

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Título del Trabajo Académico

**LA SUBSUPERFICIE-BAJO EL DERECHO DE
LA SUPERFICIE**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Vega Salinas, Ana Herlinda

ASESOR:

Gonzales Loli, Jorge Luis

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20088281

AÑO

2019

RESUMEN

La finalidad del presente trabajo es fundamentar la subsuperficie y proponer su regulación eficiente en el Código Civil Peruano, pues en Perú, su estudio fue relegado a un segundo plano a pesar de su relevancia en la actualidad. Para ello, se analiza, en primer lugar, determinadas subsuperficies ubicadas en el Centro Comercial Jockey Plaza e inscritas en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp), así como el pronunciamiento del Tribunal Registral de Sunarp sobre la subsuperficie; y, en segundo lugar, el marco conceptual, la normativa peruana y la doctrina extranjera. Como resultado del análisis, dejamos expresa constancia de que el superficiario tiene la facultad de constituir un derecho de superficie bajo su derecho de superficie en el marco de sus facultades, mientras no haya prohibición en el contrato mediante el cual constituyó el derecho de superficie, y así lo permita la normativa peruana. En virtud de ello, proponemos regular el derecho de subsuperficie en el Código Civil del Perú en los siguientes términos ya sea modificando el artículo 1032 relativo a la constitución del derecho de superficie o incluyendo un nuevo artículo: “El superficiario tiene la facultad de constituir el derecho de subsuperficie a favor de un tercero en las mismas condiciones bajo la cual ha adquirido su calidad de superficiario, salvo prohibición expresa del concedente”.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	CASÚTICA DE LA SUBSUPERFICIE EN PERÚ	5
2.1	La subsuperficie otorgada por Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.....	5
2.2	La inscripción de la subsuperficie en Sunarp: Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2010.....	7
III.	MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO	9
3.1	¿Qué es el derecho de la superficie y la subsuperficie?	9
3.1.1	Derecho de superficie	9
3.1.1.1	Características	13
3.1.1.2	Modalidades.....	15
3.1.2	Derecho de subsuperficie	18
3.1.2.1	Fundamentos	22
3.1.2.2	Características	25
3.2	Normativa registral: Procedimientos y requisitos para la constitución de un derecho de superficie y subsuperficie	26
3.3	Propuesta normativa para la constitución del derecho de subsuperficie	29
IV.	CONCLUSIONES	31
V.	BIBLIOGRAFÍA	33

LA SUBSUPERFICIE

Bajo el derecho de superficie

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene la finalidad de fundamentar la subsuperficie, así como proponer su regulación eficiente en el Código Civil Peruano, pues en Perú, existe la subsuperficie pero a la fecha de hoy no ha sido analizada adecuadamente a pesar de su importancia. Por ejemplo, el Tribunal Registral de Sunarp se pronunció sobre ella mediante Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2010, pero no la fundamentó adecuadamente.

En ese sentido, en el primer capítulo del presente documento, se analiza determinadas subsuperficies ubicadas en el Centro Comercial Jockey Plaza, así como el pronunciamiento del Tribunal Registral mediante la resolución indicada en el párrafo anterior. Asimismo, en el segundo capítulo, se desarrolla el marco conceptual y normativo en Perú del derecho de superficie regulado bajo el Código Civil y el Reglamento de Sunarp; y, la doctrina extranjera. Ello, como antesala y desarrollo de la subsuperficie materia de análisis del presente trabajo.

Finalmente, se desarrolla nuestras conclusiones y recomendaciones sobre la subsuperficie, a partir de las cuales se propone un artículo o modificación al Código Civil Peruano mediante el cual se regula el derecho de subsuperficie de manera adecuada.

II. CASUÍSTICA DE LA SUBSUPERFICIE EN PERÚ

2.1 La subsuperficie otorgada por Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Es seguro que la mayor parte de las personas que viven en Lima conoce el Centro Comercial Jockey Plaza o por lo menos ha escuchado de ella. Por nuestra parte, es importante traerla a colación pues en ella hay claros ejemplos de derechos de subsuperficie.

En efecto, el Jockey Club del Perú es propietario de diversas parcelas en el Centro Comercial Jockey Plazo. Una de ellas, es el inmueble Parcela B inscrito en la Partida Electrónica N° 11090679 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima sobre el cual -en principio- consta inscrita la anotación de correlación de la constitución del derecho de superficie otorgado por Jockey Club del Perú a favor de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. y -a razón de este derecho de superficie- existe tres derechos de subsuperficie otorgados por esta última:

- a) La anotación de correlación de la constitución del derecho de subsuperficie sobre y bajo la superficie de un área de 9,025.66 m² a favor de Sodimac Perú S.A.; por consiguiente, la inscripción de la subsuperficie en la Partida Registral Especial N° 12534894 del Registro de Predios.

- b) La anotación de correlación de la constitución del derecho de subsuperficie de un área de 9,293.03 m² a favor de Hipermercados Tottus S.A.; por consiguiente, la inscripción de la subsuperficie en la Partida Registral Especial N° 12557171 del Registro de Predios.
- c) La anotación de correlación de la constitución del derecho de subsuperficie sobre y bajo la superficie de un área de 8,218.27 m² a favor de El Jockey Club Plaza S.A.; por consiguiente, la inscripción de la subsuperficie en la Partida Registral Especial N° 11090679 del Registro de Predios.

Como se aprecia, existen tres derechos de subsuperficie inscritos en la Partida Electrónica de una parte del inmueble donde opera el Centro Comercial Jockey Plaza.

Al respecto, el primer derecho de subsuperficie inscrito en la partida electrónica del referido inmueble, en principio para su inscripción fue observado, subsanado y posteriormente inscrito en virtud de la Resolución del Tribunal Registral N° 1180-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2010, el mismo que se analizará posteriormente.

