

EL DERECHO DE SUPERFICIE EN PUERTO RICO Y ARGENTINA`

Pedro F. Silva-Ruiz*

Sumario

I. Justificación. II. Introducción. III. Características. IV. Constitución. V. Facultades y obligaciones del superficiario. VI. Derecho del concedente. VII. Extinción. VIII. El derecho de superficie en la Argentina. IX. El derecho de superficie en Puerto Rico. X. Conclusiones.

I. *Justificación*

En el libro *Homenaje a los Congresos Nacionales de Derecho Civil (1927-1937-1961-1969)*¹, integrado por cuatro tomos, la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Argentina, con motivo de la convocatoria al V Congreso Nacional de Derecho Civil, celebrado en septiembre de 2009, invitó a juristas nacionales y extranjeros a participar en una obra colectiva en homenaje a los cuatro Congresos Nacionales anteriores, realizados en dicha ciudad en los años significados.

En el tomo tercero se publicaron dos ensayos sobre el derecho de superficie (en la Argentina, por supuesto) que motivan estas líneas. Son los siguientes: (1) Nelson G.A. Cossari, **El derecho real de superficie. Balance en**

1* Abogado, Árbitro y Comisionado Especial, Puerto Rico. Catedrático universitario jubilado. Académico correspondiente de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Argentina. © PFSR.

Libro Homenaje a los Congresos Nacionales de Derecho Civil..., Editorial Advocatus, Córdoba, Argentina, Moisset de Espanés, Sommer, Márquez y Ossola, editores, septiembre de 2009 (cuatro tomos).

la legislación argentina a la luz de los Congresos y Jornadas de Derecho Civil² y Néstor Jorge Musto y Claudia Valentina Musto, *El derecho real de superficie*.³

Nuestro propósito es el análisis reflexivo sobre el surgimiento y desarrollo del derecho de superficie en Puerto Rico, comparándolo con lo acontecido en Argentina. Por supuesto, hay aspectos generales e históricos del instituto que no serán abordados en esta ocasión, por mor de brevedad.

II. *Introducción*

1. Dice Castán que se llama “superficie (de *super ficies*) a todo lo que hay sobre el suelo (edificaciones, plantaciones), y derecho de superficie al que una persona tiene sobre construcciones, árboles y plantas adheridas a un suelo ajeno.”⁴

Puig Peña lo define como “aquél de naturaleza real por cuya virtud una persona (concedente) otorga a otra (superficiario) el derecho de levantar en el suelo de su propiedad edificios o plantaciones de las que deviene titular el que las hace, bajo ciertas y determinadas condiciones”.⁵ Y Roca Sastre dice que es

² Libro *Homenaje a los Congresos Nacionales de Derecho Civil*, citado, tomo III, pp. 1807-1828.

³ *Ibid*, pp. 1829-1845.

⁴ José Castán Tobeñas, tomo segundo: “Derecho de cosas”, volumen segundo: “Los derechos reales restringidos”, de la obra “Derecho Civil Español, Común y Foral”, décima edición revisada y ampliada, Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1965, pp. 302-03.

⁵ *Ibid*, p. 303. Aprovechamos para señalar la diferencia entre el derecho de superficie y el arrendamiento –a pesar de que en ambas relaciones jurídicas se produce la cesión de una cosa para la utilización en provecho de otro– la superficie crea un derecho real mientras que el arrendamiento es un derecho personal.

“el derecho real de tener o mantener, temporal o indefinidamente, en terreno o inmueble ajeno, una edificación o plantación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho ajeno de edificar o plantar o por medio de un acto adquisitivo de edificación o plantación preexistente.”⁶

2. Las anteriores definiciones reconocen la existencia de una doble relación jurídica, a saber: (1) un derecho real sobre una cosa ajena (el derecho de superficie propiamente) y (2) una propiedad superficiaria. “Hay una *relación básica* que confiere un derecho real sobre el suelo ajeno que faculta para construir o plantar, o mantener lo construído; y una *relación complementaria*, que otorga la propiedad de lo construído o plantado con independencia de la propiedad del suelo. De este modo, se dejan sin efecto las consecuencias de las regla *superficies solo cedit*, pues desaparece el poder de absorción que como cosa principal tiene el suelo, permitiendo la coexistencia de dos dominios: el del suelo, gravado con el derecho real; el de la construcción o plantación, que reside en persona distinta al titular del suelo.”⁷

3. En Roma, la superficie surgió en el derecho público de la cual se extendió luego a los terrenos privados. “... (L)a institución de la superficie representó una

⁶ Ibid, p. 303. La definición de Roca Sastre es seguida por José Puig Brutau, tomo tercero, volumen segundo, segunda edición, de la obra “Fundamentos de Derecho Civil”, Bosch, Barcelona, 1973, p. 145.

