

46.ª CONVENCION NOTARIAL
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
25, 26 y 27 de agosto de 2026

LA VIVIENDA EN EL TIEMPO
Ciclos habitacionales. Propiedad superficiaria y financiación

Tema 2. Herramientas de acceso al crédito y la vivienda
Coordinadores: Esc. Sonia Lukaszewicz y Esc. Julián Frigerio

Autora: Esc. Sonia Lukaszewicz
11-4998-4327
Correo electrónico: sonialukaszewicz@hotmail.com

PONENCIAS

1. El derecho real de superficie constituye una herramienta jurídicamente idónea para facilitar el acceso a la vivienda, porque permite adquirir una propiedad temporaria, exclusiva y transmisible, sin exigir que el adquirente financie también la adquisición perpetua del suelo. No se propone sustituir las formas tradicionales de propiedad, sino incorporar una alternativa que proporcione estabilidad habitacional y contenido patrimonial durante un período suficientemente extenso.
2. La propiedad superficiaria permite vincular la vivienda con los distintos ciclos de la vida, pues un plazo de treinta o cuarenta años puede comprender una etapa laboral, familiar y personal durante la cual se requiere una vivienda estable, mientras que, al finalizar ese período, las necesidades habitacionales pueden haber cambiado. La recuperación del inmueble posibilita, a su vez, que una misma construcción sea destinada sucesivamente a nuevos ciclos habitacionales. La temporalidad, cuando es conocida y adecuadamente instrumentada, no equivale a precariedad.
3. La afectación de la propiedad superficiaria al régimen de propiedad horizontal permite individualizar y transmitir unidades funcionales destinadas a vivienda, con la autonomía jurídica necesaria para su comercialización. Cada adquirente incorpora así una propiedad diferenciada, con sus partes propias y comunes, cuyo valor deberá determinarse según el plazo residual de la superficie y no como si se tratara del dominio perpetuo del inmueble.
4. Deben distinguirse la hipoteca constituida por el desarrollador sobre el derecho a construir o la propiedad superficiaria, dentro del régimen especial del Decreto 1017/2024, y la constituida por el adquirente sobre una unidad de propiedad horizontal superficiaria ya construida. Esta última se rige, en principio, por las normas generales del Código Civil y Comercial de la Nación; su ejecución transmite el derecho por el plazo residual, sin extinguir la superficie ni tornar aplicable la indemnización del artículo 2126. En consecuencia, el artículo 5 de la Resolución Conjunta 2/2025 debe interpretarse dentro del ámbito específico de las hipotecas constituidas a los efectos del título II del Decreto 1017/2024.

Título: La vivienda en el tiempo. Ciclos habitacionales. Propiedad superficiaria y financiación

1. Introducción

2. Vivienda, propiedad y suficiencia temporal

3. La superficie como propiedad habitacional temporaria: régimen general y régimen especial

3.1. La superficie en el régimen general del Código Civil y Comercial

3.2. La incorporación de la superficie al régimen especial del Decreto 1017/2024

4. Configuración económica y jurídica del modelo

5. Comercialización, hipoteca y financiación

5.1. El régimen especial: la hipoteca del proyecto sobre la superficie.

5.2. El régimen general: la hipoteca del adquirente sobre la unidad ya construida

5.3. El tránsito de la hipoteca global a las unidades

5.4. Qué ocurre cuando el adquirente deja de pagar

6. Extinción, recuperación y nuevo ciclo habitacional

7. La vivienda posterior como operación diferenciada

8. Diseño notarial y tutela del adquirente

9. Conclusiones

BIBLIOGRAFÍA

SUMARIO. 1. Introducción. 2. Vivienda, propiedad y suficiencia temporal. 3. La superficie como propiedad habitacional temporal: régimen general y régimen especial. 3.1 La superficie en el régimen general del Código Civil y Comercial. 3.2. La incorporación de la superficie al régimen especial del Decreto 1017/2024. 4. Configuración económica y jurídica del modelo. 5. Comercialización, hipoteca y financiación. 5.1. El régimen especial: la hipoteca del proyecto sobre la superficie. 5.2. El régimen general: la hipoteca del adquirente sobre la unidad ya construida. 5.3. El tránsito de la hipoteca global a las unidades 5.4. Qué ocurre cuando el adquirente deja de pagar. 6. Extinción, recuperación y nuevo ciclo habitacional. 7. La vivienda posterior como operación diferenciada. 8. Diseño notarial y tutela del adquirente. 9. Conclusiones.

Palabras clave: derecho real de superficie; vivienda; propiedad horizontal superficiaria; hipoteca; hipotecas divisibles; temporalidad; acceso a la vivienda; función notarial.

1. Introducción

El acceso a la vivienda suele ser presentado a partir de una alternativa que, por su aparente sencillez, termina condicionando el modo mismo en que se piensa el problema: una persona sería propietaria si adquiere el dominio, condominio o propiedad horizontal de un inmueble y, fuera de ese supuesto, quedaría situada en el ámbito de la locación o de alguna otra forma de ocupación necesariamente menos estable. Esa oposición, que identifica seguridad con perpetuidad y temporalidad con precariedad, resulta demasiado rígida para describir las necesidades habitacionales contemporáneas y, sobre todo, para explorar las posibilidades que ofrece el ordenamiento jurídico. El derecho a una vivienda digna, reconocido por el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y por el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, exige que las personas puedan habitar en condiciones adecuadas, seguras y económicamente sostenibles; no impone, en cambio, que toda respuesta deba estructurarse mediante la adquisición conjunta y perpetua del suelo y de lo edificado.¹

