface on of the rights not allowed; an extensive note of an articule was dedicated to explain the reason about this decision.

A couple of years later begin to appear projects that need to have a legal incorporation, it has the constructions as an object of right of surfaces; but not one reach to be promulgated as a law.

With the need from wood industry, would arrive in 2001 the Law 25.509, which not only modified the article that regulates the right of surfaces as a not allowed right, but rather incorporated it as a last paragraph in Article 2503 called "right of forest surface", because its object would be the plantations.

The purpose of this Final Graduation job, that since his initially was finding the adjustment and incorporation of the Real right of surface in its broadest expression, that is to say, construction, plantation and forestry, It was fulfilled, and include an analysis of the regime legal that from August this year it will take effect with the new Civil and Commercial Code of Argentina for the subject area of the right of surface.

INDICE DEL TFG.

• Introducción	5
• Definición de objetivos generales y específicos	7
• Metodología	8
Capítulo 1	9
“Aspectos generales de los Derechos Reales”	9
1. <i>Concepto de Derechos Reales y el Principio Númerus Clausus.</i>	9
2. <i>Los derechos reales reconocidos en el Código Civil – Evolución</i>	10
3. <i>Nota al art. 2503 – El derecho de superficie</i>	12
4. <i>Los derechos prohibidos del art. 2614 – Evolución del derecho de superficie</i>	14
Capítulo 2	15
“El Derecho de Superficie”	15
1. <i>El Derecho de Superficie en el derecho comparado</i>	15
2. <i>Evolución Histórica y Antecedentes Legislativos en Argentina</i>	18
Capítulo 3	22
“El Derecho Real de Superficie Forestal” (Análisis de la Ley 25.509)	22
1. <i>Concepto</i>	22
2. <i>Finalidad y extensión del Derecho de Superficie Forestal – Características</i>	23
3. <i>Comparación del Derecho de Superficie Forestal con el Derecho Real de Usufructo</i>	25
4. <i>Constitución – Registración y Publicidad Registral</i>	27
5. <i>Plazo de Constitución</i>	29
6. <i>Las Partes - Derechos y Deberes</i>	30
7. <i>Causales de Extinción – Efectos</i>	35
8. <i>Situación especial: Destrucción de lo plantado</i>	37
9. <i>La Ley 25.080</i>	38
Capítulo 4	41
“El nuevo Derecho de Superficie Argentino” (Artículos 2114 y ss. Ley 26.994)	41
1. <i>Concepto</i>	41
2. <i>Caracteres</i>	42
3. <i>Modalidades</i>	43
4. <i>Plazos de constitución</i>	44
5. <i>Modos de constitución</i>	44
6. <i>Las partes – Deberes y Facultades</i>	45
7. <i>Causales de extinción</i>	48
8. <i>Caso especial: destrucción de la Propiedad Superficial</i>	48
9. <i>Efectos de la extinción</i>	48
• Conclusión	50
• Bibliografía	54
• Páginas web consultadas	54

- **Introducción**

El presente Trabajo Final de Graduación aborda el análisis del proceso histórico que atravesó nuestro país que concluyó con el “Reconocimiento del Derecho Real de Superficie en el Código Civil de la República Argentina”. Al iniciar mi carrera universitaria, el Derecho de Superficie no se encontraba regulado, aunque sí prohibido en el Artículo 2614, y una extensa nota en el artículo 2503 del codificador explicaba el por qué no era conveniente su incorporación. Vélez Sarsfield había tomado al redactar el Código Civil las características de la propiedad propia de los romanos, aunque no dejó de reconocer que con el pasar de los años seguramente las normas reguladas iban a requerir alguna adecuación a las necesidades de cada época.

Si bien en los primeros proyectos de reforma del iban apareciendo a principios del siglo XX, el Derecho de Superficie aún no encontraba regulación, a partir del año 1985, la incorporación comenzó a ser estudiada, a tal punto que cada anteproyecto de reforma del Código Civil, de unificación, Jornadas de Derecho Civil, etc., intentaban su incorporación.

Tal como lo vaticinara Vélez Sarsfield, las necesidades de la sociedad fueron cambiando y las leyes por él redactadas requerían adecuarse a las nuevas necesidades sociales. En el año 2001, fue la industria maderera la que impulsa el reconocimiento de este derecho, dado que las características de su actividad no encontraban dentro del régimen legal el amparo necesario para su desarrollo. Es así como en el 2001 consiguen la sanción y promulgación de la primera ley que reconoce el Derecho de Superficie, Forestal en este caso, modificando no solo la calidad de prohibido, sino que lo incorpora como último inciso de los Derechos Reales reconocidos por el Código Civil.

Claramente nos encontramos con un derecho nuevo para nuestra legislación, y en constante desarrollo. Tal es así, que a solo 13 años de la incorporación de ésta figura, en un principio solo para la forestación; logra el reconocimiento en su más amplio sentido. El 1 de octubre de 2014, la reforma sancionada del Código Civil y Comercial de la República Argentina, por la Ley 26.994, que comenzará a regir a partir del mes de Agosto corriente, la posibilidad de constituir el Derecho de Superficie no solo con fines forestales, sino también para la construcción.

La estructura de este Trabajo Final de Graduación, va a encontrar en el Capítulo 1 una introducción a los Derechos Reales en general, la forma en que se encuentran enunciados en el código actual, cuáles son los reconocidos y los prohibidos, y cómo son tratados en el nuevo Código Civil que se aplicará a partir del mes de Agosto.

En el Capítulo 2 contaré cómo el Derecho de Superficie se manifiesta en los distintos países que lo reconocen, y la evolución histórica de la legislación en nuestro país, pasando por el estudio de los proyectos y leyes que terminan con el reconocimiento del Derecho de Superficie.

En el Capítulo 3 encontraremos un análisis pormenorizado de la Ley 25.509, de “Derecho de Superficie Forestal”, las características de la figura, los derechos y deberes de las partes, la forma de constitución, publicación y registración, la extinción del derecho, etc.,

Ya en el último capítulo, haré un análisis de cómo es y qué diferencias tiene la nueva regulación del Derecho de Superficie con la Ley 26.994, que regirá desde agosto del presente año en nuestro país.

Finalmente, sacaré conclusiones de la investigación realizada.

- **Definición de objetivos generales y específicos**

Objetivos Generales: Analizar la figura del Derecho de Superficie, sus diferentes manifestaciones y cómo fue su evolución en el Derecho Civil Argentino. ¿Por qué un derecho originalmente prohibido termina siendo reconocido primero parcialmente y luego en su totalidad?

Objetivos Específicos:

1. La regulación de los Derechos Reales reconocidos en el Código Civil, el *númerus clausus*, y los derechos prohibidos: como es su regulación antes y después de la Ley 25.509. La nota al art. 2503 del Código Civil.
2. La nueva concepción de los Derechos Reales a partir de la Ley 26.994
3. Derecho comparado: cómo se da en los distintos países la regulación del Derecho Real de Superficie.
4. Estudiar los diferentes proyectos de legislación ocurridos en nuestro país y comparar con el derecho finalmente regulado por la Ley 25.509 y la Ley 26.449.-
5. El derecho Real de Superficie Forestal, su regulación en la ley 25.509 y la remisión a la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados (25.080).
6. Análisis de la nueva figura incorporada por la Ley 26.994 en la Reforma del Código Civil y Comercial de la Argentina que entrará en vigencia en el mes de agosto del corriente año y su comparación con los rasgos generales de la Ley 25.509.

- **Metodología**

Según citan José Yuni y Claudio Urbano en su libro *“Técnicas para investigar y formular proyectos de investigación”*: “Klimovsky (1998:28) señala que el objeto de estudio de la metodología de la investigación *“es la búsqueda de estrategias para incrementar el conocimiento científico”* (Yuni & Urbano, 2006, pág. 10).-

El presente Trabajo Final de Graduación se basará en una investigación *“exploratoria”*. Este tipo de investigación, *“tiene por objeto explorar un fenómeno sobre el cual no se conoce demasiado....un tipo de estudio sistemático en el que se utilizarán todos los recursos disponibles para poder tener mayor precisión en la descripción del fenómeno en estudio”* (Yuni & Urbano, 2006, págs. 79,80). El Derecho de Superficie Forestal ha sido incorporado en el Código Civil de la República Argentina en los últimos años, ampliándose muy recientemente, lo que hace que se trate un derecho relativamente nuevo, el que puede ir presentándonos deferentes aristas a medida que vamos avanzando en la investigación.

En cuando a la estrategia metodológica, utilizaré el método cualitativo, sobre todo teniendo en cuenta que abordaré un estudio exploratorio, donde las hipótesis serán el punto de llegada, más que el punto de partida.-

Capítulo 1

“Aspectos generales de los Derechos Reales”

1. Concepto de Derechos Reales y el Principio Númerus Clausus.

Antes de iniciar el estudio de un derecho real en particular, veremos de manera general que se entiende por derechos reales y cómo se encuentran regulados en nuestro país.

El Código Civil aún vigente en la República Argentina, no da una definición expresa de Derechos Reales, pero podemos tomar como definición la nota al artículo 497 en su parte final, donde se explica la diferencia entre los derechos personales y los derechos reales. Dice:

Derecho Personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a suministrar, a hacer, o no hacer alguna cosa. Un derecho es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor.¹

Esta falta de definición de los Derechos Reales, se ve saneada con la Reforma del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, sancionado el 1 de octubre de 2014, por Ley 26.994, que comenzará a regir a partir del 1 de agosto de 2015. En el nuevo artículo 1882 regula que: *“El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.”*

Comenta una de las autoras del Proyecto de Reforma del Código Civil y

¹ Código Civil de la República Argentina – Art. 497

Comercial, Dra. Elena Highton de Nolasco², que en esta definición se acentúa la esencia del derecho real como poder jurídico ya que éste consistente en el ejercicio de la voluntad autónoma e independiente que recae directamente sobre un objeto de propia autoridad, independiente de toda otra voluntad. Es decir, el Proyecto al incorporar la definición de derecho real, coincidió con lo redactado en la nota del Art. 497 supra mencionada.

El Código Civil vigente comienza la regulación de los Derechos reales con el enunciado del principio conocido como “*Numerus Clausus*” o número cerrado. Este principio determina que a diferencia de lo que ocurre en los derechos personales, donde hay autonomía de la voluntad entre las partes, solamente limitados por razones de moral, buenas costumbres, etc., los derechos reales se regulan por normas establecidas por ley, y cualquier modificación hecha por particulares de un derecho real implicaría configurar un nuevo derecho real, lo que justamente no está admitido por ley. Toda convención que tenga por objeto la creación de un derecho real, solo valdrá como constitución de un derecho personal.³

Este criterio se mantiene en la reforma sancionada del Código Civil ya que se establece la nulidad de toda regulación de los derechos reales que no esté establecida en la ley, pero quita los efectos de las convenciones entre particulares; será en cada caso particular donde se juzgará si dicha convención puede devenir en un derecho personal, en un derecho real, o si carece de valor.

