

Aportes a las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil

por MATILDE PÉREZ

Sumario: PRESENTACIÓN. – PROPUESTAS. – COLOFÓN.

Presentación

Las próximas XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a celebrarse en el mes de septiembre de este año, tratarán el derecho real de superficie en la Comisión 6 de Derechos Reales.

Este suplemento especial de EL DERECHO es una contribución al estudio del derecho real que, a lo largo de la historia, convivió con luz propia –o en las sombras– con otros derechos reales, y hoy se descubren nuevas centralidades y aplicaciones en él.

En un velocísimo repaso de esa historia, el derecho real de superficie está marcado por las transformaciones de orden político y social, generadas por los procesos de urbanización, el desdoblamiento de áreas rurales o la expansión comercial. En todos ellos, la falta de suelo –sea para vivienda o para forestación y cultivo– es el común denominador.

Como suele suceder, es el derecho romano el que comienza a regularlo y a permitir construcciones en altura en suelo público, lo cual se consolidará en la época posclásica, al escindir el suelo y lo construido, dando lugar a un dominio dividido⁽¹⁾.

Con la vulgarización del derecho romano se produce una pérdida de las precisiones terminológicas, llevando al camino de la confusión de la superficie con la enfiteusis que se desarrollará desde la Edad Media.

Ya adentrados en el siglo XIX, el dominio escindido genera un fuerte rechazo entre los codificadores debido a los abusos en el uso del suelo a lo largo de los siglos, la consideración de la propiedad y la autonomía de la voluntad como pilares de la seguridad jurídica, así como la necesidad de consolidar el territorio en el caso de nuestro país.

El siglo XX presenta otro cariz, y la escasez de suelo y de vivienda se transformó en un reclamo político y social, donde se recoge el guante de la historia y se pone en valor al derecho de superficie.

En marzo de 1971, en Roma, se reunió un grupo de expertos en problemas y políticas de vivienda de los países meridionales de Europa. En dicha reunión, organizada por las Naciones Unidas, se propone la separación entre el derecho de propiedad y derecho de edificar, y entre el

derecho de propiedad del suelo y la posibilidad de la comunidad de acceder a construir sobre ese suelo⁽²⁾.

El desarrollo y expansión de las energías renovables, las industrias captadoras de carbono, la prevención y precaución en el marco de la inteligencia artificial y la huella hídrica que genera tienen en el derecho real de superficie una vía accesible, dado que es posible la colaboración entre el Estado y los particulares. Aúnan esfuerzos de los titulares de propiedad en mano común con las empresas energéticas y los procesos de reconversión en el marco de los Objetivos de Desarrollo 2030 de la ONU.

El Código Civil y Comercial regula el derecho real de superficie como un derecho de carácter autónomo, siguiendo el Proyecto de 1998, así como también las conclusiones de diversos Congresos y Jornadas.

Los trabajos que integran este suplemento especial abordan el estudio del derecho de superficie desde diversas perspectivas y proponen ricos aportes a debatirse en el transcurso de estas XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

Propuestas

Los Dres. Nelson G. A. Cossari y Leandro R. N. Cossari, en su trabajo “Algunas cuestiones pendientes en materia de derecho real de superficie”, tienen su punto de partida en la necesidad de propiciar algunas reformas para que la figura pueda ser de utilidad para los ciudadanos. Así, temas como la aplicación de prescripción adquisitiva larga, el tiempo de duración del derecho, su renovación y la pregunta sobre una posible perpetuidad o la legitimación en materia de dominio público y propiedad horizontal son el camino que los llevan a sus conclusiones *de lege lata* y *de lege ferenda*.

A continuación, el Dr. Carlos A. Fossaceca, en “Acierros y sombras en la regulación normativa del derecho real de superficie”, estudia la naturaleza jurídica de este derecho y su emplazamiento legislativo, destacando la incorporación de la superficie edilicia. Además, con proposiciones *de lege lata* y *de lege ferenda*, aporta su mirada sobre temáticas tales como la extensión del derecho real, su temporalidad, la posibilidad de construir diversas superficies en un inmueble, la constitución por vía testamentaria, la derogación de la prohibición acerca de la prescripción adquisitiva larga, así como el debate sobre el pacto de no transmitir, la incorporación del derecho de tanteo, el pacto comisorio o diversos mecanismos de extinción.

El profesor Fabián Guerrero, en “Observaciones a las normas de aplicación supletoria del derecho de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación”, esboza el renacimiento de este derecho en nuestro país, recorriendo los diversos antecedentes y las propuestas de diversos Congresos y Jornadas. En el análisis del régimen vigente, analiza las normas características, la normativa de aplicación supletoria, las diferencias con los derechos reales de uso y usufructo con su enfoque y propuesta en la materia.

Por mi parte, en “El derecho real de superficie: una vía posible de acceso a la vivienda. La ley 6639 CABA”, propongo al derecho real de superficie como un mecanismo que posibilita el acceso a la vivienda para aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o con dificultad de acceso a ella. Centro el enfoque en un mecanismo colaborativo entre los estatales y los particulares en procura de una mejor gestión del suelo urbano y, en ese sentido –*de lege lata* y *de lege ferenda*–, propongo alternativas para su potenciación y posible uso de bienes de dominio público.

Colofón

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil son un motor permanente en la actualización, interpretación y diná-

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Derechos reales: propiedad horizontal. Crédito por expensas comunes: algunas reflexiones sobre las particularidades que reviste el proceso ejecutivo hoy*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 252-871; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA ADRIANA PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS ALBERTO VALENTE, ED, 275-641; *La propiedad horizontal especial en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil*, por JUAN JOSÉ GUARDIOLA y MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 275-630; *Un cambio necesario en el régimen de la propiedad horizontal*, por EDUARDO AUGUSTO ROSSEN, ED, 276-488; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO OSCAR VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobreelevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUIÑAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(1) Novello, Vanesa, “El derecho de superficie: de Roma a la actualidad. El caso de Argentina y Brasil”, XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. UBA, Buenos Aires, 2004, p. 1-6.

(2) Cárdenas Quirós, C., “El derecho de superficie: un medio capaz de aliviar el grave problema del déficit habitacional”, Revista Ius et Praxis, Universidad de Lima, N° 11, 1988. Disponible en https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/lus_et_Praxis/article/view/3377, consultado el 27/12/2023, p. 126.

mica de las relaciones jurídicas. La vida académica y, en especial de nuestra Facultad de Derecho de la Universidad Católica Argentina, son parte necesaria en este impulso. Valgan estas colaboraciones de nuestros profesores como anticipo de intercambios ricos y fructíferos.

Y, una vez más, el agradecimiento a la Editorial EL DERECHO y a su director, Dr. Alejandro Borda, por perge-

ñar y poner en marcha estos suplementos especiales en el marco de este gran evento.

VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - DERECHOS REALES - CONSTRUCCIONES - VOLADIZO - VIVIENDA