UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Derecho Real de Superficie como alternativa para la obtención de una Vivienda Social

Alumno: Matias Elian Barnes

Tutor: Dr. Gojchgelerint Alberto Esteban

Carrera: Abogacía

Sede: Centro

Teléfono: 15-6916-1648

Mail: matibarnes@hotmail.com

Fecha: agosto del 2020

ÍNDICE

RESUMEN ..... - 2 -

PALABRAS CLAVES ..... - 3 -

OBJETIVOS ..... - 4 -

OBJETIVOS GENERALES ..... - 4 -

OBJETIVOS ESPECIFICOS ..... - 4 -

INTRODUCCIÓN ..... - 5 -

HIPÓTESIS ..... - 6 -

CAPÍTULO I ..... - 7 -

I.I ANTECEDENTE HISTORICO DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ..... - 7 -

CAPÍTULO II ..... - 12 -

II.I ASPECTOS GENERALES DE LOS DERECHOS REALES ..... - 12 -

II.II CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ..... - 16 -

II.III DERECHO COMPARADO ..... - 29 -

CAPÍTULO III ..... - 38 -

III.I OBTENCIÓN DE UNA VIVIENDA SOCIAL EN ARGENTINA ..... - 38 -

III.II SITUACIÓN ACTUAL ARGENTINA ..... - 47 -

CAPÍTULO IV ..... - 55 -

IV.I BENEFICIOS Y SUPUESTOS ..... - 55 -

CAPÍTULO V ..... - 58 -

V.I CONCLUSIÓN ..... - 58 -

BIBLIOGRAFÍA ..... - 60 -

RESUMEN

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, entró en vigencia el 1 de agosto del 2015. Con él, se introdujeron grandes cambios, destacándose la aparición de la figura del Derecho Real de Superficie que anteriormente solo se encontraba en la Ley de Derecho de Superficie Forestal.

Un punto que se destaca es el mantenimiento, tanto para el superficiario como el propietario, de sus respectivos títulos. Es decir que hay una coexistencia de titulares: por un lado el titular del derecho del suelo y por otro el titular del que construye, planta o foresta en la superficie.

Teniendo en cuenta lo anteriormente presentado, veremos que este nuevo derecho real, nos presenta un sinfín de posibilidades inmobiliarias. Es por ello, que a lo largo de esta investigación propondré tomar en cuenta al mismo como una herramienta que el Estado argentino puede utilizar para solucionar el problema habitacional que sufre nuestro país; los cuales daré a conocer en el transcurso de la presente investigación.

PALABRAS CLAVES

DERECHO REAL: Derecho que una persona tiene sobra una cosa determinada en virtud de una relación jurídica. Presentan dos características fundamentales, el carácter inmediato del poder que otorgan a su titular sobre la cosa y la oponbilidad *erga omnes*.

DERECHO REAL DE SUPERFICIE: Según el Código Civil y Comercial de la Nación *"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 subsuelo…"*[1]

PROPIETARIO: Es el poseedor de la propiedad de un bien inmueble, sobre el cual se va a constituir el derecho real de superficie.

SUPERFICIARIO: Se designa con esto a quien tiene el uso de la superficie o percibe los frutos de fundo ajeno, contra el pago de una pensión anual. Lo identificamos con el que tiene el derecho de plantar, forestar o construir sobre lo perteneciente al propietario.

OBJETO: Según el Código Civil y Comercial de la Nación *"el derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa…"*[2].

VIVIENDA SOCIAL: Se refiere a la vivienda que se ofrece de manera económica, para fines habitacionales y sociales. Pudiéndose encontrar está en manos del Estado, una organización o simplemente un particular.

HACINAMIENTO: Es un término que se utiliza frecuentemente para hacer referencia a acumulación de individuos en un mismo lugar.

VIVIENDA INADECUADA: Vivienda que se caracteriza, entre otros factores, por la baja calidad de la construcción, la carencia de servicios básicos, la inseguridad de la tenencia y la precaria situación de los atributos urbanos de los barrios.

[1] Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994
[2] Ídem

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

- Proponer y analizar el Derecho Real de Superficie como recurso a utilizar por el Estado para ofrecer viviendas sociales con el fin de brindar una solución alternativa a la problemática habitacional de la República Argentina.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Describir el antecedente histórico y surgimiento del Derecho Real de Superficie.

- Detallar los aspectos centrales de los Derechos Reales.

- Conceptualizar el Derecho Real de Superficie según el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), sus características y aspectos centrales.

- Detallar como legislan y aplican otros países el derecho de superficie.

-Describir las políticas y requisitos actuales que el Estado ofrece para la obtención de una vivienda social.

-Describir la situación habitacional de la República Argentina.

-Desarrollar las posibilidades, alternativas y ventajas que el Derecho Real de Superficie puede ofrecer para la adquisición de una vivienda social.

INTRODUCCIÓN

El Derecho de Superficie, es un derecho real que se caracteriza por la posibilidad de construir sobre una superficie, a cambio de una contraprestación sin que sea necesario adquirir el terreno donde la construcción se lleva a cabo.

Este derecho con inicios romanos, fue centro de debate y ha pasado por prohibiciones totales y parciales hasta que finalmente fue incorporado en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación publicado en 2014.

El mismo se centra en el derecho del superficiario, el cual coexiste con la propiedad del titular del suelo o inmueble, habilitándolo a que se pueda construir sobre la totalidad o parcialidad del inmueble o sobre construcciones ya existentes en el terreno. Además, el superficiario tiene la posibilidad de constituir garantías que graven este derecho, o de poder aportarlo a un fideicomiso; por tal motivo, se presenta un sin fin de posibilidades y alternativas de inversión con una notoria disminución de costos de inversión inicial, ya que como se mencionó, no se requiere la adquisición un terreno.

En Argentina existe una gran parte de la sociedad que se encuentran sin poseer una vivienda propia y siendo la adquisición de una, algo impensado debido a los elevados costos de inversión requeridos. Cabe destacar que muchos de ellos se ven forzados a vivir bajo condiciones inadecuadas y de hacinamiento. Es por esta razón que el Estado podría brindar incentivos para la obtención de una vivienda social con el fin de solucionar los mencionados conflictos habitacionales.

Es por ello que en el transcurso de la siguiente investigación, se dará a conocer al Derecho Real de Superficie para luego proponer al mismo, como alternativa beneficiosa para la obtención de una vivienda social en nuestro país.

HIPÓTESIS

La situación habitacional en nuestro país está gravemente afectada producto de la difícil situación económica y social que vive buena parte de la población. Esto se refleja notoriamente en las condiciones desfavorables en las que un sector se vio obligado a vivir pudiéndose destacar la situación de hacinamiento y las viviendas inadecuadas.

El Derecho Real de Superficie presenta grandes ventajas para el rubro inmobiliario y el de la construcción, principalmente por su gran beneficio económico. Este recurso no solo puede ser abordado en el ámbito privado sino que el Estado nacional podría utilizar tierras en desuso para mejorar el bienestar social y generar un crecimiento económico junto a un desarrollo social por defecto a las acciones que se pudiesen llevar a cabo.

Es por ello que planteo como hipótesis de la presente investigación demostrar que el Estado nacional podría utilizar como alternativa este derecho real, para ofrecer viviendas sociales con el fin de solucionar el problema habitacional.

CAPÍTULO I

I.I ANTECEDENTE HISTORICO DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Como muchas de otras instituciones, el derecho real de superficie tuvo sus inicios en la antigua Roma, siendo el Derecho Romano la base para su existencia.

En los comentarios llevados a cabo por Liliana Abreut de Begher sobre el derecho real de superficie, podemos identificar que este se introdujo por primera vez en el terreno del Estado para luego pasar al área de los privados, en donde se concedía el derecho de fabricar o gozar por un tiempo determinado en un terreno a cambio de un pago o pensión anual, conociéndose a esto como *pensio solárium.* Podemos identificar con esto que sus inicios los tuvo en el derecho público, por contrario a la tipificación que actualmente tenemos en nuestro CCyCN.

Es de gran importancia resaltar que la finalidad buscada en aquel momento, no era muy diferente a la que actualmente se busca con este derecho, ya que su anterior y actual objetivo es sacarle provecho a los fundos o tierras.

Como vemos en los comentarios de los Dres Tanzi, Corna y Fossaceca *"La finalidad radicaba en hacer productivo los fundos. Se aseguraba a sus titulares amplios periodos de vigencia en aras de su edificación y plantación…que tardaban varios años en producir sus frutos. Como contrapartida, se veían obligados a pagar un canon…"*[3]*;* podemos

[3] Silvia Yolanda Tanzi, Pablo Maria Corna y Carlos Alberto Fossaceca, Analisis del Derecho Real de Superficie.

agregar que también se buscaba asentar a las tribus romanas en las fronteras del Imperio Romano con el fin de proteger al Imperio de cualquier posible invasión, lo cual era muy común en aquellos tiempos.

Otros de los fines buscados por los romanos en el pasado con este derecho, fue reubicar al gran número de personas que migraban a Roma cada día. Los propietarios de las tierras romanas decidieron permitir a la población migrante edificar sus viviendas en parte de sus tierras, teniendo en cuenta que a cambio se recibía un pago anual.

Bajo los conceptos antes mencionados, podemos observar que la figura estudiada en el presente trabajo aun guarda mucha semejanza con la de la antigua Roma. Ambos tienen la presencia de un propietario de la tierra y por otro lado, una persona que requiere el terreno para un propósito específico, dispuesto a abonar una pensión como contrapartida. En la actualidad, la finalidad es más amplia y diversa, logrando así una evolución del concepto inicial.

El Derecho Real fue institucionalizado con Justiniano, emperador del Imperio romano, conociéndose a este derecho como *iura in re*. En él se pueden distinguir dos variantes:

Ius in re propia - Nuda propiedad, que es aquel derecho único y exclusivo que una persona tiene sobre una cosa.

Iura in re alienas - Es el derecho que recae sobre el dominio otra persona. Destacándose dentro de éste, la servidumbre (usufructo, uso y habitación), los derechos reales de garantía (prenda e hipoteca) y los derecho reales pretorianos, donde se distingue el derecho real de superficie.

Continuando en la línea histórica, es en el Medioevo, donde este derecho sobresalió marcadamente relacionándose con el sistema feudal. Allí había una división en la propiedad, donde se destacaban dos dominios: la superficie por un lado y el suelo por otro.

Durante el último siglo de la Edad Media, el derecho real de superficie fue utilizado bajo el concepto del derecho de enfiteusis *"consiste en la cesión perpetua o por largo tiempo, del dominio útil de un predio rústico o urbano, mediante el pago de un canon, censo, pensión o rédito anual que se abona al cedente, el cual conserva el dominio directo"*[4].

[4] Enciclopedia Jurídica 2020 – (http://www.enciclopedia-juridica.com/).

Siglos más adelante con la Revolución Francesa, la institución de la propiedad dividida no fue admitida, captado esto en el Código de Napoleón, el cual no reconoció al derecho de superficie por ser desfavorable. En contraposición en el siglo XX, este derecho fue incorporado en el Código Civil alemán, lo que fue de gran influencia y receptado por los ordenamientos de España, Italia, Portugal, Bélgica, Austria, Suiza, Japón, Bolivia, Perú, Cuba, Países Bajos y Brasil.

En lo que respecta a nuestros antecedentes patrios se puede apreciar que Vélez Sarsfield, no tomó en cuenta al derecho real de superficie para el código, ya que creía que vulneraba el derecho de la propiedad, *"En Argentina Vélez Sarsfield, al elaborar el Código Civil…sigue la postura romanista y consagra el principio de accesión, estableciendo que la propiedad de la superficie no puede ser distinta de la propiedad del suelo, y prohíbe en consecuencia el derecho de superficie a través del articulo 2614…"*[5].

El sostenía que el propietario de la superficie, no podía ser distinto al del suelo y en consecuencia lo prohibió en el Código Civil vigente en 1871, además podemos agregar que *"otro valladar lo constituía el objeto de los derechos reales, que sólo podían ser cosas. Ahora, lo pueden ser las cosas en su totalidad, parte de ellas y los bienes."*[6], tal como vemos el comentarios de la Dra, el código de Velez sostenía que el derecho real tenia validez si se constituía sobre cosas; entendiendo con esto porque fue exceptuado del código velezano.