2. Los derechos reales reconocidos en el Código Civil – Evolución

La redacción original del art. 2503 del Código Civil, enumeraban taxativamente los derechos reales reconocidos en siete incisos: 1º) El Dominio y Condominio; 2º) El Usufructo; 3º) El Uso y la Habitación; 4º) Las servidumbres activas; 5º) El derecho de Hipoteca; 6º) La Prenda; 7º) La anticresis. En esta oportunidad el codificador dedicó una extensa nota a este artículo

²<http://www.nuevocodigocivil.com/reforma-al-codigo-civil-y-comercial-principios-y-disposiciones-generales-en-materia-de-derechos-reales-por-elena-highton-de-nolasco/>

³ Código Civil de la República Argentina - Art. 2502: *Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiesen valer.*

para explicar la no incorporación del derecho superficiario y de enfiteusis que analizaremos en el próximo apartado.

A pocos años de la codificación, comenzaron a aparecer proyectos de reforma, los que en un principio no hacían mención al Derecho de Superficie. Surge sobre fines del siglo XX, la aparición de esta figura en los proyectos de reforma. El primero fue el surgido en las “X Jornadas Nacionales de Derecho Civil” realizadas en la Universidad Nacional del Nordeste (Corrientes) en el año 1985, seguido por el “*Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial*” de 1987. En ambos casos, y como se verá en detalle en el próximo capítulo al analizar los antecedentes legislativos del Derecho de Superficie, se proponía la incorporación de dicho derecho desde la perspectiva de la construcción. El primer proyecto no llegó a legislarse, en cambio el segundo, si bien consiguió la sanción como Ley, fue vetado por el Poder Ejecutivo y no logró su entrada en vigencia.

El análisis se reanuda una vez más en el año 1998, por la comisión creada para el “*Proyecto de Reforma del Código Civil*”, quienes a raíz de la sanción de la Ley de Inversión de Bosques Cultivados⁴, incorporan a los proyectos precedentes, la creación del derecho de superficie indistintamente con fines de construcción o para la actividad forestal. Tampoco este proyecto llegó a convertirse en ley, pero fue el antecedente directo de la Ley 25.509, que incorpora derecho de superficie solo en la modalidad forestal a nuestro código como inciso 8º del art. 2503, en el año 2001.-

A medida que fueron pasando los años, fueron dando distintas regulaciones que reconocieron distintos Derechos Reales desde las leyes, aunque aún no había pasado a formar parte del *numerus clausus* de los Derechos Reales.

La reforma del Código Civil y Comercial que comenzará a regir en nuestro país a partir del mes de agosto de 2015, en su artículo 1887, amplía la enumeración taxativa original incorporando aquellos derechos colectivos que habían quedado fuera del Código Civil por haber elegido Vélez Sarsfield la regulación de la propiedad propia del régimen romano: la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, los cementerios privados y la superficie.

⁴ Ley 25.080

3. Nota al art. 2503 – El derecho de superficie

Especial mención merece la nota al art. 2503, que en origen redactara el Dr. Vélez Sarsfield, al sancionar el Código Civil el 25 de Septiembre de 1869, ya que la misma explica detalladamente el porqué de la no incorporación del Derecho del superficiario. Dice, en su parte pertinente:

No enumeramos el derecho del superficiario ni la enfiteusis, porque por éste código no pueden tener lugar. El derecho del superficiario consistía en poder hacer obras, como edificar casas, plantar árboles, etc., adherentes al suelo, sobre las cuales tenía un derecho de propiedad, independiente del propietario del terreno, el cual sin embargo, podía por derecho propio, hacer sótanos y otros trabajos subterráneos bajo de la misma superficie que pertenecía a otro, con tal de que no perjudicase los derechos del superficiario, así como el superficiario no podía deteriorar el fondo del terreno. En Roma, según las reglas del Derecho civil, la propiedad de la superficie no podía ser distinta de la propiedad del suelo, lo que importaba decir no sólo que el propietario del suelo venía a ser propietario de todas las construcciones y plantaciones que él hubiese hecho con los materiales de otro, o que un tercero hubiese hecho en el suelo con sus materiales, sino también que el propietario del suelo no podía enajenar la superficie en todo o en parte, separándola del suelo; y si él, por ejemplo, hubiese vendido su casa solamente sin vender el suelo, el adquirente no venía a ser propietario de ella. Más después el Derecho pretoriano concedió al adquirente de la superficie una acción y un interdicto especial, cuando se tratase de una concesión a perpetuidad, o por un largo tiempo. El derecho de superficie desde entonces, como una desmembración del derecho de propiedad, podía ser transmitido y enajenado en todo o en parte, gravado con usufructo o servidumbre, venir a ser el objeto de una acción de partición entre los herederos, si estaba indiviso, y susceptible de ser adquirido por prescripción. Hemos juzgado que era más conveniente aceptar el derecho puro de los romanos y estar a las resoluciones generales sobre lo que se edificase y plantase en suelo ajeno. El derecho de superficie

*desmejoraría los bienes raíces y traería mil dificultades y pleitos con los propietarios de los terrenos*⁵.

En el último párrafo de esta nota, Vélez Sarsfield, deja clara su postura. Creyó conveniente tomar el derecho puro de los romanos, donde la propiedad del suelo no podía ser distinta a la propiedad de la superficie, para evitar no solo la desmembración del derecho de propiedad que traía aparejada el Derecho de Superficie, sino también para evitar las dificultades y pleitos que podrían suscitarse entre los distintos propietarios. Es así como en el artículo 2519, establece dos presunciones para aclarar esta postura:

*Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno, y que al él pertenecen, si no se probare lo contrario. Esta prueba puede ser dada por testigos, cualquiera que será el valor de los trabajos.*⁶

Nos encontramos aquí con una presunción *iuris tantum* sobre el hecho de las construcciones y plantaciones, ya que el código presume que si están en la superficie o en el interior de un terreno, las construcciones, plantaciones u obras fueron hechas por el propietario del mismo. También una presunción *iure et de iure* sobre la propiedad de las mismas; si la superficie o el terreno es de propiedad de una persona, lo que en él está construido o plantado también debe serlo. Estas presunciones podrían haber sido desvirtuadas, por ejemplo, por prueba de testigos, es por ello que para evitar conflictos futuros, Vélez Sarsfield da una solución en el Art. 2614 al tratar los límites y restricciones del dominio, tema que será analizado a continuación.

⁵ Código Civil de la República Argentina – Art. 2503

⁶ Código Civil de la República Argentina – Art. 2519

4. Los derechos prohibidos del art. 2614 – Evolución del derecho de superficie

El texto original de este artículo, ubicado entre las restricciones y límites al dominio, regulaba:

*Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfiteúticos, ni de superficie, ni imponerles censos, rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos imposición alguna*⁷.

Esta redacción sigue la coherencia con la que Vélez Sarsfield venía regulando y enumerando los derechos reales, sus prohibiciones y limitaciones, aunque como estaba planteado el artículo hay quienes llegaron a considerar que estas figuras sí podían constituirse por plazo no mayor a cinco años.

En el año 2001, con la sanción de la Ley 25.509, al reconocerse el Derecho de Superficie Forestal, se establece la modificación de este artículo eliminando la referencia al derecho de superficie, quedando como derechos prohibidos solo los enfiteúticos, los censos y las rentas.

Con la vigencia a partir del mes de agosto de 2015 del nuevo Código Civil y Comercial, y con la incorporación al articulado de los derechos de Propiedad Horizontal y de Superficie, si bien el Domino se extiende no solo al suelo, sino también el subsuelo y espacio aéreo, éste deberá respeten las normas especiales que para los dichos derechos se hayan establecido.⁸

Síntesis hasta aquí de la evolución del Derecho de Superficie, derecho que nace como prohibido, luego es reconocido solo en el ámbito forestal, y entra en esta última etapa que comenzará a regir en agosto de 2015, a ser un derecho real autónomo, que podrá constituirse para las construcciones, siembras y plantaciones según las nuevas disposiciones.

⁷ Código Civil de la República Argentina - Art. 2614

⁸ Ley 26.994 – Art. 1945: “...el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales. Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie”.

Capítulo 2

“El Derecho de Superficie”

1. El Derecho de Superficie en el derecho comparado

Variados son los alcances que se le ha dado en los distintos países que regulan este derecho real. Hay quienes toman como objeto de derecho exclusivamente la construcción, o exclusivamente las plantaciones, o ambas figuras juntas. No podemos dejar de recordar que nuestro país, en su redacción original, directamente lo dejó afuera. También se encuentra variabilidad en el tiempo de duración: hay quienes permiten su constitución como un derecho perpetuo, o de 99 años, o 50 años, etc.

Entre los países que regulan el derecho solo para la construcción encontramos los siguientes:

- a. **Bolivia⁹**: El Código Civil boliviano vigente lo regula como un derecho inmobiliario según el cual el propietario de un terreno puede conceder a una persona el derecho a construir sobre el suelo, adquiriendo así el concesionario, la propiedad de la construcción. Puede realizarse por testamento o en contrato oneroso o gratuito, siempre que se celebre en forma escrita. El contenido del derecho de superficie puede ampliarse o reducirse mediante contrato escrito. La construcción debe terminarse dentro de los 5 años si no se ha estipulado un plazo diferente. Se trata de un derecho temporal que no puede exceder los 30 años, o puede constituirse accesorio a un contrato de arrendamiento sujeto a durar lo que dure ese contrato.
- b. **Perú¹⁰**: también se regula el derecho solo para la construcción y de manera temporaria, a través del cual el superficiario goza de una construcción separada del suelo o subsuelo. La duración máxima se establece en 99 años, momento en el cual el propietario adquiere la

⁹ <http://photos.state.gov/libraries/bolivia/337500/pdfs/Codigo-civil.pdf>

¹⁰ <http://www.abogadoperu.com/codigo-civil-seccion-tercera-derechos-reales-principales-titulo-17-abogado-legal.php>

propiedad de lo construido debiendo reembolsar su valor, salvo pacto distinto. Puede constituirse por acto entre vivos o por testamento

- c. **Cuba¹¹**: en este caso, el derecho de superficie está reconocido para la construcción pero exclusivamente en terrenos estatales a favor de personas físicas o jurídicas, incluso, estados extranjeros. No puede constituirse sobre propiedades particulares. Puede ser a título oneroso o gratuito. La duración no puede exceder el término de 50 años el cual puede renovable por 25 años antes del vencimiento original. En esta legislación, el derecho de superficie puede transferirse a un tercero.

Los países que regulan indistintamente el derecho de superficie para la construcción y la plantación, encontramos, entre otros:

- a. **Canadá¹²**: La única provincia que aplica el derecho real de superficie tanto para la construcción como la plantación es Quebec. Toma a la superficie como el resultado de dividir el objeto del derecho de propiedad de inmuebles, transfiriendo el derecho de adhesión. Las partes pueden pactar las condiciones temporales, de lo contrario se considera como un derecho perpetuo. Al término del derecho, el propietario adquiere la propiedad de las construcciones, obras o plantaciones, mediante el pago de su valor al superficiario, como también, si el valor de estar construcciones, obras o plantaciones son igual o mayor que el valor del suelo, puede el superficiario optar por adquirir él la propiedad del suelo.
- b. **Brasil¹³**: El Código Civil de este país entró en vigencia en el año 2003. Dispone la posibilidad del propietario de conceder a otro el derecho a construir o plantar en su terreno por un tiempo determinado, aunque no determina el máximo ni el mínimo. El contrato puede ser oneroso o gratuito y debe instrumentarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la propiedad. Al igual que otras legislaciones ya analizadas,

¹¹ https://www.iberred.org/sites/default/files/codigo_civil_cuba.pdf

¹² <http://www.lecourshebert.com/lecours-lawyers-montreal-canada-legislation.html>

¹³ <https://www.iberred.org/sites/default/files/codigo-civil-brasil.pdf>

puede transferirse a un tercero o a los herederos del superficiario. Terminada la concesión el propietario volverá a tener su propiedad plena sobre el terreno, la construcción o la plantación independientemente de indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario.

