

XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIENSURA

9 AL 11 DE Octubre de 2019

Provincia de Mendoza

**TASACION
DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE –
Casos Especiales**

VIGENTE DESDE 01/08/15

10 de Octubre de 2019, Mendoza

WILFRIDO DANIEL LÓPEZ

- INGENIERO AGRIMENSOR
- MASTER INTERNACIONAL EN INGENIERÍA DE LA TASACIÓN Y VALORACIÓN
- MIEMBRO DE LA ACADEMIA NACIONAL DE AGRIMENSURA (ANA)

EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

- BREVES COMENTARIOS HISTÓRICOS
- DEFINICIÓN
- CONCEPTOS
- CARACTERÍSTICAS
- VALUACIÓN EN ÁREAS URBANAS

DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Artículo 2114º) 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.

Elementos contenidos en el artículo

- **Superficie** : Forestal – Plantaciones (Rural)
Construcciones (Urbano)
- **Temporario**: Autónomo : sobre cosa propia
- Se ejerce sobre un inmueble ajeno
- Sobre la Rasante, Vuelo o Subsuelo
- Coexiste con la propiedad separada de su titular

Artículo 2116º)

- 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 aún dentro del régimen de la Propiedad Horizontal.

Elementos contenidos en el artículo

- No modifica el estado parcelario
- Puede constituirse sobre el total o sobre una parte determinada
- Con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo
- La extensión puede ser mayor que la necesaria, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

Artículo 2117º)

- Plazos : El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de 70 años cuando se trata de construcciones y de 50 años para forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie. El plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda los plazos máximos

ELEMENTOS CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO

- Plazos : 70 años para Construcciones (Urbano)
50 años para forestación (rural)
- Es improrrogable, pero puede constituirse por plazos menores

Artículo 2119º)

- 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.

Contenido del artículo

- Se adquiere en forma gratuita u onerosa
- Se transmite por actos entre vivos o por causa de muerte
- No se puede adquirir por prescripción adquisitiva o larga
- Se admite la prescripción decenal o breve para el saneamiento del justo título

Artículo 2120º)

- **Facultades del superficiario:** 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.

Artículo 2120º)

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 del consentimiento del propietario.

Contenido del artículo

- Se pueden constituir derechos de garantías sobre el derecho de construir o forestar
- Se puede ejecutar una Propiedad Horizontal con separación del terreno que pertenece al propietario

Artículo 2122)

- Destrucción de la propiedad superficiaria: 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.

Contenido del artículo

- No se extingue por destrucción de lo construido o forestado, siempre que se construya dentro de los 6 años o tres años para la forestación

Artículo 2124º)

- 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 años para el derecho a plantar o forestar.

Contenido del artículo

- Se extingue por :
 - a) Renuncia expresa.
 - b) Vencimiento del plazo legal.
 - c) Por consolidación.
 - d) Por Condición Resolutoria.
 - e) Por el no uso : 10 años urbano y 5 años rural.

Artículo 2125º)

- 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.

Artículo 2125º)

- 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.

Contenido del artículo

- Se extingue el derecho y todas las mejoras pasan al titular del dominio o propietario.-

EL CATASTRO, EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LA DIRECCION DE RENTAS, deberán estar atentos a esta situación.

SE ROMPE EL PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD

Artículo 2126º)

- 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 de constitución del derecho 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.

Contenido del artículo

- Es indemnizable
- El monto lo fijan las partes
- Hay cláusula supletoria en caso de no haberse fijado.

DENOMINACIONES

- Al **adquirente** del derecho :

SUPERFICIARIO

- Al **otorgante** del derecho :

CEDENTE –SUPERFICIENTE- NUDO PROPIETARIO

PAISES QUE TIENEN EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

- Francia
- España
- Italia
- Portugal
- Bélgica
- Alemania
- Austria
- Suiza
- . Bolivia
- . Perú
- . Cuba
- . Uruguay
- . Holanda
- . Quebec
- . Japón