Debajo siguen los comentarios de Vélez Sarsfield sobre el artículo 2502, 2503 y 2614; dejando su clara postura al respecto de lo antes mencionado:

"El Derecho romano no reconoce al lado de la propiedad, sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados, y era por lo tanto privada la creación arbitraria de nuevos derechos reales. Más desde la Edad Media las leyes de casi todos los estados de Europa crearon derechos reales por el arrendamiento perpetuo o por el contrato de cultura perpetua, y por mil otros medios. En España la constitución de rentas perpetuas como los censos, creó un derecho real sobre los inmuebles que las debían; y el acreedor del canon tenía derecho para perseguir la cosa a cualquiera mano que pasase. Los escritores españoles se quejan de los males que habían producido los derechos reales sobre una misma cosa, el del propietario, y el del censualista, pues las

[5] Jorge Alberto Latino, El Derecho real de superficie para construcción como vehículo de inversión nacional y extranjera en el derecho argentino y español.
[6] Ethel Humphreys, La aplicación el derecho real de superficie edilicia en el derecho real de propiedad horizontal.

propiedades iban a su ruina. En otros casos, se veía ser, uno el propietario del terreno y otro el de los árboles que en él estaban. Algunas veces uno era propietario del pasto que naciera, y otro el de las plantaciones que hubiesen hecho. La multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos, sin poderse dividir la cosa asiento de ellos. Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte material de la cosa que no constituye, por decirlo así, una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma, y cuando no constituye una copropiedad susceptible de dar lugar a la división entre los comuneros o a la licitación."[7].

"No enumeramos el derecho del superficiario, ni la enfiteusis, porque por este 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 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… 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."[8]

"Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos, ni imponerles censos ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna."[9].

En estos, se expresa la prohibición de la utilización del derecho estudiado, dejando en claro la postura contraria de este político. Pero es años más tarde, que la incorporación del derecho de superficie fue tema de debate nuevamente. Un ejemplo claro de ello, fue la X Jornada Nacional de Derecho Civil llevada a cabo en el año 1985 en Corrientes, donde se planteó la necesidad de regular el derecho de superficie, como un derecho real y autónomo de propiedad sobre lo edificado y plantado, ya sea sobre inmuebles particular

[7] CC, Libro III, Titulo IV.
[8] CC, Libro III, Titulo IV.
[9] CC, Libro III, Titulo IV.

o del Estado, por un lapso temporal, no menor a 15 años y sin identificar un plazo máximo. De ahí en más fue incluido en varios proyectos de reforma del Código Civil sin tener éxito.

Más adelante con la reforma constitucional de 1994, se incluyó el tema del desarrollo sustentable y la preservación del medio ambiente junto con los recursos naturales; siendo dichos conceptos el puntapié para que la Ley 25509 (Derecho Real de Superficie Forestal - sancionada en 2001[10]), incluya al derecho real de superficie forestal. Dicha Ley generó la modificación del artículo 2614 del CC de Vélez Sarsfield, anulando la prohibición de constituir un derecho de superficie, pero mantuvo la prohibición de hacerlo con los derechos enfitéuticos, los censos y rentas.

Finalmente a partir de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial Nacional, en 2015, el derecho de Superficie es tenido en cuenta como uno de los 14 Derechos Reales que establece el código en su artículo 1887. El mismo tiene efecto hasta la actualidad.

[10] Complementaria de la Ley 25080, Inversiones para bosques cultivados.

CAPÍTULO II

II.I ASPECTOS GENERALES DE LOS DERECHOS REALES

En el transcurso del siguiente capítulo, se describirán los aspectos principales de los Derecho Reales, siendo estos los pilares centrales del derecho de superficie.

CONCEPTO

Según el artículo 1882, ubicado en el libro cuarto del Código Civil y Comercial, se conceptualiza a los derechos reales como *"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."* En dicho párrafo se brindan las características principales de este tipo de derechos, como ser el tipo legal, la estructura dual y la facultad de persecución y preferencia. Adhiriendo a este concepto, podríamos destacar comentario del Dr Causse y Pettis *"Mientras el tipo legal responde a la decisión legislativa de que cada derecho de propiedad…quede sujeto por efecto del orden publico imperante en la materia al contenido y extensión que se le prescriba, la estructura dual vinculada a la potestad de usar gozar y disponer, dirigida directamente a la cosa o derecho (objeto) en una relación inmediata que no admite la intervención de otros sujetos."*[11].

[11] Federico J. Causse y Christian R. Pettis, Código civil y comercial de la Nación comentado.

OBJETO

El artículo 1883 lo describe de la siguiente manera *"El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley."*. En el presente se observan que el mismo puede ser físicamente existente o por el contrario no serlo. Los Dres antes mencionados demuestran la figura de este último aspecto ejemplificándolo como el derecho de hipoteca, anticresis y prenda, *"Ya no se reclama, como lo hacía la anterior regulación, que las cosas que son objeto de derechos reales estén en el comercio, pues pueden encontrarse derechos de propiedad sobre cosas relativamente inenajenables"*[12]. A su vez destacamos que el derecho puede ser ejercido sobre la totalidad o parcialidad del objeto.

ESTRUCTURA

Siguiendo con las definiciones que nos arroja el código actual, vemos que en el artículo 1884, establece *"La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura."*. En el mismo se deja ligado a la ley ciertos aspectos para garantizar que el intercambio de bienes entre las personas se genere en un marco de seguridad jurídica, para brindar una satisfacción a la comunidad. Son derechos de orden público ya que su contenido se encuentra exclusivamente impuesto por la ley.

CONVALIDACIÓN

Siguiendo con la articulación del código civil y comercial, vemos que el artículo 1885 detalla lo siguiente *"Si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada."*. En principio, nadie puede transmitir un derecho que no posee, pero el artículo nombrado refleja la opción de que esto pueda suceder. Es decir, se puede dar por convalidado la constitución o transmisión de un derecho real posteriormente adquirido.

PERSECUCIÓN Y PREFERENCIA

Encontramos su definición en el artículo 1886, el cual detalla *"El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido*

[12] Federico J. Causse y Christian R. Pettis, Código civil y comercial de la Nación comentado.

oponibilidad posteriormente.". La nombrada, es una característica importante de los derechos reales, ya que otorga la facultad de poder perseguir la cosa sin importar en poder de quien se encuentre. Por ejemplo puede utilizarse en los casos que el titular se despoje de la cosa, pudiendo hacer valer esta facultad para que le sea restituida. A su vez los doctores Causse y Pettis comentan otro punto importante: el ser oponible a terceros *"…su titular goza de la facultad de proyectar su derecho contra la comunidad, de manera que la mentada oponbilidad resulta absoluta…"*[13].

Por otro lado, la preferencia, es similar ya que en caso de conflictos se puede hacer valer el derecho real por sobre otros. Es necesario en estos casos, que el derecho real se encuentre debidamente publicitados.[14]

DERECHO REAL SOBRE COSA PROPIA O COSA AJENA

Encontramos esta característica en el artículo 1888, *"Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena. Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado."* El derecho de superficie, es un derecho real principal[15] y se encuentra abarcada sobre la definición de los *derechos reales sobre cosa propia,* la cual puede ser parcial (donde el ejercicio del derecho es compartido con otro, como en el caso del "condominio") y por otro lado total (donde no se comparte, como el caso del "dominio").

DERECHO REAL SOBRE COSAS REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES

El artículo 1889 dispone *"Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción."*. En el

[13] Federico J. Causse y Christian R. Pettis, Código civil y comercial de la Nación comentado

[14] "Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso...", Articulo 1893 CCyC

[15] *"Los derecho reales son principales excepto los accesorios… Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda"*, Articulo 1889 CCyC

presente se explica que será necesario que sean registrados los derechos cuando se encuentre establecido en una ley.[16]

POSESIÓN Y ACTOS POSESORIOS

Según el artículo 1891 *"Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca…"* Es imprescindible que se realice un acto posesorio para que el derecho quede constituido, aunque la mayor parte de los derechos reales conceden a sus titulares la posesión.

[16] Los regímenes registrales más corrientes aparecen concretados por las siguientes normas: ley 17.801 (Registro de la Propiedad Inmueble), decreto ley 6582/1958 (automotores), ley 20.378 (equinos de pura sangre de carrera), 22.939 (marcas y señales de ganado), entre otras.

II.II CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, se incorporó el Derecho de Superficie como uno de los 14 derechos reales presentes en el mismo.

Su descripción se encuentra entra a lo largo de los artículos 2114 y 2128, que se analizaran en el siguiente capítulo.

CONCEPTO

Artículo 2114 *"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 especiales."*.

Vemos que en la definición sobresalen diversos aspectos legales que se deben tener en cuenta:

- Por un lado, y ya antes mencionado, se le asigna jerarquía de derecho real al derecho de superficie;

- Se establece como objeto una cosa inmueble que debe ser ajena, *"la superficie puede recaer sobre las construcciones efectuadas en el suelo con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo. También debe reconocerse la posibilidad de que la construcción se someta a una superficie…ya existente…"*[17]*;*

- Al superficiario le otorga las facultades de uso, goce y disposición tanto material como jurídica para el ejercicio de los derechos de plantar, forestar o construir;

- Se determina un segundo objeto, en este caso consiste en lo que ya se encuentra plantado forestado o construido en el inmueble ajeno;

- Relacionado con la temporalidad, se fija un plazo determinado de duración;

[17] Jorge H. Alterini, Derecho Real de Superficie.

- El derecho de superficie debe ser constituido por título suficiente[18];

- Corresponde la aplicación de las normas del Título VII del Código Civil y Comercial de la Nación y de las leyes especiales.

Por su parte, Kiper define al derecho real de superficie como *"…el derecho real de tener una cosa propia en terreno ajeno. La superficie, con más técnica, es el derecho real de construir, plantar o forestar sobre un inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción, plantación o forestación ya existente separada de la propiedad de su emplazamiento, por un plazo determinado"*.[19].

MODALIDADES

Artículo 2115 *"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. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo."*.

De lo anterior mencionado, se puede distinguir que el superficiario tiene la facultad de realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, el vuelo o subsuelo del inmueble perteneciente al propietario, viendo con esto que el derecho se constituye sobre cosa ajena. A su vez si existieran plantaciones, bosques o construcciones en el inmueble pertenecientes al propietario, el ejercicio del derecho se lleva a cabo sobre su predio transfiriéndole al propietario tales objetos.

[18] Articulo 1892 CCyC La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.

[19] Kiper, Derechos reales, novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Con lo comentado anteriormente, se puede distinguir que el superficiario puede llevar a cabo las construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, el vuelo o subsuelo del terreno, haciendo de su propiedad la obra realizada. Por otro lado, puede hacerlo sobre una superficie ya edificada (construida, plantado o forestado), siendo en este caso un derecho real sobre cosa propia.

EMPLAZAMIENTO

Artículo 2116 *"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 aun dentro del régimen de 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 aprovechamiento."*.

Con respecto al articulado, podemos distinguir que el derecho puede ser ejercido sobre la totalidad del inmueble o sobre una parte de éste, aun dentro del régimen de propiedad horizontal. Sabiendo también que la extensión del inmueble puede ser mayor que la necesaria para la construcción, plantación o forestación, pero siempre debiendo ser útil para su aprovechamiento.

Como se ha ido mencionando a lo largo del capítulo las construcciones pueden realizarse sobre el suelo, el vuelo o subsuelo de inmueble:

- Sobre el Suelo, teniendo en cuenta lo comentado por los doctores Rachid y Saenz, suele ser lo más habitual *"…no debiendo perderse de vista que tanto las raíces (en el caso de plantaciones) como los cimientos (en el caso de construcciones) inevitablemente se han de extender parcialmente al subsuelo del inmueble y que…el superficiario inevitablemente ocupará el espacio sobre la rasante dada a materialidad de las construcciones o plantaciones, que se realicen…"*[20];
- Sobre el Vuelo[21], en este caso el superficiario extiende la construcción sobre el espacio aéreo del inmueble, pudiendo hacerlo por ejemplo mediante la construcción de una estructura colgante, o para cartelería publicitaria;
- Sobre el Subsuelo, en este caso el superficiario podrá extender sus obras por debajo del suelo, llevando a cabo la construcción de por ejemplo un

[20] Rachid Martin y Saenz Pedro, Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial.
[21] Se refiere al espacio aéreo.

estacionamiento en subsuelos, depósitos, refugios contra catástrofes ambientales, etc.

Por ultimo debemos tener en cuenta que *"El enlazamiento remite al principio de especialidad objetiva y, por consecuencia a las disposiciones de la ley 26209/2006 de Catastro Nacional…"*[22]. Respecto de la ley antes mencionada, nos enfocamos en su art. 4º *"A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de limites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral"*.

De esta manera, para determinar el alcance de un inmueble, el propietario debe contar con un documento cartográfico[23], registrado por el organismo catastral en el que se encuentre individualizada la parcela. A su vez, en el caso de ocupar una parte del inmueble y no su totalidad, se deberá contar con otro documento cartográfico el cual debe identificar la autonomía de la situación parcelaria.

PLAZOS

Artículo 2117 *"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 máximos."*.

Como fuimos viendo a lo largo de la investigación, el derecho de superficie, es un derecho real temporal, el artículo 2117 se enfoca únicamente en informar los plazos de duración que se deben respetar al constituir un derecho de superficie.