- c. **Portugal**¹⁴: lo define como la facultad de construir o mantener una obra o hacer plantaciones en un terreno ajeno, ya sea de forma perpetua o temporaria. En cuanto a su constitución o transmisión, este puede darse por contrato, testamento o prescripción. También por una ley especial (2030) se permite construir edificios en predios de dominio privado del estado.

Finalmente, las legislaciones que regulan solo el derecho de superficie para la forestación:

- a. **Argentina**: sin ahondar mucho en el análisis, ya que se realizará en el próximo capítulo, debemos mencionar que en nuestro país al reconocerse el derecho real de superficie en el Código Civil, solo se hizo en la modalidad forestal, dentro de las implicancias de la ley 25.080 de Inversión para Bosques Cultivados, aunque su aplicación no es excluyente.
- b. **Uruguay**¹⁵: el derecho de superficie se regula por leyes forestales y no en su Código Civil. En un principio las leyes que trataban la materia impulsaban el desarrollo forestal a través de beneficios impositivos y financiación para la forestación. La ley 15.596 le dio el marco legal. Comprende el uso y goce de un inmueble no solamente para el aprovechamiento y explotación de los bosques calificados, sino también para plantar y reforestar bosques de esos tipos en la misma área. En cuanto a el tiempo de constitución, éste puede ser permanente, bajo condición o hasta cierto día. En el caso de que no se fije tiempo alguno

¹⁴ <http://www.confap.pt/docs/codcivil.PDF>

¹⁵ <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=15695&Anchor=>

se entenderá constituido por el término de treinta años. Si se constituye por un tiempo mayor, se extinguirá a los 30 años. Remite su constitución a lo normado para el Derecho de usufructo. La tala o destrucción, aún total del bosque no extingue el Derecho de Superficie.

2. Evolución Histórica y Antecedentes Legislativos en Argentina

El primer proyecto de legislación del Derecho de Superficie, surge en el año 1985, en las “X Jornadas Nacionales de Derecho Civil”. Desde la Comisión 4 (de Derechos Reales), encargada del “Derecho de Superficie” se presentó un proyecto de *lege ferenda*¹⁶, para la regulación del Derecho de Superficie cuyo objeto serían las edificaciones, en inmuebles particulares o del Estado. Este proyecto no propone un tiempo máximo ni mínimo de duración, solo determina que extinguido el derecho de superficie, el propietario del suelo se convierte en titular de lo plantado y edificado sin compensar económicamente al superficiario, salvo pacto en contrario.

Este primer proyecto no llegó a conseguir sanción alguna, pero fue retomado al

¹⁶ X Jornadas Nacionales de Derecho Civil – Universidad Nacional del Nordeste – Corrientes 1985: Comisión N° 4 Derecho de superficie. *De lege ferenda*:

- 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 derecho caducará si luego de transcurrido el plazo convenido, o en su defecto, el de cinco años de constituido, no se hubiere 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 reimplantarlas, sin que por ello se modifique el plazo originariamente establecido. Esta última facultad está sometida al plazo de caducidad previsto 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 actos entre vivos o mortis causa. Estará facultado asimismo para constituir derechos reales de garantía.
- 11) Extinguido el derecho de superficie, 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 tanteo tanto al concedente como al superficiario.
- 13) Al extinguirse el 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 su oponibilidad a terceros interesados (art. 2505, C.C. y arts. 2, 20 y concordantes, Ley 17.801). Constituido el mismo, se abrirá un nuevo folio real, separado, pero correlacionado con la inscripción dominial.

tratarse el “*Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial*” de 1987. Se perfiló más bien a constituirse como derecho temporario, para la construcción (no hablaba de forestación ni plantación), haciendo el superficiario suyo lo construido, salvo lo subsistente al momento de culminar el plazo, que quedaba en propiedad del dueño, quien debía indemnizar al superficiario. Las Sesiones del Congreso, tanto en cámara de Diputados como de Senadores, culminaron con la sanción de la Ley 24.032, aunque la misma no entró en vigencia ya que fue vetada por el Poder Ejecutivo el 23 de diciembre de 1991, por decreto 2719/91.

El análisis se reanuda por el año 1998, por la comisión creada por el decreto 685/95 para tratar el “*Proyecto de Reforma del Código Civil*”, a cargo de los Doctores H. Alegría, A. y J. Alterini, M. J. Méndez Costa, J. C. Rivera y H. Roitman; quienes a raíz de la sanción de la Ley de Inversión de Bosques Cultivados¹⁷, incorporan a los proyectos precedentes, la creación del derecho de superficie tanto para la construcción, como la actividad forestal. El art. 2018 proponía:

*Definición. La superficie es el derecho real de construir o forestar sobre inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción o forestación ya existente separada de la propiedad de su emplazamiento, por un plazo determinado que no exceda de cincuenta (50) años. Puede convenirse la renovación del plazo en forma expresa por un lapso que no exceda de cincuenta (50) años contados desde su celebración.*¹⁸

En esta oportunidad, la comisión optó por la regulación de un Derecho de Superficie tomado desde dos planos: por un lado, el derecho real sobre la cosa ajena al referirse a la posibilidad de construir o forestar sobre un inmueble ajeno; y por otro lado un derecho real sobre cosa propia, al referirse a hacer propio lo incorporado, o la adquisición por separado de una plantación o construcción ya emplazada. También es la primera vez que se reguló como un derecho temporario.

Este proyecto tampoco encontró su regulación legal, pero fue el antecedente

¹⁷ Ley 25.080

¹⁸ Art. 2018 – Proyecto de Código Civil (1998)

directo de la Ley 25.509, que incorporó el derecho de superficie, aunque solo en la modalidad forestal a nuestro Código Civil como inciso 8° del art. 2503, en el año 2001.-

La Ley 25.509, es hasta hoy, la regulación vigente respecto al Derecho de Superficie, exclusivamente en el ámbito Forestal aunque su sanción no agotó el estudio y debate del tema, ya que el mismo vuelve a convertirse en objeto de investigación de la Comisión nro. 4 de las “XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil”, llevadas a cabo en Rosario en el año 2003.

Esta Comisión comienza el debate considerando que la Ley 25.509 tenía imprecisiones terminológicas, porque la remisión a la Ley 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados hacía parecer que el Derecho de Superficie Forestal no tenía un ámbito de aplicación propio. También la remisión a los principios generales de los derechos reales en los aspectos no regulados por la Ley 25.509; y la interpretación del vocablo “forestal” comprensivo a diferentes plantaciones y no circunscribir este derecho real sólo a las especies arbóreas.

Las Jornadas concluyen con un proyecto de *lege ferenda*¹⁹ que aconseja incorporar el derecho de superficie en general, con amplitud de fines socioeconómicos, y regular la posibilidad de hipotecar el derecho real de forestación.

Finalmente encontramos en la evolución historia de este derecho, el trabajo realizado por la Comisión convocada para realizar el "Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación", integrada por los Doctores Ricardo Luis Lorenzetti, Elena

¹⁹ XIX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL - ROSARIO - 2003 COMISIÓN N° 4 – DERECHOS REALES: “SUPERFICIE FORESTAL” - De lege ferenda

I.- Finalidad:

Debe incorporarse el derecho real de superficie en general, con amplitud de fines socio – económicos.(Unanimidad)

II.- Derechos reales de garantía:

No obstante lo expresado en el despacho A) del punto VI de Lege lata, debería regularse con mayor precisión la posibilidad de hipotecar el derecho real de forestar (Minoritario, 7 votos)

Recomendaciones

a) Dada la presentación de valiosas ponencias que consideran extensiva la superficie forestal a las construcciones vinculadas con la actividad forestal o la silvicultura, esta Comisión recomienda, por su importancia, proponer en futuros encuentros académicos avocarse al estudio de esta posibilidad. (Unanimidad)

b) En futuros encuentros académicos se recomienda estudiar la posibilidad de incorporar el derecho de preferencia o tanteo a favor del dueño del suelo y del superficiario, según corresponda. (Unanimidad)

Highton de Nolasco y Aida Kemelmajer de Carlucci. El 1 de octubre de 2014, se sancionó la Ley 26.994 que unifica el Código Civil y Comercial de la República Argentina, que trae consigo una gran modificación en para nuestro análisis, ya que incorporan el Derecho de Superficie entre los Art. 2114 al Art. 2128, tanto para plantaciones, forestación y construcción. Esta reforma, como ya hemos mencionado entrará en vigencia a partir del mes de agosto de 2015.

Capítulo 3

“El Derecho Real de Superficie Forestal” (Análisis de la Ley 25.509)

1. Concepto

Para entender de qué hablamos al tratar el Derecho de Superficie, podemos tomar la explicación que Vélez Sarsfield hacía en la nota al art. 2503 del Código Civil:

...El derecho del superficiario consistía en poder hacer obras, como edificar casas, plantar árboles, etc., adherentes al suelo, sobre las cuales tenía un derecho de propiedad independiente del de propietario del terreno, el cual sin embargo, podía por derecho propio, hacer sótanos y otros trabajos subterráneos bajo de la misma superficie que pertenecía a otro, con tal que no perjudicase los derechos del superficiario, así como el superficiario no podía deteriorar el fondo del terreno...

Con el dictado de la Ley 25.509, la definición se basa específicamente en la enunciación del derecho superficiario desde el ámbito “forestal”:

El Derecho de Superficie Forestal es un derecho real autónomo sobre cosa propia, temporario, que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno, con la facultad de realizar forestación o silvicultura y hacer propio lo plantado o adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho real de garantía²⁰.

Esta definición ha sido objeto de inmediatas observaciones. En las “XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil” (Rosario, 2003), la comisión que se encargó del estudio el “Derecho de Superficie” concluyó que “*debe entenderse la palabra*

“Forestal” comprensiva de “distintas plantaciones” y que no cabía circunscribir este derecho real a las especies arbóreas. Ello en aras de la utilidad socioeconómica de la figura y el principio de igualdad de raigambre constitucional”.

Si bien el concepto del Derecho de Superficie se amplía con la sanción del nuevo Código Civil, dicho análisis se realizará en el próximo capítulo, al analizar la nueva figura regulada por la Ley 26.994, dejando en el presente capítulo solo lo relacionado a la Superficie Forestal.

2. Finalidad y extensión del Derecho de Superficie Forestal – Características

Antes de iniciar el análisis del contenido del Derecho de Superficie, comenzaré por explicar la finalidad de la figura para entender a que nos referimos cuando hablamos de la superficie. Tal como he dicho al analizar la nota al art. 2503 en el capítulo 1, Vélez Sarsfield tomó la propiedad tal cual lo hacían los romanos, y consideró que no era conveniente incorporar el Derecho de Superficie, porque éste desmejoraría los bienes raíces y traería miles de pleitos con los propietarios de dichos bienes. Claramente esta concepción de los romanos ha ido variando notablemente, tomando fuerza en la actualidad las figuras corporativas del dominio. Basta con mencionar los Derechos Reales incorporados en la reforma del Código Civil y comercial que comenzará a regir en el mes de agosto del corriente año: la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, los cementerios privados y la superficie.