Les traigo referencia del primer Taller Nacional de Agrimensura (Córdoba 28/05/2015), sobre: Los Derechos Reales en el CCC

a) El Derecho real de superficie abre un abanico de posibilidades, desde lo social, permitiendo llegar a la vivienda propia a sectores excluidos. Al ser el uso del suelo un recurso escaso, se promoverá el uso de la tierra con valor social

Diapositiva 27

am1

hay que acortar texto

alejandro munizaga; 03/11/2015

El Dr. Luis Daguerre opinó:

- 1) El DRS facilita el acceso al suelo porque reduce el costo de adquirir la propiedad plena.
- 2) Tiene un claro sentido de aprovechamiento económico de los inmuebles, sobre todo aquellos ociosos, que no pueden explotarse porque los propietarios quieren retener el dominio o no disponen de recursos económicos necesarios para realizar inversiones.
- 3) Es muy importante que los operadores en el mercado inmobiliario den a conocer este nuevo derecho.

Diapositiva 28

am2

hay que acortar texto

alejandro munizaga; 03/11/2015

TASACION DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE URBANA

Para establecer un procedimiento de tasación, vamos a partir de algunas de las características que hemos visto :

- 1) Temporalidad.
- 2) Plazos de duración.
- 3) Constitución en todo o en parte determinada.
- 4) Mayor superficie que la específicamente necesaria.
- 5) El dominio continúa a nombre del titular.

A estas características le agregamos :

- a) Imposibilidad de dividir parcelas cuando tienen medidas mínimas.
- b) Valores muy altos de parcelas en zonas consolidadas urbanísticamente (agua, luz, gas, pavimento, etc.)
- c) Necesidad de la vivienda para la constitución de la Familia.
- d) Inmuebles fiscales ociosos.

CONCEPTO

- En general, los derechos desmembrados del Dominio, tienen un valor menor que éste, en razón que no tienen la plenitud que ostenta el Dominio.-
- El Derecho Real de Superficie es una especie de desmembramiento del Dominio, porque se ejerce sobre un inmueble ajeno aunque sea sobre cosa propia.

- Por lo tanto, sin lugar a dudas, el DRS vale menos que el DRD.-

Valor DRS menor Valor DRD

¿ Cuanto menos?

EJEMPLO

Supongamos un lote urbano de 10 m de frente y 60 m. de fondo, con una superficie de 600 m²

Supongamos también que el valor en la zona de emplazamiento del lote es de $\$/\text{m}^2$ 1.000

$$\text{Valor del Lote} = \$/\text{m}^2 1.000 \times 600 \text{ m}^2 = \$ 600.000$$

Para establecer el valor del DRS, es necesario que el Superficiario indique la altura que necesita para la construcción que va a realizar.

Supongamos igualmente que se trata de 4 m.

$$\text{DRS} = 600 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m} = 2.400 \text{ m}^3$$

Estamos en presencia ahora, no de la tasación de m^2 , sino de m^3 .-

Asimilamos el valor del m^2 al m^3 y tendremos:

$$\text{Valor DRS} = \$/m^3 \ 1.000 \times 2.400 \ m^3 = \$ 2.400.000$$

Para llegar al mismo valor del DRD, hacemos :

$$\$ 2.400.000 \times 0,25 = \$ 600.000$$

Pero hemos dicho que el DRS vale menos que el DRD, tenemos que utilizar un coeficiente menor a 0,25 :

$$\$ 2.400.000 \times 0,20 = \$ 480.000$$

Ni el vendedor vende a \$ 480.000 ni el futuro Superficiario compra a más \$ 600.000

Vamos a demostrar que no vendiendo el DRS de todo el lote, sino en partes, logramos un equilibrio entre Cedente y Superficiario y alcanzamos un máximo de aprovechamiento del lote baldío, que no puede dividirse y que su valor en el mercado no puede lograr el propietario.-