La distinción procura reconocer el valor que los derechos reales mencionados tienen como forma tradicional de propiedad y la función patrimonial que cumplen para las familias y también advertir algo diferente: así como la adquisición del dominio no garantiza por sí sola que la vivienda resulte accesible, habitable o adecuada a las necesidades de quien la

¹Constitución de la Nación Argentina, art. 14 bis; Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, art. 11.1, aprobado por Ley 23.313.

ocupa, la existencia de un plazo tampoco convierte necesariamente al derecho en precario. Entre ambos extremos pueden existir posiciones jurídicas reales, exclusivas y oponibles, dotadas de valor económico y susceptibles de transmisión, que proporcionen estabilidad durante un período suficientemente extenso de la vida. La cuestión, por consiguiente, reside en determinar qué contenido y qué duración debe reunir una titularidad para satisfacer, de manera real y no meramente nominal, una necesidad habitacional concreta.

Desde esta perspectiva se propone la noción de propiedad habitacional temporalmente suficiente. La expresión no designa un nuevo derecho real ni pretende modificar el sistema cerrado previsto por el Código Civil y Comercial; describe la función que puede asumir una propiedad superficiaria cuando durante un plazo -por ejemplo, treinta o cuarenta años- atribuye a su titular una vivienda que puede usar y gozar como propia, transmitir por actos entre vivos, dejar a sus sucesores y gravar para obtener financiación. Un período de esa extensión puede abarcar la etapa laboral y familiar central de muchas personas o responder a radicaciones prolongadas vinculadas con proyectos productivos de duración definida, sin que ello autorice a ofrecer una respuesta uniforme para todos. La suficiencia dependerá de la edad de ingreso, del tiempo pactado, del precio, del plazo del crédito para los supuestos en los cuales se dependa de este para la adquisición, de la posibilidad de transmisión y de las previsiones adoptadas para el momento en que el derecho concluya.

La idea que orienta este trabajo puede formularse, en consecuencia, del siguiente modo: el derecho real de superficie es jurídicamente idóneo para estructurar una propiedad habitacional temporalmente suficiente, comercializable y susceptible de financiación, siempre que el negocio reconozca abiertamente su temporalidad, asegure que el precio refleje el plazo adquirido, coordine la duración de las garantías con la extinción y organice la recuperación funcional del inmueble. No se propone reemplazar modos tradicionalmente utilizados para la vivienda; sino incorporar una alternativa al repertorio jurídico disponible y demostrar que la estabilidad habitacional no depende exclusivamente de la perpetuidad.

2. Vivienda, propiedad y suficiencia temporal

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional encomienda al Estado la protección integral de la familia y el acceso a una vivienda digna, mientras que el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, dentro del cual incluye expresamente la vivienda. La importancia de estas disposiciones reside en que ninguna de ellas impone una técnica única

de atribución patrimonial ni identifica la vivienda digna con la adquisición perpetua del inmueble. El objeto tutelado es la posibilidad de habitar con seguridad, adecuación y continuidad; el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, el fideicomiso constituyen formas capaces de proporcionar esas condiciones, pero no las únicas concebibles dentro del ordenamiento.

La Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos incluye entre los elementos de la vivienda adecuada la seguridad de la tenencia, cualquiera sea su modalidad, junto con la asequibilidad, la habitabilidad, la disponibilidad de servicios, la localización y la adecuación cultural. Esta enumeración permite advertir que la calidad habitacional no depende exclusivamente de la extensión temporal del título. Una persona puede ser propietaria del suelo y, sin embargo, afrontar una vivienda materialmente inadecuada, excesivamente gravosa o alejada de los servicios que necesita; del mismo modo, un derecho temporal puede ofrecer estabilidad y autonomía suficientes si su plazo, su oponibilidad y su contenido se encuentran claramente definidos.²

Lo anterior no significa que todas las formas temporales deban ser equiparadas. Un contrato de locación por un período breve, un comodato, un derecho personal de uso y una propiedad superficiaria de cuarenta años presentan diferencias sustanciales en cuanto a exclusividad, circulación, protección sucesoria, acceso al crédito y defensa frente a terceros. Puesto que la temporalidad no determina por sí sola la precariedad, es necesario examinar qué poderes atribuye cada figura y qué grado de previsibilidad ofrece. El plazo integra la valoración, pero debe ser analizado junto con la causa del derecho, su publicidad, su transmisibilidad y las consecuencias jurídicas y económicas de su finalización.

La suficiencia no puede determinarse mediante una cifra aislada: Un plazo de treinta o cuarenta años puede cubrir la etapa laboral y familiar principal de numerosos adquirentes, pero será inadecuado si una parte significativa de este se consumió durante la construcción, si el crédito tomado para su adquisición se extiende hasta el vencimiento o si la persona ingresa al sistema en una edad para la cual no existe una salida razonablemente prevista. Asimismo, la evaluación debe considerar si la propiedad superficiaria se adquiere dentro del marco general establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación o el específico determinado por el Decreto 1017/2024.

²OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS DERECHOS HUMANOS, «The human right to adequate housing», disponible en el sitio oficial del ACNUDH, consulta: 16/8/2026.

3. La superficie como propiedad habitacional temporaria: régimen general y régimen especial

Antes de avanzar señalaremos que no existen una superficie nacida del Código Civil y Comercial y otra creada por el Decreto 1017/2024. El derecho real encuentra siempre su fuente sustantiva en los artículos 2114 a 2128 del Código. Lo que varía es el marco dentro del cual ese mismo derecho se constituye, circula y se financia: puede operar exclusivamente bajo el régimen general o quedar incorporado a un proyecto que utiliza las herramientas especiales de financiación y publicidad previstas por el Decreto, su reglamentación y las disposiciones técnico-registrales respectivas. Distinguir ambos planos evita atribuir a toda superficie, por el solo hecho de ser hipotecable, consecuencias que pertenecen únicamente al régimen especial.

