

## Ventajas del derecho de superficie como alternativa de inversión para empresarios inmobiliarios

### Advantages of Surface rights as an investment alternative for real estate businessmen

<sup>1</sup> Melannie Antuanet Solano Carbajal , <sup>2</sup> Leonardo Manuel Uribe Villarreal, <sup>3</sup> Yesica Liliana Rodríguez Monzón

<sup>1-2-3</sup> Universidad Católica de Trujillo "Benedicto XVI" (Perú)

<sup>2</sup> [leonardouribevillarreal@gmail.com](mailto:leonardouribevillarreal@gmail.com) , <sup>3</sup> [y.rodriguez@uct.edu.pe](mailto:y.rodriguez@uct.edu.pe)

<sup>2</sup> <https://orcid.org/0009-0006-1438-0106> , <sup>3</sup> <https://orcid.org/0000-0002-1594-5838>

**Autor correspondiente:** <sup>1</sup> Melannie Antuanet Solano Carbajal

<https://orcid.org/0009-0003-6934-2498>

<sup>1</sup> [melannie.solano.c@gmail.com](mailto:melannie.solano.c@gmail.com)

Fecha de recepción: 04 04 2025

Fecha de aceptación: 07 05 2025

DOI: <https://doi.org/10.46363/derecho.v3i1.5>

#### RESUMEN

Este derecho real de superficie en nuestro país ha tenido una evolución paulatina y en la práctica es poco conocido, lo cual conlleva al desconocimiento de las ventajas que este Derecho Real trae al constituirlo.

Es por ello que, el presente artículo tiene como objetivo centrarse en las ventajas del Derecho de Superficie regulado en el Código Civil Peruano como alternativa de inversión para los empresarios inmobiliarios de la ciudad de Trujillo en los años 2006- 2024.

Atendiendo al problema del desconocimiento de la figura jurídica para la población trujillana, tanto inversora como propietaria del suelo, y ello impacta directamente en la población inversora, quienes conservan desconfianza, y ven esta figura como algo ilógico o incluso, ilegal, el constituir un contrato de tales características, ya que están

acostumbrados a trabajar con figuras tradicionales del arrendamiento o la compra venta.

Se utilizó una metodología de tipo aplicado con enfoque cualitativo, con diseño no experimental, con técnica de fichaje las cuales son: encuesta y entrevista. La población está conformada por los datos sobre el derecho de superficie inscritos en Registros Públicos de la Zona Registral N.º V. Según de los resultados arrojados se obtiene que, en los años señalados existen aproximadamente diez títulos anuales inscritos sobre este derecho real. Concluyendo que, el Derecho de Superficie es una herramienta ventajosa para los inversionistas, ya que se inicia reduciendo el 100% del costo de adquisición de una propiedad para desarrollar un proyecto de inversión en espacio físico, y la ventaja para el propietario del suelo se presenta en el

incremento en el valor patrimonial del terreno, manteniendo el poder de usar, disfrutar y disponer material y jurídicamente del suelo, siempre que lo ejerza sin perturbar el derecho del usufructuario ya que esta figura requiere permite distinguir la propiedad del

superficiante con la propiedad del superficiario; empero, el desconocimiento de la institución jurídica, lo convierte en una desventaja para la inversión tanto pública como privada por ello su uso es de reducida magnitud.

**Palabras clave:** Derecho de superficie, propiedad, inmueble, posesión, suelo ajeno, fe pública.

### ABSTRACT

This real estate right to surface land has evolved gradually in our country and is little known in practice, which leads to a lack of awareness of the advantages that this real estate right brings with it.

Therefore, this article aims to focus on the advantages of the real estate right regulated by the Peruvian Civil Code as an investment alternative for real estate developers in the city of Trujillo from 2006 to 2024.

Addressing the problem of the lack of awareness of this legal entity among the Trujillo population, both investors and landowners, this directly impacts the investor population, who remain distrustful and view the creation of such a contract as illogical or even illegal, as they are accustomed to working with traditional leasing or purchase-sale arrangements.

