

Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación 2ª Parte

Por Eduardo Molina Quiroga

Los conjuntos inmobiliarios

Se denomina así a una serie de emprendimientos tales como “los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos”. (art.2073 CCyCN).

El principal problema que afectaba estas "urbanizaciones especiales" o “conjuntos inmobiliarios” era que no existía una norma específica en el orden nacional que contemplara los diversos aspectos que presentan y la normativa local no resolvía totalmente los variados conflictos que se suscitan en su seno.

Es predominante, aunque con matices, la asimilación de estos conjuntos al régimen de la propiedad horizontal, como lo expresaron las Jornadas Nacionales de Derecho Civil y otros encuentros de juristas¹, pero es un derecho real autónomo, cuyas características enumera en el art. 2074 CCyCN: “Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.”

Partes comunes y cerramiento

Se consideran “necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad y administración que regula el emprendimiento.” (art. 2076). Por defecto, “las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes”.

Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden

¹ VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1978; XVII Jornada Notarial Argentina, 1978; XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Córdoba, 2009, entre otros.

materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad”. Cumple una doble finalidad, dado que no sólo abarca el aspecto de la delimitación física del inmueble, sino también el control de acceso al mismo.

Son “Partes privativas”, la unidad funcional que puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

Respecto del estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, aunque solo es mencionado en el art. 2074 CCyCN, entendemos que se deduce de la condición de partes necesariamente comunes.

Sobre el “Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento” no hay una norma específica, pero debe entenderse que hay una remisión al art. 2056 CCyCN, que se ocupa de las disposiciones que debe contener el reglamento en la Propiedad Horizontal, pues no debe olvidarse que el derecho real de conjuntos inmobiliarios es una “propiedad horizontal especial”.

En materia de “Limitaciones y restricciones a los derechos particulares”, el art. 2078 establece que “cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad y administración del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.” A su vez, el art. 2080 CCyCN indica que “De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.”

El art. 2082 CCyCN autoriza a que el reglamento del conjunto inmobiliario establezca condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares cedan temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

El art. 2083 CCyCN dispone que el reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar

del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios. En tal sentido, se dice que “el uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

El art. 2084 CCyCN autoriza a que “con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.”

Finalmente, el art. 2085 CCyCN autoriza a que en el reglamento de propiedad y administración se prevean limitaciones para la transmisión de unidades, siempre que no impliquen impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario. Se puede establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

En cuanto al “Régimen disciplinario”, el art. 2086 CCyCN establece que ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad y administración, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.

Particular importancia tiene el art. 2081 CCyCN sobre la “Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes”, que resuelve el problema de las llamadas “expensas” y otros gastos comunes en estos emprendimientos. “Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad y administración. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.”

Sobre la “Entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas”, entendemos que debe aplicarse lo establecido en el art. 2044 CCyCN, que dice: “El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica

consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.”

En el mismo sentido que en el derecho real de propiedad horizontal, se establece que “Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.”

Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción (art. 2075 CCyCN).

Los emprendimientos que menciona el art. 2073 CCyCN, cuya implementación sea posterior a la vigencia del CCyCN deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal regulada en el citado cuerpo legal, con las modificaciones que establece el Título referido a los conjuntos inmobiliarios, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales deben adecuarse a las previsiones normativas que regulan este derecho real. Esta obligación fue incorporada durante el tratamiento en el Senado.

Tanto el Anteproyecto, como el proyecto remitido por el Poder Ejecutivo contenían una previsión diferente, ya que el último párrafo del art. 2073 decía: “Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales.” Esto fue modificado en el tratamiento legislativo, efectuando, desde nuestro punto de vista una aplicación dogmática del principio del número cerrado en materia de derechos reales, al imponer que todos los conjuntos inmobiliarios se deben adecuar a las previsiones legales del derecho real “conjuntos inmobiliarios”.

Cementerios privados

Cementerio es el lugar destinado al descanso de los restos mortales. Como la muerte es un fenómeno muy vinculado con la religión y las cuestiones sagradas, en su origen los cementerios fueron encargados a las autoridades eclesiásticas y aparecían anexados a iglesias y conventos.

El CCyCN regula a los cementerios privados como derecho real autónomo (arts. 2103 a 2113) sobre los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

Los derechos del titular de la sepultura aparecen sometidos a un doble orden de restricciones: las derivadas del Derecho Público, en lo relativo al poder de policía mortuoria; y las que provienen del destino especial de descanso de los despojos mortales, situación que compromete principios culturales y religiosos implicados en el respeto debido a los muertos. Por otro lado, está el empresario o desarrollador, que es quien ofrece servicios económicamente rentables a través de empresas comerciales que persiguen obvios fines de lucro. Una vez organizado el cementerio y "colocados" los lugares destinados a sepultura, el problema del mantenimiento del servicio implica la imposibilidad de variar su destino.