3.1. La superficie en el régimen general del Código Civil y Comercial

El artículo 2114 del Código Civil y Comercial define la superficie como un derecho real temporario constituido sobre inmueble ajeno, que atribuye 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 materia habitacional interesan las dos modalidades constructivas previstas por los artículos 2115 y 2116: el derecho a construir y hacer propio lo edificado, y la propiedad superficiaria sobre una construcción ya existente. La figura produce una separación temporal entre la titularidad del suelo y la de la obra, porque durante su vigencia suspende la actuación ordinaria del principio de accesión sin eliminarlo definitivamente. Extinguida la superficie por vencimiento, el dueño del suelo hace suyo lo edificado en los términos del artículo 2125. El plazo de treinta o cuarenta años utilizado en esta propuesta se encuentra, además, dentro del máximo de setenta años que el artículo 2117 fija para la superficie destinada a construir.³

Por su parte el artículo 2116 permite que la superficie recaiga sobre la totalidad del inmueble o sobre una parte determinada, y que se proyecte sobre la rasante, el vuelo o el subsuelo. También admite que comprenda construcciones ya existentes, incluso cuando se

³MARIANI DE VIDAL, Marina; ABELLA, Adriana N., «Derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial», La Ley, 23/2/2016, p. 1, TR LALEY AR/DOC/507/2016; PEPE, Marcelo A.; MENDIZÁBAL, Gonzalo A., «El derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación», La Ley, 25/10/2016, p. 1, TR LALEY AR/DOC/3108/2016.

encuentren sometidas al régimen de propiedad horizontal. Esa flexibilidad amplía las posibilidades de utilización urbana, pues hace posible reservar sectores para otros destinos, aprovechar el espacio aéreo o subterráneo y articular edificios de funciones diversas. Sin embargo, cuanto más compleja sea la configuración espacial elegida, mayor será la necesidad de satisfacer con precisión el principio de especialidad o determinación y de impedir superposiciones materiales o jurídicas entre el suelo, la superficie y los sectores comunes.⁴

En la Ciudad de Buenos Aires, la Disposición Técnico Registral 3/2015, actualizada por las Disposiciones 15/2016 y 22/2016, contempla la apertura de la submatrícula cuando se ruega una transmisión, la constitución de garantías o la afectación de la propiedad superficiaria al régimen de propiedad horizontal. Humphreys examina esta técnica posterior; Sabene, cuyo trabajo corresponde al régimen original de 2015, explica la autonomía registral y la nota de relación entre la matrícula del suelo y la de la superficie. Ambos aportes deben ser diferenciados temporalmente, pero permiten comprender cómo el Registro conserva la independencia de las titularidades sin presentarlas como realidades desvinculadas. El asiento no sustituye la descripción del título, aunque exterioriza frente a terceros el objeto, el plazo y las modalidades del derecho.⁵

Existe, además, una técnica que merece ser considerada cuando quien es dueño del inmueble desea transmitir el suelo y conservar, durante un tiempo, la propiedad de lo construido o el derecho a construir: la reserva de superficie. Aunque el Código Civil y Comercial no la regula mediante una fórmula específica semejante a la reserva de usufructo, los artículos 2118 y 2119 no la excluyen. El primer artículo legitima al titular del dominio para constituir la superficie y el segundo admite su nacimiento por contrato; dentro de ese marco, nada impide que, en el mismo negocio por el cual se transmite el dominio del suelo, el transmitente conserve para sí la propiedad superficiaria o el derecho a construir. No se trata de una reserva unilateral separada de la voluntad del adquirente, sino de una estipulación que integra el contrato y determina el alcance del dominio que éste recibe, sujeto a la superficie que simultáneamente queda constituida a favor del transmitente. Esta

⁴PEPE, Marcelo A., «El derecho real de superficie. Consideraciones sobre su objeto», Revista Código Civil y Comercial, agosto de 2025, p. 199, TR LALEY AR/DOC/1812/2025.

⁵Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Disposición Técnico Registral 3/2015, texto modificado por las Disposiciones 15/2016 y 22/2016; HUMPHREYS, Ethel, «Los aspectos registrales del derecho real de superficie», ADLA 2018-8, p. 135, TR LALEY AR/DOC/899/2017.

modalidad ha sido admitida por la doctrina como una de las vías contractuales de nacimiento del derecho real de superficie.⁶

La expresión transmisión de la nuda propiedad con reserva de superficie puede resultar gráficamente útil para aproximar el resultado a quienes conocemos el esquema del usufructo, pero no debe sustituir la calificación técnica. El dueño del suelo no es, en todos sus efectos, un nudo propietario: conserva las facultades materiales y jurídicas compatibles con la superficie -sin turbar el derecho del superficiario conforme al artículo 2121- y, al vencimiento, opera la accesión prevista por el régimen. Del mismo modo, el superficiario no es usufructuario de una cosa ajena una vez que existe la construcción: es propietario temporario de ella. Mantener las categorías propias de cada derecho evita trasladar soluciones que podrían alterar el contenido y la circulación de las titularidades creadas.

