

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADAS	
- 8 AGO 2002	
SEC: 1	1794

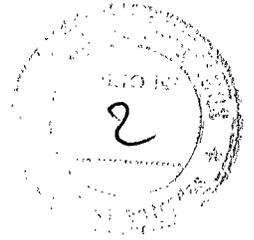
Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1º: **DEFINICIÓN.** La Superficie es el derecho real de construir sobre inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción ya existente, separada de la propiedad del suelo, por un plazo determinado que no exceda de cincuenta (50) años. En caso de convenirse plazo superior, el excedente no valdrá a los efectos de esta ley.
Puede convenirse la renovación del plazo en forma expresa por un lapso que no exceda de veinticinco (25) años.
- Artículo 2º: **LEGITIMACIÓN.** Pueden constituir el Derecho Real de Superficie Edificada a favor de terceros, los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.
- Artículo 3º: **DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO.**
PROHIBICIONES. El propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe turbar los derechos del superficiario, y no podrá constituir ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato. Si lo hace, el superficiario puede exigir el cese de la turbación con indemnización de daños y perjuicios, si correspondiere.
- Artículo 4º: **ADQUISICIÓN. INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** El Derecho Real de Superficie Edificada se adquiere por contrato, oneroso y gratuito, instrumentado por escritura pública y tradición de posesión.
Deberá ser incripto, a los efectos de su oponibilidad a terceros, en el Registro de la Propiedad Inmueble, que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente.
- Artículo 5º: **SUBSISTENCIA. TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES.**
La renuncia, por el superficiario, del dercho de construir o el



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

abandono de la propiedad superficiaria, no lo liberan de sus obligaciones.

La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario.

Artículo 6°: **EXTINCIÓN.** El Derecho Real de Superficie Edificada se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo contractual, cumplimiento de una condición resolutoria pactada y por consolidación en una misma persona de las calidades de propietario y superficiario.

Artículo 7°: **EFFECTOS DE LA EXTINCIÓN.** En el supuesto de extinción del Derecho Real de Superficie Edificada por consolidación, los derechos, obligaciones y gravámenes del propietario y del superficiario continuarán con sus mismos alcances y efectos.

En todos los casos, producida la extinción, el propietario del suelo extiende sus derechos sobre las construcciones que subsistan, debiendo indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario, en la medida de su enriquecimiento.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 8°: **NORMAS APLICABLES AL DERECHO DE CONSTRUIR.** El Derecho Real de Superficie Edificada, se rige por las normas del Derecho de Construir sobre inmueble ajeno si no se ejerce sobre la construcción concluida.-

Artículo 9° **EMPLAZAMIENTO Y PROYECCIÓN.** La construcción puede emplazarse en el suelo, con proyección en el espacio aéreo, o en el subsuelo. O sobre construcciones existente, aún dentro del régimen de propiedad horizontal.

El Derecho Real de Superficie Edificada puede comprender una extensión mayor del inmueble afectado que la necesaria para la construcción, pero que sea útil para su aprovechamiento.

Artículo 10°: **FACULTADES. ADQUISICIÓN. EXTINCIÓN.** El Derecho de

Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Construir que otorga el uso, goce y disposición jurídica sobre inmueble ajeno, sólo se adquiere por transmisión del propietario del suelo, y se extingue por renuncia, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, y por el no uso durante tres (3) años.

El derecho de construir puede ser hipotecado.

Artículo 11°: **NORMAS APLICABLES A LA PROPIEDAD**

SUPERFICIARIA. Si el Derecho Real de Superficie edificada se ejerce sobre una construcción concluída, las facultades lo son sobre cosa propia con los alcances del Código Civil en el caso, pudiendo adquirirse por prescripción adquisitiva.

El superficiario podrá gravar lo construído con derecho reales de garantía y constituir propiedad horizontal la que se extinguirá juntamente con el derecho de propiedad superficiaria.

Artículo 12°: **DESTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA.** La

propiedad superficiaria no se extingue, salvo pacto en contrario, por la destrucción de lo construído, si el superficiario reconstruye en el plazo de tres (3) años o en el menor que se determine.

Artículo 13°: Agréguese al CÓDIGO CIVIL, como inciso 9° del artículo 2503° "La Superficie Edificada".

Artículo 14°: La presente ley es complementaria del CÓDIGO CIVIL.

Artículo 15°: De forma.

[Handwritten signatures]

B. RICARDO NIETO BRIZUELA
DIPUTADO NACIONAL

[Handwritten signature]
Dip. Carlos COUREL

[Handwritten signature]
Alfredo Allende

[Handwritten signature]
Pascual CAPPELLERAI

[Handwritten signature]
Juan José Mingos

[Handwritten signature]
En la Espinosa

[Handwritten signature]
Antonio LOBENSO