Asimismo, para la inscripción del primer derecho de subsuperficie, según el título archivado emitido por Sunarp, en el respectivo contrato, se establece que Jockey Plaza Shopping Center S.A. otorgará a Sodimac las siguientes facultades:

- a. Construir sobre y bajo la propiedad superficiaria las edificaciones necesarias para la instalación y funcionamiento del Homestore que desea constituir Sodimac.
- b. Tener las construcciones que realice sobre y bajo la superficie de la propiedad superficiaria en propiedad separada.

- c. Poseer de manera pacífica y continua la propiedad superficiaria y las construcciones que Sodimac realice sobre y bajo la misma.
- d. Explotar comercialmente la propiedad superficiaria, así como todas las construcciones que Sodimac posteriormente edifique sobre y bajo la misma; y,
- e. Ejercer los demás derechos y atribuciones que le otorgue la ley y el presente contrato en su condición de sub superficiario de la propiedad superficiaria.

Como se aprecia, se otorga al sub superficiario las facultades para construir sobre y bajo la propiedad superficiaria las edificaciones necesarias por el sub superficiario, y ejercer los demás derechos y atribuciones que le otorgue la ley y el contrato en su condición de sub superficiario de la propiedad superficiaria.

2.2 La inscripción de la subsuperficie en Sunarp: Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2010

El Tribunal Registral de Sunarp se pronunció sobre el derecho de subsuperficie a través de la Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2013; sin embargo, no lo fundamentó de manera adecuada.

En efecto, mediante la resolución mencionada, el Tribunal Registral señaló que resulta perfectamente admisible que se constituya un derecho de superficie de mayor elevación sobre un edificio que pertenece a una persona en propiedad superficiaria considerando que se puede constituir derechos sobre derechos. En tal caso, tal derecho se le denomina derecho de subsuperficie o derecho de superficie de segundo grado.

Asimismo, el Tribunal Registral indicó que al nacer el derecho de subsuperficie se generan ciertos derechos y obligaciones a favor del propietario del suelo y a favor del superficiario. Con relación al propietario del suelo, existe una limitación a sus atribuciones respecto del bien del cual es propietario, por cuanto, se encuentra impedido de realizar obras que pudieran dificultar el libre ejercicio del derecho del superficiario.

Finalmente, el Tribunal Registral indicó que, con relación al superficiario, se encuentra en la posibilidad de usar el bien dentro de los términos y condiciones establecidos en el contrato. En este sentido, en virtud de este derecho de superficie, el superficiario adquiere un derecho pleno y absoluto de tener y mantener en suelo ajeno una edificación y respecto de esta última, se le otorga los derechos inherentes a todo propietario, como es el de disponer y gravar libremente su derecho.

En resumen, según el Tribunal Registral el derecho de subsuperficie es el derecho de superficie constituido sobre el derecho de superficie ya constituido a favor de un superficiario debido a que se puede constituir derecho sobre derecho. Por tanto, el superficiario tiene la facultad o el derecho de constituir un derecho de superficie bajo su derecho de superficie siempre en el marco de sus facultades.

Como se aprecia, el Tribunal Registral de Sunarp no ha fundamentado adecuadamente el derecho de subsuperficie. En tal sentido, el presente trabajo se enfocará en fundamentar tal derecho. Para ello, en el siguiente apartado se conceptualizará al derecho de superficie, luego al derecho de subsuperficie.

III. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

3.1 ¿Qué es el derecho de la superficie y la subsuperficie?

En el presente apartado definiremos que es el derecho de superficie, así como el derecho de subsuperficie. Para ello, realizaremos un análisis de nuestras normas del Código Civil peruano y de Sunarp, así como los pronunciamientos del Tribunal Registral sobre el tema.

3.1.1 El derecho de superficie

El derecho de superficie existe desde el Código Civil Peruano del año 1936, en el cual se reguló como un usufructo de tierras edificables. Posteriormente, el derecho de superficie adquiere autonomía y se norma como un derecho real independiente a partir del Código Civil aprobado mediante decreto legislativo N° 295 del 27 de julio de 1984 (en adelante, el “Código Civil”)¹².

En la actualidad, el derecho de superficie está regulado en solo cinco artículos del Código Civil, a partir del artículo 1030° hasta el 1034°. El primer artículo conceptualiza al derecho de superficie de la siguiente manera:

“Artículo 1030.- Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.

Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la

¹ MEJORA CHAUCA, Martín, “¡Atenta superficie!”. Derecho & Sociedad. Lima, número 25, p. 301.

² Para de la conceptualización del presente trabajo se cita del trabajo de metodología de fecha 2017 para la obtención de grado de abogada de Ana Vega Salinas, quien elabora el presente informe.

propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto³.

De conformidad con el artículo mencionado, en virtud del derecho de superficie, el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo⁴. Asimismo, el derecho de superficie es el poder de tener edificaciones en terreno ajeno, o bien el de levantar y mantener aquélla en éste⁵.

Cabe indicar que el derecho de la superficie de inmuebles cuyo propietario es el Estado está regulado en el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. De acuerdo con dicha norma, básicamente entre entidades públicas conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales podrá otorgarse el derecho de superficie de manera directa para el cumplimiento de la función pública que tienen asignada o el desarrollo de programas o proyectos de inversión vinculados a sus respectivas competencias. La solicitud de constitución del derecho de superficie deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, y será aprobada por Resolución de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico - legal, previa opinión técnica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales⁶.

³ CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Artículo 1030. Decreto Legislativo N° 295. Lima: 25 de julio de 1984.

⁴ FERNANDEZ SALAS, José Carlos, "El derecho de superficie". THEMIS. Lima, número 62, 2012. P. 237.

⁵ ALBADALEJO, Manuel. Derecho Civil. "Derechos reales en cosa ajena y registros de propiedad" Volumen segundo. Séptima Edición. 1991. Barcelona: Editor S.A. P. 218.

⁶ Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Artículo 84 y 85.

