

XXIX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

Comisión N° 6 Derechos Reales

Tema: “Derecho real de superficie”

Autoridades:

Conferencista: Marina Mariani de Vidal.

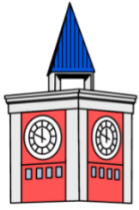
Presidentes: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón y Gabriela A. Vázquez.

Vicepresidentes: Carlos A. De Rosa y Juan J. Guardiola.

Relator: Francisco J. Alterini

Secretario: Pedro M. R. Pérez.

Nómina de ponentes: Liliana Abreut de Begher; María T. Acquarone, Francisco J. Alterini, Ignacio E. Alterini, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Juan Ignacio Bressan Gutiérrez, Jorge Raúl Cause, Nelson G.A. Cossari, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Serafín Mathieu Alurralde, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Carlos Alberto De Rosa, María Eugenia Torres Lastra, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, Neylia B. Figueroa Abboud, María Florencia Franchini, Gabriel Aníbal Fuster, María Adriana Garay, Facundo A. García Aguado, María Celeste Ghione, Joaquín Andrés Rotundo, Juan José Guardiola, Marcelo Eduardo Urbaneja, Mariana Hefling, Ethel Humphreys, Juan Pablo Mele, Fabián C. Casas, Verónica Kozak, Sandra Silvana Gutiérrez, Ana Cristina Krekcza, Emiliano Carlos Lamanna Guiñazú, Carlos Alberto Fossaceca, Pilar Moreyra, Mario R. Leal, Franco M. Paoloni, Martha Linares de Urrutigoity, María Nazareth Lombardi, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Matilde Pérez, y Manuel Guinle Bloise, Alicia Puerta de Chacón, Irene Pujol Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Mariana Rey, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Candela J. Zaiko, Casiano Highton, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Mariela C. Foronda y María José Alfonso.



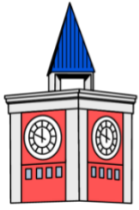
Miembros titulares presentes: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

Comisión redactora: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Marcela Tranchini, Pablo Bressan, Irene Pujol de Zizzias, Martín Benítez, Leandro Cossari, María Eugenia Alterini.

I. FINALIDAD

1. El derecho real de superficie es apto para abarcar múltiples finalidades económico-sociales, ya se trate de emprendimientos inmobiliarios, industriales, comerciales o productivos (v.gr., parques de generación de energía). Se trata asimismo de un instituto con una estructura jurídica adecuada para facilitar la concreción del derecho humano de acceso a la vivienda, con especial atención a las personas vulnerables. En ese sentido, puede ser de utilidad para el aprovechamiento de los inmuebles ociosos del dominio privado del Estado.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S.



Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

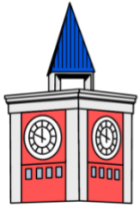
II. OBJETO

2. Los inmuebles de dominio público estatal pueden ser objeto del derecho real de superficie siempre que se cumplan con las reglas y principios del derecho administrativo (v.gr. art. 9° inc. g, Ley 27.328).

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

3. En lo atinente a la superficie edilicia, debe entenderse por construcción a cualquier obra que implique la adhesión física de una cosa mueble al suelo con carácter perdurable, sea directamente (*accesión de primer grado*) o indirectamente (*accesión de segundo grado*).

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia



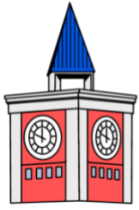
Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

4. Que la superficie pueda destinarse a lo que sea “útil para su aprovechamiento” (art. 2116) no desmiente la necesidad de una construcción, plantación o forestación principal –actual o futura– a la cual esa porción material quede afectada a su beneficio.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

5. Es innecesaria la confección de un plano de mensura en el caso de que la superficie recaiga sobre todo el inmueble.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares



de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

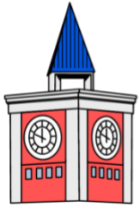
III. FUENTE

6. Dada la multiplicidad de finalidades que pueden alcanzarse con el derecho de superficie, la autonomía de la voluntad es fundamental al tiempo de delinear el contenido del derecho real y establecer los derechos y deberes de las partes (arg. art. 2114 *in fine*, Código Civil y Comercial).

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

7. Para la redacción del título es de buena práctica integrar los conocimientos teóricos con los pragmáticos del ejercicio profesional, incluso en aspectos interdisciplinarios.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis



Oswaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

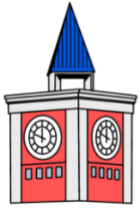
IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

8. *De lege ferenda*, se reitera la recomendación de la conclusión 4° de la comisión de derechos reales de las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Santa Fe, 2019: “*Mayoría*: Se recomienda admitir la prescripción adquisitiva larga para la adquisición de la propiedad superficiaria”.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino.

