



46 CONVENCIÓN NOTARIAL

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

TÍTULO:

**“EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE COMO
SOPORTE DE LA HIPOTECA DIVISIBLE.”**

Autor: Loser Diego Angel

Tema 2: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda.

Subtema B: Alternativas de financiamiento.

Buenos Aires, 2026

Coordinadores: Esc. Sonia Lukaszewicz

Esc. Julián Frigerio

Teléfono: 3582-412722

Correo electrónico: angelloser6@hotmail.com

Tema 2: *Herramientas de acceso al crédito y la vivienda.*

Subtema B: *Alternativas de financiamiento.*

Autor: *Loser Diego Angel*

Título: *El derecho real de superficie como soporte de la hipoteca divisible.*

PONENCIAS

- 1) El derecho real de superficie es uno de los títulos legitimantes para la constitución de la hipoteca divisible, y presenta ventajas estructurales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios durante su etapa de gestación, en tanto es, desde su nacimiento, un derecho real oponible erga omnes.
- 2) La hipoteca puede recaer sobre el derecho a construir o sobre la propiedad superficiaria ya existente; en el primer supuesto, una vez materializada la construcción, opera el mecanismo de subrogación real del art. 2194 del CCCN, que traslada la garantía del derecho a construir al objeto construido.
- 3) La especialidad en cuanto al objeto de la hipoteca sobre derecho de superficie exige identificar el título de la superficie, la persona del superficiario, el inmueble o parte material sobre el que recae, la extensión de las facultades conferidas y el plazo de extinción; cuando recae sobre una parte material del inmueble, requiere además una representación cartográfica idónea.
- 4) La indemnización en especie —consistente en la transmisión al superficiario del dominio pleno del inmueble o de una o varias unidades construidas— constituye un mecanismo idóneo para revitalizar la superficie de fuente contractual y debe contar con un adecuado correlato registral en los folios involucrados, a los fines de su oponibilidad.
- 5) Es posible que se pacte en el acto constitutivo que el inmueble continúe sujeto al régimen de la propiedad horizontal una vez extinta la superficie.

Sumario. I. Introducción. II. El derecho real de superficie: caracterización, funcionalidad y bondades para el desarrollo inmobiliario. III. La hipoteca divisible: funcionamiento, división en unidades funcionales y boletos de compraventa. IV. La hipoteca sobre el derecho de superficie: modalidades y objeto. V. Especialidad en cuanto al objeto. Subrogación real. VI. Publicidad registral de la superficie y de la hipoteca. VII. Extinción de la superficie y subsistencia de la garantía hipotecaria. VIII. Indemnización en especie: ventajas y correlato registral. IX. Fraccionamiento de la garantía en la propiedad horizontal superficiaria. X. Conclusiones.

I. INTRODUCCIÓN

El DNU 1017/2024 no se limitó a reglamentar la hipoteca divisible: dedicó el Título II, arts. 5° a 9°, puntualmente a la hipoteca sobre el derecho real de superficie para proyectos inmobiliarios. La opción no es casual. El decreto reconoce en sus considerandos que el derecho real de superficie resulta de una utilidad fundamental para impulsar la actividad de la construcción, por lo que resulta imprescindible su promoción y difusión¹.

El propósito de esta ponencia es examinar por qué la superficie constituye otro camino —y en muchos aspectos más idóneo— para instrumentar desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de hipoteca divisible, y qué exigencias técnicas y qué rol notarial supone su utilización. Para ello se analizará, la caracterización del derecho real de superficie y su funcionalidad para el desarrollo inmobiliario; el funcionamiento de la hipoteca divisible —su especialidad, división en unidades funcionales y el rol de los boletos de compraventa—, sobre cuya base se proyecta luego el análisis específico del objeto y las modalidades de la hipoteca superficiaria, el mecanismo de subrogación real, la publicidad registral del gravamen, la subsistencia de la garantía ante la extinción de la superficie, el régimen de la indemnización en especie y su correlato registral, y la posibilidad —y modo— de fraccionar esa hipoteca cuando el superficiario la afecta a un proyecto de propiedad horizontal.

¹ GALLO TAGLE, Martín Luis – MÁRQUEZ, Fernando, “Hipotecas divisibles - El DNU 1017/2024”, RC D 8/2025, pp. 10-11.

II. EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: CARACTERIZACIÓN, FUNCIONALIDAD Y BONDADES PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO

El DNU 1017/2024 parte de un diagnóstico económico: el crédito hipotecario es una herramienta clave para reactivar la inversión privada, dinamizar el sector inmobiliario y reducir el déficit habitacional. Sus considerandos insisten en que existen condiciones macroeconómicas favorables para desarrollar este tipo de financiamiento, pero identifican un obstáculo: las dificultades registrales y de subdivisión que enfrentan los proyectos inmobiliarios ante las distintas jurisdicciones provinciales, lo que termina restringiendo el acceso al crédito para obras futuras y la afectación de unidades funcionales a construir o de lotes de terreno.