Otros conceptos son: (1) “derecho real de tener una casa propia en terreno ajeno” (Andorno) y (2) “el derecho real [que] permite edificar o realizar plantaciones en un inmueble ajeno o bien, adquirir una obra o una plantación ya iniciada o existente, sin comprar el inmueble” (Musto). Musto, ensayo citado, pp. 1831-1832.

⁷ José R. Vélez Torres, el tomo II: “Los bienes. Los derechos reales”, en la obra “Curso de Derecho Civil”, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, San Juan, Puerto Rico, cuarta reimpression 2002, p. 422 (subrayado en el original).

atenuación introducida por el Pretor al principio absoluto y riguroso de la accesión inmobiliaria, por virtud del cual todo cuanto se construyese o instalase en el suelo ajeno caía necesariamente en el dominio del propietario del suelo...”.⁸ Con el transcurso del tiempo, en el llamado derecho intermedio, el derecho fue absorbido por la enfiteusis.⁹ Ya en nuestros tiempos, los Códigos decimonónicos, de corte individualista, apenas consideraron el derecho de superficie, ya que vieron con prevención (recelo) la propiedad dividida.¹⁰

4. En el Código Civil de Puerto Rico¹¹ se encuentra una somera/débil referencia a la institución que nos ocupa.¹² De este cuerpo se desprende, como regla general la accesión. Esta atribuye, por regla general, la propiedad de lo

⁸ Castán, citado, p. 304.

⁹ En la superficie no es esencial el pago de una renta o canon, a diferencia de lo que requiere la enfiteusis.

¹⁰ Castán, citado, p. 304. Ya en el siglo 20, los Códigos Civiles dieron cabida al derecho de superficie como, por ejemplo, el del Perú de 1984. Así, que en su artículo 1030 ordena: “Art. 1030 – Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.” Continúa: “Este derecho no puede durar más de 99 años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”. El art.1031 dispone que este derecho puede constituirse por acto entre vivos o por testamento.

¹¹ El Código Civil de Puerto Rico (CCPR) es el Código Civil de España de 1889, hecho extensivo a la Isla el 31 de julio de 1889, comenzando a regir (en Puerto Rico) el 1 de enero de 1890. El Código quedó vigente, por orden militar estadounidense, luego del cambio de soberanía por la invasión de los Estados Unidos en 1898. Ha sido mantenido (enmendado) por legislación civil posterior. Se encuentra vigente la edición de 1930 (enmendada).

¹² Véase el art. 1503 del CCPR, 31 LPRA 4178, que procede del art. 1611 del CC español. El referido art. 1503 CCPR reza: “Para la redención de los censos constituidos antes de la promulgación del Código Civil de 1889, sino fuere conocido el capital, se regulará éste por la cantidad que resulte, computada la pensión al tres por ciento./.../ Los dispuesto en esta sección no será aplicable a los derechos de *superficie* y cualesquiera otros gravámenes semejantes...”

edificado y plantado al dueño del suelo.¹³ La Ley Hipotecaria permite hipotecar al derecho de superficie.¹⁴

5. Hoy día, se considera al referido derecho de superficie como un “excelente instrumento para atender a algunas necesidades jurídicas que **no** pueden ser satisfechas en otros medios, y, sobre todo, para tratar de resolver el problema de la vivienda, tan agudo en nuestros tiempos...”.¹⁵

6. En suma, “modernamente se concibe el derecho de superficie como una efectiva derogación de la regla de que todo lo edificado cede como accesión o en beneficio del dueño del suelo (*superficies solo cedit*). Ahora se concibe posible que un sujeto de derecho tenga la propiedad del suelo y que otro distinto tenga la del edificio que en el mismo se levante”.¹⁶

III. Características

¹³ Véase, arts. 294 y 297 (enm.) CCPR, 31 LPRA 1161 y 1164 respectivamente; procedentes de los arts. 358 y 361, respectivamente, del Código Civil español.