En contra: Liliana Abreut de Begher.

Abstenciones: Mariana Hefling y Vanesa Pacheco.



V. ADQUISICIÓN POR TESTAMENTO

9. *Despacho de mayoría*: Es viable la constitución por testamento del derecho real de superficie, ya que “a la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto” (art. 1892 *in fine*, Código Civil y Comercial). Cuando la ley pretende que la fuente sea únicamente contractual lo prevé expresamente (arg. vocablo “sólo”, art. 2185, Código Civil y Comercial).

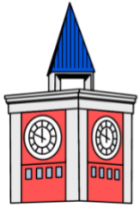
Firmantes: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Martha Linares de Urrutigoity, Victoria S. Masri, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Marianela Desages (30 votos).

10. *Despacho de minoría*: El testamento no puede ser fuente del derecho real de superficie, por no estar contemplado como tal por el art. 2119 del Código Civil y Comercial. Debe distinguirse la constitución del derecho real de su transmisión –en la que sí se admite– y está en juego la estructura legal (art. 1884, Código Civil y Comercial).

Firmantes: Juan J. Guardiola, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, Martín Darío Benítez, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekczza, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Jorge C. Resqui Pizarro, María Laura Szymanski, Mario Arturo Zelaya, Pablo Adrián Ruscio, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco (23 votos).

11. Sin perjuicio de ello, *de lege ferenda* es recomendable aclarar o incorporar de forma expresa aquella posibilidad.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan



Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi.

Abstención: Liliana Abreut de Begher, Mariana Hefling y Fernando Márquez.

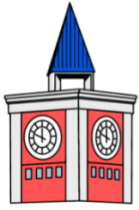
VI. PLAZO

12. *Despacho de mayoría:* aun en caso de prórroga, debe interpretarse que el derecho real no puede tener una duración mayor que el plazo legal contado desde la constitución originaria.

Firmantes: Alicia Puerta de Chacón, Carlos A. De Rosa, Liliana Abreut de Begher, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Miryam Adriana Farina, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Victoria S. Masri, Ana María Palomanes, Jorge C. Resqui Pizarro, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Mario Arturo Zelaya, Gabriela Iturbide, Alejandro Javier Barreiro, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco (28 votos).

13. *Despacho de minoría:* En las renovaciones convencionales del plazo, el máximo legal debe computarse desde cada acto de renovación. Esta directiva no se aplica en el supuesto de renovaciones automáticas (art. 2117 *in fine*, Código Civil y Comercial).

Firmantes: María Eugenia Alterini, Francisco J. Alterini, Nelson G. A. Cossari, Leandro R.N. Cossari, Juan J. Guardiola, Gabriela A. Vázquez, Pedro M. R. Pérez, Marcela H. Tranchini, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge Raúl Causse, Marina C. Zuvilivia, Victoria Urtubi, Fabián Navarro de Zavalía, Hilda Elena Fernández, Marcelo Chavez, José María Orelle, Ignacio de Garay Lanús, Belén Masci,



Alejandro Iriarte, María T. Acquarone, Martha Linares de Urrutigoity, Luis Osvaldo Daguerre, Carolina Vanesa Rosas, Pablo Adrián Ruscio (25 votos).

VII. TRANSMISIÓN DEL DERECHO Y DE LAS OBLIGACIONES

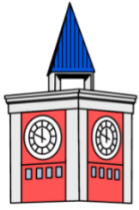
14. En la transmisión de la propiedad superficialia rigen los arts. 1906 – transmisibilidad de los derechos reales– y 1972 –cláusulas de indisponibilidad– del Código Civil y Comercial.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Carlos D'Alessio, Victoria S. Masri.

15. La primera parte del art. 2123 del Código Civil y Comercial admite pacto en contrario.

Firmantes: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H.



Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

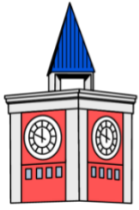
Abstenciones: Ana Cristina Krekcza y Marcelo A. Pepe. Este último se abstuvo por entender que la transmisión del derecho real de superficie siempre comprende las obligaciones del superficiario y que dicha transmisión importa una cesión *ope legis* de la posición contractual (arts. 2123, primer párrafo, y 1636 del Código Civil y Comercial) en virtud de la cual no subsiste la responsabilidad del superficiario cedente, salvo pacto en contrario.