Se puede distinguir que en este caso se lleva a cabo una división entre los plazos de Construcciones y por otro lado Forestaciones y Plantación. En caso de los primeros, el código establece un plazo máximo de 70 -setenta- años, dando la posibilidad de que el mismo pueda ser prorrogado y respetando el lazo máximo. Para los segundos, se establece

[22] Jorge R. Causse, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.

[23] Es un documento diseñado para la representación gráfica de toda o una porción de la superficie de la tierra en un plano, la realización de un documento cartográfico para su distribución puede ser manual o digital.

un plazo máximo de 50 -cincuenta- años, e igualmente queda abierto a la posibilidad de prorrogar los plazos, respetando también el plazo máximo.

Otra cuestión a tener en cuenta respecto al plazo es que ambos comienzan a contar desde la adquisición del derecho de superficie, *"ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie"*. Recordamos que el derecho real se ejerce con la posesión[24] y a su vez quedará constituido con el modo[25] y título suficiente[26].

LEGITIMACIÓN

Artículo 2118 *"Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal."*.

Podemos ver que el código acepta únicamente a los titulares de dominio, condominio y propiedad horizontal para que constituyan el derecho de superficie, ya que se torna lógico que los únicos sujetos que puedan realizarlo sean aquellos que son titulares de cosas propias y parcialmente propias.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1990 del CCyC[27], hay que tener en cuenta que al momento de prestar la conformidad, todos los condóminos deben hacerlo por igual y estar todos de acuerdo.

Por otro lado, para los titulares de propiedad horizontal, citaremos las cuestiones a tener en cuenta, mencionadas por el doctor Causse *"…corresponde tener en cuenta las*

[24] Articulo 1891 CCyC Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca. Las servidumbres positivas se ejercen por actos posesorios concretos y determinados sin que su titular ostente la posesión.
[25] Articulo 750 CCyC Tradición. El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario.
[26] Articulo 1892 CCyC La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.
[27] Artículo 1990 CCyC Disposición y mejoras con relación a la cosa. La disposición jurídica o material de la cosa, o de alguna parte determinada de ella, sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos. No se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias. Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento.

disposiciones contenidas en el Título V del Libro Cuarto, en particular lo dispuesto en el inc. A del art 2041 CCyC que le atribuye al terreno la calidad de cosa necesariamente común. Reclamar, además, la conformidad de todos los propietarios de las unidades que formen parte del edificio, por lo exigido en el art 2052 CCyC."[28].

ADQUISICIÓN

Artículo 2119 "*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 título.".*

Respecto a lo mencionado por el anterior artículo, podemos ver que el derecho real de superficie se debe celebrar en escritura pública, teniendo en cuenta lo dispuesto por el art 1017 inc a[29], y a su vez también debe ser inscripto en los registros correspondientes para que surja efecto su oponbilidad frente a terceros interesados, según lo expresa el art 1893[30].

Continuando con el contrato, también se deberá especificar si se va a exigir al superficiario una contraprestación, ya que si éste fuera el caso, estamos frente a un contrato oneroso y se deberán tenerse presente las normas de la compraventa, permuta o del contrato más adecuado a las condiciones especificadas en el contrato. En cambio, si no se exigiera una contraprestación a cambio, estaríamos frente a un contrato gratuito, al cual se le aplicarán subsidiariamente las normativas de la donación.

Por último, es importante tener en cuenta que el derecho de superficie, es un derecho real que descarta la posibilidad de poder ser adquirido por el transcurso del tiempo, tal como se menciona en el artículo "*No puede adquirirse por usucapión."*

[28] Jorge R. Causse, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.

[29] Artículo 1017 CCyC Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa.

[30] Artículo 1893 Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.
Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.
Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.
No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

FACULTADES DEL SUPERFICIARIO

Artículo 2120 *"El titular del derecho de superficie está facultado para 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.*

El superficiario puede 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.".

Según los doctores Rachid y Saenz, el superficiario tiene facultades materiales y jurídicas.

Respecto a la primera, podemos apreciar que esta engloba las facultades del superficiario de plantar, forestar o construir sobre el suelo, el espacio aéreo o el subsuelo del inmueble ajeno. También de ejercer las facultades de uso y goce. Es apropiado agregar que *"...el superficiario podrá realizar nuevas construcciones sobre esas edificaciones preexistentes o bien desforestar o cosechar para luego hacer nuevas plantaciones y, finalmente, realizar amplios actos de disposición material"*[31].

Por otro lado vemos que las facultades jurídicas presentan una gran amplitud, como veremos a continuación:

-Transmisibilidad del derecho; la cual surge de lo establecido por el artículo 2119, donde vemos que el derecho de superficie *"...puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte"*.

-Constitución de derechos reales de garantía; vemos que esta facultad se describe en el primer párrafo del artículo 2120, por lo que el titular del derecho puede constituir por ejemplo una hipoteca, pudiendo hacerlo sobre el derecho a construir, plantar o forestar y también sobre las propiedades superficiarias. Es importante agregar que en 2017, el Banco Central extendió un comunicado donde incorporó a la hipoteca como garantía bancaria, sobre el derecho de superficie[32].

[31] Rachid Martin y Saenz Pedro, Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial.

[32] Comunicado "A" 6297, Banco Central de la República Argentina, 11/08/2017.

-Constitución de derechos reales de disfrute; para describir la siguiente facultad debemos tener en cuenta los siguientes artículos de CCyC. Por un lado el artículo 2131[33] en donde se incluye a los superficiarios como aptos para constituir derechos reales de usufructo. Con respecto al derecho real se uso, debemos referirnos al artículo 2155[34], donde se describen como normas supletorias, las concentradas en el Título VIII del Libro Tercero del CCyC, lo mismo sucede con el artículo 2159[35], el cual encontramos en la sección de derechos reales de habitación. Vemos con esto que el superficiario se encuentra habilitado por la ley, para constituir derechos reales de disfrute como son los de Usufructo, Uso y Habitación.

-Afectación al régimen de propiedad horizontal; vemos que esto se encuentra expresado en el segundo párrafo del artículo 2120, siendo una más de las varias facultades que puede llevar a cabo el superficiario. En este caso se puede afectar lo construido al régimen de propiedad horizontal, dando origen con esto a unidades funcionales autónomas. La enajenación de estas unidades se transfiere a un derecho real de propiedad horizontal revocable, siendo que los adquirientes no asumen las obligaciones contraídas por el superficiario, y según lo dispuesto por el artículo 1907[36], quedan extinguidos con la destrucción total.

-Constitución de derechos personales; el superficiario dispone de estas facultades para constituir contratos de locación o comodato.

-Afectación al régimen de vivienda; otra de las facultades es afectar lo construido al régimen de vivienda del superficiario, viendo como este derecho real se destaca para impulsar la actividad inmobiliaria para combatir la crisis habitacional.

FACULTADES DEL PROPIETARIO

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"*.

[33] Articulo 2131 CCyC Legitimación. Sólo están legitimados para constituir usufructo el dueño, el titular de un derecho de propiedad horizontal, el superficiario y los comuneros del objeto sobre el que puede recaer.

[34] Articulo 2155 CCyC Normas supletorias. Se aplican al uso las normas del Título VIII de este Libro, a excepción de las disposiciones particulares establecidas en el presente.

[35] Articulo 2159 CCyC Normas supletorias. Se aplican a la habitación las normas del Título IX de este Libro, a excepción de las disposiciones particulares establecidas en el presente.

[36] Articulo 1907 CCyC Extinción. Sin perjuicio de los medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y de los especiales de los derechos reales, éstos se extinguen, por la destrucción total de la cosa si la ley no autoriza su reconstrucción, por su abandono y por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena.

En lo que respecta al artículo 2121, el doctor Causse comenta que *"El propietario mantiene la extensión de su domino, desmembrado por la constitución de la superficie y dentro de ese contexto, podrá llevar a cabo los actos de disposición material y jurídica que la norma autoriza"*[37]. Ejemplificando la última cita, podemos agregar que alguna de las actividades que puede llevar a cabo el propietario es la de construir sobre uno de los sectores donde no haya llevado a cabo construcciones, por ejemplo si otorgo el derecho de construir sobre la rasante de su inmueble, puede otorgar otro derecho real de superficie para construir en el subsuelo. También constituir una hipoteca sobre la nuda propiedad, aunque siempre se respetara el derecho real de superficie constituido, en caso de que la misma sea ejecutada.

DESTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA

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".*

Se puede distinguir que el derecho de superficie, plantea una excepción a lo dispuesto por el artículo 1907 del CCyC, donde se hace mención que la destrucción total, extingue el derecho real. En el artículo expuesto, vemos que se plantea una excepción ya que permite la reconstrucción de lo construido, plantado o forestado, siempre y cuando se respeten los plazos previsto por el artículo, siendo éstos de seis años para las construcciones y de tres para la plantación y foresta.

SUBSISTENCIA Y TRANSMISION DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 2123 "*La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario. La renuncia del derecho por el superficiario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones legales o contractuales".*

El artículo en cuestión, guarda una previsión dirigida hacia la protección para todos los terceros interesados que sean acreedores del superficiario, contemplando que si se transfiere el derecho de superficie a otra persona, esta última velara como debe hacerlo, respetando las obligaciones que se poseían. Como bien lo expresa Jorge Causse *"Va de suyo que no solo se incluyen las contratadas por el superficiario, tal por caso las debidas al propietario sino, además, las derivada de impuestos, tasas y/o construcciones*

[37] Jorge R. Causse, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.

adeudadas como consecuencia de la actividad que haya desplegado por el ejercicio de su derecho"[38].

EXTINCIÓN

Artículo 2124 "*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".*

Vemos que en el artículo 2124 se plantean, diferentes circunstancias que harían extinguir el derecho real de superficie.

La renuncia, la cual debe ser expresa, por medio de escritura pública y seguida de la publicación registral inmobiliaria correspondiente.

El vencimiento del plazo, el cual se pacta en el contrato, como así también la prorroga en los casos que haya.

Cumplimiento de una condición resolutoria, dispone que, si se cumple, el acto jurídico queda resuelto, pero, entre tanto se considera consumado y con total validez. Para esto se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 348[39].

Consolidación, este es otro de los casos de extinción *"Reunión en una misma persona del derecho de propiedad y de un desmembramiento de ese derecho (usufructo, servidumbre). Es una de las formas de perder el dominio y equivale, en su esquema y funcionamiento, a la figura de la confusión de derechos de acreedor y deudor."*[40].

No uso, por último podemos apreciar que si por el transcurso de diez años el superficiario no hizo uso de la superficie, queda extinto el derecho, mientras que lo mismo sucede en el caso de la plantación y forestación con la excepción que en este caso el plazo es de cinco años.

[38] Jorge R. Causse, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.
[39] Articulo 348 CCyC Cumplimiento de la condición suspensiva y resolutoria. El cumplimiento de la condición obliga a las partes a entregarse o restituirse, recíprocamente, las prestaciones convenidas, aplicándose los efectos correspondientes a la naturaleza del acto concertado, a sus fines y objeto.
Si se hubiese determinado el efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de ésta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante, subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido.
[40] Enciclopedia Jurídica 2020 – (http://www.enciclopedia-juridica.com/).

EFECTOS DE LA EXTINCIÓN

Artículo 2125 "*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 establecido.".

El artículo descripto determina que al finalizar el derecho real de superficie por el cumplimiento del plazo pactado entre las partes, el propietario del suelo, hace suyo lo construido, plantado o forestado por el superficiario; libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Aunque cabe destacar que si la extinción del derecho real de superficie sucede sin que haya finalizado el plazo pactado, continúan gravadas las dos parcelas, esto a fin de proteger los intereses de los terceros que hayan constituido derechos reales o personales durante el tiempo que el derecho real de superficie estuvo vigente.

INDEMNIZACIÓN AL SUPERFICIARIO

Artículo 2126 "*Producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario. El monto de la indemnización es fijado por las partes en el acto constitutivo del derecho real de superficie, o en acuerdos posteriores.*

En subsidio, a los efectos de establecer el monto de la indemnización, se toman en cuenta los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada la amortización.".

El artículo dispone que el superficiario puede ser indemnizado por el propietario. En el caso que esto sucede, las partes deben pactar la cuantía a indemnizar en al inicio del contrato, anqué también pudiendo hacerlo en un tiempo posterior al mismo.

De no haberse llevado a cabo el pacto de la indemnización por las partes, el artículo estable un procedimiento alternativo que consiste en sumar los valores incorporados por el superficiario durante los últimos dos años, descontándole la amortización.

NORMAS APLICABLES AL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

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 acto constitutivo.".*

El artículo dispone las normas supletorias que se han de aplicar, en este caso, las relativas a las limitaciones del uso y goce en el derecho de usufructo.