La posibilidad de transmitir la superficie por actos entre vivos y por causa de muerte, expresamente reconocida por el artículo 2119, constituye uno de los elementos que permiten atribuirle verdadera función patrimonial. El fallecimiento del superficiario no extingue el derecho ni obliga a resolver anticipadamente la situación habitacional, pues sus sucesores reciben la misma posición jurídica, con el plazo y las cargas que resten. El titular puede también enajenar cuando cambien sus necesidades, de modo que la inversión no queda inmovilizada durante toda la duración originaria. Esta circulación diferencia sustancialmente a la superficie de los derechos personalísimos o de las relaciones cuya continuidad depende de la vida o de la voluntad del concedente.

El segundo párrafo del artículo 2120 autoriza a afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal con separación del terreno, y permite transmitir o gravar las unidades funcionales como inmuebles independientes durante el plazo de la superficie. A partir de esa estructura normativa puede sostenerse que una figura que, en abstracto, habría podido quedar limitada al aprovechamiento unitario de un edificio se convierte en una herramienta apta para la comercialización habitacional. Cada vivienda puede constituir un objeto jurídico autónomo, con sus partes propias y comunes, sin que el adquirente deba incorporarse a una relación meramente personal con el desarrollador ni adquirir una participación indivisa de difícil utilización. Brandi Taiana había anticipado una aplicación habitacional mediante

⁶ SABENE, Sebastián E., «Constitución, transmisión, extinción y oponibilidad del derecho real de superficie», SJA, 9/12/2015, TR LALEY AP/DOC/964/2015.

superficie, fideicomiso, propiedad horizontal y leasing; su propuesta, orientada a un eventual acceso al dominio pleno, constituye un antecedente diferente del modelo aquí desarrollado.⁷

3.2. La incorporación de la superficie al régimen especial del Decreto 1017/2024

El segundo plano aparece cuando la superficie se incorpora a un proyecto inmobiliario que utiliza las herramientas del Decreto 1017/2024. El título II regula la hipoteca que el superficiario constituye sobre el derecho a construir o sobre la propiedad superficiaria para financiar el proyecto; el título I admite una hipoteca divisible sobre el inmueble destinado al emprendimiento y permite que, al producirse la división, los adquirentes reciban el dominio o la superficie con la porción individual del crédito y de la garantía; el título III organiza la publicidad de los contratos que prometen la entrega futura de cualquiera de esos derechos. Las tres vías pueden concurrir, pero no son intercambiables: difieren el objeto gravado, el momento de individualización y la posición del adquirente.

En la Ciudad de Buenos Aires esa diferencia se refleja en varias capas registrales. La Disposición Técnico Registral 3/2015, con sus modificaciones, continúa rigiendo la inscripción del derecho real y la apertura de la submatrícula. Las Disposiciones 10/2025 y 11/2025 se ocupan de la afectación del proyecto y de la anotación de contratos sobre unidades futuras, mientras que la Disposición 14/2025 reglamenta las hipotecas divisibles. Estas normas no sustituyen la registración de la superficie ni convierten el derecho personal anotado en un derecho real: agregan publicidad al proyecto, a los contratos y a la financiación.

4. Configuración económica y jurídica del modelo

La configuración del modelo exige distinguir las funciones que tienen lugar, aun cuando en un proyecto concreto varias de ellas sean asumidas por una misma persona o entidad. El titular del suelo aporta el inmueble, constituye la superficie y conserva la expectativa de recuperar la construcción al vencimiento. El desarrollador organiza la obra, ejerce el derecho a construir y, una vez concluida o suficientemente avanzada, promueve la afectación de la propiedad superficiaria al régimen de propiedad horizontal. Los adquirentes

⁷COSSARI, Leandro R. N.; COSSARI, Nelson G. A., «Propiedad horizontal superficiaria y superficie sobre unidades en propiedad horizontal», La Ley, 23/2/2021, p. 1, TR LALEY AR/DOC/3948/2020; BRANDI TAIANA, Maritel M., «Derecho superficiario fiduciario. ¿Ahora sí?», Revista del Notariado, n.º 916, p. 8, TR LALEY AR/DOC/2029/2016. La primera fuente respalda la autonomía inmobiliaria de las unidades; la segunda se cita como antecedente doctrinario diferenciado.

incorporan las unidades a su patrimonio por el plazo residual informado. El financiador aporta recursos para la construcción o para las compras individuales y recibe garantías delimitadas por la duración del derecho. El notario, finalmente, articula los negocios, controla su correspondencia y procura que la temporalidad resulte jurídicamente precisa y comprensible para todos los intervinientes.⁸

El plazo de treinta o cuarenta años que caracteriza la propuesta debe ser entendido como período de disfrute habitacional efectivo para el adquirente, y no necesariamente como duración total del derecho constituido al comenzar el proyecto. Si entre la constitución de la superficie, la obtención de permisos, la ejecución de la obra y la entrega transcurren varios años, una superficie originariamente establecida por cuarenta años proporcionará al primer superficiario un período menor y reducirá todavía más el de quienes adquieran después. La diferencia no es secundaria, porque el tiempo integra el objeto económico del contrato del mismo modo que la superficie, la ubicación o la calidad constructiva de la unidad.

La principal expectativa económica del modelo reside en que el adquirente no necesite financiar, junto con la construcción, la adquisición perpetua del suelo. Esa expectativa es razonable, pero no constituye una consecuencia necesaria de toda superficie. Si el propietario exige un canon equivalente a la renta plena del terreno durante todo el plazo, si el desarrollador absorbe como beneficio la diferencia entre el valor del dominio y el costo del derecho temporal, o si la financiación incorpora cargas excesivas, el adquirente podría terminar afrontando un desembolso semejante al del dominio sin recibir una titularidad de igual duración. La asequibilidad, entonces, debe comprobarse mediante la estructura concreta de costos, y no deducirse del nombre del derecho real.