An applied methodology with a qualitative approach was used, with a non-experimental design, and using data collection techniques such as surveys and

interviews. The population is comprised of data on surface rights registered in the Public Registries of Registry Zone No. V. According to the results, approximately ten titles per year were registered for this property right in the years indicated.

In conclusion, the Surface Right is an advantageous tool for investors, since it initially reduces the 100% of the acquisition cost of a property to develop an investment project in physical space, and the advantage for the landowner is presented in the increase in the patrimonial value of the land, maintaining the power to use, enjoy and dispose of the land materially and legally, as long as it is exercised without disturbing the right of the usufructuary since this figure requires to distinguish the property of the surface owner from the property of the surface owner; however, the lack of knowledge of the legal institution turns it into a disadvantage for both public and private investment, which is why its use is of limited magnitude.

**Keywords:** surface rights, property, real estate, possession, foreign land, public faith.

## INTRODUCCION

Este derecho real de superficie en nuestro país ha tenido una evolución paulatina con el pasar del tiempo, desde el código civil de 1852, no estuvo conocida como tal, sino que en la práctica estaba denominada como “Concesiones Administrativas”.

En el Código Civil de 1936, se introdujo por primera vez al Derecho Civil pero no se desarrollaba como una figura independiente, sino que era la sombra de la modalidad del usufructo.

Fue en el Código Civil de 1984 que se concibió como un derecho real autónomo dentro de nuestro marco legal conformado en sus artículos desde 1030° al 1034°. Asimismo, consta en Reglamento de Inscripciones del Registro de predios

Mediante Resolución 097-2013-Sunarp, en el artículo 141°, teniendo como finalidad reunir los requisitos para constituir de manera legal y efectiva un Derecho de Superficie.

Sin embargo, pese a su regulación; en la práctica es poco conocido, lo cual conlleva al desconocimiento de las ventajas que este Derecho Real trae al constituirlo.

En los años 2006 al 2024 se ha recopilado cinco treinta partidas inscritas sobre el Derecho de Superficie en el Registro de Predios de la fuente fidedigna Zona Registral V – Sunarp, por lo cual anualmente se ha constituido aproximadamente diez títulos por año, en comparación de otras figuras jurídicas como la compraventa, hipoteca o la donación.

La figura del Derecho de Superficie está regulada en el Código Civil vigente de 1984 en el Libro V.- El Art. 1030 del Código Civil Peruano señala que:

“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”. (1984), pero en la práctica es una institución poco conocida o no conocida, por el cual se debería impulsar para el uso más amplio por la población inversionista, el cual es dejado

de lado y no por falta de regulación de la misma.

Constituir Derecho de Superficie en la ciudad, hace que la economía local se reactive y dinamice de manera eficiente. Los predios destinados al contrato en la modalidad de Derecho de Superficie son

destinado para las construcciones de naturaleza comercial, esta figura jurídica tiene como característica el de ser denotar las ventajas para el superficiante, superficiario y para el desarrollo inmobiliario comercial.

La ventaja de este derecho real, es que el dominus solis faculta a una persona (superficiario) para que pueda construir, modificar, extender en su terreno.

En las palabras del maestro Avendaño (2020) en los tomos del código civil comentado expresa que: En principio, el dueño del suelo es propietario de lo construido por encima o por debajo del suelo. La superficie es una excepción a ese principio. Cuando lo construido por encima o por debajo del suelo pertenece a un propietario distinto al del suelo, estamos en presencia del derecho de superficie. (pg. 689).

Al constituir este acto jurídico, es ventajosa puesto que, el superficiario estaría ahorrándose los elevados costos

de adquisición de la propiedad de un predio así como los tributos que acarrea su adquisición.

Otro, es que el superficiante podría gozar de los frutos de la explotación de su predio, que se encontraba sin uso, ni provecho.