Frente a ese diagnóstico, el decreto no crea figuras nuevas sino que echa mano de institutos ya previstos en el CCCN, reforzándolos como mecanismos de garantía. Ahí es donde el derecho de superficie cobra protagonismo: se lo presenta como una vía para separar la propiedad del suelo de la propiedad de lo construido —o a construir—, permitiendo que un desarrollador constituya garantías reales sobre unidades funcionales proyectadas incluso antes de que exista edificación sobre el terreno. Esto habilita a financiar la obra por etapas, afectando jurídicamente lotes o futuras unidades sin esperar a que el emprendimiento esté terminado ni sometido al régimen de propiedad horizontal.

El art. 2114 del CCCN define a la superficie como un derecho real temporario que se constituye sobre un inmueble ajeno, y que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y el plazo de duración establecidos. Mariani de Vidal sintetiza sus caracteres esenciales: es un derecho real principal y autónomo, que recae sobre inmuebles, es temporario, transmisible, registrable, se ejerce por la posesión y suspende —hasta su extinción— el principio de accesión².

Se ha discutido la posición del superficiario respecto del propietario del suelo. En las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (JNDC) (Pilar, 2024), surgió el interrogante de si la posición del dueño del suelo debe calificarse como una carga sobre un dominio único o si, en verdad, se generan dos propiedades autónomas y temporalmente superpuestas; prevaleció esta última postura, aunque no exenta de críticas atendibles.

² MARIANI DE VIDAL, Marina, “Derecho real de superficie e hipotecas divisibles en el Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024 y su reglamentación”, RC D 112/2026, p. 3.

Lo decisivo, en cualquier caso, es que la superficie configura un derecho real desde su nacimiento, en cualquiera de sus modalidades: cuando recae sobre construcciones ya existentes, genera la “propiedad superficiaria”, y el derecho se ejerce sobre un inmueble propio; o cuando recae sobre un inmueble ajeno aún sin construir, y el superficiario tiene la facultad de construir, y hará suyo lo construido. Esta cualidad explica por qué la superficie puede ser una herramienta apta para el desarrollo de conjuntos inmobiliarios durante su etapa de gestación. Conviene detenerse en las razones de esa aptitud, porque son las que justifican preferirla, en no pocos supuestos, por sobre la hipoteca divisible constituida sobre el dominio.

Primero que nada, la superficie aporta desde el primer momento control de legalidad notarial a través de la escritura pública, publicidad registral y oponibilidad erga omnes, por lo tanto, el acreedor hipotecario no financia una mera expectativa contractual, sino un derecho real ya constituido y publicitado.

En segundo término, la superficie permite al desarrollador acceder al suelo sin afrontar el desembolso que implicaría adquirir su dominio: puede obtener solo el derecho a construir, mientras el propietario original conserva la nuda propiedad y, eventualmente, negocia como contraprestación una indemnización en especie —una o varias unidades ya construidas—, lo que alinea los incentivos de ambas partes y reduce el capital inicial que el proyecto exige. Como correlato de lo anterior, la garantía hipotecaria puede constituirse y publicitarse antes de que inicie cualquier construcción, en tanto el objeto —el derecho de superficie— ya es actual y determinado, sin necesidad de aguardar la subdivisión en propiedad horizontal ni la finalización de la obra.

III. LA HIPOTECA DIVISIBLE: FUNCIONAMIENTO, DIVISIÓN EN UNIDADES FUNCIONALES Y BOLETOS DE COMPRAVENTA

Antes de examinar la hipoteca constituida sobre el derecho de superficie, es necesario detenerse en el funcionamiento general de la hipoteca divisible, puesto que sus reglas —especialidad, proyecto de subdivisión, división del crédito y boletos de compraventa— son las que luego se proyectan, con las adaptaciones propias de cada objeto, sobre la hipoteca superficiaria.

Una primera precisión es indispensable: la hipoteca divisible no es una hipoteca sobre bienes futuros. El art. 2188 del CCCN dispone que los derechos reales de garantía tienen por objeto una cosa o un derecho cuya existencia debe ser actual y cierta, ya que, como señala Kiper, el poder inmediato sobre una cosa presupone que ésta se encuentre determinada y

actualmente exista³. El objeto de la hipoteca divisible será siempre el inmueble originario — o el derecho de superficie— y luego, por vía de subrogación real, cada una de las parcelas o subparcelas que de él resulten. Lo que muta no es la actualidad del objeto, sino su configuración física y jurídica; lo verdaderamente futuro es, exclusivamente, el objeto de los boletos de compraventa⁴.