El régimen de indemnización por extinción -y, de modo central para este modelo, por vencimiento- integra el equilibrio económico desde el comienzo. El artículo 2126 dispone que el propietario debe indemnizar al superficiario salvo pacto en contrario, y reconoce prioridad a lo convenido por las partes. En un proyecto concebido para amortizar el derecho durante treinta o cuarenta años puede acordarse la exclusión de la compensación final, siempre que esa circunstancia haya sido considerada en el precio y explicada de manera inequívoca. También puede reconocerse un valor residual mediante una fórmula objetiva. Lo que resultaría difícilmente justificable es cobrar al inicio como si se transmitiera una propiedad perpetua y, al mismo tiempo, excluir mediante una cláusula poco visible toda

⁸Cfr., en general, sobre las figuras que pueden confluir en el negocio, MOLINA SANDOVAL, Carlos A., «El derecho de superficie en los negocios inmobiliarios», La Ley, 29/3/2017, p. 1, especialmente aps. VII a XII, TR LALEY AR/DOC/780/2017.

indemnización posterior. La libertad contractual no dispensa de coherencia económica ni del deber de información.

La recuperación del inmueble solo cumple la función habitacional proyectada si la construcción llega al vencimiento en condiciones de continuar siendo utilizada. El título constitutivo y el reglamento de propiedad horizontal deben distribuir las reparaciones ordinarias, las renovaciones de componentes de larga vida útil, las inspecciones técnicas, los seguros y la constitución de reservas. Esta previsión resulta especialmente necesaria porque, a medida que disminuye el plazo residual, los últimos titulares podrían tener menos incentivos para financiar obras cuyo beneficio se extenderá principalmente después de la extinción. Si el problema se advierte recién en los años finales, la asimetría de intereses puede traducirse en deterioro y conflicto.

5. Comercialización, hipoteca y financiación

En el régimen especial la comercialización, en general, comienza antes de la existencia de las unidades. El artículo 10 del Decreto 1017/2024, la Resolución Conjunta 2/2025 y las Disposiciones 10/2025 y 11/2025 permiten afectar el proyecto y anotar los contratos que prometen dominio o superficie sobre unidades futuras. Esa publicidad mejora su trazabilidad y oponibilidad, pero no los transforma en derechos reales ni elimina los riesgos de la obra, que deberán ser atendidos mediante garantías contractuales, control de los fondos y una precisa correspondencia entre el proyecto y la unidad prometida.^{9 10}

En una propiedad superficiaria la demora posee una consecuencia adicional: no solo posterga la posesión, sino que consume parte del tiempo adquirido. El contrato debe identificar el derecho prometido como unidad de propiedad horizontal superficiaria, indicar el vencimiento común, estimar el plazo residual al momento de la entrega y explicar la incidencia de la hipoteca del proyecto. Si la obra se retrasa de manera sustancial, deberán preverse mecanismos que restablezcan el equilibrio, sea mediante una adecuación del precio, una extensión posible dentro del límite legal, una compensación o la facultad de resolver. Entregar la misma unidad varios años después no equivale a cumplir idéntica prestación cuando el objeto incluye un derecho temporal.

⁹Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024, especialmente arts. 1 a 10; Resolución Conjunta 2/2025 del Ministerio de Justicia y del Ministerio de Economía, especialmente arts. 1 a 12.

¹⁰Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Disposiciones 10/2025 y 11/2025.

5.1. El régimen especial: la hipoteca del proyecto sobre la superficie.

Los artículos 2120 y 2206 del CCCN proporcionan la base legal de la garantía y el título II del Decreto 1017/2024 contempla su utilización para financiar proyectos inmobiliarios. La recepción bancaria de la superficie, sin embargo, es anterior: en 2017, la Comunicación «A» 6297 incorporó su hipoteca en primer grado entre las garantías preferidas «B» y fijó, para el cómputo, el cincuenta por ciento del valor del derecho. La Comunicación «A» 8135 no inauguró ese reconocimiento: incluyó expresamente dentro del mismo punto las hipotecas para proyectos del Decreto 1017/2024. La evolución confirma la admisibilidad de la garantía, pero no asegura el crédito: la entidad seguirá evaluando el plazo, el proyecto, la conservación y la posibilidad de ejecución dentro del tiempo disponible.¹¹

Un punto destaca en el segundo párrafo del artículo 5 de la Resolución Conjunta 2/2025. La disposición emplea el imperativo «deberá preverse» para exigir que la indemnización del artículo 2126 consista en transmitir al superficiario el dominio pleno, mientras que el artículo 8 del Decreto regula la publicidad de los derechos que hayan previsto esa alternativa.¹²

5.2. El régimen general: la hipoteca del adquirente sobre la unidad ya construida

La situación cambia cuando la construcción ya existe, se encuentra afectada a propiedad horizontal superficiaria y una persona adquiere una unidad para habitarla durante el plazo remanente. Si el banco entrega los fondos con los cuales se paga el precio y el comprador hipoteca esa unidad, el objeto de la garantía deja de ser el proyecto o una mera facultad de construir, para convertirse en una propiedad superficiaria individualizada, transmisible y ejecutable por el tiempo que resta. Esta diferencia merece explicarse: durante la obra, el acreedor depende de la viabilidad del emprendimiento, de su terminación y de la posterior individualización de las unidades; una vez concluida la construcción, en cambio,

¹¹BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, Comunicación «A» 6297, 11/8/2017, especialmente puntos 1.2.1 y 3.1.14.5 de las normas sobre «Garantías»; Comunicación «A» 8135, 21/11/2024, especialmente punto 1.2.1; GÓMEZ DE LA LASTRA, Manuel C., «El derecho real de superficie. Un hito en el financiamiento de la actividad productiva», La Ley, 1/9/2017, p. 1, TR LALEY AR/DOC/2283/2017.