ARTÍCULO 2145.- Destino. El uso y goce por el usufructuario debe ajustarse al destino de los bienes del usufructo, el que se determina por la convención, por la naturaleza de la cosa o por el uso al cual estaba afectada de hecho.

El destino que se le otorga a la cosa, se suele determinar en el acto constitutivo, caso contrario se debe tener en cuenta la naturaleza de la cosa.

ARTÍCULO 2146.- Mejoras necesarias. El usufructuario debe realizar a su costa las mejoras de mero mantenimiento, las necesarias y las demás que se originen por su culpa. No están a su cargo las mejoras originadas por vetustez o caso fortuito. El nudo propietario puede exigir al usufructuario que realice las mejoras a las que está obligado aun antes de la extinción del usufructo.

El superficiario se debe hacer cargo de aquellas mejoras correspondientes al mantenimiento, como así también, hacerse cargo por los daños que ocasione.

No debe hacerse cargo de los daños ocasionados por vetustez[41] o caso fortuito.

El propietario del suelo puede exigirle el cumplimiento de las obligaciones, aun durante el plazo que se encuentre vigente el derecho de superficie.

Por el contrario, no está a su cargo el pago de las mejoras causadas antes de la constitución del derecho real de superficie, a menos que se disponga lo contrario (artículo 2147).

ARTÍCULO 2147.- Mejoras anteriores a la constitución. El usufructuario no está obligado a hacer ninguna mejora por causas originadas antes del acto de constitución de su derecho.

Sin embargo, el usufructuario que no recibe los bienes por su negativa a inventariarlos o a determinar su estado, debe pagar esas mejoras realizadas por el nudo propietario.

El superficiario no se encuentra con la obligación de hacer mejoras antes de la constitución del derecho real de superficie, salvo acto en contrario.

Si el propietario debió realizar mejoras porque el superficiario incurrió en mora por negarse a tomar la posesión del bien, se va a encontrará obligado a reintegrar los gastos realizados por el propietario.

ARTÍCULO 2148.- Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. El usufructuario debe pagar los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo.

[41] Que es muy antiguo, de tiempos remotos.

A no ser que se pacte lo contrario, el superficiario debe encargarse de abonar los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes s los bienes.

ARTÍCULO 2149.- Comunicación al nudo propietario. El usufructuario debe comunicar al nudo propietario las perturbaciones de hecho o de derecho sufridas en razón de la cosa. Si no lo hace, responde de todos los daños sufridos por el nudo propietario.

Pesa sobre el superficiario la carga de comunicar al propietario cualquier acto de desposesión o turbación que sufra la cosa. Caso contrario deberá de indemnizar al propietario del suelo los daños causados.

NORMAS APLICABLES A LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA

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 tanto sean compatibles y no estén modificadas por las previstas en este Título.".*

El artículo en cuestión indica que cuando el derecho de superficie se ejerce sobre una construcción, plantación o forestación ya existente, se van a aplicar supletoriamente las normas del dominio revocable sobre cosas inmueble, siempre que sean compatibles con la de los derechos reales de superficie.

ARTICULO 1965.- Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorio a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.
La condición o el plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa o por la ley.
Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto.

Para finalizar es propicio aclarar que no se va a tener en cuenta al plazo dispuesto en el artículo 1965, ya que el derecho real de superficie, dispone un plazo mayor al de 10 años.

II.III DERECHO COMPARADO

El Derecho de Superficie, es admitido y se encuentra regulado en gran parte de los países, por ser una institución sumamente importante, ya que otorga grandes beneficios económicos, soluciones habitacionales, planeamientos urbanísticos, y demás.

Por tal motivo, en este capítulo, tendremos en cuenta los comentarios de Ana María Moreno Portela para poder conocer el Derecho de Superficie, en diferentes países de América y Europa,

AMÉRICA

El Derecho Real de Superficie en **Uruguay**

Se encuentra reglamentado en la Ley 18.308, mientras que por el marco regulatorio para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Sostenible del 2009, se legisló por primera vez. La ley mencionada detalla en su artículo 36 *"Derecho de Superficie - El propietario de un inmueble privado o fiscal podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo por un tiempo determinado en forma gratuita u onerosa mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición."*.

En este país se toma al derecho de superficie como un derecho real limitado sobre un inmueble ajeno, que atribuye de forma temporal, una parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según lo dispuesto por la ley y conforme a los contratos al respecto.
El Titular del derecho real de superficie tendrá los mismos derechos que el propietario respecto al bien.

Al extinguirse el derecho de superficie el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble así como las acciones y mejoras introducidas en éste, salvo que se haya pactado lo contrario.

Derecho de Superficie en **Bolivia**

Éste derecho lo podemos encontrar en el artículo 205 del Código Civil de Bolivia, el cual establece *"Objeto y extensión del derecho de superficie en el Código Civil Boliviano:*

I-Puede ser objeto del derecho de superficie solo las construcciones en su integridad y que representen un todo independiente.

II- El derecho de superficie se extiende a todo el subsuelo en que se apoya y sustenta la construcción, se extiende también a otras partes del suelo que impliquen una ventaja para el uso y goce de la construcción a menos que el título constitutivo disponga otra cosa.

III- En caso de enajenación del suelo o de la superficie el superficiario o el propietario del suelo tiene el derecho de preferencia en igualdad de condiciones frente a terceros interesados.".

Mientras que, avanzando en la articulación, su artículo 202, establece los plazos para el mismo *"Si el título no ha fijado un plazo para la realización de la construcción el concesionario debe levantarla en el término de cinco años desde la fecha que se abrió la sucesión o se hizo el Contrato. Vencido dicho plazo se extingue el derecho de construir sin obligación alguna para el concedente que recuperará la plenitud de su derecho de propiedad."*.

En el país en cuestión, se hace una diferencia entre el Derecho de Superficie, el cual puede durar un máximo de 30 años. Mientras que por otro lado el Derecho de Construcción tiene una duración de 5 años máximos, y al igual que nuestro país, el derecho real de superficie debe ser constituido por escrito, teniendo la obligación de ser registrados.

El Derecho de superficie en **Perú**

Lo podemos encontrar en el artículo 1030 del Código Civil Peruano, definiéndolo de la siguiente manera *"Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separado sobre o bajo la superficie del suelo."*. Se debe saber, que en cuanto a los tiempos, este derecho no puede exceder los 99 años, y que al vencimiento del plazo pactado el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido, reembolsando el valor de lo construido al superficiario, salvo pacto en contrario.

Derecho Real de superficie en **Cuba**

En este país, se considera a la vivienda un bien necesario para satisfacer una de las tantas necesidades primarias del hombre, por lo que el Estado utiliza al derecho de superficie, como una herramienta para procurar que las clases sociales puedan adquirir una vivida propia.

El derecho de superficie pueda ser temporal o perpetuo, por lo tanto en los casos donde es perpetuo, vemos que se tiene una semejanza significativa, con la situación de un dueño directo y entre el superficiario y el concedente no existirá más que una diferencia económica, que sería el canon mensual. A su vez es conveniente indicar que únicamente se encuentran habilitadas las tierras estatales para la constitución de este derecho.

Cuando es llevada a cabo la construcción de viviendas para los particulares se regirá por la Resolución 2/1991 dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda órgano administrativo. Nace de un acto administrativo que dicta una resolución la cual se convierte en el título que concede el derecho y demás trámites a realizarse y hasta la solución de los conflictos se regirán por ese proceso administrativo.

Tanto el Código Civil Cubano como la Resolución 2/1991 no exigen un plazo para terminar la obra, pero sí para iniciarla.

El Derecho Real de Superficie en **Brasil**

En este caso la ley 10906 que entró en vigencia el 11 de enero de 2003, define en su Título 4º el derecho de superficie en los siguientes artículos:

Artículo 1369, define *"El propietario puede conceder a otro el derecho de construir, plantar en su terreno por tiempo determinado mediante escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad Inmueble."*.

Artículo 1370, estipula que puede tener carácter gratuito u oneroso.

Artículo 1373, *"En caso de enajenación del derecho real del superficiario, el superficiario tiene derecho de preferencia frente a terceros respecto de lo edificado."*.

Artículo 1374, *"Fenece el derecho antes del vencimiento del plazo establecido en el contrato si hubiese sido utilizado para un destino diferente de aquel para el cual fue concedido."*.

Artículo 1375, *"Extinguida la concesión el propietario pasará a tener propiedad plena sobre el terreno, construcción o plantación independientemente de la indemnización que las partes hubieran estipulado."*.

A su vez la ley 10257 también conocida como "Estatuto de Cidade" tiene como fin brindar soporte jurídico institucional y conceptual a los gobiernos municipales, para enfrentar las graves cuestiones urbanas, sociales y ambientales que afecta a gran parte de la población brasileña. Con tal fin, se comenzó a urbanizar distintas zonas del país, otorgando el Estado, un derecho real de superficie, por el plazo de 20 años, al ocupante de la tierra y vencido este plazo el superficiario puede consolidar el dominio a su favor si no hay oposición por parte del titular dominial.

El Derecho de Superficie en **Estados Unidos**

Se puede identificar que este derecho fue un legado transmitido por la corona de Gran Bretaña, colonizador mayoritariamente de lo que hoy es el territorio de los Estados Unidos.

Se pueden distinguir dos tipos diferentes de derecho de superficies.

Por un lado, el *"ground rent"*, siendo esta una renta de la porción de tierra. Es una costumbre proveniente del S.XVII, que se asemeja a la época feudal. Donde las personas sin vivienda, abonaban una renta, a cambio del uso de la tierra, la cual era destinada a la vivienda y cosecha. En los Estados donde esta modalidad se lleva a cabo, es un requisito necesario, que se registren todos los dueños de las tierras, definidos como *land-owers*.

A su vez, en otros Estados, la modalidad llevada a cabo es la de *"rent service"*. En donde la garantía de una renta del suelo se lleva a cabo mediante una hipoteca; por lo que, en el tiempo que se va abonando la renta, el Estado prohíbe que la misma sea vendida. Respecto a las facultades de los intervinientes, para con la tierra, podemos ver que el dueño podrá hacer uso y mejoras mientras tenga el título de "dueño de la tierra".

En cambio, hay situaciones donde el dueño es el Estado, definiéndose en estos casos *"freehold estate"*, el cual, a diferencia del anterior es perpetuo en duración.

A modo de hacer mención, el *"obligor"* es la parte obligada a pagar y el *"obligee"* es la parte encargada de recibir la renta por la tierra. Todos los términos pactados, deben ser expresado en el contrato o algún instrumento de transferencia de acuerda a la forma establecida.

EUROPA

El derecho de Superficie en **Italia**

Se encuentra incorporado en el Código Civil Italiano, identificándolo en el artículo 952, el cual dispone *"El propietario puede constituir el derecho de hacer y mantener sobre el suelo una construcción a favor de otro, que adquiere la propiedad de ella. Igualmente puede enajenar la propiedad de la construcción ya existente, separadamente de la propiedad del suelo."*. Aclarando, además, que el plazo máximo que estipula la norma para esta institución, es como en gran parte de los países, de 99 años.

El derecho de Superficie en **España**

Se encuentra reglamentado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Procederemos a ver, según el texto de Jorge A. Latino, lo que la norma dispone.

Artículo 53.2, detalla que el derecho de superficie queda válidamente constituido por medio de una escritura pública, la que a su vez debe ser inscripta en el Registro de la Propiedad. Es requisito necesario, que en la escritura se encuentre detallado el plazo de duración. El cual varía según si esta institución es concedida por el Estado o por un privado *"La duración del derecho de superficie… establece una duración máxima de 75 años, cuando el derecho es concedido por los ayuntamientos u otros órganos públicos; y de 99 años cuando está convenido entre particulares."*[42].

El artículo 54.5 dispone que si el derecho de superficie no se edifica conforme con el ordenamiento territorial y urbanístico en el plazo previsto en el titulo constitutivo, este

[42] Equipo ST Sociedad de Tasación, Derechos de superficie: definición y características, 2016.

queda extinto; podemos identificar en este caso que se estipula un plazo mínimo, a diferencia de nuestro ordenamiento.

Respecto al artículo 54.5, este establece, que al extinguirse el derecho de superficie por el transcurso del plazo pactado, el propietario del suelo hace suyo lo edificado en la propiedad, sin tener la necesidad de indemnizar y sin importar cual haya sido el titulo por el cual se haya constituido el derecho. Salvo que, contrario a esto, se haya pactado una indemnización correspondiente.

El derecho de Superficie en **Inglaterra**

Podemos ver que *"Si alguien deseara adquirir una propiedad en Londres, se encontrará con que la propiedad se da en "lease" o alquiler por 99 años. La propiedad pertenece a la Corona o a un miembro de la nobleza, y quien quiera tener un piso en Chelsea, por caso, pagará por un lease. Lo usará por 100 años pero no será el dueño"*[43].