La indivisibilidad de la garantía hipotecaria, consagrada como regla en el CCCN, no integra su núcleo esencial e indisponible, sino que constituye un elemento natural sobre el que puede pactarse en contrario: el propio art. 2191 dispone que “puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados”. El DNU 1017/2024 no crea esa divisibilidad convencional, sino que la operativiza para el desarrollo inmobiliario.

Tanto el acto constitutivo de la superficie como el de la hipoteca divisible deben instrumentarse por escritura pública. En este último debe cumplirse con la especialidad en cuanto al objeto y al crédito, y contar con la conformidad expresa del acreedor hipotecario, en tanto es su garantía la que habrá de atomizarse en tantas unidades como resulten de la construcción proyectada y de su ulterior afectación al régimen de propiedad horizontal. Es en la escritura constitutiva donde el notario debe dejar constancia del carácter divisible de la hipoteca —lo que tendrá su correlato registral en la matrícula del inmueble afectado— y describir con precisión el proyecto de subdivisión al que quedará sujeto el bien.

La especialidad del crédito exhibe una intensidad reforzada. No basta individualizar el monto originario del gravamen: al concretarse la subdivisión y transmitirse los derechos reales a cada adquirente, debe dividirse también el crédito y la garantía en la proporción pactada, de modo que cada adquirente quede obligado individualmente por su parte de la deuda, sin responder por la de los restantes propietarios ni ver su unidad afectada por incumplimientos ajenos. El art. 4 de la Resolución Conjunta 2/2025 dispone que, al otorgarse la escritura de subdivisión y transferencia, deberá procederse a esa división del crédito y de la garantía, consignándose el saldo deudor correspondiente a cada unidad o lote, las condiciones de pago, la asunción de deuda del adquirente y la aceptación del acreedor de su nueva calidad de deudor hipotecario respecto de esa porción. Bressán denomina a esto la “matriz de asignación del saldo por unidad o lote”, y advierte que el tramo más delicado de la hipoteca divisible no es la afectación inicial, sino el momento en que el inmueble se subdivide y se transfieren las unidades: allí el crédito y la garantía deben dividirse de manera

³ KIPER, Claudio Marcelo, “Acerca de las hipotecas divisibles”, RC D 630/2024, p. 2.

⁴ BONO, Gustavo A., ob. cit., p. 4.

verificable y oponible, sin que esa matriz pueda quedar en un cálculo externo, debe quedar traducida al título⁵.

Cuando el objeto del contrato es una unidad funcional o un lote que materialmente aún no existe (o no está individualizado), es imposible otorgar escritura traslativa del derecho real —por ausencia de título suficiente— y tampoco puede cumplirse la tradición posesoria que exige, como modo, el art. 1892 del CCCN. El boleto de compraventa no es aquí una preferencia del operador jurídico sino la única vía disponible para instrumentar las transacciones, como señala Bono, durante el período de evolución o transformación del objeto⁶. Su inscripción registral no es un requisito de validez, pero sí una carga relevante para quien pretenda beneficiarse de la publicidad, dotando de transparencia y visibilidad a las distintas enajenaciones⁷. La normativa técnico-registral (NTR) de Córdoba refleja esta función de sustituto temporal: existiendo un boleto registrado, no se inscribirán transferencias a personas distintas del adquirente anotado —salvo renuncia o cesión expresa— y los actos de constitución de derechos reales desmembrados requerirán su conformidad, formándose así un encadenamiento que sigue el principio de tracto sucesivo registral y que impide maniobras como la venta múltiple de una misma unidad.

En este esquema la intervención notarial es doble: por un lado, certifica las firmas de las partes en los boletos y, eventualmente, confecciona el instrumento; por otro, la Resolución Conjunta 2/2025 le reconoció competencia para rogar al Registro de la Propiedad la inscripción de esos boletos, consolidándolo como articulador entre el acto y la publicidad registral.

En sentido convergente, la LXV Reunión Nacional de directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Rioja, 2025) recomendó que la anotación de boletos sea rogada por escribano público, quien procederá a calificar los presupuestos y elementos del acto conforme la ley 17.801, y que dichos contratos sean anotados en un registro especial llevado por el Registro Inmobiliario de la jurisdicción correspondiente para evitar inconsistencias y preservar principios registrales⁸.

Frente a ello, la implementación tiende a introducir una válvula de seguridad en concordancia con los principios registrales: exigir que la anotación se articule mediante

⁵ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., pp. 5 y 11.

⁶ BONO, Gustavo A., ob. cit., p. 18.

⁷ BONO, Gustavo A., ob. cit., p. 18.

⁸ Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, LXV Reunión (La Rioja, 13 y 14/03/2025), “Hipotecas divisibles” (Recomendaciones).

rogatoria suscripta por escribano, con calificación previa y datos mínimos verificables (identificación del inmueble, proyecto, partes y encadenamiento cuando corresponda).