Derecho Real de Superficie a Construir

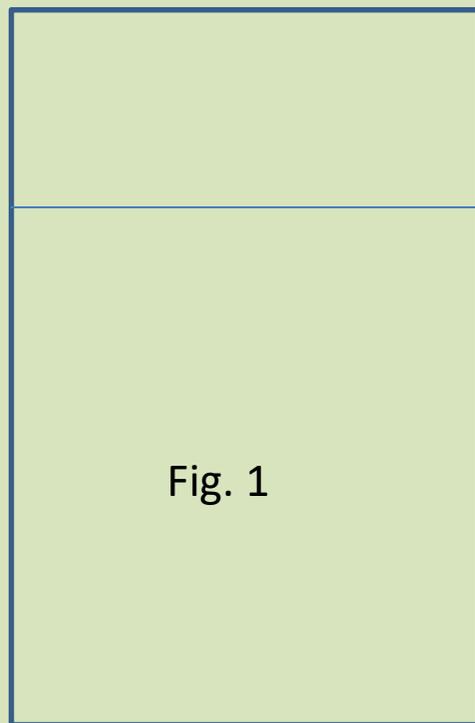
CASOS

Los dos casos mas comunes que se nos pueden presentar son :

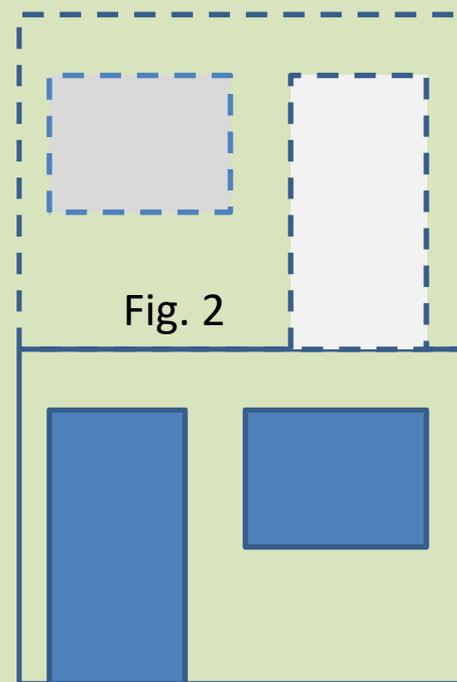
- 1) Derecho de Superficie a Construir sobre una fracción del lote original.
- 2) Derecho de Superficie a Construir sobre una construcción existente.-

Derecho Real de Superficie a Construir.

EJEMPLOS



Calle



Calle

Derecho Real de Superficie a Construir

- Determinado el valor del terreno, se pueden aplicar algunos de los dos métodos siguientes:
 - 1) Regla Americana 4 3 2 1.
 - 2) Regla de Hoffman.
- La primera es aplicable a lotes de poco frente y mucha profundidad, que superen los 600 m² de superficie y la segunda se aplica a lotes también de poco frente y poca profundidad, que no superen los 600 m².

Derecho Real de Superficie a Construir

- De esta manera determinamos el valor del terreno donde se ubicará el derecho real de superficie.
- Pero lo que el Superficiario compra, no es el terreno, sino el espacio aéreo necesario para construir su vivienda.-
- En consecuencia debemos tasar m^3 , es decir, un paralelepípedo formado por la base del derecho, en m^2 y la altura de la vivienda, en mts., lo que nos representan los m^3 a adquirir.-

METODO DE TASACION WDL

- 1) Se determina el valor del lote.
- 2) Se encuentra el valor de la zona afectada al derecho de superficie.
- 3) Este valor se divide por la superficie de la zona y se determina el valor del m^2 . de tierra.
- 4) Se determina el volumen a adquirir.
- 5) Este volumen se multiplica por el valor del m^2 . calculado equivalente al m^3 .
- 6) Finalmente se aplica el coeficiente de la tabla que se propone.

Tabla de Coeficientes Experimental

- Es por ello que considero razonable la aplicación de los Coeficientes que siguen para cuando la compra del DRSU sea sobre partes del lote.