Ahora bien, el presente trabajo regula el derecho de superficie cuyo concedente es un particular. Al respecto, José Antonio Cobacho indica que el derecho de superficie otorga al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas⁷.

Asimismo, Roca Sastre señala que el derecho de superficie es el derecho real de tener o mantener, temporal o definitivamente, en terreno o inmueble ajeno, una edificación o plantación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho ajeno de educar o plantar o por medio de un acto adquisitivo de la edificación o plantación existente⁸.

Por su parte, Navarro Viñuales opina que el derecho de superficie es un derecho real que permite a su titular construir sobre, o debajo de, suelo ajeno, obteniendo la propiedad temporal de lo edificado⁹.

Según la doctrina argentina, en virtud del derecho de superficie se le es concedido a su titular, es decir, al superficiario el derecho 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

⁷ COBACHO GÓMEZ, José Antonio. Reflexiones sobre el derecho de superficie urbana. En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas. Navarra. 2009. Pág. 3411 -3424.

⁸ ROCA SASTRE, Ramón María. Ensayo sobre el derecho de superficie. En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3337.

⁹ NAVARRO VIÑUALES, José M. El Derecho de Vuelo, el Derecho de superficie. En Instituciones de Derecho privado. TOMO II REALES, Vol. 2. Editorial Civitas, Primera Edición 2003. Pág. 735.

separada de la propiedad del suelo. Se trata de un derecho real temporario, enajenable y transmisible mortis causae¹⁰.

En Brasil, el derecho de superficie está regulado en los artículos 1369 al 1377 del Código Civil, así como en el estatuto de la Ciudad de Brasil. En tal legislación, el derecho de la superficie está regulada en el Código Civil con el derecho de superficie se crea una separación entre la propiedad del terreno y el derecho de usar la superficie en ese terreno. Es un instrumento interesante para la regularización de tierras de ocupaciones de interés social de inmuebles públicos. Mediante el contrato que instituye el derecho de superficie, el poder público mantiene la propiedad del terreno público, pero puede concederle al habitante el derecho de construir su residencia, de venderla bajo ciertas condiciones o de transmitirla por herencia, ofreciendo todas las garantías para que ejerza su derecho de vivienda. Pero como mantiene la propiedad del terreno, también puede impedir que este inmueble sea adquirido por alguien que le dé un destino diferente de aquel para el cual se le concedió el derecho (por ejemplo, vivienda para población de bajos ingresos), evitando la expulsión de los habitantes por algún segmento social con mayor poder económico¹¹.

El Código Civil de Quebec de 1994 dedica los artículos 1110° hasta 1118° inclusive a la propiedad superficiaria. que ubica

¹⁰ COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. "Superficie Forestal". En MARIANI VIDAL, Marina. *Derecho inmobiliario Reales*. Buenos Aires, 2012, Tomo II, volumen II, La Ley, p. 1155.

¹¹ Ministerio de las Ciudades de Brasil. El Estatuto de la Ciudad: un comentario, CITIES ALLIANCE CITIES Without Siums, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. 2010. Pp. 103. Consulta el 19 de noviembre de 2019. Visto en: <https://www.ifrc.org/docs/idrl/946ES.pdf>.

metodológicamente separada de los otros derechos reales sobre cosa ajena (usufructo, uso, servidumbre y enfiteusis), que regula en el Título IV° “De los desmembramientos del derecho de propiedad”, títulos estos correspondientes al Libro IV “De los Bienes”. Siguiendo la doctrina de origen francés en este Código el derecho de superficie se caracteriza por la superposición de dos propiedades distintas¹².

Ahora bien, en nuestra doctrina peruana de acuerdo con Cárdenas Quirós, el derecho de superficie es un derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular, durante un plazo determinado que no puede exceder al máximo fijado por la ley que es de 99 años. Es la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho anexo a edificar o por medio de un acto adquisitivo de la edificación preexistente o por contrato accesorio al de arrendamiento de un tercero¹³.

3.1.1.1 Características:

Las características del derecho de superficie son tres: i) Derecho de naturaleza real, enajenable, gravable y transmisible mortis causa, ii) trata de un derecho temporal; y, iii) derecho a tener y mantener una edificación de

¹² El derecho de superficie - Un derecho real Urbano. 2015. Calegari de Grosso, Lydia E. Calegari. Comisión N° 11, Romano: “Derecho reales de superficie y enfiteusis” Pp. 7. Consulta 19 de noviembre de 2019. Visto en: https://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2015/09/Calegari-de-Grosso_EL-DERECHO.pdf

¹³ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos Cárdenas Quirós. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica, 1998, p.199.

propiedad separada, por encima o por debajo del suelo, lo que constituye el objeto básico del derecho¹⁴.

Sobre la primera característica, desde el punto de vista mayoritario se considera a la superficie como un derecho real¹⁵. Incluso, Cárdenas señala que es un derecho real cuya especificidad y sustantividad propias de esta figura determinan que, en su opinión, no se puede asimilar esta figura a uno u otro derecho real por lo que sustenta que la institución tenga autonomía conceptual. Ello justifica la ubicación sistemática del derecho superficie como derecho real principal en nuestro código civil¹⁶.

Ahora bien, nos preguntamos ¿qué es un derecho real? El contenido está conformado por la facultad de goce o aprovechamiento del bien, que implica la posibilidad de extraer una determinada utilidad del bien, y la facultad de realización directa del interés del titular cuya utilidad será obtenida sin la intervención de otro. En específico, el interés que se encuentra con base en el derecho real consiste en la atribución, el aprovechamiento y la pertenencia del bien. Incluso se puede precisar que los derechos reales son susceptibles de posesión, en sentido estricto¹⁷, entre otras características.

¹⁴ CÁRDENAS QUIRÓS Carlos. *El derecho real de superficie*. Número 37. Lima: Derecho PUCP, 1983, p.11.

¹⁵ FERNANDEZ SALAS, José Carlos. Óp.cit. p. 241.