Debemos tener en cuenta que en dicho país hay dos tipos de modalidades a la hora de obtener una vivienda. Una llamada *"freehold"* y por otro lado, la nombrada anteriormente, *"leasehold"*.

- *"Freehold"*; en este caso al adquirir una vivienda por esta modalidad, estaríamos siendo únicos propietarios de esta, *"...propiedad de tipo freehold, estaríais comprando una vivienda "libre", de la que seríais propietarios al 100%. Esto implicaría que podríais vivir en la casa todo el tiempo que quisiérais, que vuestros hijos podrían heredarla, etc. Además, podríais hacer reformas de todo tipo tanto en la casa como en el terreno."*[44].

- *"Leasehold"*; constituye uno de los pilares del derecho sobre la propiedad inmobiliaria. Toda la tierra de Inglaterra es propiedad de la corona y las demás personas tienen un derecho sobre el bien inmueble, contrario al caso anterior donde se es propietario de la tierra.

[43] Alberto Luis Zuppi, Derecho de Superficie en el nuevo Código Civil, 2016.
[44] Comprar una casa en UK-Freehold vs. Leasehold, fromspaintouk.com.

Cuando se compra una casa por esta modalidad, lo que se compra es el derecho a tener una vivienda por un periodo determinado de tiempo, ya que la casa pertenece a la Corona o en su defecto a un privado que la adquirió mediante el "freehold". El lapso de tiempo puede ser de 60 o 99 años, aunque a veces puede pactarse por un periodo mayor a 100 años.

El Gobierno introdujo la Ley de Reforma de Propiedad y Arrendamiento de 2002, la cual repara el desequilibrio entre propietarios y arrendatarios al mejorar sus derechos y otorgarles a los arrendatarios un mayor grado de control sobre la administración de sus hogares. Actualmente el contrato de arrendamiento establece las obligaciones contractuales de las partes. Por un lado las obligaciones del arrendatario incluirán el pago de la renta del terreno, si corresponde según lo pactado, y la contribución a los costos de mantenimiento y administración del edificio.

El arrendamiento probablemente también impondrá ciertas condiciones sobre el uso y la ocupación del piso. Por lo general, se requerirá que el arrendador administre y mantenga la estructura, el exterior y las áreas comunes de la propiedad, y mantenga las cuentas. Es obligación del arrendatario pagar los cargos por servicio y el alquiler del terreno de manera inmediata según los términos del contrato de arrendamiento. Según la Ley de Reforma de Propiedad y Arrendamiento de 2002, si incumple con esto, el arrendador puede llegar a recuperar la vivienda.

El derecho de Superficie en **Alemania**

El código alemán consideró la incorporación del derecho de superficie en sus líneas sin mucha relevancia. Décadas más tarde comenzó a promoverse la reforma del código, con el fin de crear un marco jurídico estable para el derecho de superficie. Las reformas legislativas en torno al derecho de superficie no fueron más que reformas socio-económicas denominas la "Bodenreformer" (Reforma del Suelo). Era un instituto que no era bien visto por no ser aceptada la idea de que no ser dueño del suelo. Esta situación fue revertida años más tarde en miras de reconstruir la economía y dar solución a los ciudadanos afectados por las consecuencias de la primera guerra mundial.

El fin que se proporcionó con este derecho fue que los ciudadanos podrían adquirir una propiedad sobre tierras del Estado a un costo más bajo al que en ese entonces ofrecía el

mercado, acompañado de un fácil financiamiento ya que es una institución que permite constituir una garantía como es la hipoteca. Al ser un derecho temporal, se pactó entregar las viviendas por un plazo de 99 años no renovable, ya que se suponía que una persona no viviría más de esa edad.

Esta reforma en la actualidad, pasó a ser una Ley sobre el Derecho de Superficie "Erbbaurechtsgesetz", destacándose entre su conteniendo, los siguientes artículos:

"– Concepto y contenido (§§ 1-13): Se refiere al contenido legal y al contenido contractual del derecho, al canon o contraprestación, al rango, a la aplicación de las normas sobre predios y a la edificación como parte del derecho de superficie.

– Normas Registrales (§§ 14-17): Se refiere, entre otros aspectos, a la creación de una partida especial para el derecho, las materias que deben inscribirse en dicha partida y la relación entre ésta y la partida del predio.

– Financiamiento (§§ 18-22): Se refiere, entre otros aspectos, al financiamiento de la construcción del edificio a través de la hipoteca y las diferentes variantes que presenta el sistema alemán respecto a esta garantía.

– Seguros y Ejecución (§§ 23-25): Se refiere a la contratación de seguros referentes a la edificación y a la ejecución forzosa tanto de la edificación como del suelo.

– Término (§§ 26-34): Se refiere a los diferentes aspectos que conciernen el momento de finalización del plazo del derecho de superficie como es la renovación, el derecho de reversión y el estado de la construcción, así como el caso de la finalización por resolución."[45].

Sin llegar a ser sobresalientes, a lo largo de los años ha aumentado la utilización de esta institución, encontrándose muy presente en las propiedades horizontales, a su vez, también ha sido aplicado sobre las propiedades del Estado, de las Municipalidades y de Instituciones Religiosas, así como las construcciones comerciales e industriales.

[45] José Carlos F. Salas, El Derecho de Superficie

RECAPITULACIÓN

A lo largo del capítulo II.III, se puede apreciar cómo está legitimado el derecho de superficie en distintos países y a su vez, en ciertos casos, como encontraron estos la manera de utilizarlo para un beneficio social.

En los países americanos se aprecia que se utiliza este derecho como una herramienta para alivianar el problema habitacional que afronta cada una de las naciones.

En el caso de Cuba, se le da mucho interés a la vivienda, por lo que el Estado lucha para que cada ciudadano, pueda lograr tener una vivienda propia. En este caso lo realiza por medio de un acto administrativo.

Por su parte, en Brasil, se propusieron a utilizar este derecho por medio del *Estatuto de Cidade*, el cual me parece muy importante resaltar ya que fomenta la urbanización de las ciudades en situaciones críticas manteniendo una semejanza con lo propuesto en el presente trabajo de investigación donde se busca combatir las problemáticas habitaciones y dando una alternativa para mejorar el bienestar de los sectores desfavorecidos que integran el territorio.

En lo que respecta a los países europeos, como Alemania e Inglaterra, el derecho de superficie fue utilizado en situaciones diferentes. Alemania por su parte, lo vio como una ventana para solucionar los efectos devastadores que la guerra había ocasionado en la Nación. Es interesante apreciar, como identificaron hace tantos años, que el derecho de superficie, es una institución con amplios beneficios en el ámbito de la vivienda social y en el caso de dicho país fue recurso para reestructurar ciudades y fomentar al crecimiento socio – económico ya que de otro modo las personas hubiesen quedado sin un techo.

Mientras que en el caso de Inglaterra, es interesante identificar que es el país que más provecho le da a la institución del derecho de superficie. Actualmente es una de las formas por la que en dicha Nación, los ciudadanos pueden adquirir una vivienda, las tierras pertenecen a la Corona y la ceden a sus habitantes por los plazos mencionados, con fines habitacionales.

En cuanto a mi persona, me parece sorprendente como una institución creada por los romanos hace tantos años sea utilizada actualmente con el mismo fin. Creo que el derecho de superficie es una herramienta que genera un dinamismo socio económico el cual es muy beneficioso y es por ello que es aprovechado por a lo largo del Mundo.

CAPÍTULO III

III.I OBTENCIÓN DE UNA VIVIENDA SOCIAL EN ARGENTINA

El tener una vivienda propia, es una necesidad que todo habitante argentino debería de poder satisfacer. El poder tener un lugar donde vivir y que éste sea propio, crea en un individuo, o en el grupo familiar una sensación de seguridad y calma.

El Gobierno Nacional, durante años, no ha podido brindar acceso a créditos hipotecarios para que los habitantes argentinos puedan acceder a una vivienda. Por el contrario, el Banco Ciudad fue la única entidad pública que mantuvo el compromiso para el financiamiento de viviendas. Por tal motivo, desde 2016, el gobierno estuvo intentando revertir la situación aumentando la oferta y la accesibilidad para que más ciudadanos alcancen el sueño de la casa propia, especialmente los jóvenes.

A continuación podremos ver un gráfico donde se podrá identificar la meta propuesta por el gobierno para brindar créditos hipotecarios y los que finalmente fueron otorgados, entre los años 2016-2019:

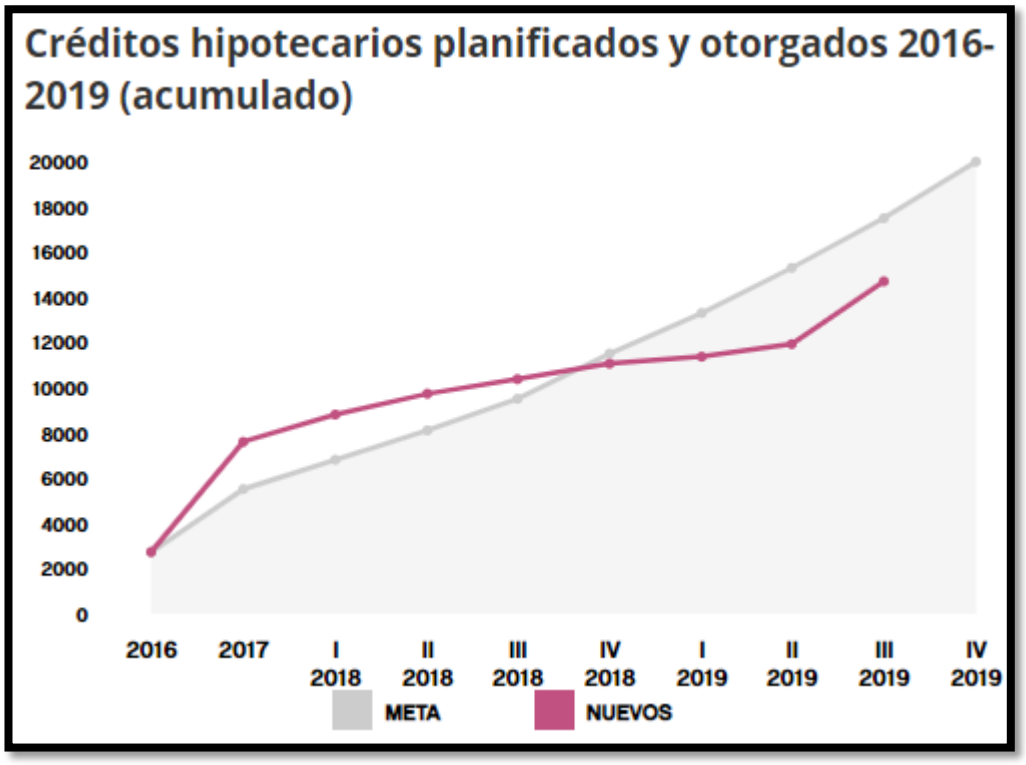


Gráfico obtenido de la página del Gobierno de Buenos Aires.

A continuación veremos la especificación numérica del cuadro, para ver con más claridad el anterior gráfico:

CIFRAS DE CREDITOS OTORGADOS		
TRIMESTRE	OTORGADOS	META
2016	2710	2710
2017	7590	5500
1º 2018	8801	6800
2º 2018	9724	8100
3º 2018	10370	9500
4º 2018	11056	11500
1º 2019	11365	13300
2º 2019	11923	15300
3º 2019	14702	17500
4º 2019	0	20000

Vimos que el gobierno tiene un compromiso que incluye el programa de créditos hipotecarios, estos son otorgados por el Banco Ciudad, con ayuda del Instituto de Vivienda de la Ciudad[46], llevando a cabo los proyectos ProCreAr BA, Primera Casa BA y créditos especiales para viviendas nuevas.

[46] Es el organismo responsable de llevar adelante la política habitación de la Ciudad de Buenos Aires.

Otra herramienta utilizada por algunas provincias del territorio nacional para el mimo fin es el régimen de Regularización Dominial.

A continuación detallaremos en el proyecto ProCreAr y el régimen de Regularización Dominial.

PROCREAR

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, es el encargado de llevar a cabo el programa, desde el 2013. Se encuentra conformado por la ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, María Eugenia Bielsa, el director ejecutivo de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), Alejandro Vanoli, contando a su vez, con la presencia de representantes de los ministerios del Interior, de Obras Públicas, de Desarrollo Productivo, y de Economía.

Encontramos que el programa de referencia, brinda dos líneas de créditos diferentes, por un lado la denominada “Desarrollos Urbanísticos” y por otro lado “Lotes con Servicios”.