Tabla de Coeficientes Experimental

Años de duración del Derecho	Coeficientes
10	0,15
20	0,20
30	0,30
40	0,40
50	0,50
60	0,60
70	0,70

Primer caso

- El derecho real de superficie urbana permite construir sobre el suelo otra vivienda, cuyas medidas y superficie deben quedar perfectamente determinadas y ubicadas sobre el inmueble o parcela donde será construida, a través de la mensura que es necesario realizar.-

Derecho de Superficie

- Para el caso planteado deberá preverse un condominio de indivisión forzosa para acceder a la vivienda del superficiario. Si el derecho se vende al frente de la parcela, el condominio también hace falta previendo ventas futuras hacia el fondo, como veremos mas adelante.-
- En cualquiera de los dos casos, se procede a tasar el valor del terreno total, por cualquiera de los procedimientos conocidos.-

Derecho de Superficie

- Supongamos que se trata de un lote de 10 m de frente por 60 m de fondo, con una superficie de 600 m². Imaginemos también que el DRSU se ubicaría al fondo del lote.-
- Para este caso recomiendo la aplicación del procedimiento o método de HOFFMAN, que establece que los 2/3 del valor del lote se encuentran en la primera mitad y el 1/3 restante en la segunda mitad.- Si aceptamos que el valor del m² en la zona es de \$/m² 1.000, tendremos :

$$600 \text{ m}^2 \cdot X \text{ \$/m}^2 \cdot 1.000 = \$ 600.000$$

Derecho de Superficie

Hoffman

$$1/3 \text{ de } 600.000 = \$ 200.000$$

$$2/3 \text{ de } 600.000 = \$ 400.000$$

Si dividimos imaginariamente el lote en dos, tendremos dos fracciones de 300 m² cada una.-

Para determinar el valor unitario de cada fracción hacemos lo siguiente:

- Dividimos el 1/3 de \$200.000 en 300 m² y nos da = \$/m² 667,00

- Dividimos el 2/3 de \$400.000 en 300 m² y nos da = \$/m² 1.333,00

Es decir, que en el fondo tengo en valor de \$/m² 667,00 y en el frente de \$/m² 1.333,00.

Derecho de Superficie

- De esta manera determinamos el valor del terreno donde se ubicará el derecho real de superficie.
- Pero lo que el Superficiario compra, no es el terreno, sino el espacio aéreo necesario para construir su vivienda.-
- En consecuencia debemos tasar m^3 , es decir, un paralelepípedo formado por la base del derecho, en m^2 y la altura de la vivienda, en mts., lo que nos representan los m^3 a adquirir.-

Derecho de Superficie

El SUPERFICIARIO adquiere 100 m². de rasante por 4 m. de altura para construir su vivienda, lo que significa 400 m³ de espacio aéreo y lo adquirirá por 70 años.-

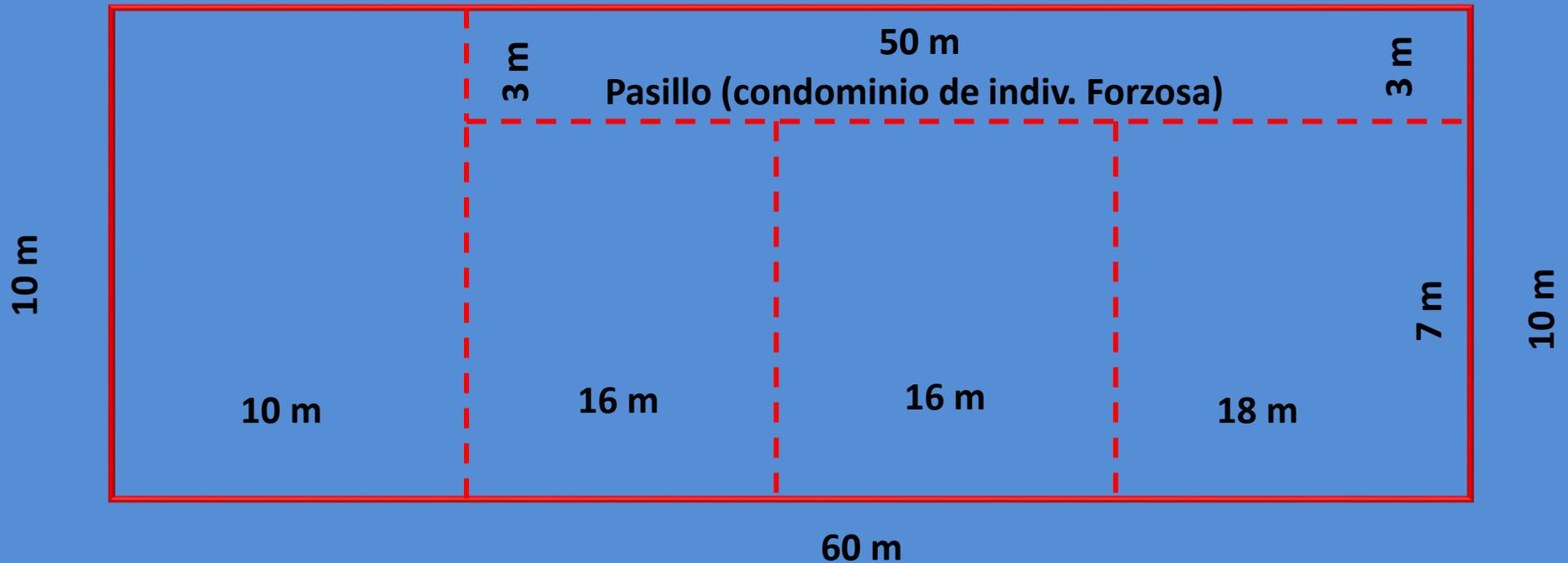
Aplicaremos la tabla de coeficientes propuesta.

