

Derecho Real de Superficie

Tasación del Subsuelo

Ing. Wilfrido López

Introducción

La tasación del subsuelo con independencia del suelo, que había sido considerada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, determinando sus posibles valores en función de las distintas profundidades a que era sometido el inmueble afectado, principalmente por la construcción de subterráneos, se basó en el procedimiento determinado por el Ing. Dante Guerrero que en esa época era miembro del Tribunal.

Por su parte, la Ley Nacional de Expropiaciones y leyes provinciales contemplaron la expropiación del subsuelo con independencia del suelo. De esta manera, el artículo 6° de la Ley N° 21.499 lo dispone.

En estos casos, el subsuelo pasa a dominio de la entidad expropiante con independencia del dominio del titular de la parcela afectada.

También en las servidumbres con interés público, regidas por el Derecho Administrativo (Electroductos, gasoductos, acueductos, etc.) se afecta el subsuelo, el que debe ser indemnizado por la restricción que implica al dominio el aprovechamiento total del inmueble, generalmente rural. Pero en éste caso no se trasmite el dominio al ente público que afecta a servidumbre la parcela. El subsuelo sigue en poder del titular del dominio con las restricciones que impone el titular de la servidumbre.

Es decir, se presentan dos casos que contemplan la necesidad del subsuelo de varias parcelas: uno por expropiación y otro por servidumbre. La característica que los distingue es que, en el primero, se traspasa el dominio a otro titular, con los consiguientes efectos, como la perpetuidad y en el segundo caso, el dominio queda siempre siendo del titular del inmueble, aunque también persiste la perpetuidad. En ambos casos es necesario tasar el subsuelo para determinar la indemnización que corresponde a cada uno de ellos.

Sancionado y promulgado el Código Civil y Comercial de la República Argentina (C.C.C), se incorpora a los Derechos Reales en el artículo N°1887, el “derecho de superficie”, cuyo desarrollo lo encontramos en los artículos N°2114 al 2128, creando una figura jurídica distinta, que de alguna forma se relaciona o vincula con los dos casos mencionados anteriormente.

Trataré de definir el valor de este subsuelo que propone el derecho de superficie, utilizando metodologías y procedimientos ya conocidos e incorporando nuevos conceptos para calcular el valor.

Análisis Conceptual

El artículo N°2114 del C.C.C. nos enseña el concepto de este nuevo derecho y nos señala las modalidades que se pueden utilizar: terreno (rasante), vuelo (espacio aéreo) y subsuelo.

El artículo N°2115° nos indica que el derecho de superficie coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

El artículo N°2116 establece que puede constituirse en el suelo con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo.

Y finalmente el artículo N°2117 fija que el derecho de superficie urbano no puede exceder de setenta años (70 años) para construcciones.

Es decir, este derecho permite:

- a) Adquirir el subsuelo de un inmueble ajeno con independencia del suelo;
- b) Puede constituirse en el suelo con proyección al espacio aéreo, por ejemplo construir una propiedad horizontal con sótanos para cocheras u otros usos;
- c) No es perpetuo sino temporario a diferencia de las Servidumbres y Expropiaciones

“Desde el punto de vista teórico-legal, la propiedad de la tierra llega hasta cualquier profundidad del lote. No obstante, razones técnico-económicas hacen que la posibilidad de ejecutar un número de sótanos mayor que lo normal, es muy remota, con lo cual, a ciertas profundidades la incidencia del valor de la tierra disminuye progresivamente y se anula en profundidades correspondientes al tercero y cuarto sótano. Logicamente que esa reducción de incidencia depende de las características residenciales y comerciales de la zona en estudio, de las reglamentaciones de edificación, del posible beneficio que se pueda obtener con la construcción de varios sótanos y del valor unitario del terreno a nivel. Surge de ello que cuanto más céntrico, más comercial y más valioso sea el terreno, la incidencia del valor se proyectará a mayor profundidad.”

(Dante Guerreo. Librería y Editorial Alsina. 1984, Manual de Tasaciones. pp 207-210)

Es necesario aclarar que el nuevo C.C.C., en su artículo N°1945 nos enseña que la extensión del dominio es al subsuelo y el espacio aéreo, en la medida que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.

Es evidente que cuando se construye una propiedad horizontal u otros edificios en altura con otros fines, por lo general el proyecto incluye uno o dos sótanos para instalación de maquinarias de servicio (bombas de agua por ejemplo) y cocheras para cada unidad funcional, y en consecuencia, el valor del terreno se distribuye hacia arriba y hacia abajo en proporción a la altura del edificio y a la cantidad de sótanos proyectados.

Por el contrario, en nuestro caso, debemos calcular el valor del subsuelo desde la rasante (suelo) hasta la profundidad a que llegará el derecho de superficie con independencia del suelo y de algún edificio que pudiera proyectarse, a la profundidad que autoricen como máximo las normas de planificación urbana de cada jurisdicción.

Hemos dicho con anterioridad, cuando desarrollamos la tasación del derecho de superficie para casos especiales, que éste derecho tiene un valor menor que el derecho de dominio, porque en primer lugar es temporario y no perpetuo, y a su extinción vuelven las cosas al estado original al momento de su constitución y en segundo lugar no es pleno y perfecto como el derecho de dominio.

Siguiendo el mismo principio, pero en forma inversa a la rasante o al vuelo, a medida que la profundidad del subsuelo (sótanos) es mayor, la incidencia del valor del suelo es menor. A esto le agregaremos las distintas duraciones que el derecho puede tener en el tiempo y confeccionamos así una Tabla de Coeficientes de doble entrada donde se indicará el coeficiente que corresponde para cada caso.