Deteniéndonos específicamente en la superficie forestal, el derecho otorgado al superficiario se puede analizar desde dos puntos. Por un lado el “*ius forestandi*” (Derecho de Forestar): se trata del derecho de usar un inmueble ajeno con un fin determinado, en este caso, el de forestar. Este es el derecho que el propietario del inmueble le otorga al superficiario por la constitución del Derecho de Superficie Forestal. Por el otro lado, el derecho otorga la propiedad superficiaria, es decir, el derecho de usar, gozar y disponer de lo plantado y forestado. Esta distinción entre los derechos otorgados por el Derecho de Superficie es importante entenderla bien para

²⁰ Art. 2 – Ley 25.509

comprender por qué la Ley 25.509 define al Derecho de Superficie como un derecho sobre cosa ajena; esto es, porque frente a la propiedad del suelo, el Derecho de Superficie es un Derecho Real sobre cosa ajena, pero desde el punto de vista de lo forestado, se trata de un Derecho Real sobre cosa propia.

Ley 25.509 define en el artículo 2 al Derecho de Superficie Forestal diciendo que es “*un derecho autónomo sobre cosa propia, temporario, que otorga el uso y goce y la disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar forestación o silvicultura, y hacer propio lo plantado...*”²¹

Lo define como un derecho “autónomo”: el derecho de superficie no sigue al derecho de dominio del inmueble, es independiente de éste, y convierte para el propietario del terreno su Dominio en un Dominio imperfecto. El derecho que adquiere el superficiario sobre lo plantado, nada tiene en común con el derecho del propietario.

La segunda característica que define el artículo es que recae “sobre cosa propia” y acá volvemos a lo analizado anteriormente. Desde el punto de vista del inmueble, el derecho parecería constituirse sobre “cosa ajena”, pero claramente la Ley 25.509 pone el énfasis en la propiedad de lo plantado, encontramos así con el derecho “sobre cosa propia”.

Otra característica que marca el artículo es la de “temporario”, o sea limitado en el tiempo. No solo marca una un plazo máximo de duración por cincuenta años, sino que determina que si éste es excedido por convenio de las partes, solo es válido el negocio por el término legal. Nada obsta que la duración sea menor al plazo legal que puede darse por convenio entre las partes o por los preceptos legales regulados como causales de extinción. Fijar un tiempo de duración para el derecho de superficie, parece querer evitar la desmembración del dominio que regulaban los romanos.

A parte de estas características enunciadas expresamente por el artículo, podemos mencionar otras que surgen implícitamente de la misma ley.

Se trata de un derecho “Transmisible”, el superficiario tiene amplias facultades de disposición jurídica. Veremos que el derecho puede transmitirse por acto entre vivos o mortis causa; puede cederse; gravarse con hipoteca; etc. Desde el punto de vista del

²¹ Ley 25.509 – Art. 2

propietario, solo lo será si quien adquiere la propiedad del inmueble respeta el derecho del superficiario durante toda la vigencia del mismo. Cualquiera sea la situación, puede convenirse que debe existir el consentimiento de la otra parte para que la transmisión se concrete.

Por último, es un derecho de "*origen convencional*": toda constitución de Derecho de Superficie Forestal es voluntaria y la pactan entre las partes. Ellas son quienes convienen las cláusulas del contrato. No existe el derecho de superficie impuesto por ley o de carácter coactivo.

3. Comparación del Derecho de Superficie Forestal con el Derecho Real de Usufructo

Hemos analizado al Derecho de Superficie Forestal como un derecho autónomo, que no sigue al de Dominio, sino que crea para el superficiario un dominio imperfecto. También es importante compararlo con el Derecho Real de Usufructo, ya que de las desmembraciones que surgen del derecho de Dominio, es la que mayores ventajas otorga a quien lo ejerce, pero también se desprende de él, adquiriendo características propias.

El Usufructo, según el Art. 2807 del actual Código Civil se define como:..."*el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no altere su sustancia*"²². Si bien es el derecho real desmembrado del Dominio que mayores ventajas otorga la misma definición establece un límite: el uso y goce de la cosa usufructuada no debe alterar la sustancia de la cosa; el usufructuario debe "*usar la cosa cómo lo haría el dueño de ella*"²³. El régimen del Usufructo impone como obligación al usufructuario de hacer un inventario de los muebles y del estado de los inmuebles sujetos al usufructo antes de entrar en el uso y goce del bien usufructuado, ya que de éste surgirán las obligaciones respecto a los gastos de conservación y reparación que estarán a su cargo y la correcta conservación de la cosa. También debe prestar fianza de que la propiedad se gozará y conservará, según lo estipulado en las leyes.

Una vez que se ha entrado ya en el uso y goce del bien, el usufructuario tiene la obligación de realizar todas las reparaciones necesarias, ordinarias o extraordinarias

²² Art. 2807 – Código Civil de la República Argentina

para la correcta conservación de la cosa.

En comparación a lo que sucede en el Derecho de Superficie Forestal, el superficiario no tiene ningún límite ni restricción en el uso y goce del inmueble plantado, salvo los límites establecidos para el derecho de Dominio. El superficiario se convierte en dueño de lo plantado; por lo tanto tampoco se le exige realizar ningún inventario ni prestar fianza previa a la entrada en uso y goce del terreno, ni realizar las reparaciones que del correcto uso de su derecho se desprendan.

Otra diferencia que surge de la comparación de ambos derechos, se da en la extensión. El Derecho de Usufructo se extiende, al igual que el Dominio, tanto al suelo como al subsuelo de la propiedad; y, mientras subsista la cosa usufructuada subsiste el usufructo. En el caso de la destrucción total de la cosa, el derecho del usufructo se extingue. En el Derecho de Superficie Forestal, el derecho solo se extiende a la superficie, y, no se extingue al destruirse parcial o totalmente lo plantado, si dentro de los 3 años de producida la destrucción se realizaran nuevas plantaciones. Esta situación luego será analizada en el punto 8 del presente capítulo.

En cuanto al plazo de constitución, el artículo 2824 del Código Civil regula que si en el Usufructo no se ha fijado un término de duración, éste se entiende constituido por lo que dure la vida del usufructuario, aclarando el artículo 2825, que no puede ser constituido para durar después de su muerte, es decir, se extingue con la muerte del usufructuario, aun así cuando esta se haya producido antes del término por el cual el Usufructo había sido constituido. No es transmisible por vía hereditaria, es por eso que se dice que el Usufructo tiene carácter vitalicio. En el Derecho de Superficie Forestal la situación es diferente, no se extingue por la muerte del superficiario, el derecho es transmisible por vía de herencia, por lo que su duración, en gran medida, suele ser más larga que el Usufructo. El Derecho de Superficie Forestal tiene un plazo máximo de constitución de 50 años, por lo que si la muerte del superficiario se produce antes de alcanzado el plazo, inmediatamente los herederos pueden seguir ejerciendo el derecho hasta completar el plazo estipulado.

Por último, se da en el Derecho de Superficie Forestal, una atribución que el Usufructo no contempla, la de otorgar la disposición jurídica de la superficie del

²³ Art. 2878 – Código Civil de la República Argentina

inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado o adquiriendo lo ya existente. También puede gravarlo con derecho real de garantía. El Usufructo solo otorga derecho de uso y goce, esta disposición jurídica que posee el superficiario el usufructuario no la tiene.

4. Constitución – Registración y Publicidad Registral

La ley 25.509 en su artículo primero establece que las personas que pueden otorgar el Derecho de Superficie Forestal son los titulares de Dominio y Condominio de un inmueble, siempre y cuando se cumpla en el inmueble los requisitos legales y lo establecido en la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados (Ley 25.080). Cabe recalcar, que en el caso de los condóminos, para ser posible esta constitución, debe contarse con el consentimiento de todos. Toda constitución de Derecho de Superficie Forestal, puede hacerse por contrato oneroso o gratuito, siempre que el mismo se realice por escritura pública.

El derecho de superficie forestal se adquiere por contrato, gratuito u oneroso, instrumentado por escritura pública y tradición de posesión. Deberá ser inscripto, a los efectos de su oponibilidad frente a terceros interesados, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, el que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente²⁴.

El requisito de la inscripción es un punto importante de análisis, ya que desde su regulación ha presentado distintas interpretaciones respecto a cómo debe realizarse esta inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, para no contraponerse a lo estipulado en el art. 2505 del actual Código Civil y en el Art. 2 de la Ley 17.801, respecto a la publicidad y registración inmobiliaria y el porqué de la necesidad de esta publicidad que hace al derecho oponible a terceros.

La disposición regulada por el Art. 5 de la Ley 25.509 de la apertura de un nuevo folio para la registración del Derecho de Superficie Forestal, parece no corresponderse con los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 17.801 que regulan que Registro

²⁴ Art. 5 - Ley 25.509

de la Propiedad Inmueble efectuará la matriculación de cada inmueble en “un folio especial” con una con determinada característica de ordenamiento y que en dicho folio se irán anotando todas las modificaciones relevantes que hagan al dominio.

Este tema fue analizado en la “XIX Jornadas de Derecho Civil”, por la Comisión 4, encargada del Derecho de Superficie, en la ponencia a cargo de la Escribana Carolina Ormaechea²⁵. En su análisis expone:

“...el inmueble que reconozca superficie forestal tendrá una matrícula única compuesta de dos folios, uno para la registración del dominio, otros derechos y cuestiones registrables, y otro para la superficie forestal, y sus cuestiones registrables. Esta unidad de identificación mediante la matrícula, permite respetar lo dispuesto por el Art. 5 de la Ley 25.509, y es consistente con el artículo 11 de la Ley 17.801. La doble numeración para el dominio y superficie forestal se desaconseja por considerarla posible fuente de conflictos entre la registración del dominio y la de la superficie forestal, dificultando la labor del registrador...”

Lo expuesto por la Escribana Ormaechea en su ponencia, algunos autores como Kiper y Papaño (Kiper & Papaño, 2004), no lo comparten. Ellos sostienen que sería más acertado inscribir el Derecho de Superficie Forestal en la columna de “gravámenes o restricciones” al dominio, para evitar así entrar en ningún conflicto por esta duplicación de folios.

El requisito de inscripción que fija la última parte del artículo 5, importa a los efectos de que el derecho sea oponible a tercero, detalle no menor si consideramos que el artículo 4 determina como obligación del propietario:

El propietario del inmueble afectado a derecho real de superficie forestal no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario; si lo hace el superficiario puede exigir el cese de la

²⁵ http://www.escribanaormaechea.com.ar/res/Docs/Trabajo_Jornadas_XIX_Comision_4.pdf

*turbación.*²⁶

La inscripción de las escrituras constitutivas del Derecho de Superficie Forestal, evita a posibilidad de eludir esta prohibición, ya que cualquier intento de constitución de un derecho posterior al ya inscripto caería en una oponibilidad registral.

En el sistema de Inscripción que fija la Ley 17.801, para la registración de todos los actos que afecten el dominio de un inmueble, la solución del “sub-folio” parece ser acertada a los efectos de salvaguardar el derecho de los superficiarios frente a terceros.