Tendremos : $\$/\text{m}^3 667 \times 400 \text{ m}^3 \times 0,70 = \$ 186.760$

Si por el contrario comprara en el frente del lote, el valor del DRSU sería : $\$/\text{m}^3 1.333 \times 400 \text{ m}^3 \times 0,70 = \$ 373.240$

Derecho de Superficie

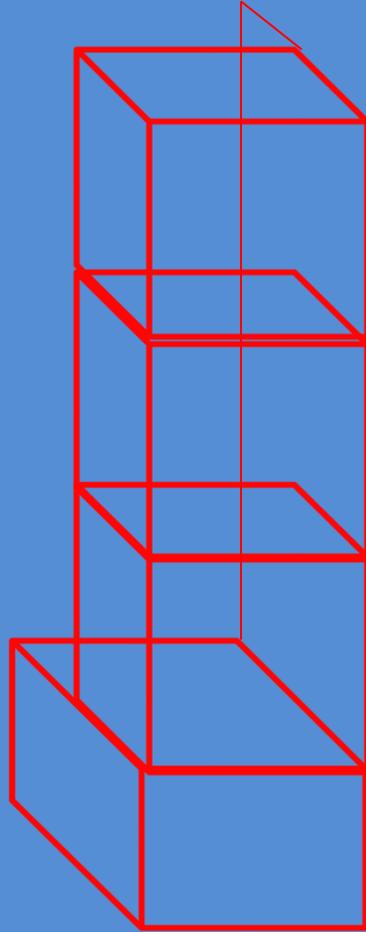
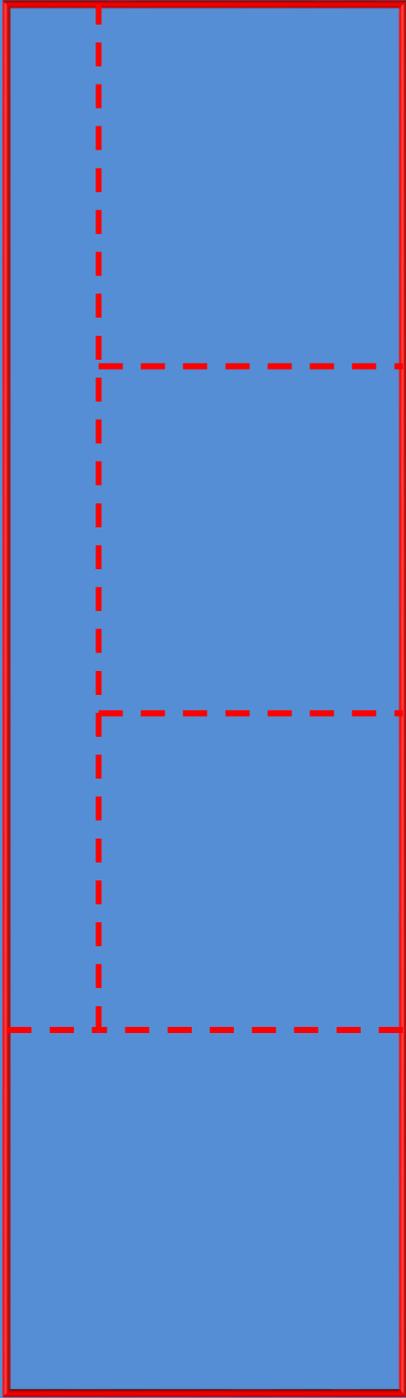
Si consideramos que el propietario del lote podría vender hasta cuatro (4) DRSU de 100 m². cada uno, y dejando un pasillo de acceso al costado del lote de unos 3 m. de ancho, podríamos multiplicar ambos valores obtenidos por dos (2), logrando una ganancia mayor que vendiendo el lote a \$ 600.000.-