Los dos créditos se encuentran destinados a la construcción de viviendas. Con la diferencia de que una persona puede tener un terreno previamente, aplicando en estos casos a la línea de “Lotes con Servicios”; por el contrario uno puede ser dueño de un terreno, en este caso, los terrenos van a ser otorgados dependiendo de los tiempos que lleven los proyectos de Desarrollo Urbanos.

Respecto al “Desarrollo Urbanístico”, este tiene como propósito brindar acceso a crédito hipotecario para la compra de viviendas familiares en uno de los desarrollos urbanísticos de Procrear, que se encuentren a lo largo del territorio argentino, algunos de los cuales mostraremos a continuación:



Antes de aplicar a estas líneas de créditos hay que tener en cuente los requisitos de postulación. Los mismos se encentran expuestos en la página de Argentina.gob.ar, y son los detallados a continuación:

- Se debe ser argentino, natural o por opción, extranjero con residencia permanente.
- El grupo familiar deberá contar con ingresos formales mensuales netos de entre dos salarios mínimos vitales y móviles (SMVyM) y ocho SMVyM al momento de la inscripción. Cada tipología de vivienda tiene un ingreso mínimo requerido distinto, esto porque varían las características propias de la vivienda (superficie cubierta, superficie descubierta, precios, etc…). Los ingresos deberán acreditarse según la política crediticia establecida por el Banco.
- Respecto al rango de edad, se debe tener entre dieciocho y cincuenta cinco años al momento de la inscripción. El cumplimiento de este requisito dependerá de la política crediticia del Banco.
- Registrar doce meses de antigüedad laboral como mínimo, en la actividad ya sean empleados o independientes.
- El grupo familiar deberá tener domicilio actual aledaño al Desarrollo Urbanístico que aplique, por ejemplo si aplicamos al de Mendoza, el requisito es que el domicilio actual se encuentre en Mendoza Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Luján, Maipú o Las Heras.

- No se aceptaran inscripciones de personas que sean propietarias, ni copropietarias (ejemplo tener un condominio) de bienes inmuebles.
- No se deben acreditar antecedentes financieros desfavorables en los últimos doce meses.
- Y por último no se deberá ser integrante de un grupo familiar beneficiario de otros programas de solución habitacional permanente en los últimos diez años.

Respecto a los casos en donde se compra lo terreno para luego llevar a cabo una obra, se deben tener en cuenta los siguientes requisitos:

- El terreno debe encontrarse en una zona urbana o semiurbana, en donde no haya riesgos de inundaciones, sobre una calle/ camino, con servicios y acceso al transporte.
- El costo de la obra que se lleva a cabo no debe superar cuatro veces, el valor del terreno.

En caso de cumplir con todos los requisitos establecidos, para poder participar la persona deberá presentar documentación de índole personal (identidad y financieras); además de las competentes al terreno y la obra.

Finalizando con los requisitos que son exigidos para aplicar a la línea de crédito, podemos ver las características del crédito que otorga el Banco. Es un Crédito Hipotecario en la línea UVA (Unidades de Valor Adquisitivo), actualizables por el índice CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia, basado en el índice de precios al Consumidor IPC); que permite otorgar montos mayores a cuotas iniciales más bajas. La tasa de interés es la determinada por la entidad bancaria que elijas para solicitar el crédito, que en todos los casos es de alrededor del 5% (tasa nominal anual).

En el caso que un beneficiario del crédito incumpla en los plazos y no concurre al banco para iniciar el trámite, no concreta el otorgamiento del crédito y la firma de la escritura, implicará la caducidad de los beneficios del programa. Y se deberá esperar 240 días, contando desde la adjudicación para poder volver a inscribirse.

ESTADISTICAS PROCREAR

Respecto a los datos recolectados en el sitio Argentina.gob.ar, daremos a conocer las estadísticas del proyecto ProCreAr.

Entre las fechas de junio 2012 y diciembre de 2015, se invirtieron U$ 2922 millones, en la línea de Desarrollos Urbanísticos de ProCreAr, para cumplir con el objetivo de construir un total de 30.010 viviendas en 79 predios distribuidos en distintos puntos del país.

Por otro lado, entre diciembre de 2015 y diciembre de 2019, la inversión que se llevó a cabo fue de U$ 32 millones, aplicadas a la construcción de 130 viviendas en un nuevo predio.



Gráfico obtenido de la página Argentina.gob.ar.

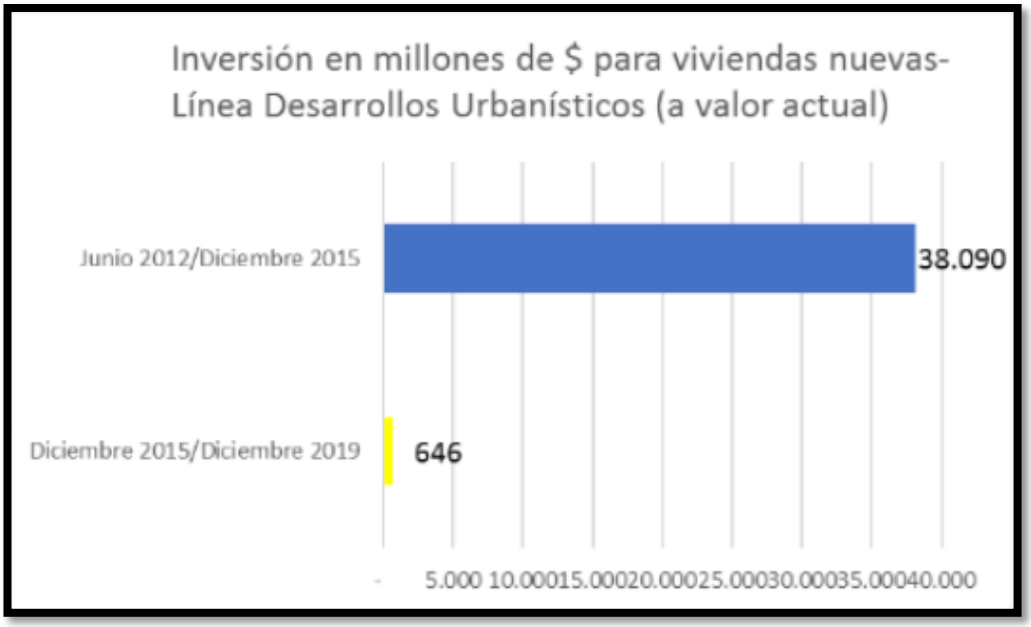


Gráfico obtenido de la página Argentina.gob.ar.

Se puede observar que en el periodo de 2015-2019, la inversión en la línea de Desarrollos Urbanísticos fue menor. A su vez, esto generó un impacto negativo en los obreros designados en llevar a cabo la construcción de las viviendas.



*8mil obreros trabajaron en 2012-2015 / 2mil obreros trabajaron en 2015-2019 (*Argentina.gob.ar.)

También se puede destacar que durante 2012-2015 se invirtieron $80 millones en el mantenimiento y custodia de los predios entregados. Mientras que en 2015-2019, se generaron gastos de custodia y mantenimiento en viviendas, predios y lotes por un total de $1200 millones por no haber entregado alrededor de 11 mil unidades, que estaban en peligro de ser usurpadas.

Respecto a la línea “Lotes con Servicios”, destinada a quienes desearan edificar su propia vivienda en lotes con la infraestructura necesaria para conectarse a las redes de servicios públicos. Durante 2012-2015 se invirtieron U$ 71 millones, para generar 9.887 lotes a lo largo de 64 predios distribuidos en distintos puntos del país. Y en durante 2015-2019, no hubo inversiones.

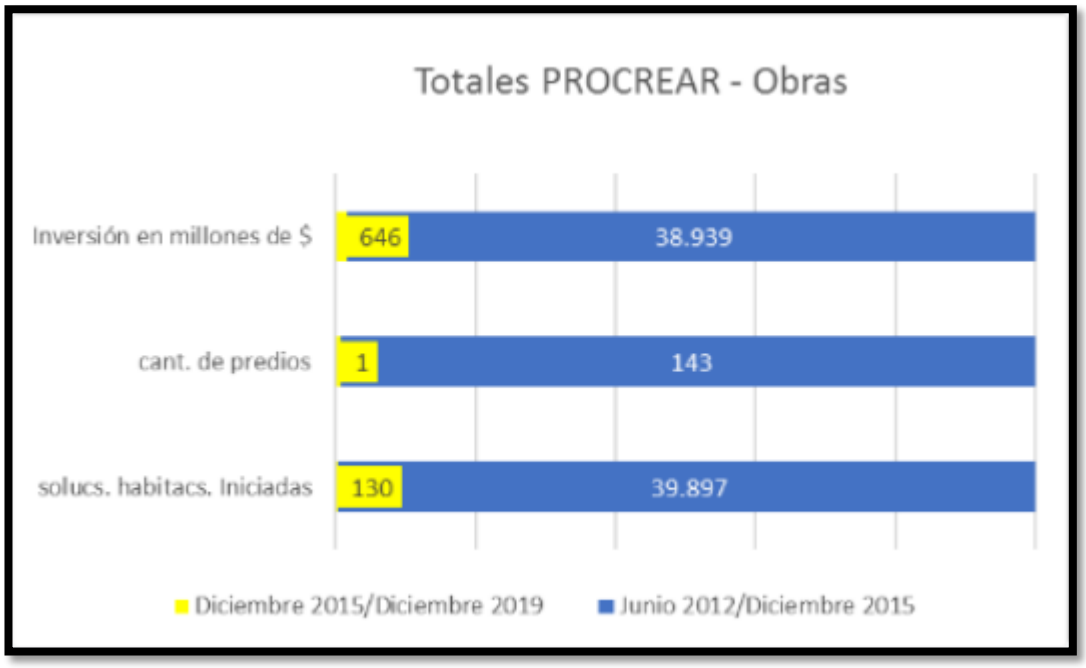


Gráfico obtenido de la página Argentina.gob.ar.

Finalmente podemos apreciar que durante junio de 2012 y diciembre 2015, se invirtió un total de U$ 2993 millones, generando 39.897 soluciones habitacionales. Por otro lado, durante diciembre 2015 y diciembre 2019, únicamente se invirtió U$ 32 millones, dando 130 soluciones habitacionales.

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Por otro lado, parece oportuno identificar otra forma de obtención de vivienda, la cual es llevada a cabo por medio de la Regularización Dominial.

Este régimen permite regularizar el inmueble proveniente a los ocupantes de los inmuebles que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1 de enero del 2009.

La autoridad de aplicación quedará a cargo de cada provincia, mientras que en Capital Federal la autoridad será la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las cuales podrán dictar las normas y reglamentaciones más convenientes para su cumplimiento.

Debemos tener en cuenta que las tierras pueden ser privadas o públicas. Siendo en el primer caso necesario que los beneficiarios de este régimen presenten una solicitud, sumando a ella las características, especificaciones y ubicación del inmueble, junto a una declaración jurada en la que conste ser el poseedor del mismo.

Por otro lado, si se trata de una tierra proveniente al Estado nacional, provincial o municipal, se procederá a la inmediata escrituración del inmueble, lo que sucederá por intermedio de las escribanías habilitadas para llevar a cabo la Regularización Dominial.

Para promover el financiamiento del sistema, se procedió a crear una contribución única de 1 % del valor fiscal del inmueble, la que estará a cargo de los beneficiarios.

Por ultimo podemos observar que la Regularización Dominial en contraposición a las soluciones que brinda el derecho de superficie, no está abocada a solucionar de raíz el problema habitacional de Argentina, ya que se encuentra enfocado a un grupo determinado de personas, los cuales son ocupantes, de forma lícita y de buena fe, con anterioridad al año 2009. Por lo tanto, quienes no apliquen a dichos requisitos seguirán con los mismos problemas habitacionales tales como las viviendas inadecuadas y la situación de hacinamiento. Por lo que dicha situación seguirán en crecimiento, sumando personas año a año y siendo desfavorable para el desarrollo del rubro de la construcción e inmobiliario, como así también ausentándose de mejoras económicas. A su vez, no veo conveniente, que el Estado se desapodere de tierras que le son propias, perdiendo poder y control sobre ellas, siendo Argentina un país tan inestable.

III.II SITUACIÓN ACTUAL ARGENTINA

La población a lo largo de los años mundialmente ha bajado el nivel de calidad de vida. En estudios realizados por la ONU, se asegura que un billón de personas reside en asentamientos precarios, de baja calidad e informales, los cuales carecen de servicios básicos y una vivienda adecuada. A su vez, para este año en curso, estiman que las personas que viven en asentamientos urbanos, sean más de 800 millones; obteniendo que una de cada cuatro personas de Latinoamérica viven en asentamientos precarios.
Lamentablemente estas cifras se verán multiplicadas mundialmente a causa de la actual pandemia que azota la situación financiera de algunos individuos y empresas.