Este recaudo no implica “subir cargas”, sino como la forma idónea de sostener que la publicidad sea realmente suficiente y no de intensidad variable. En la misma dirección, la mirada institucional federal recomienda que, si se implementa la anotación, sea rogada por escribano, precisamente para evitar inconsistencias y preservar principios registrales

IV. LA HIPOTECA SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE: MODALIDADES Y OBJETO

El art. 5° del DNU 1017/2024 dispone: “El titular del derecho de superficie podrá constituir hipoteca sobre el derecho real de superficie, sobre la rasante, vuelo o subsuelo, o sobre el derecho a construir en el inmueble, dentro del plazo de duración del derecho de superficie, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2120 y 2206 del CCCN”.

De este art. se desprenden varias conclusiones. La primera es que el superficiario está legitimado para constituir una hipoteca divisible, tal como lo permitía respecto de la hipoteca ordinaria el CCCN. La otra, y la que da lugar a este capítulo, es la mención al objeto de la hipoteca. Corresponde diferenciar el objeto de la superficie —la propiedad superficiaria o el derecho a construir— del objeto de la hipoteca divisible, que es el derecho de superficie.

Alterini formula una precisión que compartimos: la hipoteca siempre recae sobre el derecho real de superficie⁹, es decir que la referencia a la rasante, el vuelo o el subsuelo del artículo atañe, en rigor, al objeto de la superficie, no al de la hipoteca.

El mencionado art. 5° toma ambos supuestos regulados por el art. 2120 del CCCN, pues por un lado regula la hipoteca sobre la hipoteca sobre la construcción existente, en la que el derecho real recae desde el inicio sobre el inmueble —existe ab initio “propiedad superficiaria” y el derecho se ejerce sobre un objeto propio—; y por otro lado la hipoteca sobre el derecho a construir, en la que el objeto de la garantía es, excepcionalmente, un bien inmaterial —el derecho—.

Comprender este último supuesto, de excepción, es clave para desterrar la posibilidad de que se hipotequen bienes futuros: el objeto del derecho real siempre es actual —primero el derecho de superficie, y luego, por vía de subrogación, las unidades funcionales que de él resulten—. Mihura de Estrada subraya la utilidad práctica de esta modalidad: el derecho a construir puede tener un valor económico importante y constituir, por sí solo, la base de un

⁹ ALTERINI, Ignacio E. — ALTERINI, Francisco J., “Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho”, LA LEY, 06/12/2024, TR LALEY AR/DOC/3085/2024, p. 4.

financiamiento bancario¹⁰, lo que le da una gran aptitud para dinamizar proyectos inmobiliarios “en pozo”.

El decreto ve en la superficie una vía de fomento para construir desarrollos inmobiliarios sobre la base de créditos garantizados con hipoteca —en particular, hipotecas divisibles— sin necesidad de que el desarrollador realice el desembolso originario que conlleva adquirir el lote de terreno, que permanece en poder de su propietario. La superficie es, así, un canal para obtener financiamiento con garantía hipotecaria sobre un derecho antes de comenzar la construcción, y no necesariamente sobre lo construido, lo que permite solventar la obra y que a partir de allí opere el mecanismo de venta de las unidades: comercialización por boleto, transmisión del derecho real de propiedad horizontal y división de la garantía hipotecaria. Sea cual sea el objeto elegido, debe estar sujeto a un proyecto de subdivisión conforme al DNU 1017/2024.

V. ESPECIALIDAD DEL OBJETO. SUBROGACIÓN REAL.

La hipoteca tiene una serie de caracteres esenciales consagrados en el CCCN como la especialidad (del objeto y del crédito), accesoriedad, convencionalidad, que deben existir y son fundamentales. Centrándonos en la especialidad en cuanto al objeto, su importancia radica en que, al ser la cosa, o como en nuestro caso, el derecho, la que será pasible de la agresión del acreedor, debe existir y estar correctamente individualizada, con la mayor precisión posible, al momento de constituirse la garantía.

Las XXIX JNDC precisaron el estándar aplicable: “cuando el derecho real de garantía recae sobre el derecho de superficie, queda satisfecha la especialidad en cuanto al objeto si se especifica el título del derecho de superficie (fuente), la persona del superficiario (titular), el inmueble sobre el que recae la superficie (objeto), la extensión de las facultades que confiere (contenido) y la duración de la superficie (extinción)”¹¹.

Ahora bien, ¿Qué sucede si la superficie recae sobre una parte material del inmueble? El art. 7° del decreto los resuelve exigiendo que sea “descripto con las precisiones y características de un documento cartográfico”. Compartimos la postura que adoptaron las XXIX JNDC al entender que es innecesaria la confección de un plano de mensura en el caso de que la superficie recaiga sobre todo el inmueble¹², reservando esa exigencia para la

¹⁰ MIHURA DE ESTRADA, Bernardo, “Registración de boletos e hipotecas divisibles. El DNU 1017/2024 y un auténtico desafío profesional”, Revista del Notariado, N° 947 (Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires), p. 110.