¹²SABENE, Sebastián E., «A propósito del Decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral», La Ley, 20/2/2025, p. 1, en especial p. 10, TR LALEY AR/DOC/242/2025; Decreto 1017/2024, arts. 8°, 15 y 18; Resolución Conjunta 2/2025 del Ministerio de Justicia y del Ministerio de Economía, art. 5°, segundo párrafo. El trabajo de Sabene es anterior a la Resolución Conjunta y se cita respecto de la interpretación del Decreto.

examina un inmueble existente cuyo contenido comprende el uso, el goce, la transmisión y la posibilidad de ejecución durante un plazo cierto. La temporalidad no priva al derecho de sustancia patrimonial, pero obliga a valorarlo por el tiempo efectivamente disponible y no como si se tratara del dominio perpetuo. Esta es, en principio, la hipoteca ordinaria autorizada por los artículos 2120 y 2206 del Código, a la cual no corresponde trasladar la indemnización del artículo 5 de la Resolución Conjunta mencionada. Para el acreedor, lo decisivo será que el valor del derecho pueda determinarse y que el préstamo concluya con una holgura razonable antes de su vencimiento.

5.3. El tránsito de la hipoteca global a las unidades

Las dos operaciones pueden, sin embargo, vincularse. El título I del Decreto permite que la hipoteca global que financió el proyecto se divida cuando se produzcan la subdivisión y la transmisión del dominio o la constitución de la superficie a favor de los adquirentes, de manera que cada unidad quede afectada únicamente por la porción de crédito que le corresponde y las restantes sean liberadas; en la Ciudad de Buenos Aires, la Disposición Técnico Registral 14/2025 regula la toma de razón de esas hipotecas divisibles. El comprador puede así asumir una deuda nacida durante la financiación de la obra y recibir una garantía ya dividida, pero esa situación no debe confundirse con la nueva hipoteca que constituye para obtener un préstamo propio. La escritura tendrá que explicar de dónde proviene la obligación, qué saldo asume y qué cláusulas del negocio originario continúan proyectándose sobre su unidad.¹³ La implementación técnico-registral no reproduce todavía de manera uniforme la alternativa superficiaria admitida por el decreto, lo cual no elimina la base sustantiva del derecho.

5.4. Qué ocurre cuando el adquirente deja de pagar

La pregunta es especialmente importante porque el incumplimiento del préstamo ha sido, en ocasiones, confundido con la extinción de la superficie. Si el adquirente deja de pagar, se torna exigible la obligación garantizada y el acreedor puede ejecutar la hipoteca, pero el derecho real no se extingue por esa sola causa ni nace la indemnización del artículo 2126. Quien adquiera en la subasta recibirá la propiedad superficiaria por el plazo residual, con las condiciones del título y del reglamento ya que el acreedor concedió el crédito sobre

¹³Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Disposición Técnico Registral 14/2025, especialmente arts. 1° a 4°.

un derecho temporal cuyo valor, duración y porcentaje de financiación debieron ser ponderados al originarse el préstamo, y no sobre un inmueble de dominio pleno.

6. Extinción, recuperación y nuevo ciclo habitacional

El vencimiento no debería ser leído como una cláusula final que solo indica cuándo concluye el derecho, porque su incidencia acompaña a la operación desde el comienzo: determina el tiempo que se transmite, condiciona el precio, limita la duración razonable del crédito y fija el momento de la restitución. El artículo 2125 establece que, cumplido el plazo, el propietario del suelo hace suyo lo construido, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario. La recuperación no es, entonces, una sanción contra el último titular: es el efecto legal que integró todas las adquisiciones desde el origen. De ahí que el préstamo y la hipoteca deban finalizar con suficiente anticipación para que la garantía no llegue al vencimiento desprovista de valor económico.

En el supuesto que aquí interesa, es al vencimiento del plazo -y no ante la mera falta de pago de una cuota- cuando se produce la extinción que torna operativa la indemnización del artículo 2126 del CCCN. La distinción permite separar dos planos que responden a causas diferentes: la ejecución hipotecaria resuelve el incumplimiento del préstamo mediante la realización del derecho temporal, mientras que la indemnización ordena la relación entre el propietario del suelo y quien sea superficiario cuando el plazo termina y la construcción se incorpora al inmueble. La compensación no busca rescatar una garantía que perdió valor ni mejorar la posición de quien dejó de pagar: es la consecuencia de que el titular del suelo recupera lo construido. La norma obliga a este último a indemnizar al superficiario salvo pacto en contrario, permite que las partes determinen el monto y, a falta de previsión, remite a los valores subsistentes incorporados durante los dos últimos años, descontada su amortización. La amplitud de la regla permite una indemnización dineraria, otra prestación acordada o su exclusión, pero no impone la transmisión del dominio pleno. Si el precio fue calculado sobre la amortización total del derecho, la exclusión deberá aparecer con igual claridad en el título constitutivo, el reglamento, los contratos y las escrituras respectivas, de manera que nadie descubra al final una consecuencia económica que debió comprender antes de adquirir. Cuando el título pacta esa indemnización en dinero y con una fórmula que la actualice al valor de mercado -en lugar de remitir a la regla supletoria recién descripta, pensada para reflejar solo lo incorporado en los dos últimos años- *la suma resultante puede operar como puente económico hacia una nueva etapa habitacional del superficiario, por ejemplo, el aporte inicial para incorporarse a un*

proyecto de vivienda colaborativa. Se trata de una posibilidad que el diseño del precio y de la indemnización puede dejar abierta, no de un derecho a una vivienda posterior.