En lo que respecta a la situación habitacional en la República Argentina, según Cecilia Martín[47], está siendo un problema grave, por la dificultad que tienen los habitantes de poder acceder a una vivienda digna. *"La Subsecretaría… estima un déficit habitacional del 25,4 % de las viviendas existentes a nivel nacional, lo que se traduce en 3 millones y medio de familias con problemas habitacionales… de esa última cifra, 2 millones presentan inconvenientes en la calidad de la vivienda, de las cuales 1,3 millones tienen situaciones de hacinamiento, y los restantes 1,5 millones son las viviendas que se necesita construir."*[48].

Se puede ver que es un problema que afecta tanto a la clase media, baja como así también a sectores vulnerados, los cuales se encuentran imposibilitados a acceder por vías formales a suelos bien urbanizados. Para poder satisfacer las necesidades de los argentinos, y combatir con ese problema de déficit habitacional, se han lanzado proyectos de créditos, como el ProCreAr, detallado anteriormente. Según Cecilia Martin, el proyecto de crédito *"Supo llegar de buena manera a las familias de clase media para que pudieran obtener su casa propia, pero seguía siendo ineficiente para las clases más bajas, ya que no alcanzaban a cubrir la cuota mínima del crédito."*[49]. Es por esto que podemos apreciar que la solución brindada por el gobierno se encontraba más apuntada a satisfacer el problema habitacional, de la clase media, y media alta. Es decir, la clase baja no llegaba aplicar ya que individuos con mejores condiciones financieras lo hacían y así minimizaban el cupo otorgado.

[47] Becaria de Prensa de Ciencias Económicas.
[48] La problemática habitacional en Argentina, Cecilia Martín.
[49] Ídem

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS

Según los datos recolectados por el INDEC, se estima que en 2020 hay aproximadamente 45 millones de habitantes en Argentina:



Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

Estimando a su vez, que 22 millones será conformada por población masculina, mientras que 23 millones por población femenina.

Cuadro 1. Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo. Total del país. Años 2010-2027

Año	Población		
	Total	Varones	Mujeres
2010	40.788.453	19.940.704	20.847.749
2011	41.261.490	20.180.791	21.080.699
2012	41.733.271	20.420.391	21.312.880
2013	42.202.935	20.659.037	21.543.898
2014	42.669.500	20.896.203	21.773.297
2015	43.131.966	21.131.346	22.000.620
2016	43.590.368	21.364.470	22.225.898
2017	44.044.811	21.595.623	22.449.188
2018	44.494.502	21.824.372	22.670.130
2019	44.938.712	22.050.332	22.888.380
2020	45.376.763	22.273.132	23.103.631
2021	45.808.747	22.492.818	23.315.929
2022	46.234.830	22.709.478	23.525.352
2023	46.654.581	22.922.881	23.731.700
2024	47.067.641	23.132.846	23.934.795
2025	47.473.760	23.339.242	24.134.518
2026	47.873.268	23.542.251	24.331.017
2027	48.266.524	23.742.075	24.524.449

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

SITUACIÓN HABITACIONAL ARGENTINA

Se puede identificar que del total de viviendas particulares en la República Argentina, dos millones cuatrocientos mil, aproximadamente, se encuentran deshabitadas. Mientras que veintitrés mil viviendas son colectivas.

TOTAL DE VIVIENDAS POR PROVINCIA

Provincia	Total de viviendas	Viviendas particulares		Viviendas colectivas
		Habitadas	Deshabitadas	
Total del país	**13.835.751**	**11.317.507**	**2.494.618**	**23.626**
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.425.840	1.082.998	340.975	1.867
Buenos Aires	5.383.536	4.425.193	952.593	5.750
24 partidos del Gran Buenos Aires	2.998.867	2.653.288	344.006	1.573
Interior de la provincia de Buenos Aires	2.384.669	1.771.905	608.587	4.177
Catamarca	114.019	89.376	24.258	385
Chaco	312.972	270.133	42.469	370
Chubut	178.845	147.176	30.809	860
Córdoba	1.235.956	978.553	253.658	3.745
Corrientes	293.237	248.844	43.800	593
Entre Ríos	426.366	357.250	68.341	775
Formosa	154.694	130.134	24.324	236
Jujuy	196.286	154.911	40.874	501
La Pampa	133.529	104.797	28.389	343
La Rioja	109.182	86.367	22.600	215
Mendoza	539.271	459.550	78.506	1.215
Misiones	330.631	290.263	39.786	582
Neuquén	194.613	159.302	34.431	880
Río Negro	237.387	190.597	46.012	778
Salta	315.941	267.075	48.111	755
San Juan	188.946	162.204	26.451	291
San Luis	142.361	117.766	24.283	312
Santa Cruz	94.434	76.233	17.648	553
Santa Fe	1.145.270	948.369	195.282	1.619
Santiago del Estero	242.427	197.906	44.128	393
Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur	43.579	36.689	6.671	219
Tucumán	396.429	335.821	60.219	389

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

A su vez también es sumamente importante identificar, el tipo de vivienda que hay en nuestro país, ya que como veremos, en los próximos cuadros, más de 1 millón de viviendas son inadecuadas (tienen pisos de tierras, ladrillo, etc). A su vez estas viviendas no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

TIPOS DE VIVIENDAS

Provincia	Total	Tipo de vivienda							
		Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
Total del país									
Viviendas	**11.317.507**	**8.930.534**	**174.920**	**202.310**	**1.896.124**	**67.765**	**22.802**	**18.370**	**4.682**
Hogares	**12.171.675**	**9.620.634**	**194.453**	**227.916**	**1.984.946**	**89.201**	**29.446**	**19.999**	**5.080**
Población	**39.672.520**	**32.992.266**	**750.377**	**870.503**	**4.719.885**	**220.902**	**56.817**	**48.850**	**12.920**

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

TIPO DE VIVIENDA SEGÚN REGIMEN DE TENENCIA

Régimen de tenencia de la tierra y propiedad del terreno	Total de viviendas particulares	Tipo de vivienda									
		Casa			Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
		Total	Tipo A (1)	Tipo B (2)							
Total	**11.317.507**	**8.930.534**	**7.540.508**	**1.390.026**	**174.920**	**202.310**	**1.896.124**	**67.765**	**22.802**	**18.370**	**4.682**
Propietario de la vivienda y el terreno	7.774.540	6.647.752	5.772.588	875.164	87.722	102.779	927.885	2.506	845	4.075	976
Propietario de la vivienda solamente	481.875	319.068	172.766	146.302	32.202	39.560	89.071	521	162	275	1.016
Inquilino	1.795.906	959.055	876.320	82.735	5.817	10.473	734.781	59.086	20.194	6.331	169
Ocupante por préstamo	732.874	588.569	412.058	176.511	25.028	24.562	87.193	3.150	550	3.364	458
Ocupante por relación de dependencia	228.581	176.792	130.002	46.790	8.651	7.665	29.674	928	523	2.731	1.617
Otra situación	303.731	239.298	176.774	62.524	15.500	17.271	27.520	1.574	528	1.594	446

(1) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

(2) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

Agregando a lo comentado anteriormente expresado en el último gráfico, se puede apreciar el régimen de tenencia y propietarios de la tierra y terreno respectivamente. Afortunadamente, más de 7 millones de viviendas, se encuentran a cargo de propietarios que a su vez lo son del terreno. Pero lamentablemente, la suma de viviendas alquiladas, ocupadas por presamos o por relación de dependencia y demás, suman un total de 3 millones aproximadamente, siendo ésta una cifra elevada y alarmante.

VIVIENDAS PARTICULARES POR TIPO DE VIVIENDA, SEGÚN CANTIDAD DE HOGARES EN LA VIVIENDA Y HACINAMIENTO

Cantidad de hogares en la vivienda y hacinamiento (*)	Total de viviendas particulares	Tipo de vivienda									
		Casa			Rancho	Casilla	Departamento	Piezas en inquilinato	Piezas en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
		Total	Tipo A (*)	Tipo B (*)							
Total	**11.317.507**	**8.930.534**	**7.540.508**	**1.390.026**	**174.920**	**202.310**	**1.896.124**	**67.765**	**22.802**	**18.370**	**4.682**
Personas por cuarto											
Hasta 0,50	2.584.806	1.938.841	1.783.719	155.122	17.411	14.743	605.019	2.895	1.101	4.092	704
0,51 - 0,99	2.141.166	1.774.854	1.663.887	110.967	8.590	8.471	346.593	1.308	361	831	158
1,00 - 1,49	3.523.470	2.735.997	2.377.237	358.760	44.090	43.661	648.959	25.356	10.983	6.665	1.759
1,50 - 1,99	1.100.791	934.110	747.283	186.827	17.162	23.636	119.856	4.117	645	1.046	219
2,00 - 3,00	1.565.621	1.244.505	834.943	409.562	53.518	70.154	158.836	25.479	7.905	3.987	1.237
Más de 3,00	401.653	302.227	133.439	168.788	34.149	35.645	16.861	8.610	1.807	1.749	605
Viviendas con un hogar	10.632.770	8.407.497	7.129.931	1.277.566	162.173	186.528	1.834.646	59.186	20.924	17.374	4.442
Personas por cuarto											
Hasta 0,50	2.524.256	1.893.640	1.742.287	151.353	16.983	14.404	591.265	2.475	857	3.950	682
0,51 - 0,99	1.986.514	1.645.318	1.548.141	97.177	7.307	7.165	325.316	474	135	667	132
1,00 - 1,49	3.321.525	2.562.088	2.235.314	326.774	40.972	45.880	631.154	23.030	10.322	6.396	1.683
1,50 - 1,99	1.003.524	849.897	686.901	162.996	14.648	20.287	114.913	2.391	312	894	182
2,00 - 3,00	1.473.687	1.168.109	789.504	378.605	49.705	64.941	155.534	22.855	7.564	3.791	1.188
Más de 3,00	383.264	288.445	127.784	160.661	32.558	33.851	16.464	7.361	1.734	1.676	575
Viviendas con dos y más hogar	624.737	523.037	410.577	112.460	12.747	15.782	61.478	8.579	1.878	996	240
Personas por cuarto											
Hasta 0,50	60.550	45.201	41.432	3.769	428	339	13.754	420	244	142	22
0,51 - 0,99	154.652	129.536	115.746	13.790	1.283	1.306	21.277	834	226	164	26
1,00 - 1,49	201.945	173.909	141.923	31.986	3.118	3.781	17.805	2.326	661	269	76
1,50 - 1,99	97.267	84.213	60.382	23.831	2.514	3.349	4.943	1.726	333	152	37
2,00 - 3,00	91.934	76.396	45.439	30.957	3.813	5.213	3.302	2.624	341	196	49
Más de 3,00	18.389	13.782	5.655	8.127	1.591	1.794	397	649	73	73	30

(*) Hacinamiento: representa el cociente entre la cantidad total de personas de la vivienda y la cantidad total de habitaciones o piezas de las que dispone la misma.

(*) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

(*) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

En el grafico anterior, podemos ver que se muestra la cantidad de hogares que hay en una vivienda, identificado a su vez, por el tipo de vivienda.

Centrándonos en las viviendas con más de dos hogares, podemos ver que son más de 600 mil. Es un número muy elevado, básicamente lo que nos informa el grafico es que dentro de una casa se encuentran dos o más familias viviendo juntas, por lo que es muy raro que se encuentren vivienda en una situación cómoda o correcta. Mientras que respecto a la situación de hacinamiento que se puede llegar a dar en estos casos, vemos con ayuda del grafico que en más de 100 mil viviendas, encontramos viviendo a más de 2-3 personas por cuarto.

Cantidad de hogares en la vivienda y hacinamiento ([1])	Total de viviendas particulares	Tipo de vivienda									
		Casa			Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
		Total	Tipo A ([2])	Tipo B ([3])							
Viviendas con dos y más hogares	624.737	523.037	410.577	112.460	12.747	15.782	61.478	8.579	1.878	996	240
Personas por cuarto											
Hasta 0,50	60.550	45.201	41.432	3.769	428	339	13.754	420	244	142	22
0,51 - 0,99	154.652	129.536	115.746	13.790	1.283	1.306	21.277	834	226	164	26
1,00 - 1,49	201.945	173.909	141.923	31.986	3.118	3.781	17.805	2.326	661	269	76
1,50 - 1,99	97.267	84.213	60.382	23.831	2.514	3.349	4.943	1.726	333	152	37
2,00 - 3,00	91.934	76.396	45.439	30.957	3.813	5.213	3.302	2.624	341	196	49
Más de 3,00	18.389	13.782	5.655	8.127	1.591	1.794	397	649	73	73	30

Gráfico obtenido de Indec.gob.ar

Según las estadísticas del INDEC alrededor de 14 millones de argentinos, afrontan problemas respecto a la vivienda, por no poseer una, o en el caso que posean viven en situación de hacinamiento o falta de servicios básicos.