5. Plazo de Constitución

Como se ha dicho, el Derecho de superficie es un derecho temporario, y ello surge de la misma letra de la ley: *“El derecho real de Superficie Forestal tendrá un plazo máximo de duración de cincuenta años. En caso de convenirse plazos superiores, el excedente no valdrá a efectos de esta ley”*²⁷.

No regula un plazo mínimo, como tampoco la posibilidad de renovación. Es decir, que todo convenio de las partes que exceda de este límite solo tendrá validez hasta los 50 años, el tiempo excedente no será válido ni estará amparado por la ley. Tampoco tendrá validez si se pacta un convenio de renovación. Ahora, nada impide a las partes, que una vez cumplido el plazo de los cincuenta años, pacten celebrar alguno de los contratos estipulados en el Código, como puede ser un Contrato de Arrendamiento, o celebrar un nuevo contrato de Derecho de Superficie Forestal. Esta podría ser una solución eficaz a la necesidad de continuar unos años más, pero bajo un marco legal válido.

Tampoco la Ley 25.509 dice desde cuándo comienza a correr el plazo de duración. Si se analiza la situación, este plazo podría comenzar a correr desde que se traslada la posesión del inmueble a manos del superficiario, o desde que se firma la escritura pública por la que se perfecciona el contrato. La realidad es que al no estar determinado legalmente, deberán ser las partes la que acuerden este comienzo.

²⁶ Art. 4 – Ley 25.509

²⁷ Art. 6 - Ley 25.509

En la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, este tema deje de estar librado a la voluntad de las partes, ya que el artículo 2117 determina que comienza a correr desde la “adquisición del derecho de superficie”.

6. Las Partes - Derechos y Deberes

En el Derecho de Superficie Forestal se encuentran involucradas dos partes: “el propietario o superficiante”, quien es el titular del dominio del inmueble y el “superficiario” que es aquella persona física o jurídica, a favor de quien se constituye el este derecho.

Para poder constituir este derecho, se le exigirá al propietario que tenga plena capacidad de disposición sobre el inmueble objeto del derecho, por lo cual no podrán serlo; los menores impúberes; n los dementes y los sordomudos que no sepan hacerse entender por escrito. Tampoco podrán serlo los menores no emancipados, salvo que habiendo cumplido 18 años hubiera adquirido el bien con el fruto de su trabajo, como también, los menores emancipados cuando el bien le hubiera sido transmitido a título gratuito; las personas judicialmente inhabilitadas, los concursados y fallidos y los condenados a penas privativas de la libertad superiores a tres años. En el caso del superficiario, se requerirá que tenga capacidad para contratar.

La ley 25.509, regula que este derecho lo podrá constituir tanto el titular de dominio como el de condominio (art.1). En este punto, no es clara, al tratarse de “condominio”, y no se debe caer en el error de considerar que un condómino solo puede constituir el derecho por su sola voluntad, ya que las leyes que rigen para el condominio determinan que sin el consentimiento de todos los condóminos, uno solo de ellos no puede ejercer sobre la cosa común ni sobre su parte físicamente delimitada actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad (art. 2680, Cód. Civil).

Los derechos y obligaciones que integran el contenido del Derecho de Superficie Forestal, se encuentran generalmente explicitan en la escritura pública que constituye este derecho.

a) **Derechos del superficiario:**

Surgen del Art. 2 de la Ley 25.509 al establecer que el Derecho de Superficie:

...otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar forestación o silvicultura y hacer propio lo plantado o adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho real de garantía.-

Comienza el artículo otorgándole al superficiario la disposición material y jurídica del inmueble ajeno, objeto del derecho.

La disposición material, salvo en el caso específico de la recolección de las plantaciones ya existentes, generalmente se da con el inmueble, y abarca la libertad que tiene el superficiario de realizar las plantaciones que considere necesarias para la forestación o silvicultura, siempre que se adecúe a los preceptos legales. A futuro también adquirirá la disposición material de las plantaciones que el haya realizado.

El superficiario goza también del derecho de reforestar la superficie. Y en este punto se pueden presentar dos situaciones: por un lado, la reforestación una vez que la planta cumple su ciclo natural y la misma es cultivada; por el otro, y como veremos más adelante, cuando se produce la destrucción total o parcial de las plantaciones y el superficiario opta por reforestar. En ambos casos, la reforestación debe darse dentro de los tres años de producida una u otra circunstancia para evitar caer en la extinción del derecho de superficie por desuso.

La disposición jurídica, en cambio, puede darse de diferentes maneras: por un lado, por la facultad que tiene de transmitir su derecho a un tercero, para que ocupe su lugar, subrogándose en sus derechos; por otro lado puede someter su derecho a cargas y gravámenes reales o personales, como ser una hipoteca o un contrato de arrendamiento. El caso específico de la garantía

real sobre el derecho de superficie merece una aclaración. La ley está habilitando gravar el derecho a la superficie, y no la propiedad que surge de la superficie, es decir, no se gravan las plantaciones que surgen de la superficie. Este punto es bueno aclararlo, porque tal como lo veremos más adelante al analizar la destrucción total o parcial de lo plantado, se debe tener en claro la diferencia entre el derecho de superficie y la propiedad de lo forestado.

Otros derechos que tiene el superficiario, surgen como contraposición de los deberes del propietario, que como los analizaremos más adelante en este punto solo los mencionaré para tenerlos en cuenta: derecho a no ser perturbado en el ejercicio de su derecho; derecho a exigir el cese de las turbaciones; derecho a recibir una indemnización, en el caso de haber sido pautada, por las plantaciones existentes al momento de cumplirse el plazo estipulado.-

b) Deberes del superficiario:

La principal obligación que surge del derecho de superficie forestal para el superficiario es la de usar correctamente el inmueble y su superficie; porque si bien definimos como un derecho el de disponer libremente de la superficie para forestación o silvicultura, hicimos referencia que debía hacerlo dentro de los preceptos legales y, por supuesto, dentro de los límites estipulado por las partes al redactar la escritura pública.

Cuando se tratare de un contrato oneroso, deberá cumplir en tiempo y forma con el precio estipulado. Según se acuerde por las partes en el contrato, el precio puede consistir en un único pago, o dos o tres entregas en plazos determinados; o en un precio periódico que el superficiario de haga al propietario de manera mensual, semestral, anual, etc. Puede pactarse también que el superficiario contribuya con el pago de los impuestos que recaen sobre la finca durante la vigencia del derecho.-

c) **Derechos del Propietario:**

El propietario, si bien ve afectado su dominio por la relación superficiaria, mantiene la posibilidad de enajenar el inmueble, siempre y cuando se respeten los derechos adquiridos por el superficiario. Dice el artículo 3 de la Ley 25.509: *“El propietario del inmueble afectado a superficie forestal conserva el derecho de enajenar el mismo, debiendo el adquirente respetar el derecho real de superficie forestal constituido”*²⁸. Debe tenerse en cuenta en este punto, que el propietario solo otorgó el uso y goce de la superficie, por lo tanto mantiene la libre disposición del subsuelo del inmueble y de la parte de él que no se vea afectada por el derecho de superficie.

Con relación a la parte afectada por la superficie constituida, el propietario puede, venderla, permutarla o cederla, siempre que la persona que la adquiera respete los derechos otorgados al superficiario. Sobre este punto la ley marca una prohibición expresa: el propietario no puede constituir otro derecho real de disfrute o garantía sobre la misma superficie. Dice artículo 4 de la Ley 25.509: *“El propietario del inmueble afectado a derecho real de superficie no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato, ...”*²⁹. Si bien el artículo se refiere específicamente al propietario, el tercero que adquiera la propiedad del inmueble, también quedará alcanzado por esta prohibición.

Otros de los derechos que tiene el propietario; y podría entenderse como uno de los más importantes cuando se trate de contratos onerosos, es el de percibir el precio pactado con el superficiario. Hemos visto al analizar las obligaciones del superficiario, que este pago puede consistir en un único pago, o dos o tres entregas en plazos determinados; o en un precio periódico que el superficiario de haga al propietario de manera mensual, semestral, anual, etc. Generalmente este precio se acuerda como compensación por la privación que sufre el propietario por el derecho de superficie constituido.

Por último, encontramos el otorgado por el artículo 11 de la citada ley:

²⁸ Art. 3 – Ley 25.509

“Producida la extinción del derecho real de superficie, el propietario del inmueble afectado extiende su dominio a las plantaciones que subsistan, debiendo indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario, en la medida de su enriquecimiento”³⁰. Al extinguirse el derecho de superficie, por el principio de accesión, el propietario recobra la propiedad sobre todo lo adherido al suelo de su inmueble, es por ello que su dominio se extiende a las plantaciones subsistentes. En este caso, y a los efectos de evitar un enriquecimiento sin causa del propietario, la ley ha fijado que el propietario pague una indemnización al superficiario por las plantaciones que no ha llegado a recolectar, análisis que se hará a continuación al desarrollar los deberes del propietario.

d) **Deberes del Propietario:**

La ley es clara, y no da lugar a duda, respecto a cuales son las principales obligaciones del propietario para con el superficiario desde el comienzo de la relación y durante la vigencia de ésta:

El propietario del inmueble afectado a derecho real de superficie forestal no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato ni perturbar los derechos del superficiario: si lo hace, el superficiario puede exigir el cese de la turbación.³¹

Como ya hemos mencionado anteriormente, una vez constituido el derecho real de superficie, el propietario pierde la disposición del inmueble, pero mantiene el derecho a enajenarlo, transmitirlo, o cederlo, siempre y cuando quien lo adquiera respete los derechos del superficiario hasta el cumplimiento del contrato. Cabe aclarar, que si el derecho superficiario no

²⁹ Art. 4 – Ley 25.509

³⁰ Art. 11 – Ley 25.509

³¹ Art. 4 – Ley 25.509

abarca la totalidad del inmueble, nada impide que se constituya otro derecho de superficie sobre la porción del inmueble no afectada. La prohibición legal esta apuntada a evitar el choque de dos derechos de uso y goce sobre la misma porción de inmueble. Como hemos visto al tratar la publicidad y registración del derecho de superficie, el requisito inscripción resguarda que esta situación no se configure, dándolo al superficiario la oponibilidad a tercero de su derecho una vez inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La parte final del artículo hace referencia a la no turbación, y esta obligación no solo se encuadra en la vigencia del derecho de superficie, sino también antes de que el superficiario entre en posesión del mismo, ya que el propietario debe dejar el inmueble en condiciones para que sea posible la forestación o silvicultura.

Por último, y como hemos visto al analizar los derechos del superficiario, el propietario debe indemnizarlo al producirse la extinción del derecho de superficie, por las plantaciones que subsistan en el inmueble. Hemos referido que por el principio de accesión, el propietario adquiere automáticamente la propiedad de dichas plantaciones, y para evitar un enriquecimiento sin causa, es que se pacta entre las parte el pago de una indemnización al superficiario.

Dejamos aclarado que las causas de extinción del derecho, como son el desuso, la renuncia o el abandono, no lo liberan al propietario de cumplir con sus obligaciones.