¹⁶ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos Cárdenas Quirós. Óp.cit. p.203.

¹⁷ RONQUILLO PASCUAL, Jimmy J. "Diferencia entre los derechos reales y los derechos de crédito". *Terceoría de propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima: Gaceta Jurídica S.A., 68-69.

Sobre la segunda característica, tal como señala el Código Civil el derecho de superficie tiene un plazo máximo de 99 años por lo que es un derecho temporal.

Sobre la tercera característica, el derecho de superficie es una excepción al principio según el cual el dueño del suelo es propietario de lo construido por encima o por debajo de él, pues cuando lo construido por encima o por debajo del suelo pertenece a un propietario distinto, estamos en presencia del derecho de superficie¹⁸. En puridad, el derecho de superficie es la facultad que otorga el dueño del suelo para que un tercero construya sobre o bajo suelo ajeno, mientras tanto la propiedad superficiaria es el derecho que surge en el superficiario respecto de lo edificado¹⁹.

3.1.1.2 Modalidades:

Se debe dejar en claro que una cosa es el derecho de superficie que es la relación que permite al superficiario tener o mantener en terreno de otro la propiedad de la edificación, y otra es la propiedad de esta edificación, cuya existencia hace posible el derecho de superficie y que, por esto, se denomina propiedad superficiaria²⁰.

El derecho de superficie es el soporte jurídico de la propiedad superficiaria y, solo puede esta subsistir mientras subsista aquél, de suerte que, extinguido el

¹⁸ AVENDAÑO ARANA, Francisco. "Tercería: hipoteca versus superficie". *Ius et veritas*. Lima, número 27.p. 305.

¹⁹ *Ibidem*.

²⁰ ROCA SASTRE, Ramón María. Ensayo sobre el derecho de superficie. En *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3346.

derecho de superficie, desaparece la propiedad superficiaria como tal²¹.

Por lo expuesto, el derecho de superficie puede adoptar dos modalidades diferentes:

Una modalidad se presenta como el derecho real que permite edificar y plantar en suelo ajeno y adquirir la propiedad de lo edificado o plantado, con independencia de la propiedad del suelo. En este caso, el derecho de superficie presenta dos planos: uno durante la construcción o plantación, etapa en la cual el derecho se configura como derecho real sobre cosa ajena (el suelo asiento de la construcción o plantación). El otro plano se manifiesta una vez realizada la construcción o plantación, o sea la propiedad superficiaria; entonces el derecho se convierte en derecho real sobre cosa propia (lo construido o plantado), respecto de la cual el superficiario tiene el poder de usar, gozar y disponer bien temporalmente. En tanto la construcción o forestación no se realice, no existirá propiedad superficiaria pero sí derecho real de superficie, pues se trata de un poder autónomo actual sobre un inmueble ajeno que constituye el germen de una futura propiedad superficiaria, situación que alguna doctrina francesa denomina “inmueble por anticipación”. Cabe advertir que el superficiario, en esta modalidad, realiza la construcción o plantación con el fin de adquirir lo

²¹ Ididem.

plantado, para adquirir lo plantado, y no con otra finalidad²².

La segunda modalidad se presenta cuando el derecho de superficie es concedido sobre una construcción o plantación ya existente en un inmueble. Al constituirse la superficie se desdobra por un lado la propiedad del suelo – que permanece en cabeza del constituyente- y por la otra la propiedad de lo construido o plantado -que pasa a ser propiedad del superficiario-. En este supuesto la superficie nace como derecho real sobre cosa propia, pues recae sobre la construcción o plantación que ya existe y que pasa a ser propietario del superficiario-. En este supuesto la superficie nace como derecho real sobre cosa propia, pues recae sobre la construcción o plantación que existe y que pasa a ser propiedad del superficiario, en forma separada de la propiedad del suelo, originándose así directamente la propiedad superficiaria, cuyo uso, goce y disposición corresponde al superficiario, bien contemporáneamente²³.

Por tanto, el derecho del superficiario incluirá dos elementos básicos: edificar o plantar (el superficiario tiene en esta fase las facultades del titular de un derecho real limitado) y mantener la propiedad separada de lo edificado o plantado (sus facultades son las de un propietario, si bien con carácter temporal). No obstante, si la superficie

²² COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Superficie Forestal". En MARIANI VIDAL, Marina. *Derecho inmobiliario Realefs*. Buenos Aires, 2012, Tomo II, volumen II, La Ley. 2012. pp. 1156 y 1157.

²³ COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. "Superficie Forestal". En MARIANI VIDAL, Marina. *Derecho inmobiliario Reales*. Buenos Aires, 2012, Tomo II, volumen II, La Ley, pp. 1156 y 1157.

se constituye directamente sobre un edificio ya existente, el derecho queda integrado por una única fase (mantener separada la propiedad de lo edificado)²⁴.

Como conclusión, en virtud del derecho de superficie, el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Es el poder de tener edificación en terreno ajeno, o bien el de levantar y mantener una edificación sobre el terreno. Cabe indicar que, bajo el derecho de superficie, se puede otorgar el derecho de superficie para playas, estacionamientos, grifos, entre otros lugares por lo que uso es muy importante.

3.1.2 El derecho de subsuperficie

El derecho de subsuperficie es el derecho de superficie constituido sobre el derecho de superficie ya constituido a favor de un superficiario. Max Arias estima que esto es posible sobre la base de que no hay impedimento alguno para constituir derechos sobre derechos, correspondiendo dicha facultad a su titular²⁵, además de que este tiene una disponibilidad de todos los derechos subjetivos no personalísimos²⁶.

Sobre el particular, Roca Sastre se hace la pregunta si se podrá constituir un derecho de superficie sobre el derecho de superficie

²⁴ NAVARRO VIÑUALES, José M. El Derecho de Vuelo, el Derecho de superficie. En Instituciones de Derecho privado. TOMO II REALES, Vol. 2. Editorial Civitas, Primera Edición 2003. Pág. 738.