¹⁴ La Ley Hipotecaria de 1893 –derogada por la Ley núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPRA 2001 *et. seq.*– autorizaba expresamente (art. 7, párrafo 5) la hipoteca del derecho de superficie. El derecho vigente también lo autoriza.

¹⁵ Castán, citado, p. 305. Ventura-Traveset destaca la escasez de viviendas: “...(L)a necesidad de aumentar las soluciones al magno problema de la vivienda, hace necesario lo que podría llamarse el aprovechamiento de los espacios vacíos existentes en el vuelo de edificados ya construidos y cuya parcelación cúbica, ha de dar origen a nuevos pisos o locales...”, citado en *Lozada Ocasio v. Registrador*, 99 DPR 435, 442 (7 de diciembre de 1970).

¹⁶ Puig Brutau, tomo III, pp. 503-513 (1953), según citado en *Lozada Ocasio*, a la p. 445 (1970). En este mismo caso, se cita a Roca Sastre: “(E)n la segunda mitad de la época del *ius commune* la rigidez de la regla clásica romana superficies solo cedit se van debilitando y el derecho de superficie va asimismo desprendiéndose de la enfiteusis y evolucionando hacia la concepción como *propiedad separada*.” Roca Sastre, *Ensayo sobre el derecho de superficie*, citado en *Lozada Ocasio*, 99 DPR 435, 445 (1970).

1. Son características del derecho de superficie: “(1) es un derecho real; (2) tiene por objeto tener o mantener en terreno o inmueble ajeno una edificación o plantación en propiedad separada; (3) hace posible la propiedad separada del edificio respecto del suelo donde radica; (4) puede ser de duración temporal o de duración indefinida; y (5) puede referirse a edificaciones sobre el suelo y a edificaciones debajo de él”.¹⁷

IV. *Constitución*

1. El derecho de superficie puede originarse tanto por disposición de ley como por negocio jurídico.

2. Por ser un derecho real sobre un bien inmueble se requiere la escritura pública, si fuese a inscribirse en el Registro de la Propiedad.¹⁸

V. *Facultades y obligaciones del superficiario*

1. *Facultades*: (a) Derecho de construcción de la edificación en el inmueble ajeno (o sembrar en fundo ajeno) y (b) derecho de tener o de mantener

¹⁷ *Lozada Ocasio v. Registrador*, citado, pp. 448-9, citando a Roca Sastre.

¹⁸ En España, por razón de la ley especial –Real Decreto 1346 de 1976–, el apartado 2 del art. 172 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana dispuso que “la constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constituido de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad”. Véase, igualmente, el art. 16 del Reglamento Hipotecario español. De ahí que se sostenga que el contrato sobre el derecho de superficie es solemne. “Pero en Puerto Rico, en que *antes* de aprobarse el nuevo Reglamento Hipotecario, carecíamos de ley alguna que reglamentara el derecho, sino que más bien su existencia solo había sido reconocida expresamente por la jurisprudencia, *no* podemos atribuir a nuestro Reglamento un alcance igual al del español.” ... “Pero si el derecho se constituye solo por documento privado, o no se inscribe, tal circunstancia no puede militar en contra del nacimiento del derecho; por el contrario, siempre nacería, aunque tuviera que desenvolverse fuera del Registro...”. “...Creemos que el requisito del documento público del nuevo Reglamento Hipotecario, sólo tiene valor *ad probationem*; nunca trascendencia *ad solemnitatem*...”. José R. Vélez Torres, citado, págs. 430-31 (las primeras dos itálicas son nuestras, las últimas dos del autor citado).

en este inmueble ajeno la propiedad separada, superficiaria, de la edificación (es la función básica y típica del derecho de superficie). A dicho superficiario le corresponden las facultades inherentes a la propiedad y a la posesión de lo construido, por supuesto dentro del tiempo de duración del referido derecho y (c) derecho de enajenar o gravar o disponer del derecho, tanto por actos entre vivos como por causa de muerte.

2. *Obligaciones:* (a) Realizar la edificación en el plazo señalado, y (b) si la superficie se constituyó a título oneroso, abonar el precio.

VI. *Derechos del concedente, propietario del terreno*

Son los siguientes: (1) Exigir que la edificación se construya dentro del plazo; (2) exigir la contraprestación, si se constituye a título oneroso (por ejemplo: el precio en caso de venta) y (3) hacer efectivos los derechos derivados de los pactos que se hayan convenido.