7. Causales de Extinción – Efectos

La ley prevé en el art. 8 como causas de extinción:

- a) **Renuncia expresa:** se entiende que existe renuncia expresa cuando haya una escritura pública que así lo manifieste y esté inscripta en el Registro de la Propiedad. Si bien la mayoría coincide en que no existe la renuncia tácita por no estar regulada en la ley, De Reina Tardiére (2003), considera que se extingue el derecho por renuncia tácita

cuando el superficiario dejase de usar su derecho por un plazo de tres años.

- b) **El vencimiento del plazo contractual:** se da por el simple transcurso del tiempo convenido por las partes, siempre y cuando éste no exceda el plazo legal, de lo contrario, opera el día que se cumplen los cincuenta años. A falta de convenio, el vencimiento se dará una vez transcurrido el tiempo legal.
- c) **El cumplimiento de condición resolutoria convenida,** en caso de existir una condición resolutoria convenida por las partes, se entiende que ésta debería constar en la escritura pública que constituye el derecho y quedar debidamente registrada en el Registro de la Propiedad. Hay quienes sostienen que lo único que puede convenirse es el “*plazo resolutorio explícito*” (Calegari de Grosso, 2006).
- d) **Consolidación en un mismo sujeto de derecho las calidades de propietario y superficiario,** esta situación puede darse, ya sea porque el propietario adquiera la calidad de superficiario, o porque el superficiario adquiera la calidad de propietario. Dice la ley en su art. 10 que en estos casos los derechos y obligaciones continuarán con los mismos efectos y alcances, como si el derecho de superficie no se hubiera extinguido.
- e) **El no uso del derecho durante tres años:** esta causal puede presentarse de dos maneras diferentes. Una, desde el momento en que se constituye el derecho si el superficiario no comienza a forestar o a plantar el inmueble, o en el caso de que la plantación ya existiese, si no la explota por el término de tres años.

La otra, y es de especial tratamiento, cuando durante el ejercicio del derecho de superficie, se produjese la pérdida total o parcial de lo plantado, cualquiera fuere su causa, siempre y cuando el superficiario no plante nuevamente dentro del plazo de tres años. En este caso particular, se destacan sus efectos, ya que también son particulares, porque durante el transcurso de esos tres años, el derecho de superficie,

los derechos y obligaciones que el mismo genera, no se encuentran extinguidos.

La extinción del derecho de superficie, en general, implica que el propietario del inmueble extiende su dominio a las plantaciones existentes en ese momento, salvo convenio entre las partes, “*debiendo indemnizar al superficiario salvo pacto en contrario, en la medida de su enriquecimiento*³²”. También esta extinción produce para el propietario la readquisición del dominio pleno del inmueble.

8. Situación especial: Destrucción de lo plantado

Al analizar los casos de extinción del Derecho de Superficie Forestal, encontramos que no se contempla como causal de extinción la de la destrucción, ya sea total o parcial, de lo plantado. Estamos frente a una situación especial que requiere cierto análisis para su entendimiento.

Establece la Ley 25.509 en su artículo 7: “*el derecho real de superficie forestal no se extingue por la destrucción total o parcial de lo plantado, cualquiera fuera su causa, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro del plazo de tres años*”.

Para entender lo que el artículo regula tenemos que tener en claro la distinción entre el Derecho de Superficie Forestal y la plantación o forestación es sí.

El Derecho de Superficie Forestal no exige del superficiario un resultado de su utilización, sino la utilización en si misma de la superficie: mientras que el superficiario haga uso de su derecho éste se mantiene, salvo, como lo estipula la última parte del Art. 8 de la Ley 25.509, que no haga uso de su derecho durante tres años. Esto quiere decir, que si existiese la eventual pérdida total o parcial de lo plantado, el Derecho de Superficie Forestal no se ve afectado, y el superficiario tiene un plazo de tres años para volver a plantar. En caso de no hacerlo el derecho se extingue, pero no por la destrucción de lo plantado, sino por el desuso del derecho.

³² Art. 11– Ley 25.509

El mencionado artículo aclara también “*cualquiera fuera la causa.*” Y esto es porque a los efectos del derecho no cambia cual ha sido la causa de destrucción ni quien ha sido el responsable; en todo caso de ello surgirán otro tipo de acciones o indemnizaciones entre las partes, las cuales hasta pueden haber sido previstas por contrato, pero el derecho no se verá afectado.

9. La Ley 25.080

Al dictarse la Ley 25.509, su art.1 reguló que el Derecho de Superficie Forestal podía constituirse: *...”sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura, de conformidad al régimen previsto en la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados, y a lo establecido en la presente Ley”*

La ley 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados, instituye un régimen de promoción de inversiones o emprendimientos forestales, y de ampliación de los bosques existentes; y establece beneficios para la instalación de nuevos proyectos foresto-industriales o ampliación de los existentes, a los efectos de aumentar la oferta maderera en nuestro país (art. 1).

Regula las actividades comprendidas en este régimen y dice:

*...son: la implantación de bosques, su mantenimiento, el manejo, el riego, la protección y la cosecha de los mismos, incluyendo las actividades de investigación y desarrollo, así como las de industrialización de la madera, cuando el conjunto de todas ellas formen parte de un emprendimiento forestal o foresto-industrial integrado*³³.

Este artículo, y la derivación que la Ley 25.509 hace a la misma, dan la pauta de que la legislación argentina está dirigida a la necesidad imperante que la industria maderera de nuestro país tenía, de encontrar un marco y un amparo legal para sus actividades.

Los principales objetivos que llevaron a la redacción de la Ley 25.080, eran los

de incrementar la superficie utilizada en el proceso de explotación, para que aquellas personas que tenían interés de explotar un terreno, no desgastaran sus inversiones en adquirirlo, sino solo en explotarlo. Por otro lado, facilitaba el acceso a las explotaciones de sujetos con menor capacidad económica, ya que introduce beneficios fiscales que buscan lograr un marco de igualdad y oportunidad para todos los grupos involucrados. Por último, apuntan a la implementación de un mercado Foresto-Industrial organizado y plural, y puede contribuir a la desconcentración del mercado y la debilitación de los monopolios que manejan el mercado.

MODELO DE ESCRITURA DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

En la ciudad de, a los días del mes de.....del año....., ante mí,, escribano autorizante, comparecen el Sr X.X.; titular del Documento Nacional de Identidad nro., con domicilio en calle..... de la ciudad de.....; de estado Civil, por una parte; y por la otra, el Sr. Y.Y., titular del Documento Nacional de Identidad nro., con domicilio en calle..... de la ciudad de.....; de estado Civil, convienen la constitución por Contrato Oneroso de Derecho Real de Superficie Forestal, según las siguientes cláusulas: Primera: El Señor X.X., en adelante “El Propietario”; constituye Derecho de Superficie Forestal, a favor de Y.Y., en adelante “El Superficiario”; sobre el inmueble de su propiedad cito en la localidad de cuyas medidas son..... Nomenclatura Catastral:..... El Derecho de Superficie se constituye a efectos de que el superficiario pueda plantar y cultivar sobre todo su terreno. Segunda: El Derecho de Superficie Forestal que se constituye, se valora en la cantidad de pesos.....(\$.....), monto que el superficiario abona al propietario en este momento, recibíendola el propietario de entera conformidad, y sirviendo la presente de constancia de pago. Tercera: el plazo de constitución del Derecho de Superficie Forestal se conviene en años³⁴, a contar desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura. Cuarta: El propietario se obliga a respetar en su ejercicio el derecho a la explotación del inmueble que en los

³³ Ley 25.080 – Art. 3

³⁴ El plazo del contrato, tal como lo establece el Art. 6 de la Ley 25.509, no puede exceder los 50 años, por lo que, si se estableciera un plazo mayor se tendría como válido hasta los 50 años y el tiempo excedente no estará amparado por ley. Esto no obsta a que entre las partes se convengan pactos de preferencia o de renovación para cuando este contrato venciera.

términos señalados se otorga al superficiario, haciéndose responsable por vicios de evicción y vicios redhibitorios. Asimismo, se compromete a no convenir sobre el inmueble ningún derecho de disfrute o de garantía mientras se encuentre vigente el derecho del superficiario. Si el propietario quisiera enajenar su derecho, el superficiario tendrá derecho de preferencia sobre cualquier otro adquirente por el mismo precio que éste ofrezca, debiendo ejercer el derecho de preferencia dentro de los 30 días contados desde aquel en el que el propietario le hiciera saber el precio de manera fehaciente, bajo pena de perder su preferencia si durante ese plazo no lo ejerciera. Quinta: el Superficiario se Obliga a: a) usar su derecho de acuerdo a las normas en que la ley y el presente contrato establecen; b) satisfacer el pago de impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el inmueble desde la fecha y hasta que se extinga su derecho; c) notificar fehacientemente al propietario su intención de transmitir o gravar su derecho sobre el inmueble. Para disponer de su derecho a favor de terceros, o gravarlo con hipoteca, el superficiario deberá contar con el consentimiento del propietario. Sexta: el derecho del superficiario se extinguirá: a) al cumplirse el plazo establecido en la cláusula tercera; por confusión o consolidación con el dominio sobre el inmueble; por renuncia del superficiario efectuada por escritura pública; d) por abandono de la explotación o falta de ejercicio del derecho de superficie forestal por un tiempo superior a tres años; y por cualquier otra causa expresada en la ley. Séptima: el superficiario deberá recibir una indemnización solo en aquel caso en el que el derecho de superficie se extinguiere por cumplirse el plazo establecido en la cláusula tercera. El importe de la indemnización se obtendrá de la valoración de las mejoras que el superficiario realice durante la vigencia del contrato, así como las plantaciones que subsistan al momento de la extinción del Derecho de Superficie Forestal. Leída y ratificada, firman los comparecientes ante mí, de lo que doy fé.....

Capítulo 4

“El nuevo Derecho de Superficie Argentino” (Artículos 2114 y ss. Ley 26.994)

1. Concepto

En este último capítulo, se analiza la nueva figura incorporada por la Ley 26.994 para el Derecho Real de Superficie, sus características, similitudes y diferencias con el régimen vigente de la Ley 25.509. El nuevo artículo 2114, da el concepto de Derecho de Superficie, definiéndolo como:

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 especiales³⁵.

Nos encontramos frente al reconocimiento del Derecho de Superficie en su concepción más amplia; la que otorga al superficiario la facultad de plantar, forestar o construir sobre el inmueble objeto del contrato, (derecho de superficie en sí); o también, como sucedía en el régimen de la Ley 25.509, le otorga el uso, goce o disposición jurídica sobre lo ya construido, forestado o plantado (propiedad superficiaria). Esta diferencia, es importante tenerla en claro, porque el nuevo régimen legal, según se trate de una u otra situación remite a la aplicación de un régimen legal distinto.

En el caso del Derecho de Superficie, es decir, cuando no existen construcciones, plantaciones, ni forestación alguna, son aplicables supletoriamente las normas establecidas para el Derecho Real de Usufructo. Dice el artículo 2127: “*Son de aplicación supletoria las normas relativas a las limitaciones del uso y goce en el derecho de usufructo, sin perjuicio de lo que las partes hayan pactado al respecto en el*

³⁵ Ley 26.994 – art. 2114

*acto constitutivo.*³⁶”. Para el caso de la Propiedad Superficiaria, donde existe una construcción, plantación o forestación sobre el inmueble, queda sujeto a las normas del Dominio revocable sobre inmuebles y las previstas en el Título “Superficie” del Código Civil y Comercial. Dice el artículo 2128:

*Si el derecho de superficie se ejerce sobre una construcción, plantación o forestación ya existente, se le aplican las reglas previstas para el caso de propiedad superficiaria, la que a su vez queda sujeta a las normas del dominio revocable sobre cosas inmuebles en cuanto sean compatibles y no estén modificadas por las previstas en este Título*³⁷.