²⁵ Idem. P 193.

²⁶ LUIS MIGUEL LÓPEZ FERNÁNDEZ. "El inadecuado régimen urbanístico del derecho de superficie". En Anuario del Derecho Civil, Sumarios del tomo LXIX, 2016, fascimil III. España: BOE, p. 804. Consulta: 9 de noviembre de 2019. https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-

de un superficiario. Según su opinión, en la legislación española no se prohíbe, pero entiende que para ello debe existir la propiedad superficiaria, es decir, existir la edificación²⁷.

Por nuestra parte, en nuestra legislación peruana tampoco está prohibida la constitución del derecho de superficie sobre el derecho de superficie. Por tanto, el superficiario tiene la facultad o el derecho de constituir un derecho de superficie bajo su derecho de superficie siempre en el marco de sus facultades y mientras no haya prohibición en el contrato mediante el cual constituyó el derecho de superficie.

Tal como lo señala Max Arias, dato que el superficiario se encuentra facultado para disponer del derecho del cual es titular, está en igual actitud para constituir sobre él, derechos reales, así como personales, tales como usufructo, servidumbre y derechos de superficie, hipoteca, etc²⁸.

Es posible que se constituya un derecho de superficie de mayor elevación sobre un edificio que pertenece a una persona en propiedad superficiaria. A tal derecho se le denomina derecho de subsuperficie o derecho de superficie de segundo rango. Max Arias estima que esto es posible sobre la base de que no hay impedimento alguno para constituir derechos sobre derechos, correspondiendo dicha facultad a su titular²⁹.

Al respecto, José Fernandez indica que el propietario superficiario tiene la facultad de conceder una “subsUPERficie” si es que, por

²⁷ ROCA SASTRE, Ramón María. Ensayo sobre el derecho de superficie. En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3337 - 3382.

²⁸ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos Cárdenas Quirós. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica, 1998, p.215.

²⁹ Idem. P 193.

ejemplo, cuenta con el sobresuelo y el subsuelo y quisiera dar alguno de ellos en propiedad a un “subsuperficiario”³⁰.

Roca Sastre menciona que, de tratarse de la concesión de un derecho de superficie de mayor elevación, también podrá únicamente concederlo el propietario de la finca edificada o todos sus condueños. Sin embargo, si en la finca edificada el edificio perteneciente en propiedad superficiaria, es dudoso a quien corresponde la concesión³¹.

Para Solis corresponde concederlo al superficiario de la edificación, porque según él, una vez el dominus soli haya concedido el derecho de superficie a un tercero, surgiendo por virtud el derecho de construcción la correspondiente propiedad superficiaria del edificio, quedó neutralizado el efecto de la accesión respecto del suelo, pues en lo sucesivo el área donde la accesión podrá operar será la propiedad superficiaria, de suerte que la accesión favorecerá al propietario de la edificación y no al dominus solis, como si situara más alto la planta de la propiedad en la que actúa la accesión, produciéndose el mismo resultado que se provocará si otro contrato del terreno se situara cubriendo el edificio objeto de propiedad superficiaria³².

Al respecto, Roca Sastre considera que la concesión del derecho superficiario de mayor elevación debe emanar de la propiedad

³⁰ FERNANDEZ SALAS, José Carlos, “El derecho de superficie”. THEMIS. Lima, número 62, 2012. P. 250. En pie de página.

³¹ ROCA SASTRE, Ramón María. Ensayo sobre el derecho de superficie. En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3361-3362.

³² ROCA SASTRE, Ramón María. Ensayo sobre el derecho de superficie. En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3362.

total, es decir, necesita el consentimiento conjunto del dominus soli y del superficiario³³.

Se debe tener en cuenta que en España, cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo³⁴. Por ende, y tomando el mismo razonamiento, la subsuperficie debe ser otorgado por el superficiario y no necesitar la autorización del concedente del derecho de la superficie.

Ahora bien, es necesario analizar el derecho de vuelo que está regulado en España. El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. Cuando se concede para elevar nuevas plantas se denomina sobreedificación, y cuando se otorga para construir bajo el solar, subedificación³⁵.

Al igual que ocurre con el derecho de superficie, también en el supuesto de vuelo podemos hablar de dos fases, una primera en

³³Idem.

³⁴ Artículo 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

³⁵ El derecho de superficie - Un derecho real Urbano. Calegari de Grosso, Lydia E. Calegari. Comisión N° 11, Romano: "Derecho reales de superficie y enfiteusis" 2015. P.7. Consulta 19 de noviembre de 2019. Visto en: https://jndcbahiablanca2015.com/wpcontent/uploads/2015/09/Calegari-de-Grosso_EL-DERECHO.pdf p. 8.

la que su titular tiene el derecho de construir la nueva planta o plantas, y una segunda en la que adquiere la propiedad de la planta o plantas que se edifican³⁶.

Sin embargo, en el derecho de la superficie se produce una disociación de la propiedad del suelo y de lo edificado: dos objetos jurídicos distintos con dos propiedades diferenciadas (la recayente sobre el objeto y lo edificado) y que pertenecen a distintos titulares.

Por tanto, la superficie es una excepción al principio de acción. Por el contrario, en el derecho de vuelo no hay propiedad separada entre suelo y su edificio, organizada en forma de comunidad en propiedad horizontal. Por ello, el titular del vuelo, en la medida determinada por su participación en los elementos comunes, es también propietario del suelo.

Por último, el derecho de superficie es por el plazo de 99 años en España, mientras tanto el derecho de vuelo el plazo es permanente.

Teniendo en cuenta el derecho de vuelo, mediante el cual se permite disponer la propiedad horizontal, en superficiario puede disponer su derecho para cederlo a un subsuperficiario para que este último construya.