VII. *Extinción*

1. Los que son de aplicación a todos los derechos reales (expropiación forzosa; la confusión en una sola persona de los derechos de propiedad y superficie, entre otros), y (2) el incumplimiento de la obligación de hacer la edificación dentro del plazo señalado.

VIII. *El derecho de superficie en la Argentina*

1. No se justifica significar, *en detalle*, el desarrollo legislativo del derecho de superficie en la Argentina, ya que el lector puede referirse a los dos ensayos indicados en la primera parte,¹⁹ publicados en dicho país.

2. Pueden destacarse, sin embargo, los siguientes aspectos: (1) la legislación existente (núm. 25.509, de 14 de noviembre de 2001) “es sumamente deficiente y no tiene arraigo en nuestras costumbres jurídicas” (Cossari, p. 1807); (2) el art. 2521 del Código Civil “consagra el principio de accesión que receipta el aforismo romano *superficies solo cedit*; la constitución del derecho real de superficie representa una derogación del mencionado principio de accesión... La regulación del derecho de superficie habría roto el esquema de Vélez al permitir que el dueño de lo construido o plantado sea una persona distinta del propietario del terreno sobre el cual se construye o planta. En efecto, [en] virtud del derecho de superficie se mantiene una separación entre la propiedad de lo que se construye o se planta y el terreno o suelo en que se hace. En el régimen del Código, la propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo...” (Cossari, p. 1808, notas omitidas; Musto, p. 1832); (3) en el Código Civil “no sólo *no* incluyó [refiriéndose a Vélez Sarfield] a la suficiente dentro del listado de los derechos de cosas, lo que era superficie para dejarla fuera del sistema jurídico atento al principio de *numerus clausus* que rige nuestro derecho, sino que expresamente la prohibió en el art. 2614”. (Cossari, p. 1809; Musto, p. 1829); (4) la ley 25.509 del año 2001 modificó el art. 2614, suprimiendo la prohibición expresa del derecho de

¹⁹ Son de la autoría de los doctores Cossari y Musto (Véase la Parte I: Justificación).

superficie (Cossari, p. 1816); (5) “el *numerus clausus* y la tipicidad son infranqueables en nuestro ordenamiento por lo que... debemos manifestarnos contrarios a la posibilidad de acoger la superficie en nuestro derecho por vía interpretativa y al margen de la ley 25.509” (*idem*, p. 1817, notas omitidas).

3. En la Argentina, el derecho de superficie no comprende la posibilidad de entenderlo/interpretarlo para comprender o abrazar la construcción o edificación de viviendas. Más la doctrina propicia que se acepte y amplíe este derecho sin restringirlo a los inmuebles susceptibles de forestación o silvicultura de la ley 25.509, por lo que sería necesario legislación al respecto.

IX. *El derecho de superficie en Puerto Rico*

Dividiremos la exposición en dos partes. Primero, la jurisprudencia y segundo, la legislación (el reglamento hipotecario).²⁰

Primero: La jurisprudencia (que comprende la somera mención al derecho bajo estudio en el Código Civil y la Ley Hipotecaria). El caso *Lozada Ocasio v. Registrador*²¹:

a. Los hechos más relevantes son los siguientes: los esposos Lozada son dueños de un solar urbano y de una casa terrera en concreto armado y bloques enclavados en dicho solar. Pactaron y consintieron con los esposos

²⁰ Se sigue este orden expositivo ya que fue la jurisprudencia la que abrió/aceleró el desarrollo del derecho de superficie. Es cierto que la legislación (el Código Civil) mencionaba este derecho, pero fue la jurisprudencia la que le dio el impulso necesario.

²¹ 99 DPR 435 (7 de diciembre de 1970) (Juez Rigau).

Contreras, previo el pago de quinientos dólares, con el propósito de que edificasen sobre la referida residencia terrera una casa, que en efecto es una segunda planta, para fines de vivienda, por valor de diez mil dólares. El pacto consta en escritura pública;²² en dicho documento los Lozada consintieron en que la aludida segunda planta (segundo piso) fuese inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de sus dueños, los Contreras.

Presentada para inscripción, el Registrador denegó la misma, por tratarse de una propiedad por pisos, es decir, propiedad horizontal, incumpléndose con varios requisitos de la Ley especial de Propiedad Horizontal. Los recurrentes Lozada sostienen que esta ley sólo le aplica a “los edificios cuyos dueños declaran expresamente su voluntad de someterlos a ese régimen y que ellos no lo han hecho así, ni desean hacerlo”.