También ofrece una seguridad jurídica, ya que el contrato privado se eleva ante Registros Públicos mediante una escritura pública, finalizando con la calificación registral e inscripción de la misma, generando una nueva partida especial dentro de la partida primigenia. Bajo la misma línea, la Resolución N° 327-2019-SUNARP-TR-L de 06/02/2019; explica: La Inscripción del Derecho de superficie sobre parte de un predio inscrito, para lo cual se presentarán planos, salvo que en la escritura pública de constitución del derecho se haya descrito claramente la poligonal correspondiente. No será necesario en estos casos que se independice la porción del terreno sobre la que recae el derecho de superficie.

El derecho de superficie puede, ya sea por implementación pública o privada, generar no solo dinamización económica sino comodidad para lograr calidad de vida del ciudadano, en otras ciudades de mayor población como la capital del territorio peruano, este derecho se ha utilizado de manera estratégica para generar comodidad y orden dentro la ciudad, la existencia de establecimientos destinados al servicio de la población aprovechando esta figura jurídica, entre ellos se tienen: bodegas, fotocopiadoras, tiendas de ropa, estacionamientos de carros, locales comerciales, complejos deportivos, estacionamientos, auditorios, etc.

Esta institución jurídica es ventajosa, pero se ve afectada por una regulación imprecisa y por desconocimiento en la población trujillana que involucra no solo a sus autoridades sino también a su población inversora.

De la realidad expuesta se puede señalar que si el derecho de superficie existe como figura jurídica civil-registral, este requiere de mayor precisión y claridad en el Código Civil, para que se conozcan las ventajas de uso y de inversión en la ciudad de Trujillo, por lo mismo surgió el siguiente problema de investigación. ¿Cuáles son las ventajas del Derecho de Superficie regulado en el Código Civil como alternativa de inversión para empresarios inmobiliarios de Trujillo?

El investigador César Bernal (2010) manifiesta que: el problema no es algo disfuncional, molesto o negativo, sino todo aquello que incite a ser conocido, pero teniendo en cuenta que su solución sea útil, es decir, buscando una respuesta que resuelva algo práctico o teórico. (pg. 88).

Para obtener el propósito de este artículo científico tenemos al objetivo general y los específicos como punto de inicio y llegada para alcanzar el resultado final.

Se ha considerado como objetivo General: Determinar las ventajas del Derecho de Superficie regulado en el Código Civil como alternativa de inversión para empresarios inmobiliarios de Trujillo a través de datos obtenidos de la Zona Registral N.º V de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Y, como los objetivos específicos: a) Identificar el reporte registral de crecimiento o decrecimiento de

inscripciones sobre derecho de superficie en los Registros Públicos de Trujillo de la Zona V para incentivar la inversión inmobiliaria. b) Verificar las ventajas del Derecho de Superficie para incentivar la Inversión de empresarios inmobiliarios de Trujillo, con seguridad jurídica basada en la inscripción en Registro Público Zona V; c) Señalar los principios que ofrecen con la inscripción en el Registro de Predios-SUNARP- Trujillo; d) Recoger información sobre el conocimiento de ventajas o desventajas de utilizar el derecho de superficie como instrumento de inversión y mejorar la economía. Todos estos objetivos quedaron plenamente cumplidos por los investigadores.

El Derecho de Superficie tiene raíces históricas muy importantes siendo así que ha dado lugar a una evolución constante en diversas legislaciones de la materia. En el derecho romano ya se encontraban conceptos sobre el tema, tales como el Jus in superficie solo cedit, esto significaba que el derecho de superficie seguía al suelo.

En la etapa medieval, el feudalismo estaba referido a que la propiedad de la tierra estaba vinculada a deberes y obligaciones, sentando bases de estudio para entender la relación del suelo y lo que se puede construir sobre él.

Para que este trabajo tenga sustento en lo anunciado se ha creído conveniente en contar con antecedentes internacionales como nacionales.