Dos al fondo : \$ 186.760 x 2 = \$ 373.520

Dos al frente : \$ 373.240 x 2 = \$ 746.480

TOTAL = \$ 1.120.000,00

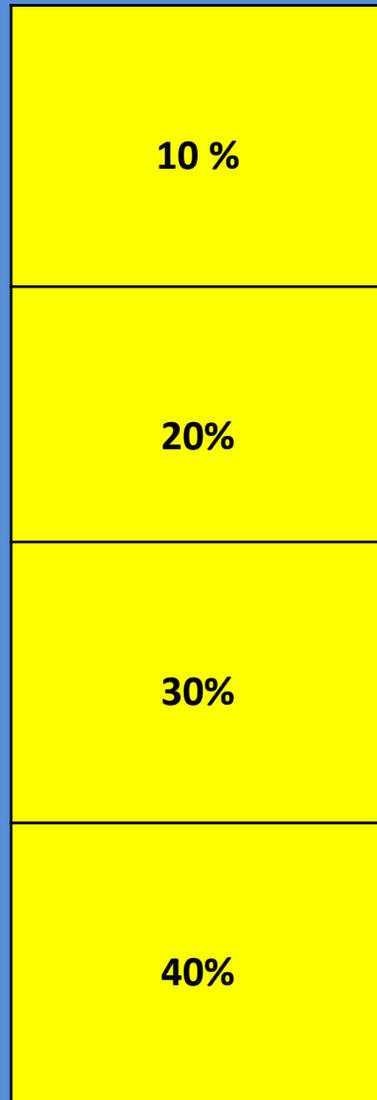


Derecho de Superficie

- Se ha cumplido así con dos cuestiones muy importantes en la filosofía de este derecho :
- a) El superficiario puede construir su casa adquiriendo el espacio necesario a un precio mucho menor que el valor del lote.
- b) El propietario del inmueble adquiere un monto casi el doble del valor del terreno, aunque deba esperar 70 años para obtener nuevamente el Dominio Pleno o Perfecto.-

Segundo Caso

- Si ahora el lote es mayor de 600 m²., por ejemplo de 800 m². (10x80), recomiendo seguir el método AMERICANO del 4321, que consiste en dividir el lote en cuatro partes y asignarle a cada una los siguientes porcentuales del valor del lote : 40% ; 30% ; 20% y 10% partiendo desde el frente hacia el fondo.-
- Adoptamos también un valor unitario de \$/m² 1.000, lo que implica un valor del lote de \$ 800.000.-