¹¹ XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, cit. por ALTERINI y ALTERINI, ob. cit., p. 4.

¹² XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, cit. por GALLO TAGLE y MÁRQUEZ, ob. cit., p. 12;

superficie parcial, pues lo contrario implicaría confeccionar dos planos sobre un mismo objeto. En línea con esta individualización exhaustiva del objeto, la Resolución Conjunta 2/2025 exige en el art. 5°, agregar a la escritura un croquis o proyecto de plano firmado por profesional que certifique el ajuste del proyecto a la normativa vigente, con una precisa individualización de ubicación, superficie, altura y demás elementos necesarios.

En la hipoteca divisible, si el régimen pretende que el crédito y la garantía se fraccionen “por objeto” y queden afectando individualmente a cada unidad, lote o superficie, el soporte gráfico es parte del estándar de especialidad y, por derivación, de oponibilidad y de aptitud de la garantía para su ejecución¹³. Ello tiene sus fundamentos en la necesaria congruencia entre el proyecto, la documentación técnica y el asiento registral que de ellos surja.

Cuando el esquema proyectado se apoya en objetos complejos —en especial, de superficie parcial— la especialidad del objeto exige un estándar reforzado de determinación jurídica y espacial: el soporte cartográfico deja de ser una formalidad para convertirse en condición de que el objeto sea determinable, de que el asiento sea legible para terceros y de que la ejecución no derive en un litigio sobre el alcance del gravamen¹⁴.

Un punto de gran interés práctico de la hipoteca sobre el derecho a construir es su destino una vez ejecutada la obra. Cuando, en ejercicio del derecho de superficie, se materializa la construcción proyectada, opera la subrogación real prevista en el art. 2194 del CCCN, de modo que la hipoteca originariamente constituida sobre un bien inmaterial —el derecho a construir— termina recayendo sobre el inmueble ya construido¹⁵.

La superficie sobre el derecho a construir es un buen ejemplo de cómo opera la subrogación. Si el derecho gravado se sustituye por otro, la garantía subsiste y se traslada al nuevo objeto. Aplicado al caso en análisis, una hipoteca constituida sobre el derecho a construir se traslada por vía de subrogación legal automáticamente a la propiedad superficiaria construida: desaparece el derecho a construir que se ejecutó, y aparece el objeto construido¹⁶.

Pero como hablamos de hipotecas divisibles, operará una “doble subrogación” ya que primero como dijimos, la propiedad superficiaria ocupa el lugar del derecho a construir, y luego, una vez que lo construido se afecte al régimen de propiedad horizontal, y se enajenen

¹³ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 9.

¹⁴ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 11.

¹⁵ SABENE, Sebastián E., “A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral”, LA LEY, 20/02/2025, TR LALEY AR/DOC/242/2025, p. 5.

¹⁶ MIHURA DE ESTRADA, ob. cit., p. 110.

las unidades, opera una nueva subrogación por lo que la hipoteca original que gravaba a la única propiedad superficiaria, ahora se dividirá tantas veces como unidades funcionales resulten de la construcción, afectándolas de manera autónoma e independiente, siempre, claro está, con la conformidad expresa del acreedor hipotecario plasmada en la escritura pública de división de la garantía. Esta última particularidad es la que procura reglamentar y fomentar el decreto como mecanismo para financiar proyectos inmobiliarios.

VII. PUBLICIDAD REGISTRAL DE LA SUPERFICIE Y DE LA HIPOTECA.

El art. 8° del DNU dispone que, al tomar razón de los derechos de superficie que prevean como indemnización la transmisión del dominio pleno —o propiedad horizontal—, los registros de la propiedad inmueble deben dejar constancia expresa en el asiento respectivo de esa circunstancia. Gallo Tagle y Márquez advierten que el artículo, en rigor, no regula la hipoteca sino la publicidad de la superficie misma, y que su previsión resulta redundante, pues el registro debe tomar nota de todas las superficies para lograr su oponibilidad *erga omnes*, aunque prevean una indemnización dineraria o si ni siquiera se pacta resarcimiento alguno (conf. art. 1893, CCC y art. 2 de la Ley 17801)¹⁷.

Tratándose de una indemnización en especie cuyo pago queda diferido a la extinción de la superficie, Sabene agrega que la constancia registral genera la publicidad de una transmisión futura sujeta a plazo, que debe practicarse en ambos folios reales involucrados —el del dominio y el que se abre para la propiedad superficiaria— para garantizar su efectiva oponibilidad en los dos objetos que, en definitiva, terminarán reuniéndose en uno solo¹⁸.