VIII. PROPIEDAD HORIZONTAL

16. El derecho de superficie sobre un inmueble afectado a propiedad horizontal (art. 2116) puede constituirse sobre partes comunes o sobre la unidad funcional.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi, Marianela Desages, Jorge C. Resqui Pizarro, Diego Fiorentino, Jorge Raúl Causse.



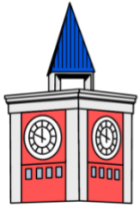
17. Para constituir el derecho real de superficie sobre partes comunes se requiere el consentimiento unánime de los propietarios.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi, Jorge Raúl Causse.

18. La constitución del derecho de superficie, en cuanto derecho de construir, sobre la unidad funcional en la propiedad horizontal clásica u ordinaria, requiere el consentimiento unánime de los propietarios. En la propiedad horizontal especial puede constituirse por la sola voluntad del titular de la unidad funcional (ya que el terreno es una parte privativa) con los límites dispuestos por el reglamento.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo



Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi.

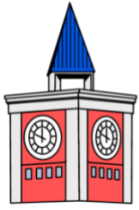
19. El derecho de superficie es un medio idóneo para garantizar el derecho de sobreelevar o subedificar, a los efectos de darle la debida oponibilidad a terceros.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi.

20. El derecho real de superficie puede ser utilizado para brindar protección al adquirente de unidades funcionales futuras.

Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura



Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi.

21. El estado o la afectación al régimen de propiedad horizontal otorgada por el superficiario puede subsistir con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie.

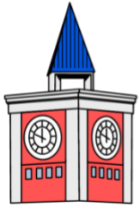
Por mayoría: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Kreckza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

En contra: Domingo C. Cura Grassi y Pablo Adrián Ruscio.

IX. DERECHOS REALES DE GARANTÍA

22. Cuando el derecho real de garantía recae sobre el derecho de superficie, queda satisfecha la especialidad en cuanto al objeto si se especifica el título del derecho de superficie (fuente), la persona del superficiario (titular), el inmueble sobre el que recae la superficie (objeto), la extensión de las facultades que confiere (contenido) y la duración de la superficie (extinción) (arg. art. 1884, Código Civil y Comercial).

Firmantes: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut



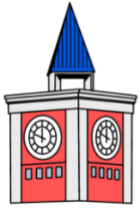
de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

Abstención: Domingo C. Cura Grassi.

X. INDEMNIZACIÓN EN VIRTUD DE LA EXTINCIÓN

23. La indemnización en especie constituye la clave para lograr la revitalización del derecho de superficie de fuente contractual.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.



XI. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA

24. La propiedad superficiaria puede afectarse al régimen previsto por los arts. 244 y ss.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.

XII. NORMATIVA LOCAL

25. Las autoridades locales deben abstenerse de dictar normativas que obstaculicen la constitución del derecho real de superficie.

Por unanimidad: Nelson G. A. Cossari, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela A. Vázquez, Carlos A. De Rosa, Juan J. Guardiola, Francisco J. Alterini, Pedro M. R. Pérez, Liliana Abreut de Begher, María T. Acquarone, María Eugenia Alterini, Ignacio de Garay Lanús, Martín Darío Benítez, Roberto Boqué, Pablo Enrique Bressan, Jorge Raúl Causse, Leandro R.N. Cossari, Domingo C. Cura Grassi, Juan Carlos Dallaglio, Luis Osvaldo Daguerre, Miryam Adriana Farina, Hilda Elena Fernández, María Florencia Franchini, Mariana Hefling, Juan Pablo Mele, Ana Cristina Krekcza, Martha Linares de Urrutigoity, Fernando Márquez, Martín L. Gallo Tagle, Belén Masci, Victoria S. Masri, Fabián Navarro de Zavalía, José M. R. Orelle, Ana María Palomanes, Marcelo A. Pepe, Irene Pujol de Zizzias, Jorge C. Resqui Pizarro, Carolina Vanesa Rosas, Daiana Siciliano, María Laura Szymanski, Marcela H. Tranchini, Victoria Urtubi, Mario Arturo Zelaya, Marina C. Zuvilivia, Gabriela Iturbide, Alejandro Iriarte, Alejandro Javier Barreiro, Marcelo Chavez, Pablo Adrián Ruscio, Marianela Desages, Carlos D'Alessio, Julio Ramos Vardé, Diego Fiorentino, Vanesa Pacheco.