



ÍNDICE SUMARIO

CAPÍTULO I

EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

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

CAPÍTULO II

CONCEPTO. OBJETO. CARACTERES

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

CAPÍTULO III

MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO. ASPECTOS REGISTRALES

I. Legitimados para la constitución	67
a) Inmueble afectado a tiempo compartido	69
b) Inmueble afectado a cementerio privado	70
II. Contrato	70
a) Título y modo	70
b) Transmisión	73
c) Inscripción registral	73
d) Tierras rurales y extranjeros	81
e) Bienes propios y gananciales	84
III. Acerca del contrato innominado de superficie	84
a) Concepto. Caracteres	84
b) Sujetos. Partes del contrato	88
c) Superficie entre cónyuges	90
d) Objeto del contrato	91
e) Forma del contrato	91
f) La extinción del contrato	92
g) Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción	93

IV. Prescripción corta	94
a) Prescripción breve	94
b) Prescripción larga	95
V. Actos de última voluntad	97
VI. Otros modos	98
VII. Constitución judicial	98

CAPÍTULO IV

FACULTADES DEL SUPERFICIARIO

I. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce	99
a) Mejoras	100
b) Quid de las construcciones	103
c) Propiedad horizontal	104
d) Obras o plantaciones hechas por un tercero	105
e) Muro medianero	105
f) Invasión de terreno ajeno	106
g) Facultad de exclusión	106
II. Facultades jurídicas del superficiario	108
a) Derechos de garantía	108
a.1) Anticresis	109
a.2) Ejecución	113
a.3) Destrucción de la propiedad superficiaria	114
a.4) Fideicomiso de garantía	114
b) Derechos de disfrute	115
c) Propiedad horizontal	115
c.1) Unidad funcional	117
c.2) Edificio ya sometido a propiedad horizontal	119
c.3) Pacto en contrario	120
c.4) Transmisión de las unidades funcionales	122
c.5) Extinción del derecho de superficie	122
c.6) La cuestión del terreno	123
d) Derecho a sobreelevar	125
d.1) Reserva del uso de la pared o azotea	127
e) Actos de disposición. Efectos	129
e.1) Prohibición de disponer	130
e.2) Quid de las obligaciones del superficiario	131
e.3) Embargo	133
f) Turbación por parte del propietario	135
g) Derechos personales	135
h) Afectación al régimen de protección de la vivienda	135
III. Facultades del propietario del suelo	136
IV. Derechos reales anteriores al derecho de superficie	137
V. Defensas	140
VI. Obligaciones a cargo del superficiario	142
a) Pago del canon	142
b) Pago de impuestos y contribuciones	143
c) Ejercer su derecho	143
d) Comunicar al propietario	144
e) Iniciar las acciones necesarias para la conservación de los bienes	144
f) Cumplir con obligaciones previstas para la compraventa	145
g) Restitución	146
h) Cumplir con la normativa del Derecho Laboral	146
i) Prestar fianza u otras garantías	146
VII. Responsabilidad del superficiario	146

CAPÍTULO V
EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

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