El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble conjuntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio. A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local, el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

El reglamento de administración y uso debe contener: a) la descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes; b) disposiciones de orden para facilitar a los titulares de los derechos de sepultura el ejercicio de sus facultades y que aseguren el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de policía aplicables; c) fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento, que puede pactarse por periodos anuales o mediante un único pago a perpetuidad; d) normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados; e) pautas sobre la construcción de sepulcros; f) disposiciones sobre el destino de los restos mortales en sepulturas abandonadas; g) normas sobre acceso y circulación de titulares y visitantes; h) constitución y funcionamiento de los órganos de administración.

El administrador de un cementerio privado está obligado a llevar: a) un registro de inhumaciones con los datos identificatorios de la persona inhumada; b) un registro de titulares de los derechos de sepultura, en el que deben consignarse los cambios de titularidad producidos.

El titular del derecho de sepultura puede: a) inhumar en la parcela los restos humanos de quienes disponga, hasta la dimensión establecida en el reglamento, y efectuar las exhumaciones, reducciones y traslados, dando estricto cumplimiento a la normativa dictada al respecto; b) construir sepulcros en sus respectivas parcelas, de conformidad a las normas de construcción dictadas al efecto; c) acceder al cementerio y a su parcela en los horarios indicados; d) utilizar los oratorios, servicios, parque e instalaciones y lugares comunes según las condiciones establecidas.

El titular del derecho de sepultura debe: a) mantener el decoro, la sobriedad y el respeto que exigen el lugar y el derecho de otros; b) contribuir periódicamente con la cuota de servicio

para el mantenimiento y funcionamiento del cementerio; c) abonar los impuestos, tasas y contribuciones que a tales efectos se fijan sobre su parcela; d) respetar las disposiciones y reglamentos nacionales, provinciales y municipales de higiene, salud pública y policía mortuoria.

La dirección y administración del cementerio está a cargo del administrador, quien debe asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes que permita el ejercicio de los derechos de sepultura, de acuerdo a las condiciones pactadas y reglamentadas.

Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura son inembargables, excepto por: a) los créditos provenientes del saldo de precio de compra y de construcción de sepulcros; b) las expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a aquéllas.

La relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas se rige por las normas que regulan la relación de consumo previstas en el CCyCN y en las leyes especiales.

Al derecho de sepultura sobre la parcela se le aplican las normas sobre derechos reales.

El administrador, los titulares de sepulturas y los visitantes deben cumplir con las leyes, reglamentos y demás normativas de índole nacional, provincial y municipal relativas a la policía mortuoria.

Tiempo compartido

El denominado “Tiempo compartido” es una situación donde el titular del derecho, mediante el pago de un precio en dinero puede usar y eventualmente gozar, en forma periódica, exclusiva y alternada, durante un cierto período de tiempo, ubicado en el año calendario o a ubicar ("flotante"), de un ámbito espacial determinado o determinable (departamento, casa, cabaña, etc.), sin alterar su sustancia (en el doble aspecto: material y de destino) y al mismo tiempo aprovechar de los servicios e instalaciones que se ofrece como accesorios integrantes del sistema, para su más placentero disfrute, pudiendo existir para el titular la posibilidad de intercambiar el período que le corresponde en un complejo por otro similar en otro complejo, ubicado en el país o en el extranjero.

El objeto del sistema no se limita a los inmuebles, ni al uso residencial turístico, sino que puede aplicarse a cosas muebles cuyo alto costo aconseje un disfrute compartido y hasta podría tratarse de bienes que no sean cosas. El CCyCN lo incluye entre los derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia (art. 1888) y le dedica los arts. 2087 a 2102.

Se considera que existe tiempo compartido cuando uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto su naturaleza sea compatible con los fines mencionados.

La constitución de un tiempo compartido requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos. En caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, con los requisitos establecidos en la normativa especial.

El instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. En el supuesto en que dicho titular no coincida con la persona del emprendedor, éste debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada. Los bienes deben estar libres de gravámenes y restricciones.

El emprendedor, el propietario, el administrador y el comercializador no deben estar inhibidos para disponer de sus bienes.

El propietario puede constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación, con los efectos previstos en el art. 2093.