El Tribunal Supremo señala que, de tener razón el Registrador de la Propiedad, los recurrentes tendrían disponibles tres vías: (a) acogerse al régimen de propiedad horizontal; (b) a convertirse en codueños proindiviso, en la proporción que su inversión lo justificase y (c) a enfrentarse con las disposiciones del Código Civil sobre la accesión en torno a los bienes inmuebles. Más, “luego de ponderar el problema a la luz de nuestro derecho civil y de las mejores corrientes contemporáneas de pensamiento sobre el mismo, creemos [dice el Tribunal] que hay una cuarta solución más justiciera. Constituye este caso uno de esos en que los tribunales tenemos que encarar uno de los muchos

²² El Derecho notarial vigente en Puerto Rico es de tipo latino, salpicado por instituciones del “common law”. Véase, Pedro F. Silva-Ruiz, Pedro F. Silva-Ruiz, *Derecho Notarial (Casos y Materiales)*, Ed. Universidad de Puerto Rico, San Juan, Puerto Rico, segunda edición revisada.

intricados problemas que plantea, en su riqueza inagotable, la difícil pero enaltecida tarea de aplicar el Derecho a la vida real.”²³

b. El Tribunal Supremo resuelve que los esposos Contreras han adquirido un derecho real de superficie. Al edificar sobre la casa de los Lozada han adquirido un derecho de propiedad sobre la casa (el segundo piso), que allí construyeron. Por consiguiente, revocó la nota denegatoria del Registrador de la Propiedad, ordenándole la correspondiente inscripción.

c. Dicho Tribunal fundamentó:(i) que el ordenamiento jurídico puertorriqueño sigue la doctrina del *numerus apertus*; (ii) doctrina de los autores²⁴; (iii) el Código Civil menciona el derecho de superficie,²⁵ así como la Ley Hipotecaria española de 1861 (art. 107 (5)) y la de Puerto Rico (de 1893) (art. 107 (5)), 30 LPRA 203(5); (iv) el derecho de superficie y la propiedad superficiaria son derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad; (v) el derecho de superficie es hipotecable.

Segundo: El Reglamento Hipotecario

²³ Lozada Ocasio, cito, p.439.

²⁴ Entre otros, véase la Parte II de este ensayo. Véase la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, art. 2, 30 LPRA sec. 2 (2), que al relacionar los derechos inscribibles, luego de señalar los más conocidos, añade “y otros cualesquiera reales”. Véase también en el Reglamento Hipotecario los arts. 24 y 270, 30 LPRA 854 y 857.

²⁵ Art. 1503 CCPR, 31 LPRA 4178, que procede del art. 1611 del Código Civil de España. Véase anterior nota 12.

1. El Reglamento Hipotecario²⁶ contiene toda una reglamentación sobre el nacimiento, eficacia y extinción del derecho de superficie. Son los artículos 39.1, 39.2, 39.3, 39.4 y 39.5, que se reproducen en nota al pie de la página.²⁷

X. Conclusiones

²⁶ La Ley Hipotecaria facultó al Secretario (Ministro) de Justicia a adoptar un Reglamento Hipotecario que no podrá contravenir ninguna de sus disposiciones (30 LPRA 2003).

²⁷ Además de éstos, en otros artículos del Reglamento también se menciona expresamente el derecho de superficie (arts. 94.2 (1) y 159.1).

Los referidos artículos 39.1 *et. seq.*, rezan:

R.G. § 39.1 – Derecho de superficie; registros de título

El derecho de superficie podrá constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda, sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea ésta parcela o terreno o edificación.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el contrato se entenderá concedido a perpetuidad.

Será inscribible el título en que se conceda expresamente el derecho de superficie, con arreglo a las normas siguientes:

(1) Deberá constar en escritura pública, además del consentimiento del propietario del terreno, el de cualquier arrendatario, usufructuario, u ostentador del dominio útil sobre la finca, según aparezca del Registro.

(2) Si el objeto fuese una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento. En este caso se inscribirá el derecho de superficie a favor del superficiario en la finca principal y la obra nueva como finca independiente y a favor del cesionario, según se dispone en el Artículo 82 (30 L.P.R.A. sec. 2303) de la Ley.