A su vez, el Registro Nacional de Barrios Populares, ha identificado más de 4 mil barrios populares en ciudades con más de 10 mil habitantes a lo largo de toda la república. Es un número verdaderamente alto y que preocupa más aun sabiendo que en esos barrios se encuentran aproximadamente 3.5 millones de personas, que representas un estimado de 800 mil familias, las cuales se encuentran viviendo en situaciones precarias; ya que de ese total el 98,8% no posee acceso forma a la red cloacal, el 70,7% no dispone de acceso formal a la red de energía eléctrica, el 98,5% se encuentra imposibilitado a acceder a la red de gas natural y por último el 31% aproximadamente se encuentra obligado a utilizar la calefacción con energía eléctrica.

Esta situación desfavorable, se intensifica aún más en los lugares donde hay un gran número de viviendas conformada por más de dos hogares. Por razones de fuerza mayor, varias generaciones de una misma familia viven dentro de una misma vivienda, o en

algunos casos, este estadio se empeora ya que hay familias que conviven dentro de una misma habitación, en donde hay muy pocos metros cuadrados. Una de las consecuencias de lo antes mencionado es la imposibilidad que tienen las personas de poder obtener una vivienda propia adecuada, ya que un trabajador en blanco con un sueldo promedio necesitaría destinar mucho más de 4 años de sueldos para poder adquirir una vivienda a su nombre. Por eso, en la Argentina hay más de 6 millones de inquilinos, los cuales deben destinar más del 50% de sus salarios al alquiler mensual.

Como fuimos viendo a lo largo del capítulo, la situación habitacional en la Argentina está transitando un problema grave. Gran parte de los ciudadanos se encuentran viviendo en condiciones precarias, hacinados, y a medida que la pobreza va aumentando, el problema habitacional empeora; por lo que se puede comprender que las herramientas que se están utilizando para contrarrestar la situación no son suficientes o peor aún no son las adecuadas para revertir la situación.

CAPÍTULO IV

IV.I BENEFICIOS Y SUPUESTOS

Como hemos estado analizando a lo largo del proyecto, el Derecho Real de Superficie es una institución que otorga grandes beneficios a las partes intervinientes.

Dentro de los beneficios más sobresalientes podemos identificar los siguientes:

- Al no ser necesario invertir en la compra de un terreno, la diminución económica en los costos es notoria. Esto se debe tener en cuenta al momento de llevar a cabo un proyecto de construcción;
- El superficiario, más allá de no ser dueño del suelo, tiene a su beneficio amplias facultades de administración y disposición. Como la posibilidad de gravar el inmueble con un derecho real de garantía;
- También identificamos que es un derecho flexible por poder ser articulado con múltiples derechos personales y reales, ya que por ejemplo puede llevarse a cabo una propiedad horizontal o aportar este derecho a un fideicomiso;
- Los plazos que se usan para la constitución de este derecho son altos, máximo 50 años, lo que otorga más tranquilidad, estabilidad y seguridad para ambas partes;
- El dueño, además se puede asegurar una contraprestación durante el plazo pactado siempre que el contrato sea oneroso;
- Se destaca que el propietario del suelo no necesitara desapoderarse de su tierra, siendo esto importante en el caso de terrenos estatales, ya que no pierde control sobre los mismos.

- No es necesario constituir el derecho de superficie en la totalidad del terreno, es decir, se puede constituir más de un derecho de superficie en el mismo;
- Con las obras o construcciones que realice el superficiario sobre el terreno, se aumenta inmediatamente el valor del mismo siendo positivo para el dueño del suelo quien luego de la caducidad del contrato hace suyo lo construido;
- Se fomentará la expansión inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo obras que satisfagan intereses de la comunidad, como es la construcción de un hotel, plazas, centros comerciales, cocheras, ferias, etc;
- Más importante aún, el Estado podría combatir el problema habitacional, como vimos que lo hacen algunos países, ya que el derecho de superficie puede facilitar el acceso a la vivienda social.

Es importante destacar este último punto, ya que es el fin de la investigación. El Estado podría utilizar este derecho como una herramienta para combatir el problema habitacional que afronta la Argentina. En concreto este podría destinar tierras que son de su propiedad sin la necesidad de desapoderarse de ellas, ya que una vez cumplido el plazo pactado, volverán a su poder. Estos terrenos serían destinados a solucionar problemáticas actuales tales como viviendas inadecuadas y familias en situación de hacinamiento. Debajo podremos observar diversos posibles escenarios:

- Se otorgarían mediante un sorteo con requisitos flexibles, en comparación a las prestaciones brindadas actualmente, tierras estatales que hoy se encuentran en desuso, las cuales estarían loteadas o subdivididas, para sacar más provecho al espacio ya que se constituiría varios derechos sobre un mismo suelo.
  El terreno se cedería a cambio de una contraprestación económica mínima por el plazo de entre 30 a 50 años, siendo su único objeto el de construir una vivienda;

- Con similitudes al anterior supuesto en cuanto a lo administrativo, el Estado podría contratar o concesionar a una constructora para que lleve a cabo, en los terrenos estatales, viviendas condicionadas adecuadamente y listas para habitar. Las mismas se adjudicarían a persona a cambio de un pago mensual acordado, por un plazo que no exceda los 70 años;

- También pueden haber casos donde se obtengan varios de los tantos “edificios esqueletos” que se encuentran repartidos dentro de argentina, con el fin de que el

Estado, en conjunto con una constructora como superficiario, lleven a cabo la finalización de los departamentos, dejándolo en perfectas condiciones para ser habitados por las personas afines a esta investigación, recibiendo a cambio una contraprestación mes a mes por parte de los futuros habitantes;

- El Estado podría a su vez, lanzar un proyecto donde privados sean los que ofrezcan sus tierras de forma total o parcial estando estas edificadas o no, con el objetivo de un fin social, es decir de construcción o vivienda, para ser adjudicadas a las personas que más lo necesiten. A cambio de ello los dueños del suelo recibirán una compensación mensual por parte del Estado o de los superficiarios por el periodo de tiempo estipulado.

Teniendo en cuesta, todo lo comentado en este capítulo, se puede afirmar que el Estado podría regularizar con la utilización del Derecho de Superficie, la problemática habitacional antes expuesta por medio de los proyectos mencionados. Destacando que es un recurso que brinda grandes beneficios económicos sin necesidad de despojarse de las tierras y agregando valor a las mismas.

CAPÍTULO V

V.I CONCLUSIÓN

Como fue desarrollado a lo largo de esta investigación, el derecho de superficie cuenta con amplios beneficios para que el Estado genere proyectos que brinden solución a la problemática habitacional, mediante la obtención de viviendas sociales amparada por este derecho real que se estipula en el CCyC.

Estos proyectos se pactarían por plazos y contraprestaciones más convenientes para ambas partes, pero sin dejar de lado el objetivo principal del Estado que es mejorar la calidad de vida de sus habitantes es decir, lograr que estos puedan tener un crecimiento y superen su situación actual de hacinamiento y condiciones inadecuadas.

A su vez es importante destacar que con la utilización de este derecho se reducen significativamente los costos, por no ser necesaria la adquisición de un terreno por parte de los beneficiarios. Este punto crea un provecho económico por el cual los futuros superficiarios pueden obtener finalmente una vivienda social digna y adecuada.

Durante el plazo en el que el superficiario goce de este beneficio, el Estado es y será el único dueño del suelo por lo cual mantiene un control sobre ellas, pudiendo obtener a cambio una contraprestación según lo pactado en cada caso. Con la caducidad del contrato, el Estado podrá renovar el derecho de superficie a los habitantes de las viviendas como así también otorgar este beneficio a nuevas familias que lo necesiten.

Las posibilidades son ilimitadas, con el Derecho de Superficie, el Estado podría utilizar terrenos en desuso para dar pelea al gran problema habitacional que golpea fuertemente a la Argentina. Como efecto se produciría un crecimiento económico acompañado de una

mejora del sector inmobiliario y de la construcción. Por otro lado, se promoverían nuevos puestos laborales ya que se deberán construir viviendas y fomentar comercios de cercanía; por lo que podemos afirmar que se generará un desarrollo social, en donde no solo será participe el superficiario.

Al ser un nuevo derecho para nosotros, ya que se encuentra vigente hace solo 5 años, las personas deberán cambiar su mentalidad, ya que no serán más dueños de la tierra y su derecho, será temporal sobre la superficie. Es decir será limitado a lo construido o edificado sobre el suelo por el tiempo estipulado en el contrato.

La utilización de este derecho no solo generará adaptaciones en las personas sino también en la administración pública o privada. Por ejemplo los bancos deberán adatarse a este nuevo método, para poder ofrecer créditos acordes a estos nuevos proyectos.

En lo personal creo que está en manos del Estado brindar una nueva alternativa para solucionar los problemas que actualmente presenta las personas que viven hacinadas en una única vivienda o en condiciones inadecuadas. Estos nuevos proyectos ayudarían a las personas de bajos recursos, ya que a las alternativas que se ofrece hoy en día, no logran aplicar por los minuciosos requisitos. A su vez, el régimen de Regularización Dominial, es beneficioso para un sector acotado y el Estado pierde el dominio sobre sus tierras. Por lo cual concluyo que el Derecho Real de Superficie es la mejor opción, tanto para el Estado como para el superficiario, para brindar viviendas sociales con el fin de mejorar el problema habitacional de la Argentina.

BIBLIOGRAFÍA

Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación, infojus, 2015.

Barbara Maria Rios, "Sobre una superficie firme", Congresos y Jornadas, 2016.

Martin Rachid, Pedro Facundo Saenz, "Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial", revista del notariado: 927, 2017.

Ethel Humphreys, "La aplicación del derecho real de superficie edilicia en el derecho real de propiedad horizontal", Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales, 2016.

Silvi Yolanda Tanzi, Pablo Maria Corna, carlos Alberto Fossaceca, "Analisis del Derecho de Superficie", revista de derechos reales: 21, 2019.

Jorge Horario Alterini, "Derecho Real de Superficie", Colegio de Escribanos, 2017.

Jorge R. Causse, "Capacitación en las delegaciones del colegio de escribanos de la Provincia de Buenos Aires", 2016.

Claudio Marcelo Kiper, "Derechos reales, novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación", Rubinzal-Culzoni, 2015

Liliana Abreut De Begher, "Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial", infojus 2015.

Luana Alberdi Imas, Pilar Armengol Llanos, Karina Alejandra Morzilli, "El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral", XIX Congreso Nacional V Foro internacional de Derecho Registral, 2017.

Marisa Dominguez, Graciela Fernandez, "El Derecho Real de Superficie en Roma. Su influencia en nuestro Derecho Civil", comisión nº 11, Romano, 2015.

Ana María Molina Portela, "Derecho Real de Superficie en el Derecho comparado americano", 40 Jornada Notarial Bonaerense, 2017.

José Carlos Fernández Salas, "El Derecho de Superficie", Thémis Revista de Derecho 62, 2012.

Jorge Alberto Latino, “El Derecho real de superficie para construcción como vehículo de inversión nacional y extranjera en el derecho argentino y español”, Consejo Federal del Notariado argentino, 2017.

Laura Ines Vazquez, Maria belen Suarez, “El Derecho de Superficie y su aplicación en la práctica, especialmente vinculado con la Propiedad Horizontal”, 40 Jornada Notarial Bonaerense, 2017.

Banco Central de la República Argentina, “Garantías” Adecuaciones, Comunicación “A” 6297, 2017

Gustavo A. A. Sena, “La oportunidad del derecho de superficie”, El Cronista, 2016.

Alberto L. Zuppi, “Derecho de Superficie en el nuevo Código Civil”, El Cronista, 2016.

PAGINAS WEB

https://www.colescba.org.ar/

https://www.argentina.gob.ar/noticias/comparativa-procrear-ultimas-dos-gestiones

https://www.buenosaires.gob.ar/compromisos/20000-familias-acceden-la-vivienda-propia-con-apoyo-de-la-ciudad

https://www.indec.gob.ar/

http://www.enciclopedia-juridica.com/

https://www.fromspaintouk.com/2013/09/25/comprar-una-casa-en-uk-freehold-vs-leasehold/

https://core.ac.uk/reader/61426038

https://kategora.com/es/que-son-las-propiedades-leasehold-y-freehold-en-reino-unido-2/

http://www.unidiversidad.com.ar/central-la-problematica-habitacional-en-argentina

https://www.perfil.com/noticias/sociedad/segun-uca-mas-de-mitad-de-ninos-y-adolescentes-son-pobres-en-argentina.phtml

https://www.st-tasacion.es.html

https://consultaspasos.com/como-solicitar-una-vivienda-del-council-en-el-reino-unido