Distinta es la extinción anticipada por renuncia, consolidación, cumplimiento de una condición resolutoria u otra causa legal o convencional. El segundo párrafo del artículo 2125 protege los derechos reales o personales constituidos por el superficiario, que continúan hasta el transcurso del plazo como si la extinción no se hubiera producido. Si la ley preserva de ese modo la garantía frente a una extinción anticipada verdadera, con mayor razón la mora del comprador -que ni siquiera extingue la superficie- solo puede habilitar su ejecución sobre el derecho residual y no anticipar la indemnización final.

La recuperación de la construcción permite, finalmente, pensar el inmueble en ciclos sucesivos. Quienes acceden durante el primero reciben una vivienda real, patrimonial y transmisible por un período suficientemente extenso, sin financiar necesariamente la perpetuidad del suelo; al vencer el derecho, el edificio retorna a su propietario y puede ser destinado a nuevas necesidades. La propuesta no se limita a diferir el costo del terreno: distribuye a lo largo del tiempo la capacidad de uso de una obra durable. Para que esa finalidad sea posible, el inmueble deberá llegar al vencimiento en condiciones de continuar sirviendo como vivienda y no como un activo agotado por la falta de mantenimiento de sus últimos años.

7. La vivienda posterior como operación diferenciada

La correspondencia entre el tiempo del derecho y las distintas etapas de la vida explica una parte importante de esta propuesta. Al concluir una superficie de treinta o cuarenta años, su anterior titular puede necesitar una vivienda de menores dimensiones, mayor accesibilidad o servicios de cuidado que antes no requería; también puede haber resuelto su situación de otro modo. Reconocer esa realidad no autoriza, sin embargo, a afirmar que del vencimiento nazca automáticamente el derecho a otra unidad. La superficie se extingue conforme a su título y el propietario recupera la construcción. Si se desea ofrecer una solución colaborativa, comunitaria o asistida para la etapa posterior, será necesario estructurarla como una operación nueva, con causa, criterios de asignación y financiación propios. La fuente de esa financiación puede ser la indemnización dineraria del artículo 2126, cuando el título la pactó con ese fin: el modelo no promete una vivienda posterior, pero puede dejar disponibles los recursos para que el superficiario la procure por su cuenta.

Separar ambos planos no debilita la dimensión humana del modelo: evita prometer como efecto jurídico lo que solo puede sostenerse mediante una organización adicional y efectiva.

8. Diseño notarial y tutela del adquirente

La intervención notarial no se agota en autorizar una escritura formalmente válida e inscribible. En una operación que separa el suelo de la construcción, admite transmisiones sucesivas y concluye con la recuperación del inmueble, el título ordena un verdadero ciclo. La doctrina incluye entre las materias que las partes pueden estipular el objeto, el plazo, la propiedad horizontal, las garantías, la destrucción, la extinción y la indemnización. A partir de ese elenco entendemos que no se trata de cláusulas independientes: cada una incide sobre las demás y debe integrarse en una estructura coherente capaz de acompañar a la superficie durante décadas.¹⁴

El asesoramiento debe comenzar antes de la instrumentación. La elección entre dominio y superficie, la duración, la identidad del desarrollador, la forma de financiar la obra y el destino final del edificio condicionan la viabilidad jurídica y económica. Una escritura puede cumplir todos los requisitos formales y, sin embargo, documentar un negocio inadecuado si el plazo residual es demasiado breve, el canon reproduce el valor del suelo o la garantía elegida obliga a transmitir el dominio al vencimiento. La seguridad jurídica preventiva exige advertir esas incompatibilidades cuando todavía es posible modificar la estructura y no después de que existan adquirentes y acreedores.

Los artículos 1094, 1095 y 1100 del Código Civil y Comercial, exigen una interpretación protectoria y el suministro por parte del desarrollador de información cierta, clara y detallada. En una propiedad superficiaria la temporalidad define la extensión del derecho, incide sobre el precio y condiciona la reventa y el crédito. Informar no vuelve justa cualquier estipulación, pero tampoco convierte en abusiva una temporalidad que ha sido comprendida y valorada al contratar.¹⁵

La expresión abreviada “transmisión de la nuda propiedad con reserva de superficie” puede utilizarse con finalidad explicativa, siempre que no reemplace la descripción técnica de las titularidades que efectivamente se crean. La precisión terminológica evita que se apliquen por analogía automática reglas del usufructo que no corresponden a la superficie.

¹⁴DE ROSA, Carlos A.; TORRES LASTRA, María Eugenia, «El derecho real de superficie y la resiliencia de las instituciones jurídicas», La Ley, 25/3/2024, p. 1, especialmente ap. V.1; ADLA 2024-5, p. 161, TR LALEY AR/DOC/595/2024.

¹⁵Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1094, 1095 y 1100. En tanto la adquisición configure una relación de consumo, lo que ocurrirá si una persona adquiere una unidad de vivienda frente a un desarrollador que actúe profesionalmente.

La distinción entre las dos financiaciones desarrolladas no puede quedar reservada al análisis doctrinal: debe verse con claridad en la escritura. Cuando el desarrollador grava el derecho a construir o la propiedad superficiaria para ejecutar la obra, corresponde identificar el régimen del título II del Decreto 1017/2024, la incidencia del artículo 5 de la Resolución Conjunta 2/2025 y, si existe una hipoteca divisible, el modo en que el crédito y la garantía pasarán a cada unidad. Cuando una persona adquiere una vivienda ya construida y la hipoteca para pagar su precio, habrá que explicar que la garantía recae sobre el plazo residual y que su eventual ejecución transmite ese mismo derecho temporal. La diferencia es decisiva para comprender el riesgo: el incumplimiento del préstamo no anticipa por sí mismo la extinción de la superficie ni pone en funcionamiento la indemnización del artículo 2126.