(3) El derecho a construir se anotará preventivamente a favor del superficiario por asiento que caducará, si no se ha hecho la declaración de obra nueva, al finalizar el término fijado por las partes, el cual no podrá exceder de 5 años.

(4) En el caso anterior, una vez terminada la obra y presentada la declaración de obra nueva mediante acta notarial de edificación con el acuerdo del propietario del terreno y del superficiario, se actuará con arreglo a lo dispuesto en el inciso (2) de esta sección, y la anotación preventiva se convertirá en inscripción.

(5) En caso de la concesión del derecho sobre edificación ya terminada, o al momento de declararse la obra nueva, los contratantes expresarán todos los acuerdos respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario, incluyendo el acceso a la vía pública.

(6) En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre terreno se precisará en el título el área y lugar donde se efectuará la obra nueva.

R.G. § 39.2 – Enajenación del derecho de superficie; derechos de tanteo y de retracto

1. La superficie es una propiedad (separada) como las demás propiedades.

2. El derecho de superficie es hoy una derogación de la regla de que todo lo edificado cede como accesión o en beneficio del dueño del suelo (*superficies solo cedit*): que un sujeto tenga la propiedad del suelo y que otro

En toda enajenación onerosa del derecho de superficie el dueño del suelo ostentará derecho de tanteo, y de retracto ante cualquier adquirente, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los Artículos 1529 y siguientes del Código Civil [31 L.P.R.A. secs. 4220 *et. seq.*].

En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanteo y, en su caso, retracto.

En todo caso el Registrador de la Propiedad hará constar el derecho de tanteo y de retracto que tienen tanto el dueño del terreno como el superficiario.

R.G. § 39.3 – Extinción del derecho sobre la edificación y reunión de los derechos de superficie y de propiedad del suelo en una misma persona; efectos

Cuando el derecho sobre la edificación no sea perpetuo se extinguirá por el transcurso del plazo que se hubiese fijado, en cuyo caso el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción incluyendo todas sus mejoras según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

La caducidad de la inscripción del derecho de superficie, o la extinción del derecho sobre la edificación por haber sido concedido a término, provocará la de los derechos reales impuestos por el superficiario, pero si el superficiario tuviese derecho a indemnización, los titulares de éstos se subrogarán en lugar del superficiario.

Si por cualquier causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recayeran sobre uno y otro continuarán gravándolos separadamente.

R.G. § 39.4 – prohibiciones al superficiario y al dueño del suelo

El superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin la aquiescencia expresa del dueño del terreno. Las modificaciones podrán hacerse constar mediante acta notarial con el acuerdo de las partes.

Ni el propietario del suelo o edificación, ni el superficiario podrán actuar de manera tal que pongan en peligro la edificación ajena o el buen uso y disfrute de la misma.

R.G. § 39.5 – Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción

Cuando el dueño transmita todo o parte de la finca y se reserve bien el derecho a construir o a una edificación ya existente, se registrará su derecho y serán de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

Fuente: Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y su Reglamento (Edic. Especial 1997)
(Michie)

distinto tenga la del edificio (o de un segundo piso levantado sobre éste) o que uno tenga la propiedad del suelo y otro de las siembras o lo sobre éste plantadas.

3. El derecho de superficie es hoy admitido por la doctrina y la legislación. Es una rectificación del sentido individualista que tuvo el derecho de propiedad en el transcurso de los años y siglos.

4. El derecho de superficie puede ayudar a resolver el acuciente problema de la vivienda; también puede ayudar a superar la falta de siembra de árboles y matas (la agricultura).

5. En Puerto Rico se sigue el principio del *numerus apertus* en la creación, nacimiento de los derechos reales. Su inscripción en el Registro de la Propiedad es posible, de cumplirse con lo requerido por la Ley y el Reglamento Hipotecario. Por el contrario, en la Argentina rige el (principio de) *numerus clausus*, que implica pueda acogerse la superficie por la vía interpretativa y al margen de la ley 25.509 (año 2001).

Por ello, ha sido posible, en Puerto Rico, crear jurisprudencialmente el derecho real de superficie, aunque el Código Civil no ha sido enmendado.

En el Reglamento Hipotecario se han incorporado disposiciones sobre la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble.

6. ¿Convendrá o no a la Argentina aceptar el derecho real de superficie para que comprenda la posibilidad de edificar viviendas? Así lo propicia la doctrina. Falta, entonces, la acción del legislador.