En Córdoba, la NTR dispone que el derecho de superficie genera una submatrícula en el Registro General de la Provincia, en la cual se inscribe la titularidad del superficiario en la columna A y, asimismo, todos los actos jurídicos registrables que este otorgue —transmisión, afectación a derechos reales de garantía—, cada uno en el sector correspondiente de la submatrícula. Sólo se anotarán, además, los boletos de compraventa cuyo objeto y descripción coincidan con el que surge de esa submatrícula, y siempre que hayan sido otorgados por la totalidad de los titulares registrales del derecho de superficie, sin que registren inhibiciones u otras restricciones que impidan su disposición.

De este breve análisis podemos concluir que los derechos de superficie deben inscribirse siempre en el registro inmobiliario, con lo cual gozan de todos los beneficios que les proporciona su emplazamiento registral: protección de sus titulaciones frente a terceros

¹⁷ GALLO TAGLE y MÁRQUEZ, ob. cit., p. 13.

¹⁸ SABENE, ob. cit., p. 6.

y frente al propietario del suelo, transferibilidad, hipotecabilidad, embargabilidad, posibilidad de ser objeto de otras medidas cautelares y prioridad¹⁹.

En cuanto al rol del notario, le corresponde rogar la inscripción de la superficie y, en su caso, de la hipoteca que la grava, verificando que la escritura contenga todos los elementos necesarios para la apertura de la submatrícula correspondiente, así como advertir a las partes sobre el alcance de la constancia registral cuando la indemnización pactada consista en la transmisión futura del dominio pleno o de unidades funcionales.

VIII. EXTINCIÓN DE LA SUPERFICIE Y SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

El art. 2125 del CCCN regula los efectos de la extinción del derecho de superficie. La norma distingue dos supuestos. Si la superficie, que es siempre temporaria, se extingue por el cumplimiento del plazo convencional o legal, los derechos reales y personales constituidos por el superficiario se extinguen con ella y el propietario del suelo hace suyo lo construido, libre de esos derechos impuestos por el superficiario, renaciendo el principio de accesión, otrora suspendido por la constitución de la superficie²⁰. Esto significa que una vez extinta la superficie, se extingue la hipoteca que la gravaba ya que desde su propia génesis estaba sujeta al derecho de superficie que constituye su objeto.

Sin embargo, entendemos que puede pactarse que la afectación a propiedad horizontal hecha por el superficiario continúe extinguida la superficie por consolidación, ya que existiendo estado de propiedad horizontal se evitan los costos de la desafectación y nueva afectación de las unidades funcionales ya construidas.

Pero si la extinción se produce antes del cumplimiento del plazo —por renuncia o consolidación—, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si la extinción no hubiera ocurrido, hasta el transcurso del plazo originariamente pactado; y los derechos personales subsisten por igual período, para evitar cualquier tipo de maniobra fraudulenta, por ejemplo, entre el titular de dominio del inmueble y el superficiario en perjuicio del acreedor hipotecario. Ello responde al interrogante a cerca de la suerte de la hipoteca del superficiario en caso de una extinción anticipada.

¹⁹ LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Comentario al DNU 1017/2024, con especial referencia a la aplicación del Derecho de Superficie como sucedáneo a la prehorizontalidad”, LA LEY, 06/12/2024, TR LALEY AR/DOC/3086/2024, p. 9;

²⁰ MARIANI DE VIDAL, ob. cit., p. 4.

IX. INDEMNIZACIÓN EN ESPECIE: VENTAJAS Y CORRELATO REGISTRAL

El art. 2126 del CCCN establece, como regla, el derecho del superficiario a una indemnización a cargo del propietario al momento de la extinción de la superficie, salvo pacto en contrario. Dentro de ese margen de autonomía de la voluntad para pactar, es posible convenir que la indemnización consista en transmitir, en plena propiedad, lo construido, ya sea todo, alguna o algunas unidades funcionales al superficiario. Las XXIX JNDC destacaron que esa indemnización en especie es la clave para lograr la revitalización del derecho de superficie de fuente contractual²¹.

Cuando se pacta esa modalidad, la superficie se extingue por consolidación, al reunirse en la misma persona las calidades de superficiario y propietario, arts. 2124 y 1907 del CCCN, quedando descartada la aplicación del art. 2125 —presupone la subsistencia de dos titularidades distintas—, y el superficiario pasa a ser poseedor a título de dueño conforme al art. 1923. Es necesario, siempre, otorgar y registrar los instrumentos que reflejen esa transmisión. Y si el superficiario hubiera afectado lo construido a propiedad horizontal y transferido unidades funcionales a terceros con anterioridad, esos adquirentes también se transformarán en propietarios plenos de sus respectivas unidades.

Bressán Gutiérrez resalta con acierto la utilidad de este mecanismo: convierte el cierre del derecho en un mecanismo negocial coherente con la inversión del superficiario, evita distorsiones monetarias cuando la compensación se fija a gran distancia temporal, y alinea los incentivos (el superficiario se vuelve destinatario final de parte de lo construido)²². Esta posibilidad, expresamente prevista en el decreto, tiene su correlato registral en el art. 8 que ya previamente analizamos.