3.1.2.1 Fundamentos:

El apoyo jurídico de la subsuperficie para su viabilidad es la genérica posibilidad de que el derecho de superficie puede ser objeto de gravamen «con las limitaciones fijadas al constituirlo»; en cualquier caso, dicho precepto tampoco añade demasiado a la genérica admisión por el

³⁶ NAVARRO VIÑUALES, José M. El Derecho de Vuelo, el Derecho de superficie. En Instituciones de Derecho privado. TOMO II REALES, Vol. 2. Editorial Civitas, Primera Edición 2003. Pág. 735.

Código Civil de la disponibilidad de todos los derechos subjetivos no personalísimos³⁷.

Tratando de profundizar un poco, teniendo en cuenta la doctrina española, nos encontraríamos en primer lugar con los derivados de la aplicación de los principios generales del derecho, considerados fuente del ordenamiento jurídico; en cuanto al propio objeto de la sub-superficie, y a las facultades atribuidas al sub superficiario, habría de aplicarse también ahora la regla según la cual nadie puede transmitir a otros derechos que no tiene. Sin embargo, tratándose de derechos reales sobre cosas ajenas que no suponen una transmisión general de utilidades, resultará también especialmente relevante el principio de libertad del dominio, entendido aquí en el sentido de que las facultades del superficiario transmisibles al sub superficiario, en tanto reducen el poder que normalmente corresponde al dueño, nunca deberán ser objeto de interpretación extensiva, sino más bien restrictiva. Estas coordenadas constituyen los primeros límites o limitaciones que han de entenderse vigentes al constituir un derecho de subsuperficie: ni puede constituirse sobre un objeto «ampliado» en cuanto al propio de la superficie, ni por más tiempo, ni que tenga como finalidad la realización de edificaciones cualitativamente distintas, o cuantitativamente mayores, de las contempladas en el

³⁷ LUIS MIGUEL LÓPEZ FERNÁNDEZ. "El inadecuado régimen urbanístico del derecho de superficie". En Anuario del Derecho Civil, Sumarios del tomo LXIX, 2016, fascimil III. España: BOE, p. 804. Consulta: 9 de noviembre de 2019. https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-

título constitutivo del derecho de superficie sobre el cual se asienta³⁸.

Otro fundamento para la constitución de la subsuperficie, según Navarro Viñuales, la finalidad del derecho de la superficie³⁹, es liberar el derecho de su referente objetivo, el predio o la finca, de su limitada concepción planimétrica y bidimensional, para hacer posible su fraccionabilidad volumétrica en sentido vertical positivo o negativo (vuelo o subsuelo), **a efectos de negocios y relaciones jurídicas con independencia de los que se entablen sobre el plano facial de su suelo**. En última instancia se trata de configurar la edificabilidad como un objeto de tráfico jurídico⁴⁰.

En nuestro marco normativo, según el artículo 1034 del Código Civil: “La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de terceros”; por tanto, a partir de tal artículo. Con ello, se reconoce el derecho del superficiario a otorgar o conceder derechos a favor de terceros con la única limitación que con la extinción del derecho de superficie por el cual se terminan los derechos otorgados a terceros.

³⁸ Idem

³⁹ Según Navarro Viñuales, el derecho de vuelo no provoca una propiedad separada del suelo y de lo edificado. La nueva planta resultante del ejercicio del vuelo se integra en una propiedad horizontal y por ello, el dueño de dicha planta también lo es, en la medida determinada por su cuota, del suelo sobre el que se asienta el edificio.

⁴⁰ NAVARRO VIÑUALES, José M. El Derecho de Vuelo, el Derecho de superficie. En Instituciones de Derecho privado. TOMO II REALES, Vol. 2. Editorial Civitas, Primera Edición 2003. Pág. 674.

Cabe indicar que la extinción de los derechos reales y personales constituidos por el superficiario: Por el transcurso del plazo de duración del derecho. Si el derecho se extingue por incumplimiento de la obligación de edificar en plazo, por incumplimiento de alguna obligación del superficiario, o si se extingue por renuncia del superficiario ⁴¹.

3.1.2.2 Características:

Quien tiene la facultad de constituir la sub-superficie es el superficiario y no el concedente, pues este último solo tiene derecho sobre el suelo mientras esté vigente el derecho de superficie. Nuestra postura se debe a que mientras subsista el derecho de superficie, el superficiario puede otorgar un derecho de sub-superficie,⁴² porque por el principio de accesión el superficiario tiene la facultad de disponer su derecho y el propietario del suelo y no tiene la facultad para otorgarlo.

El superficiario puede disponer de su derecho siempre y cuando esté dentro de sus facultades otorgados en virtud del contrato de superficie y no se restrinja su derecho.

En la práctica, es recomendable que el superficiario tenga una propiedad superficiaria para poder conceder el derecho de subsuperficie a favor de un tercero. De esta manera, al entregar la propiedad superficiaria, el tercero puede disponerlo para construir sobre o debajo

⁴¹ Idem. p. 795.

⁴² Ibidem. Pag. 350.

de la propiedad superficiaria tal cual se indica en nuestro caso que desarrollamos en el siguiente apartado.

Ahora bien, cuáles son las ventajas y desventajas del derecho de subsuperficie:

VENTAJAS	DESVANTAJAS
El superficiario lo puede constituir, sin la intervención del concedente.	Se limita a lo establecido en el contrato de derecho de superficie. A modo de ejemplo, el derecho de subsuperficie termina en la misma fecha que se extinga el derecho de subsuperficie.
Se puede disponer de una parte específica del área otorgada en superficie.	Puede estar prohibido en el contrato de superficie.
Dispones de la propiedad sin el pago por la propiedad del suelo.	Terminado el derecho de subsuperficie la propiedad superficiaria regresa al propietario del terreno.