9. Conclusiones

El recorrido realizado permite volver a la pregunta inicial. La propiedad no deja de ser tal porque tenga un plazo, del mismo modo que el dominio perpetuo no asegura, por sí solo, una vivienda accesible y adecuada. La propiedad habitacional temporalmente suficiente no crea un derecho real distinto ni disimula la duración limitada de la superficie: procura identificar qué contenido debe reunir esa titularidad para ofrecer estabilidad, autonomía y valor patrimonial durante una etapa extensa de la vida. Treinta o cuarenta años podrán ser suficientes para algunas personas y no para otras; la respuesta dependerá del tiempo residual, del precio, de la edad de ingreso, de la posibilidad de transmitir y del modo en que haya sido prevista la finalización.

La financiación debe acompañar esa misma lógica temporal. Una cosa es la hipoteca que permite al desarrollador construir y que eventualmente se divide entre las unidades; otra, la que constituye el adquirente para pagar una vivienda superficiaria ya individualizada. En ambos casos la garantía existe y puede circular, pero solo conserva utilidad si el crédito termina antes del vencimiento. La mora del comprador no extingue la superficie ni activa el artículo 2126: habilita la ejecución y la transmisión forzada del derecho por el tiempo que resta. Explicar esta consecuencia con sencillez es tan importante como preverla técnicamente, porque de ella depende que el adquirente comprenda qué patrimonio incorpora y qué puede perder si incumple.

La propuesta, en definitiva, no consiste en resignarse a una vivienda de menor entidad porque dure menos. Consiste en preguntarse si es posible adquirir, por un precio coherente, una propiedad suficiente para el tiempo en que verdaderamente será utilizada, y en permitir

que el mismo edificio vuelva después a cumplir una función habitacional. Esa posibilidad solo será valiosa si la temporalidad se presenta sin eufemismos, el precio la reconoce, el crédito se adapta a ella y la construcción se conserva. Esa es la tarea propia del notariado: no se agota en sumar cláusulas; exige dar forma jurídica a una idea nueva sin ocultar sus límites, para que quienes participen puedan comprenderla, evaluarla y decidir con libertad.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

BRANDI TAIANA, Maritel M., «Derecho superfiario fiduciario. ¿Ahora sí?», *Revista del Notariado*, n.º 916, p. 8, TR LALEY AR/DOC/2029/2016.

COSSARI, Leandro R. N.; COSSARI, Nelson G. A., «Propiedad horizontal superfiaria y superficie sobre unidades en propiedad horizontal», *La Ley*, 23/2/2021, p. 1, TR LALEY AR/DOC/3948/2020.

DE ROSA, Carlos A.; TORRES LASTRA, María Eugenia, «El derecho real de superficie y la resiliencia de las instituciones jurídicas», *La Ley*, 25/3/2024, p. 1; ADLA 2024-5, p. 161, TR LALEY AR/DOC/595/2024.

GÓMEZ DE LA LASTRA, Manuel C., «El derecho real de superficie. Un hito en el financiamiento de la actividad productiva», *La Ley*, 1/9/2017, p. 1, TR LALEY AR/DOC/2283/2017.

HUMPHREYS, Ethel, «Los aspectos registrales del derecho real de superficie», ADLA 2018-8, p. 135, TR LALEY AR/DOC/899/2017.

MARIANI DE VIDAL, Marina; ABELLA, Adriana N., «Derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial», *La Ley*, 23/2/2016, p. 1, TR LALEY AR/DOC/507/2016.

MOLINA SANDOVAL, Carlos A., «El derecho de superficie en los negocios inmobiliarios», *La Ley*, 29/3/2017, p. 1, TR LALEY AR/DOC/780/2017.

PEPE, Marcelo A., «El derecho real de superficie. Consideraciones sobre su objeto», *Revista Código Civil y Comercial*, agosto de 2025, p. 199, TR LALEY AR/DOC/1812/2025.

PEPE, Marcelo A.; MENDIZÁBAL, Gonzalo A., «El derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación», *La Ley*, 25/10/2016, p. 1, TR LALEY AR/DOC/3108/2016.

SABENE, Sebastián E., «Constitución, transmisión, extinción y oponibilidad del derecho real de superficie», *SJA*, 9/12/2015, TR LALEY AP/DOC/964/2015.

SABENE, Sebastián E., «A propósito del Decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral», *La Ley*, 20/2/2025, p. 1, TR LALEY AR/DOC/242/2025.

OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS
DERECHOS HUMANOS, «The human right to adequate housing», sitio oficial del
ACNUDH, consulta: 16/8/2026.

Normativa

Constitución de la Nación Argentina, arts. 14 bis y 75 inc. 22.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, art. 11.1, aprobado
por Ley 23.313.

*Código Civil y Comercial de la Nación, especialmente arts. 1094, 1095, 1100, 1117 a
1122, 1170, 2114 a 2128 y 2191, 2205 a 2211.*

Ley 17.801, Registro de la Propiedad Inmueble.

Ley 24.240, Defensa del Consumidor.

Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024.

Resolución Conjunta 2/2025 del Ministerio de Justicia y del Ministerio de Economía.

Banco Central de la República Argentina, Comunicación «A» 8135, 21/11/2024.

Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Disposición Técnico Registral
3/2015, texto actualizado.

Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Disposiciones 10/2025, 11/2025 y
14/2025.