Es, en definitiva, un mecanismo frecuente en la práctica —que el dueño del terreno se quede con una, varias o todas las unidades funcionales una vez terminado el proyecto— y en el que es fundamental el pacto realizado al constituir la superficie y el asesoramiento notarial sobre esta posibilidad. Al propietario del suelo, devenido en propietario pleno, no le rige el art. 2125: adquiere la propiedad con todas las cargas que la gravaban, pues de lo contrario se afectaría el principio de que nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tiene, consagrado en el art. 399 del CCCN. La hipoteca se subroga, entonces, del derecho de superficie al inmueble que el propietario ahora adquiere en plena propiedad, subrogación que debe tener su correlato registral a los fines de lograr su correcta

²¹ XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, cit. por MARIANI DE VIDAL, ob. cit., p. 5.

²² BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 14.

publicidad y consecuente oponibilidad, y que en todo momento requiere la conformidad del acreedor hipotecario, sin la cual el acto le resultará inoponible.

Es necesario aclarar que en el caso de la extinción por consolidación regulada por el art. 8° del DNU y el art. 5° de la Res. Conjunta 2/2025, será necesario confeccionar un nuevo plano catastral que refleje la reunificación del inmueble.

En Córdoba, la NTR prevé este supuesto: si de la escritura pública de constitución del derecho de superficie surge, y se ruega la toma de razón, un pacto por el cual se prevea el pago de la indemnización del art. 2126 del CCCN mediante la dación en pago del dominio del inmueble, se anotará en la columna B de la matrícula dominial. La solución es consistente con la exigida por la Res. Conjunta 2/2025 que impone dejar prevista en la escritura, en la extinción del derecho de superficie, que la indemnización consista en la transmisión al superficiario del dominio pleno del inmueble, subsistiendo los derechos reales constituidos sobre el derecho de superficie, de corresponder.

Desde la óptica de la hipoteca divisible, el punto puede resumirse así: un régimen pensado para financiar desarrollos no puede desentenderse del modo en que estos concluyen. Si el vehículo elegido es la superficie, la previsibilidad de ese cierre —y su adecuada publicidad— integra la viabilidad jurídica del financiamiento y la tutela de terceros: reduce la incertidumbre, vuelve legible el riesgo y evita que el caso termine definiéndose ex post en sede judicial²³.

X. FRACCIONAMIENTO DE LA GARANTÍA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL SUPERFICIARIA

El art. 2120 del CCCN faculta al superficiario a afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal y a transmitir y gravar como inmuebles independientes las unidades privativas, sin consentimiento del propietario del suelo.

Analizándolo para el caso de las hipotecas divisibles, realizada la construcción y afectado el bien a propiedad horizontal superficiaria, operará el fraccionamiento de la hipoteca en cabeza de quienes hubieran adquirido las unidades y hayan alcanzado cada uno la titularidad del derecho real sobre su unidad (...) (título y modo mediante)²⁴.

Es importante entender esta última parte ya que los adquirentes por boleto de las unidades funcionales (construidas o no), incluso aquellos inscriptos en el registro de la propiedad inmueble tal como permite el decreto, jamás podrían gravar con hipoteca su

²³ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 15.

²⁴ MARIANI DE VIDAL, ob. cit., p. 7.

inmueble puesto que solo son titulares de un derecho personal, de manera que la hipoteca constituida por el superficiario solo podrá operar la división del crédito y de la garantía con la consecuente transferencia del derecho real de propiedad horizontal sobre la unidad solo mediante título y modo suficientes. Como ya mencionamos, es requisito indispensable que el acreedor hipotecario preste su expreso consentimiento para que opere tal división puesto que será el quien debe perseguir la ejecución de cada inmueble de manera separada y de no existir tal consentimiento, la división le será inoponible.

XI. CONCLUSIONES

Del recorrido efectuado surgen, un conjunto de conclusiones a destacarse.

En primer lugar, el derecho real de superficie no es una alternativa menor dentro del sistema del DNU 1017/2024, sino uno de sus pilares. Su condición de derecho real desde el nacimiento —oponible erga omnes, registrable y sujeto a control notarial y registral— le confiere una aptitud singular para dar seguridad jurídica a los desarrollos inmobiliarios durante su etapa de gestación, permite financiar la obra por etapas sin comprometer la adquisición del dominio del suelo, y habilita esquemas negociales —como la indemnización en especie— que alinean los intereses del propietario del suelo y del desarrollador.