Calculemos los valores de las fracciones

Imaginarias :

$$10\% \text{ de } \$ 800.000 = \$ 80.000$$

$$20\% \text{ de } \$ 800.000 = \$ 160.000$$

$$30\% \text{ de } \$ 800.000 = \$ 240.000$$

$$40\% \text{ de } \$ 800.000 = \$ 320.000$$

$$\text{Total} = \$ 800.000$$

Si dividimos los valores encontrados en la superficie de cada fracción, de 200 m²., tendremos:

$$\$ 80.000 / 200 \text{ m}^2. = \$/\text{m}^2 \quad 400$$

$$\$ 160.000 / 200 \text{ m}^2. = \$/\text{m}^2 \quad 800$$

$$\$ 240.000 / 200 \text{ m}^2. = \$/\text{m}^2. \quad 1.200$$

$$\$ 320.000 / 200 \text{ m}^2. = \$/\text{m}^2. \quad 1.600$$

Hemos obtenido así el valor unitario de cada fracción imaginaria

Derecho de Superficie

- Al igual que en el caso anterior, si el Superficiario adquiere 100 m². de rasante por 4m. de altura para construir su vivienda, en el lote cabrían por lo menos siete (7), siempre dejando un pasillo de acceso al costado del lote de unos 3 m. de ancho, asimilando el fraccionamiento imaginario a una propiedad horizontal.-

Derecho de Superficie

- Calculemos el valor de cada DRSU en cada fracción y luego multipliquemos por dos :

- $\$/m^3 400 \times 400 m^3 \times 0,70 = \$ 112.000$

- $\$/m^3 800 \times 400 m^3 \times 0,70 = \$ 224.000$

- $\$/m^3 1.200 \times 400 m^3 \times 0,70 = \$ 336.000$

- $\$/m^3 1.600 \times 400 m^3 \times 0,70 = \$ 448.000$

Total = \$ 1.120.000

Derecho de Superficie

- Completando las operaciones, tendremos :
- \$ 112.000 x 2 = \$ 224.000
- \$ 224.000 x 2 = \$ 448.000
- \$ 336.000 x 2 = \$ 672.000
- \$ 448.000 x 1 = \$ 448.000

Total = \$ 1.792.000

Derecho de Superficie

Esto nos muestra la mayor ventaja que tiene el propietario vendiendo espacios aéreos a menor valor que lo que vale el lote, manteniendo el dominio del inmueble y realizando un aprovechamiento total de la parcela.-

Derecho de Superficie

PROCEDIMIENTO WDL

- 1) Se determina el valor del lote.
- 2) Se encuentra el valor de la zona afectada al derecho de superficie.
- 3) Este valor se divide por la superficie de la zona y se determina el valor del m^2 de tierra.
- 4) Se determina el volumen a adquirir.
- 5) Este volumen se multiplica por el valor del m^2 calculado equivalente al m^3
- 6) Finalmente se aplica el coeficiente de la tabla propuesta.

Derecho de Superficie

- Para el caso en que el derecho se adquiriera sobre el suelo, es decir, sobre una construcción existente, se aplican los mismos procedimientos, pero al resultado final es conveniente aplicarle los coeficientes que se usan para Propiedad Horizontal, considerando que el artículo N° 2116 del CÓDIGO permite su constitución.-

Derecho de Superficie

- Cumplidos los requisitos señalados, estaríamos casi frente a una Propiedad Horizontal a construir, y nuevamente tenemos un paralelepípedo pero que ahora arranca desde al menos 3 m. sobre el suelo.-
- Esta circunstancia obliga a resoluciones mas complejas para la construcción a realizar que inciden en la determinación del valor del espacio aéreo a adquirir.-

Derecho de Superficie

- Es lógico pensar entonces que el valor debe ser menor que cualquiera de los calculados anteriormente y considerando que el artículo 2116 del Código establece que también puede constituirse sobre el régimen de propiedad horizontal, sería conveniente tener en consideración esta circunstancia, y aplicar algunos de los coeficientes que se usan para P.H.-

Aplicación de Coeficientes

Se propone por lo tanto, que una vez que se haya determinado el valor del espacio aéreo a adquirir, se le aplique el coeficiente de P.H. de la tabla aplicable en cada zona, considerando que el paralelepípedo comienza en el 1er. piso y que cada 3 m. termina uno y comienza otro, hasta completar la cantidad de pisos permitidos por las normas de Planeamiento Urbano del lugar que se trate.-

Mg. Ing. Wilfrido D. López

MUCHAS GRACIAS POR
VUESTRA ATENCIÓN

Mail : wilfrido@unsj.edu.ar

Tel. (0264) 4241852

Cel. (0264) 156732770