3.2 Normativa registral: Procedimientos y requisitos para la constitución de un derecho de superficie y subsuperficie.

De acuerdo artículo 141 del Reglamento de Inscripción de Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN aprobado el 3 de mayo de 2013, para inscribir el derecho de superficie en registros públicos se solicita la mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución

de un derecho de superficie. Así mismo, el artículo 141° establece cuáles serán los datos que constarán en la partida especial:

“Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;

2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;

3. El plazo de duración;

4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;

5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,

6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial.

De acuerdo con la norma previamente citada, la inscripción del derecho de superficie dará lugar a una partida especial lo que generaría costos al independizar el terreno para generar una nueva partida solo para constituir el derecho superficie.

Siendo así, si bien el artículo 133° del vigente Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, no considera en su texto el

derecho de superficie como cargas y gravámenes que afectan parte del predio, debe considerarse que la relación de derechos reales y personales que consigna tal artículo es meramente enunciativa y no limitativa por lo que incluiría el derecho de superficie.

Ahora bien, un punto adicional es ver si ¿el derecho de superficie es una carga o gravamen? De acuerdo con la Resolución del Tribunal Registral N° 038-2012, consideran al derecho de superficie como un “gravamen”. Sin embargo, de acuerdo con Francisco Avendaño, *la diferencia entre gravámenes y cargas consiste en que los gravámenes dependen de una obligación accesorio, la que de incumplirse puede conllevar la venta del bien afectado. Es el caso de la hipoteca o del embargo. En las cargas, en cambio, no hay obligación garantizada. Las cargas no tienen por objeto la venta del bien*⁴³.

Por lo tanto, el derecho de superficie debe ser considerada como una carga pues no existe una obligación accesorio, la que de incumplirse puede conllevar la venta del bien afectado, es decir, no existe una obligación garantizada en el derecho superficie. Este derecho otorga al superficiario la facultad de constituir o mantener una edificación sobre o debajo del terreno cuyo propietario es una tercera persona. En ese sentido, aplicando una interpretación extensiva del artículo 100° del reglamento, el derecho de superficie es una carga inscribible en la partida del predio.

De acuerdo con lo expuesto, de acuerdo artículo 141 del Reglamento de Inscripción de Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, para inscribir el derecho de superficie en Sunarp se solicita la mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un

⁴³ AVENDAÑO ARANA, Francisco. Servidumbres. Código Civil Comentado. Lima, 2010, volumen V, Registro Propiedad Inmueble. Lima. Gaceta Jurídica. 2010, p. 541.

derecho de superficie. Así mismo, el mismo artículo establece cuáles serán los datos que constarán en la partida especial.

3.3 Propuesta normativa para la constitución del derecho de subsuperficie

El derecho de superficie solo está regulado en cinco artículos del código civil, regulación insuficiente para nuestro país en estos tiempos, pues -por ejemplo- solo en una partida de uno de los inmuebles del Centro Comercial el Jockey Plaza se ha inscrito tres derechos de subsuperficie.

Por tanto, teniendo en cuenta la doctrina extranjera, las normas peruanas, así como nuestro contexto, es necesario que el superficiario tenga la facultad expresa para constituir la subsuperficie. Así, debería estar regulado en el Código Civil peruano a través de un artículo adicional con el siguiente tenor:

“El superficiario tiene la facultad de constituir el derecho de subsuperficie, a favor de un tercero en las mismas condiciones bajo la cual ha adquirido su calidad de superficiario, salvo prohibición expresa del concedente”.

En todo caso, se debería modificar el artículo 1031 del código civil de la siguiente manera:

“Artículo 1031:

El derecho de superficie puede constituirse por acto entre vivos o por testamento. Este derecho es transmisible, salvo prohibición expresa.

El superficiario tiene la facultad de constituir el derecho de subsuperficie a favor de un tercero en las mismas condiciones bajo la cual ha adquirido su calidad de superficiario, salvo prohibición expresa del concedente”.

De esta manera, se deja en claro que el superficiario puede otorgar el derecho de sub - superficie bajo las mismas condiciones con la cual ha adquirido la calidad de superficiario, es decir, el superficiario puede otorgar su derecho de superficie en las condiciones que le fueron otorgadas en el contrato de derecho de superficie. De este modo, se limita las facultades del sub superficiario y no se afecta los derechos del concedente.

Asimismo, consideramos que el nivel o pisos de construcción de edificio o las características de esta están reguladas bajo las normas municipales o parámetros urbanísticos.

Es importante mencionar que según lo expuesto por el profesor Jorge Loli, la forma de constitución del derecho de subsuperficie en el Centro Comercial Jockey Plaza fue para evitar la participación del concedente del derecho de superficie. Así, se logró la constitución del derecho de subsuperficie solo por el superficiario, lo cual es gran referente para la regulación de la subsuperficie en los términos expuestos.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 El derecho de superficie es la facultad que otorga el dueño del suelo para que un tercero construya sobre o bajo suelo ajeno, mientras tanto la propiedad superficiaria es el derecho que surge en el superficiario respecto de lo edificado⁴⁴. En virtud del derecho de superficie, el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.
- 4.2 La subsuperficie es el derecho de superficie sobre el derecho de superficie, en virtud del cual el superficiario tiene la facultad o el derecho de constituir un derecho de superficie bajo su derecho de superficie siempre en el marco de sus facultades y mientras no haya prohibición en el contrato mediante el cual constituyó el derecho de superficie.
- 4.3 Las facultades del superficiario transmisibles al sub superficiario, en tanto reducen el poder que normalmente corresponde al dueño, nunca deberán ser objeto de interpretación extensiva, sino más bien restrictiva⁴⁵. Además, extinguido el derecho de superficie se termina el derecho de subsuperficie conforme indica el artículo 1034 del Código Civil.
- 4.4 Proponemos que el derecho de subsuperficie se regule en el Código Civil Peruano en los siguientes términos: “El superficiario tiene la facultad de constituir el derecho de subsuperficie, a favor de un tercero en las mismas condiciones bajo la cual ha adquirido su calidad de superficiario, salvo prohibición expresa del concedente”. En todo caso, proponemos modificar el artículo 1031 del código civil de la siguiente manera:

⁴⁴ Ibidem.