En segundo lugar, la hipoteca divisible —se constituya sobre dominio o sobre superficie— no es, nunca, una hipoteca de bienes futuros: el objeto de la garantía es siempre actual, y su configuración física y jurídica muta por vía de subrogación real, a medida que el proyecto de subdivisión se ejecuta. Lo futuro es el objeto de los boletos de compraventa que sirven para comercializar las unidades a construir y cumplen una función de sustituto temporal mientras las unidades proyectadas carecen de existencia material y, por ende, no puede otorgar título y modo suficientes respecto de ellas.

Cuando el objeto elegido es el derecho de superficie, la hipoteca puede recaer sobre la propiedad superficiaria ya existente o, sobre el derecho a construir; en este último caso, una vez ejecutada la obra, opera la subrogación real del art. 2194, que traslada la garantía al objeto construido sin necesidad de un nuevo acto constitutivo.

La especialidad en cuanto al objeto exige identificar el título de la superficie, la persona del superficiario, el inmueble sobre el que recae, la extensión de las facultades conferidas y el plazo de extinción, recaudos que se completan con la especialidad general en cuanto al crédito del CCCN. Cuando la superficie recae sobre una parte material del inmueble, esa especialidad requiere, además, una representación cartográfica idónea.

La extinción del derecho de superficie no extingue automáticamente la hipoteca constituida sobre él cuando ésta se hubiera pactado antes al vencimiento convencional del plazo: los derechos reales continúan gravando separadamente el derecho de superficie y el suelo hasta el transcurso del plazo originario, en los términos del art. 2125 del CCCN.

La indemnización en especie —consista en la transmisión del dominio pleno o de unidades construidas— constituye, según lo entendemos, un mecanismo idóneo para revitalizar la superficie de fuente contractual, en tanto convierte el cierre del derecho en una operación coherente con la inversión del superficiario y evita las distorsiones que genera una compensación dineraria fijada a gran distancia temporal. Sin embargo, como tal, exige un correlato registral preciso —en ambos folios involucrados— y la subrogación de la hipoteca del derecho de superficie al inmueble que el propietario del suelo adquiere en plena propiedad, subrogación que en todo momento requiere la conformidad del acreedor hipotecario.

Es admisible que el superficiario sobre la base de un proyecto de obra y subdivisión, constituya una hipoteca divisible sobre su derecho de superficie, la que se fraccionará —una vez construida la obra y afectada a propiedad horizontal— entre los adquirentes que alcancen la titularidad del derecho real de su unidad por título y modo suficientes, y no por la mera existencia de un boleto de compraventa, aun registrado.

Finalmente, la complejidad que reviste la hipoteca sobre el derecho de superficie exige del notario un control reforzado, que abarca la verificación del derecho superficiario, la calificación de la modalidad de la garantía, la previsión contractual del destino de la hipoteca ante la extinción de la superficie y la adecuación del proyecto a las exigencias locales.

BIBLIOGRAFÍA

ALTERINI, Ignacio E. — ALTERINI, Francisco J., “Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho”, LA LEY, 06/12/2024, LA LEY 2024-F, 345, TR LALEY AR/DOC/3085/2024.

BONO, Gustavo A., “Hipoteca divisible y anotación de boletos de compraventa: una alternativa jurídica para emprendimientos inmobiliarios”, en *Derecho de garantías negociales*, dir. José F. Márquez y Maximiliano R. Calderón, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2025, p. 263 y ss.

BRESSÁN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio, “Rol notarial y seguridad jurídica operativa en la hipoteca divisible: especialidad, publicidad útil y superficie (DNU 1017/2024)”, Tema 4, 44° Jornada Notarial Bonaerense, 2026.

CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LXV Reunión (La Rioja, 13 y 14/03/2025), “Hipotecas divisibles” (Recomendaciones).

GALLO TAGLE, Martín Luis — MÁRQUEZ, Fernando, “Hipotecas divisibles - El DNU 1017/2024”, RC D 8/2025.

ITURBIDE, Gabriela A., “Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal”, ADLA 2025-10, 16, TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

Jornadas Nacionales de Derecho Civil, XXIX (Pilar, 2024), Comisión N° 6 (Derechos Reales).

KIPER, Claudio Marcelo, “Acerca de las hipotecas divisibles”, RC D 630/2024.

LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Comentario al DNU 1017/2024, con especial referencia a la aplicación del Derecho de Superficie como sucedáneo a la prehorizontalidad”, LA LEY, 06/12/2024, TR LALEY AR/DOC/3086/2024.

MARIANI DE VIDAL, Marina, “Derecho real de superficie e hipotecas divisibles en el Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024 y su reglamentación”, RC D 112/2026.

MIHURA DE ESTRADA, Bernardo, “Registración de boletos e hipotecas divisibles. El DNU 1017/2024 y un auténtico desafío profesional”, *Revista del Notariado*, N° 947, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

SABENE, Sebastián E., “A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral”, LA LEY, 20/02/2025, LA LEY 2025-A, 405, TR LALEY AR/DOC/242/2025.