El nuevo régimen marca también el alcance del derecho superficiario, distinguiendo que el mismo se constituye sobre el terreno, el vuelo o el subsuelo.

2. Caracteres

A partir de la sanción de la Ley 26.994, el nuevo Código Civil y Comercial enuncia en el Art. 1887, como Derechos Reales reconocidos, en el inciso g) al Derecho de Superficie, esto le da la característica de derecho real, y como tal, las partes deben ajustarse a lo regulado en el Código, no pudiendo hacer convenciones entre ellas que excedan el marco legal.

Si en Derecho de Superficie se constituye sobre el inmueble vacío, será un derecho real sobre cosa ajena, ya que el objeto del contrato es el inmueble en sí. Una vez concluida la obra, o crecido lo plantado o forestado, o, en el caso de constituirse el derecho sobre construcciones, plantaciones o forestación ya existente, el objeto del contrato será la Propiedad Superficiaria, por lo que nos encontraremos con un derecho real sobre cosa propia, el cual deberá ajustarse a las normas específicas del Derecho de Superficie.

Se trata también de un derecho temporario: la ley determina plazos máximos de constitución para las construcciones y para las plantaciones y forestaciones. Este

³⁶ Artículo 2127 – Ley 26.994

carácter es coincidente con el régimen de la Ley 25.509, y con la mayoría derecho comparado. Las partes pueden hacer convenios de prórrogas siempre y cuando no se exceda el tiempo máximo establecido por ley. Si bien no se regula una sanción para cuando este tiempo sea excedido, tal como ocurriera en el régimen aún vigente, el tiempo excedente será de ninguna validez.

3. Modalidades

La ley 26.994, reconoció el Derecho de Superficie en su máxima concepción, permitiendo no sólo la forestación y plantación sino también las construcciones. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo. El artículo 2115 regula:

El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad.

Respecto al inmueble, encontramos una diferencia con el régimen de la Ley 25.509, ya que exigía que el inmueble sea apto para forestación o silvicultura. El artículo 2115 no fija límites al respecto; solo deber tratarse de un inmueble para el destino fijado.

El propietario puede constituir distintos Derechos de Superficie sobre un mismo inmueble, siempre y cuando sea sobre partes específicamente determinadas. No pueden coexistir dos o más derechos de superficie, sobre la misma parte material de un inmueble.

El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de

³⁷ Artículo 2128 – Ley 26.994

propiedad horizontal. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento³⁸.

4. Plazos de constitución

Definimos al Derecho de Superficie como temporario, y si bien las partes pueden convenir al momento de su constitución cualquier plazo de duración, el mismo no puede exceder de 70 años para las construcciones y el de 50 años para las plantaciones o forestaciones. Las prórrogas concedidas entre las partes deben adecuarse a los plazos legales, no siendo válidas las que excedan el tiempo fijado por ley.

El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de setenta años cuando se trata de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie. El plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda de los plazos máximos³⁹.

El fijarse los plazos máximos de duración, se ha tenido en cuenta la vida útil y amortización de las construcciones, y el tiempo de crecimiento de las especies plantadas para que su resultado sea productivo.

5. Modos de constitución

El Derecho de Superficie puede constituirse por contrato oneroso o gratuito, y al igual que lo que ocurría en la Ley 25.509, puede transmitirse por acto entre vivos o por causa de muerte. La ley 26.994, sacó la expresa mención a la constitución por escritura pública, y la necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero ésta exigencia se desprende de la incorporación del Derecho de Superficie como un derecho

³⁸ Artículo 2116 – Ley 26.994

³⁹ Artículo 2117 – Ley 26.994

Real, y como tal, toda adquisición, modificación o extinción debe inscribirse en el registro correspondiente para que sea oponible a terceros.

El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título⁴⁰.

La novedad que nos marca este artículo, es la referencia a la usucapión y a la prescripción breve, que supo ser objeto de análisis en el régimen de la Ley 25.509. La Ley 26.994 regula expresamente por este artículo que no puede adquirirse el derecho por usucapión, lo cual parece lógico ya que hasta que no exista un contrato no existe ningún derecho sobre la superficie por parte del superficiario, todo lo que se construya, plante o foresta antes de la constitución del Derecho de Superficie corresponderá siempre al titular del Dominio; por lo tanto hay una imposibilidad jurídico-material de adquirir por usucapión.

Distinta es la situación con la prescripción breve, ya que en este caso sí el Derecho de Superficie se encuentra constituido por contrato entre las partes, aunque algún tipo de falencias en el título, por lo cual, si el superficiario suma justo título y posesión durante diez años, es admisible la prescripción breve a los efectos del saneamiento el título.

6. Las partes – Deberes y Facultades

Al igual que en la Ley 25.509, el Derecho de Superficie se constituye entre dos partes; el propietario del suelo y el superficiario. Regula el artículo 2118 que: *“Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.”*

El legislador incorporó como legitimados para la constitución del Derecho de Superficie a los titulares de la Propiedad Horizontal y, al igual que lo que ocurre con los

condóminos, se requerirá la conformidad de todos los propietarios del Consorcio para que el Derecho de Superficie sea válidamente constituido.

a) Facultades del Superficiario:

El superficiario adquiere el derecho a construir, plantar o forestar, o a usar, gozar y disponer jurídicamente de una construcción, plantación o forestación ya existente. Mientras no exista la propiedad superficiaria, tiene la facultad de usar y gozar de la superficie con las limitaciones reguladas para el usufructo y aquellas pactadas en el contrato. Una vez que adquiere la propiedad superficiaria, tiene todos los derechos propios de un dueño, solo limitados a la duración del contrato.

La tiene la facultad de...”*constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar, o sobre la propiedad superficiaria, limitados en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie...*”.⁴¹ Adquirida la propiedad superficiaria, tratándose de una cosa propia, y siempre que no se convenga por un plazo mayor al estipulado para la duración de la superficie, el superficiario puede constituir derechos reales de garantía sin requerir el consentimiento del propietario.

Otra facultad que se le reconoce es la de:

*“...afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario”*⁴².

Tiene el derecho a percibir por parte del propietario una indemnización por lo plantado, forestado o construido por efecto del

⁴⁰ Art. 2119 – Ley 26.994

⁴¹ Artículo 2120 – Ley 26.994

⁴² Artículo 2120 – Ley 26.994

derecho de superficie. El monto de dicha indemnización es fijado por las partes, y tiene en cuenta los valores subsistentes incorporados durante los dos últimos años, descontada la amortización. Al igual que lo que ocurre con la Ley 25.509, esta indemnización busca evitar enriquecimiento sin causa por parte del propietario por la construcción o la plantaciones subsistente al momento de terminado el contrato.

b) Facultades del propietario:

Regula el Artículo 2121: “*El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario*”. La constitución del derecho de superficie, importa para el propietario la desmembración de su dominio, convirtiéndose en titular de un dominio imperfecto. Dentro de las limitaciones más importantes que surgen de este dominio imperfecto, es la de abstenerse de realizar cualquier tipo de acción que perturbe el uso y goce del superficiario.

A diferencia de lo que ocurre en el régimen de la Ley 25.509, el propietario conserva la disposición material y jurídica correspondiente a su derecho, por lo cual, existiría la posibilidad de constituir un derecho de garantía sobre el inmueble siempre ello no perturbe el derecho del superficiario.

Al momento de la extinción del contrato debe indemnizar al superficiario por el monto que hayan convenido al constituir el derecho o por pactos posteriores. En caso de no haberse fijado un valor, subsidiariamente se contarán los valores incorporados por el superficiario durante los 2 últimos años, descontando la amortización. En el caso de que el derecho se extinga por el cumplimiento del plazo convencional, hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de todo derecho real o personal que haya impuesto el superficiario. Si el plazo convencional no se ha cumplido, debe soportar dichos derechos hasta cumplimiento del plazo original, ya que esta situación no puede perjudicar a terceros.

7. Causales de extinción

Como vemos al analizar el art. 2124⁴³, se han regulado como causales de extinción las mismas que regulaba la Ley 25.509 para la extinción del derecho de superficie forestal. Ellas son, la renuncia expresa, el vencimiento del plazo, el cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar. Para el análisis de los supuestos de extinción, remito a lo desarrollado anteriormente en el Capítulo 3.

8. Caso especial: destrucción de la Propiedad Superficiaria

El nuevo régimen legal, también contempla la situación especial que analizamos con la Ley 25.509, cuando se destruye la propiedad superficiaria. Regula el Artículo 2122 : *“La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de seis años, que se reduce a tres años para plantar o forestar”*.

La situación de perder lo plantado, forestado o edificado, es decir la propiedad superficiaria, no se contempla como causal de extinción del Derecho de Superficie, salvo que las partes hayan convenido lo contrario en el contrato constitutivo.

Por otro lado, puede suceder que esta destrucción convierta en improductivo el inmueble y no sea posible la reconstrucción o replantación en los plazos estipulados, por lo cual si caeríamos en una causal de extinción.

9. Efectos de la extinción

Los efectos de la extinción del Derecho de Superficie se encuentran regulados en el artículo 2125 que determina diferentes situaciones según se trate de la extinción del

⁴³ ART. 2124.-Extinción.El derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.

derecho por el cumplimiento del plazo convenido entre las partes o por el plazo legal; o si se provocase antes del cumplimiento del plazo legal:

Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, 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. Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido⁴⁴.

Cuando se trata del cumplimiento del plazo, la ley le otorga al propietario, en principio, la recuperación del dominio en su plenitud, pero también le otorga la propiedad de todo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales correspondientes al superficiario. En este caso no le son oponibles a él ningún tipo de enajenación o derecho real de garantía que haya constituido el superficiario excediendo los plazos legales o la duración de su derecho. En este caso su única obligación persistente, es la del pago de la indemnización debida al superficiario.

Si el Derecho se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los terceros que han adquiridos derechos reales o personales por parte del superficiario no pueden verse perjudicados por ello, por la cual la extinción del derecho no les es oponible. Considerando que tanto el propietario como el superficiario tienen facultades de disposición jurídica y pueden constituir derechos reales, el propietario sobre su nuda propiedad y el superficiario sobre lo construido o forestado, el artículo 2125 resuelve que, de existir estos gravámenes, al igual que las obligaciones personales, subsistirán durante todo el plazo establecido por contrato o por el plazo legal.

⁴⁴ Artículo 2125 – Ley 26.994

- **Conclusión**

Luego de haber realizado un amplio estudio sobre el Derecho de Superficie en nuestro país y el derecho comparado; pasando por los antecedentes históricos y su posición dentro de los Derechos Reales, podemos concluir en que nuestro Código Civil en su redacción original, el Dr. Vélez Sarsfield, tomó las figuras propias del Derecho Romano por lo cual reguló esta figura como un derecho prohibido. En Roma la propiedad de la superficie no podía ser distinta a la propiedad del suelo, por lo todo lo plantado y construido sobre un terreno era siempre propiedad del dueño del suelo.