⁴⁵ Idem.

"Artículo 1031:

El derecho de superficie puede constituirse por acto entre vivos o por testamento. Este derecho es transmisible, salvo prohibición expresa.

El superficiario tiene la facultad de constituir el derecho de subsuperficie, a favor de un tercero en las mismas condiciones bajo la cual ha adquirido su calidad de superficiario, salvo prohibición expresa del concedente".

De esta manera, el superficiario puede otorgar el derecho de sub - superficie bajo las mismas condiciones con la cual ha adquirido la calidad de superficiario, es decir, el superficiario puede otorgar su derecho de superficie en las condiciones que le fueron otorgadas en el contrato de derecho de superficie. De este modo, se limita las facultades del sub superficiario y no se afecta los derechos del concedente.

V. BIBLIOGRAFÍA

Normas:

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

1984 Decreto Legislativo N° 295. Lima: 25 de julio de 1984.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS.

2014 Directiva que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas. RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS N° 189-2014-SUNARP/SN. Lima: 31 de julio de 2014.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS.

2013 Reglamento de inscripción del registro de predios. RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN. Lima: 4 de mayo de 2013.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS.

2012 Texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos. Resolución SUNARP N° 126-2012-SUNARP/SN. Lima: 19 de mayo de 2012.

MINISTERIO DE VIVIENDA

2008 Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

Doctrina:

ALBADALEJO, Manuel

1997 *Curso de Derecho Civil Español, común y foral, I, Introducción y parte general.* “Derechos reales en cosa ajena y registros de propiedad”

ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos Cárdenas Quirós.

1995 *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984.* Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 248-271.

AVENDAÑO ARANA, Francisco.

2003 “Tercería: hipoteca versus superficie”. *Ius Et Veritas.* Lima, número 27. Pp. 304-306.

CÁRDENAS QUIRÓS Carlos.

1983 El derecho real de superficie. Número 37. Lima: Derecho PUCP, 1983, Pp.7-30.

El derecho de superficie - Un derecho real Urbano

2015 Calegari de Grosso, Lydia E. Calegari. Comisión N° 11, Romano: “Derecho reales de superficie y enfiteusis” Pp. 7. Consulta 19 de noviembre de 2019. Visto en: https://jndcbahiablanca2015.com/wpcontent/uploads/2015/09/Calegari-de-Grosso_EL-DERECHO.pdf

Ministerio de las Ciudades de Brasil

2010 El Estatuto de la Ciudad: un comentario, CITIES ALLIANCE Clties Without Siums, Secretaria Nacional de Programas Urbanos, Pp. 103.

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

2012 “Superficie Forestal”. En MARIANI VIDAL, Marina. Derecho inmobiliario Reales. Buenos Aires, 2012, Tomo II, volumen II, La Ley, p. 1155.

ENFOQUE DERECHO

¿Carga o gravamen? He ahí un dilema. Consulta: 15 de Julio de 2017.

http://enfoquederecho.com/civil/carga-o-gravamen-he-ahi-un-dilema/#_ftnref2

ENCICLOPEDIA JURÍDICA.

Enciclopedia Jurídica. Consulta: 12 de mayo de 2017.

“<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho-real/derecho-real.htm>”

FERNANDEZ SALAS, José Carlos,

2012 “El derecho de superficie”. THEMIS. Lima, número 62, 2012. Pp. 237-253.

LÓPEZ FERNÁNDEZ LUIS MIGUEL.

2019 El inadecuado régimen urbanístico del derecho de superficie”. En Anuario del Derecho Civil, Sumarios del tomo LXIX, 2016, fascimil III. España: BOE, p. 804. Consulta: 9 de noviembre de 2019.

https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-

MEJORA CHAUCA, Martín,

2005 “¡Atenta superficie!”. Derecho & Sociedad. Lima, número 25. Pp. 301-306.

RONQUILLO PASCUAL, Jimmy J.

2015 “Diferencia entre los derechos reales y los derechos de crédito”.
Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca. Lima: Gaceta
Jurídica S.A., 27-70.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

¿Cómo leer la partida de un inmueble? Consultado el 15 de julio de 2017.
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/06/19/como-leer-la-partida-registral-de-un-inmueble>

La siguiente biografía sobre doctrina ha sido citada del sillabus del curso de derecho registral inmobiliario 2019-2 dictado por el Dr. Jorge Luis Gonzales Loli:

NAVARRO VIÑUALES, José M.

2003 El Derecho de Vuelo, el Derecho de superficie. En
Instituciones de Derecho privado. TOMO II REALES,
Vol. 2. Editorial Civitas, Primera Edición 2003. Pág. 671
– 699.

ROCA SASTRE, Ramón María.

2009 Ensayo sobre el derecho de superficie. En Antología de
textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
Tomo II. Thomson Civitas, Navarra. 2009. Pág. 3337 -
3382.

COBACHO GÓMEZ, José Antonio.

2019 Reflexiones sobre el derecho de superficie urbana. En
Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho
Inmobiliario. Tomo II. Thomson Civitas. Navarra. 2009.
Pág. 3411 -3424.

Jurisprudencia:

TRIBUNAL REGISTRAL

2009 Resolución 1711-2009-SUNARP-TR: 21 de mayo de 2015.

TRIBUNAL REGISTRAL

2010 Resolución 1180-2010-SUNARP-TR-L: 13 de agosto de 2010.

TRIBUNAL REGISTRAL

2014 Resolución 2006-2014-SUNARP-TR-L: 13 de agosto de 2010.

TRIBUNAL REGISTRAL

2014 Resolución 217-2014-SUNARP-TR-L: 13 de enero de 2014.

TRIBUNAL REGISTRAL

2019 Resolución 327-2009-SUNARP-TR: 6 de febrero de 2019.