En esta oportunidad ya no tenemos el condicionante de la imposibilidad de dividir el lote o la imposibilidad de su venta por su precio muy elevado. Un superficiario cualquiera puede adquirir el derecho de superficie del subsuelo ocupando toda la superficie del lote o parte de él, por la profundidad que él necesite, sea para construir cocheras, depósitos de mercaderías u otras utilidades aceptadas y permitidas por las normas de planificación urbana.

Tasación

Como el valor del subsuelo dependerá del valor básico unitario de la tierra ($\$/m^2$), debemos primeramente determinar dicho valor utilizando los métodos conocidos en tasación.

Habiendo hecho las operaciones correspondientes, supondremos que llegamos a un valor de $\$/m^2$ 1.000.-

De la fórmula desarrollada por el Ing. Dante Guerrero, se deduce que el coeficiente que relaciona el precio unitario para el primer sótano es de 0,40 y para los sótanos segundo al cuarto, de 0,20. Pero éstos coeficientes son para cuando se transfiere el dominio del subsuelo perpetuamente.

El derecho de superficie también permite la transferencia del dominio pero en forma temporaria, no perpetua, y en consecuencia corresponde la aplicación de otro coeficiente que contemple ésta situación. Además, el cedente, una vez extinguido el derecho, recibe la mejora construida por el superficiario, aunque deba abonar una indemnización, y a partir de allí, puede ahora utilizarla él o venderla.

En consecuencia, para determinar el valor del subsuelo que se adquiere mediante el derecho de superficie, he diseñado una Tabla de Coeficientes de doble entrada, en función de la profundidad del subsuelo y del tiempo de duración del derecho, tabla experimental y empírica.

TABLA DE COEFICIENTES

Duración del derecho en años	1er. Subsuelo	2do. Subsuelo	3er. Subsuelo	4to. Subsuelo
10	0,20	0,15	0,10	0,05
20	0,25	0,20	0,15	0,10

30	0,30	0,25	0,20	0,15
40	0,35	0,30	0,25	0,20
50	0,40	0,35	0,30	0,25
60	0,45	0,40	0,35	0,30
70	0,50	0,45	0,40	0,35

Un ejemplo nos aclarará todas las dudas:

Terreno de 10x30 con 300m² de superficie ubicado en una zona donde el valor es de \$/m² 1.000.-

Valor del lote = \$ 300.000,00

El superficiario adquiere el 1er y 2do subsuelo para construir cocheras, por un período de 40 años. La superficie adquirida es de 10x20 por 3m de profundidad para cada subsuelo.

Valor 1er subsuelo = \$/m² 1.000 x (10x20x3) x 0,40 x 0,35= \$ 84.000

Valor 2do subsuelo= \$/m² 1.000x(10x20x3) x 0,20 x 0,30= \$ 36.000

Total = \$ 120.000

Si el superficiario adquiriera el derecho por el máximo permitido por la ley, o sea, 70 años, tendríamos:

Valor 1er subsuelo = \$/m² 1.000 x (10x20x3) x 0,40 x 0,50=\$120.000

Valor 2do subsuelo=\$/m² 1.000 x (10x20x3) x 0,20 x 0,45= \$54.000

Total = \$ 174.000

Y finalmente para probar la eficacia de la Tabla, aplicaremos el caso más extremo: cuatro (4) sótanos a 70 años.

Valor 1er subsuelo= \$/m² 1.000 x (200x3) x 0,40 x 0,50 = \$ 120.000

Valor 2do subsuelo=\$/m² 1.000 x (200x3) x 0,20 x 0,45 = \$ 54.000

Valor 3er subsuelo=\$/m² 1.000 x (200x3) x 0,20 x 0,40 = \$ 48.000

Valor 4to subsuelo= \$/m² 1.000 x (200x3) x 0,20 x 0,35 = \$ 42.000

Total = \$ 264.000

Planteadas las cosas de esta manera, podría el superficiario comprar el lote por su valor en el mercado de \$ 300.000.-

Pero si hacemos una aplicación mas directa, tendríamos lo siguiente:

Cuatro subsuelos de 3m cada uno serían 12 m de profundidad.

Valor 4to. Sub.= \$/m² 1.000 x (200m x 12m) x 0,20 x 0,35=

\$ 168.000

Que representa un valor mucho menor que hacienda las operaciones subsuelo por subsuelo, con una diferencia de \$ 96.000.-

Para definir entonces cual de las dos opciones seguir, hacemos el cociente entre:

$$\text{\$ } 264.000 / \text{\$ } 300.000 = 0,88$$

$$\text{\$ } 168.000 / \text{\$ } 300.000 = 0,56$$

Lo que nos indica que la segunda opción es la correcta, porque por una diferencia del 0,88% el superficiario compraría el lote sin más. En cambio, en el otro caso, se ahorraría un 44%

Conclusiones

El Derecho Real de Superficie Urbana, en el mercado inmobiliario, debe tener un valor menor que el Derecho Real de Dominio, por sus propias características, fundamentalmente su temporalidad. Esa disminución de valor debe ser representativa para que el inversor sea atraído a realizar la compra.

El superficiante o cedente continúa usando la rasante y el vuelo del lote que es titular del dominio y puede constituir otros derechos reales de superficie, tomando las precauciones que correspondan.

Para la determinación del valor se utilizarán los coeficientes de incidencia de Guerrero para subsuelos y los coeficientes de derecho de superficie de López, multiplicados por el volumen a adquirir y por el valor del metro cuadrado del lote analizado, tomando como referencia el último subsuelo adquirido y el tiempo de duración del derecho.