

— XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Unidades funcionales a construir a través del Derecho de Superficie

María Laura Szymanski — Escribana

Jorge Guillermo O'Connor — Mgter. Ing. Agrimensor

El problema

Terreno a cambio de unidades a construir

Hoy: permuta o fideicomiso, con el riesgo en el dueño del terreno

¿Cómo dar seguridad jurídica a ambas partes, con sustento catastral y registral?

Cómo se instrumenta hoy y sus riesgos

Permuta

- Se transmite el dominio
- El dueño espera unidades futuras
- La hipoteca traba el crédito

Fideicomiso

- Dominio fiduciario
- Depende del fiduciario
- Más estructura y costos

La solución: el derecho de superficie



Cada parte tiene un derecho propio e inscribible

Al final: se extingue, se afecta a PH y se adjudican las unidades

Planteo del caso

- | Titular dominial: aporta el terreno
- | Desarrollista: aporta capital y construye
- | Al cumplirse la condición, cada uno recibe sus unidades funcionales

El derecho de superficie: concepto y características

Derecho real temporario sobre inmueble

Dual: sobre cosa ajena antes de construir, propia sobre lo construido (art. 2114)

Recae sobre suelo, vuelo o subsuelo: todo o una parte

Hasta 70 años para construir (art. 2117)

Beneficios de la figura

Para el superficiante

Conserva el dominio del suelo (art. 2121)

Recibe sus unidades

Para el superficiario

Derecho real propio e inscribible

Puede gravarlo para financiar la obra (art. 2120)

Comparación de los tres esquemas

	Permuta	Fideicomiso	Superficie
Dominio durante la obra	Se transmite	Del fiduciario	Lo conserva el titular
Garantía del dueño	Hipoteca	Patrimonio separado	Dominio + condición resolutoria
Financiamiento	Limitado si hay hipoteca	Vía fideicomiso	Grava su derecho (art. 2120)
Intermediarios	Ninguno	Fiduciario	Ninguno
Trámites y costos	Escrituras de transferencia y garantía	Contrato, Escrituras e inscripciones	Escrituras de Constitución y Extinción

Procedimiento propuesto



Qué se mensura y qué se registra

Al inicio: mensura de deslinde y afectación. Fija el objeto de la superficie: todo o parte

Durante la obra: plano de edificación. Documenta la construcción

Al final: mensura de afectación a PH. Determina las unidades y las partes comunes

La condición resolutoria: eje de la propuesta



| Hecho objetivo y verificable en catastro y Registro

| A prever: plazo máximo y cancelación de gravámenes del superficiario

| Poder especial irrevocable: escriturar la afectación a PH y adjudicar

Escritura de constitución: cláusulas

- | | |
|---|---|
| I. Cláusulas habituales | V. Contraprestación en unidades |
| II. Específicas: objeto, proyecto, plazo y condición resolutoria | VI. Incumplimiento y resolución |
| III Facultades y obligaciones del
• superficiario | VII Cierre
•

ver en trabajo presentado |
| IV. Facultades y obligaciones del superficiante | |

Asiento registral: la sub matrícula

- | Se inscribe la escritura en el Registro de la Propiedad
- | Se abre una sub matrícula para el derecho de superficie
- | Constancia en la matrícula matriz en rubro gravámenes y restricciones

Mensura final y escritura única

Mensura de PH

- Deslinde
- Desafectación de la superficie
- Afectación a PH: crea las unidades

Una sola escritura

- Extinción de la superficie
- Afectación a PH y reglamento
- Adjudicación de las unidades e inscripción del PH

Conclusión

- | Mayor seguridad jurídica que la permuta y el fideicomiso
- | El dueño conserva el dominio; el desarrollista se financia
- | Sin agregar más trámites ni costos, que la permuta y el fideicomiso
- | Proponemos adoptarlo como práctica habitual, para este tipo de desarrollos inmobiliarios

Ponencias (1 a 3)

1. El Derecho de Superficie resulta eficaz para ejecutar proyectos donde se involucran unidades funcionales a construir, brindando seguridad y celeridad tanto para el superficiario, como para el superficiante.
2. Al constituir el Derecho de Superficie las partes ejercen su autonomía de voluntad para pactar condiciones convenientes al negocio a celebrar, siempre que respeten las estipulaciones de orden público.
3. Al constituir el Derecho de Superficie se recomienda establecer las condiciones generales, intenciones contractuales, especificaciones del proyecto constructivo, causales de extinción, forma de indemnización, y toda otra cláusula que las partes consideren necesarias para evitar litigios futuros.

Ponencias (4 y 5)

4. Se propone que el plano de mensura de deslinde y afectación al régimen de propiedad horizontal registrado, con el alta conforme a obra, sea establecido como condición resolutoria para la extinción del derecho de superficie.
5. Cumplida la finalidad del contrato, las partes extinguirán el derecho real de superficie, afectarán al régimen de propiedad horizontal y adjudicarán las unidades funcionales de acuerdo a lo convenido, otorgando las escrituras públicas correspondientes.

¡Muchas gracias!

escribaniaszy@icloud.com

jorgeguillermooconnor@gmail.com