Esta tendencia tomada por nuestro codificador fue alejándose de lo que la mayoría de las legislaciones regulaban. Vimos, con el análisis del derecho comparado que de una u otra manera el Derecho de superficie era reconocido: Bolivia, Perú y Cuba lo aceptaban para las construcciones; Uruguay para las plantaciones, y Canadá, Brasil y Portugal lo reconocieron tanto para las construcciones como para las plantaciones.

A principios del XX, comienza a vislumbrarse en nuestro país el surgimiento de esta institución, para darle solución a las deficiencias habitacionales que se vislumbraban en nuestro país, es por eso, que los primeros proyectos de legislación analizaban la incorporación de este derecho para las construcciones. La incorporación de esta figura implicaba cambiar en cierto modo el criterio romano plasmado en el código para la propiedad de la tierra.

El primer proyecto surgido en las “*X Jornadas Nacionales de Derecho Civil*” en el año 1985, en la ciudad de Corrientes, presentó una *lege ferenda*, que daba la posibilidad de constituir el Derecho de Superficie tanto en inmuebles privados como del Estado, solo para las construcciones, y luego de finalizado el Derecho de Superficie, la propiedad de lo construido la adquiría el propietario del suelo sin indemnización al superficiario. Este proyecto no consiguió sanción alguna, pero sería retomado por el “*Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial*” de 1987, aunque ya como un derecho temporario, y si bien el propietario adquiría la propiedad de la construcción subsistente al momento de culminar el plazo, incorpora el deber de indemnizar al superficiario. El proyecto consiguió convertirse en Ley, pero la misma fue vetada por el Poder Ejecutivo.

El deber de indemnización que comienza a plantearse en los proyectos, perfila el espíritu que se buscaba con este derecho. Por un lado, el superficiario recibe una indemnización por el producido de su trabajo, pero por el otro, el propietario no cae en un enriquecimiento sin causa por la propiedad que adquiere producto de la superficie otorgada.

Un cambio de objetivos en los proyectos estaría dado sobre fines del siglo XX con el avance de la industria maderera. Nuestro país contaba con amplios territorios que comenzaban a destinarse a la actividad forestal para abastecer el requerimiento de madera, pero no el régimen vigente no garantizaba a quienes forestaban la propiedad de las plantaciones realizadas sobre el inmueble ajeno, por lo que se asumía un riesgo a largo plazo que muchas industrias no se animaban a correr. También se buscaba poder aprovechar estas tierras, sin tener que abarcar el costo de la adquisición.

Con esta situación imperante, y habiéndose sancionado la Ley 25.080 que promovía la cultivación de bosque, el Derecho de Superficie cambia radicalmente su objeto, centrándose ahora la búsqueda de una legislación que amparara las plantaciones y forestaciones realizadas sobre terreno ajeno.

El 14 de noviembre del año 2001, se promulgó en nuestro país la Ley 25.509, que crea el Derecho de Superficie solo en el ámbito Forestal, ya que para su constitución requería la adecuación a la Ley 25.080. Esta ley cambió el criterio adoptado por Vélez Sarsfield para la propiedad, el derecho de superficie le otorgaba al dueño de un inmueble la posibilidad de desprenderse de su inmueble, por un plazo determinado, recibiendo en la mayoría de los casos una renta mensual, periódica o al final del contrato, sin desprenderse de la propiedad del mismo. Pero también le otorga al superficiario (plantador o industria) poder desarrollar su actividad sin riesgo y evitando el costo elevadísimo que implicaría la adquisición de esas tierras.

No se han suscitado problemas que surgieran del reconocimiento de esta figura, es más, hasta la actualidad, a más de 10 años de su legislación no se encuentra aún casos de jurisprudencia nacional. Si ha habido a nivel doctrinario discusiones en cuanto a los alcances e interpretaciones de alguna de sus normas. En el año 2003, en las “*XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil*”, llevadas a cabo en la ciudad de Rosario, el debate consideró que existían imprecisiones terminológicas en la Ley 25.509, que

debían ser subsanadas.

Al momento del cierre de mi Proyecto de Trabajo Final de Graduación, en el mes de diciembre de 2013, la unificación de los Códigos Civil y Comercial aún no había sido sancionada. Consideré en el análisis de la situación a nivel país, donde el ámbito inmobiliario comenzó también a encontrar dificultades en su desarrollo por los costos que deben afrontar los inversionistas a la hora de encarar sus negocios inmobiliario, que era necesario reanudar los proyectos que incorporaran el derecho de superficie, pero en su más amplio sentido, que no solo permitiera la superficie para la plantación y forestación, sino también la construcción.

Con la sanción de la Ley 26.994, en octubre de 2014, esta idea originaria de dominio único, sin posibilidad de desmembramiento que planteó Vélez Sarsfield en su código ha quedado obsoleta. El nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina, incorporó en su capítulo de derechos reales todos aquellos derechos que fueron reconociéndose por ley, pero aún se encontraban en la enumeración taxativa de los Derechos Reales. Son estos derechos todos los que contemplan la propiedad cooperativa: la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, los cementerios privados y la superficie.

Al comparar la nueva figura del Derecho de Superficie, con el régimen aún vigente, vemos que las críticas que se le han hecho a la Ley 25.509 en cuanto a las imprecisiones legales han sido superadas, y has servido como antecedente para que la Ley 26.994 encuentre mayor claridad en su redacción. La propiedad se ha alejado definitivamente del concepto del Derecho Romano, tomando rasgos que la adecuan más a las necesidades de la sociedad de la actualidad.

Concluyo este Trabajo de Graduación sosteniendo que nos encontramos en con un derecho no solo “relativamente” nuevo, como lo consideré desde un principio al analizar el Derecho de Superficie Forestal. Nos encontramos con un derecho “completamente” nuevo, el cual aún si siquiera ha entrado en vigencia.

Elegí para esta investigación el uso de una estrategia metodológica, donde la utilización del método cualitativo, tuvo en cuenta el abordaje de un estudio exploratorio, donde la hipótesis es el punto de llegada, más que el punto de partida. Al final de mi

Trabajé encontré el “Reconocimiento del Derecho Real de Superficie en el Código Civil de la República Argentina”. Y tuve la posibilidad de incorporar un análisis de cómo es el nuevo derecho reconocido. Ahora hay que esperar su entrada en vigencia, y su implementación, ya que seguramente este hecho nos abra la puerta a nuevas investigaciones.-

• Bibliografía

- Código Civil de la República Argentina. (2008). Buenos Aires: Ediciones del País.
- Código Civil y Comercial de la Nación (2015). Buenos Aires: Induvio Editora
- Abatti, E., & Rocca, I. (. (s.f.). Derecho de Superficie Forestal. *Anales de Legislación Argentina (La Ley)*, 205.
- Calegari de Grosso, L. (2006). *El Derecho Real de Superficie Forestal*. Buenos Aires: Lexis Nexis Argentina.
- De Reina Tartière, G. (2003). *Derecho Real de Superficie Forestal*. Buenos Aires : Ábaco.
- Higton de Nolasco, E (2014). *Reforma del Código Civil y Comercial: Principios y disposiciones generales en materia de derechos reales*. Buenos Aires: Rubinzal Culzoni
- Kemelmejer de Calucci, A., & Puerta de Chacón, A. (1989). *Derecho Real de Superficie*. Buenos Aires: Astrea.
- Kiper, C., & Papaño, R. (2004). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Astrea.
- Lorenzetti, R., Highton de Nolasco, E., & Kemelmajer de Carlucci, A. (2012). *Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación*.
- Mariani de Vidal, M. (2002). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.
- Yuni, J., & Urbano, C. (2006). *Técnicas para investigar y formular proyectos de investigación*. Córdoba: Editorial Brujas.

• Páginas web consultadas

- http://www.garridocordobera.com.ar/pagina_nueva_96.htm
- <http://www.l.hcdn.gov.ar/dependencias/dip/adebates.htm>
- <http://www.eco.unlpam.edu.ar/objetos/materias/abogacia/2-ano/derecho-civil-i/aportes-teoricos/XIX%20Jornadas%20Nacionales%20de%20Derecho%20Civil.pdf>
- <http://photos.state.gov/libraries/bolivia/337500/pdfs/Codigo-civil.pdf>
- <http://www.abogadoperu.com/codigo-civil-seccion-tercera-derechos-reales-principales-titulo-17-abogado-legal.php>
- https://www.iberred.org/sites/default/files/codigo_civil_cuba.pdf
- <https://www.iberred.org/sites/default/files/codigo-civil-brasil.pdf>
- <file:///C:/Users/Luciana/Downloads/Civil-Code-of-Quebec.pdf>
- <http://www.confap.pt/docs/codcivil.PDF>
- <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=15695&Anchor=>
- <http://www.infoleg.gov.ar/wp-content/uploads/2013/11/8842012.pdf>
- http://www.escribanaormaechea.com.ar/res/Docs/Trabajo_Jornadas_XIX_Comision_4.pdf
- <http://es.slideshare.net/ninanor2003/doctrina-sobre-derecho-de-superficie>

**AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR Y DIFUNDIR
TESIS DE POSGRADO O GRADO
A LA UNIVERIDAD SIGLO 21**

Por la presente, autorizo a la Universidad Siglo21 a difundir en su página web o bien a través de su campus virtual mi trabajo de Tesis según los datos que detallo a continuación, a los fines que la misma pueda ser leída por los visitantes de dicha página web y/o el cuerpo docente y/o alumnos de la Institución:

Autor-tesista <i>(apellido/s y nombre/s completos)</i>	María Luciana Santos
DNI <i>(del autor-tesista)</i>	D.N.I. 28823412
Título y subtítulo <i>(completos de la Tesis)</i>	“Reconocimiento del Derecho Real de Superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación”
Correo electrónico <i>(del autor-tesista)</i>	marialucianasantos@hotmail.com
Unidad Académica <i>(donde se presentó la obra)</i>	Universidad Siglo 21
Datos de edición: <i>Lugar, editor, fecha e ISBN (para el caso de tesis ya publicadas), depósito en el Registro Nacional de Propiedad Intelectual y autorización de la Editorial (en el caso que corresponda).</i>	

Otorgo expreso consentimiento para que la copia electrónica de mi Tesis sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21 según el siguiente detalle:

Texto completo de toda la Tesis (Marcar SI/NO) ^[1]	Si
Publicación parcial (informar que capítulos se publicarán)	

Otorgo expreso consentimiento para que la versión electrónica de este libro sea publicada en la en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21.

Lugar y fecha:

Firma

Aclaración

Esta Secretaría/Departamento de Posgrado de la Unidad Académica: _____
_____ certifica que la tesis adjunta es la aprobada y registrada
en esta dependencia.

Firma

Aclaración

Sello de la Secretaría/Departamento de Posgrado

^[1] Advertencia: Se informa al autor/tesista que es conveniente publicar en la Biblioteca Digital las obras intelectuales editadas e inscriptas en el INPI para asegurar la plena protección de sus derechos intelectuales (Ley 11.723) y propiedad industrial (Ley 22.362 y Dec. 6673/63. Se recomienda la NO publicación de aquellas tesis que desarrollan un invento patentable, modelo de utilidad y diseño industrial que no ha sido registrado en el INPI, a los fines de preservar la novedad de la creación.