El instrumento de afectación debe ser inscripto en el respectivo Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial. Esta inscripción determina: a) la prohibición al propietario y al emprendedor de modificar el destino previsto en el instrumento; sin embargo, el emprendedor puede comercializar los periodos de disfrute no enajenados, con otras modalidades contractuales; b) la oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido, que no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

Son deberes del emprendedor: a) establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador; b) habilitar un Registro de Titulares, que debe supervisar la autoridad de aplicación, en el que deben asentarse los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a los que corresponden, tipo, extensión y categoría de las unidades, y los cambios de titularidad; c) garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas; d) abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas.

Son deberes de los usuarios del tiempo compartido: a) ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos que les corresponden; b) responder por los daños a la unidad, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos, sus acompañantes o las personas que ellos autorizan, si

tales daños no son ocasionados por su uso normal y regular o por el mero transcurso del tiempo; c) comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso; d) abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del sistema y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente.

La administración puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por él. Ambos tienen responsabilidad solidaria frente a los usuarios del tiempo compartido, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes.

El administrador tiene los siguientes deberes, sin perjuicio de los establecidos en los regímenes legales específicos: a) conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos; b) preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones; c) verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas; d) interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden; e) llevar los libros de contabilidad conforme a derecho; f) confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos; g) cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde; h) rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo; i) entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar su función; j) comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector.

El certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituye título para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipula en el reglamento de administración.

La extinción del tiempo compartido se produce: a) por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación; b) en cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones, o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral; c) por destrucción o vetustez.

La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, previstas en el CCyCN y en las leyes especiales.

Al derecho del adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales.

El propietario, emprendedor, comercializador, administrador y usuario del tiempo compartido deben cumplir con las leyes, reglamentos y demás normativas de índole nacional, provincial y municipal relativas al funcionamiento del sistema.

El régimen proyectado no resultará directamente operativo en su parte sustancial, pues necesita una normativa especial para que pueda ser puesto en movimiento, conforme los arts. 2089, sobre los requisitos que deberá contener el instrumento de afectación, y 2092 referido al Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido, en el que deberá ser inscripto el instrumento de afectación previamente a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial. Hasta que se sancione esta normativa especial servirán como pautas, en sus respectivos ámbitos, las normas de la ley 26.356 (DJA E-3040), y sus reglamentaciones, y los principios tutelares de la relación de consumo.

Superficie

El derecho de superficie consiste en la facultad atribuida a su titular de construir o plantar en suelo ajeno y hacer suyo lo construido o plantado (con independencia de la propiedad del suelo), o de adquirir una edificación o plantación ya existente en forma separada de la propiedad del suelo. Se trata de un derecho real temporario, enajenable y transmisible por causa de muerte.

En el CCyCN se regula como el derecho a construir o forestar como derecho sobre cosa ajena y derecho sobre propiedad superficiaria como derecho sobre cosa propia, aunque coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Puede constituirse sobre un inmueble o sobre partes materialmente determinadas de un inmueble. Pueden coexistir superficies con otros derechos similares aunque no sobre la misma parte del inmueble.

La superficie es temporaria por plazos de setenta años (edificios) o cincuenta años (plantaciones). El superficiario puede constituir derechos reales de garantía y afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal. Puede adoptar dos modalidades diferentes.

En una de ellas permite edificar y plantar en suelo ajeno y adquirir la propiedad de lo edificado o plantado, con independencia de la propiedad del suelo. Mientras esto no se realice, no existirá propiedad superficiaria pero sí derecho real de superficie.

En la otra modalidad el derecho es concedido sobre una construcción o plantación ya existente en un inmueble. Esto provoca que la propiedad se desdoble entre la propiedad del suelo, que sigue perteneciendo al titular de dominio y la propiedad de lo construido o plantado - que pasa a ser propiedad del superficiario. La superficie nace como derecho real sobre cosa

propia, en forma separada de la propiedad del suelo, originándose así la propiedad superficiaria, cuyo uso, goce y disposición corresponde al superficiario, aunque temporariamente.

El art. 2115 CCyCN determina que el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido, así como sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal (art. 2116 CCyCN).

Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. No existe derecho de superficie legal.

El contrato requiere de la solemnidad de la escritura pública, y debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros interesados.

El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie (2120 CCyCN).

El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario. El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario (art. 2121 CCyCN).

La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de seis años, que se reduce a tres años para plantar o forestar (art. 2122 CCyCN). De acuerdo al art. 2014 CCyCN, el derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.