Hernández (...) considera que: Para adentrarse en el tema es necesario conocer los estudios, investigación y trabajos anteriores. El conocer lo que se ha hecho con respecto a un tema ayuda a no investigar de la misma manera

alguna cuestión que ya ha sido estudiado muy afondo (“pretende descubrir la rueda”). Esto implica que una buena investigación debe ser novedosa (...). (pág. 20)

La autora Brooks (2009) analiza las causas y consecuencias de la falta de regulación legal del derecho de superficie en el derecho civil guatemalteco, su objetivo fue demostrar los conflictos que se generan de la mala regulación en el ordenamiento guatemalteco en cuanto al Derecho de Superficie. Concluye en que genera mala interpretación, así como confusión, por parte de la figura jurídica de la accesión. Además, que el Derecho de Superficie cumplió en el Derecho Romano una función social a fin de superar los problemas de vivienda de las clases sociales trabajadoras en general y no sólo limitado a la esfera de lo forestal o selvicultura.

En Cuanto a Frías (2004) referido al Derecho Real de Superficie Forestal a la luz de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil destaca su aplicación directa al campo forestal concluyendo que el Derecho de Superficie es la institución idónea para lograr el sector agropecuario del país. Inspirada por Iturraspe concluye en que Argentina entra a desarrollar un negocio no como sujeto activo sino como objeto de enriquecimiento de los países industrializados, que pueden seguir degradando el planeta con jugosas ganancias por lo que se debe proteger los sectores nacionales en la explotación forestal existente.

Por su parte Alberdi, sobre el Derecho Real de Superficie una mirada registral aplicada (2019) identificó las ventajas y beneficios de la aplicación económica

de superficie en la Argentina atendiendo al impacto y desarrollo de la institución en el año 2015, a nivel doctrinario y normativo.

Otro estudio fue el de Suarez, escribió sobre Derecho de Superficie como negocio público o privado en el derecho romano clásico, en este trabajo señala ideas primigenias del comportamiento del Derecho de Superficie para entender su esencia y poder transmutarla a realidades actuales de las naciones. En este trabajo se da los primeros conceptos de derecho de superficie.

En ámbito nacional, también se encontraron a los autores: Gil (2022) en su artículo respecto al derecho de superficie en los balnearios de Lima, el mismo que desarrolló beneficios y atributos de la propiedad generados en terreno ajeno, su metodología fue circunscrita a fuentes doctrinarias y artículos de Revistas.

Páucar (2018) sobre el derecho de superficie y la inversión privada en el sector inmobiliario siendo su punto de partida, la inversión privada y cómo se ve mellada o frenada por la desconfianza y el desconocimiento de la institución jurídica submateria. Trabajó una muestra no probabilística conformada por 30 procesos de superficie en la Zona Registral IX- Sede Lima, en el periodo 2014 y concluyó en que existen defectos y vacíos normativos sobre derecho de superficie. Por su parte Fernández (2013) en su tesis titulada Derecho real de superficie: Redefinición como modalidad del derecho de propiedad en el 2013, concluyó en que existe ineficiente y escasa regulación, justificando su trabajo por estar ante una institución de gran utilidad en el mercado

inmobiliario.

Por otro lado, Mansilla investigó la deficiente regulación del derecho de superficie en el Código Civil Peruano (2016), concluyendo en lo que propuso como título, desarrolla y evidencia el impacto económico.

En los lineamientos actuales de esta investigación consideramos que, para comprender el derecho de superficie es importante definir a los Derechos Reales conforme Ternera, quien señala que: “El Derecho Real se refiere a una serie de vínculos jurídicos, derechos personales que tiene una persona, el titular del derecho real, respecto de otras personas determinadas” (2006, pp. 1-27).

En cuanto a la ciudad de Trujillo, para la aplicación de este artículo científico se tuvo en cuenta por su relevancia social, dado que entendiendo correctamente la figura jurídica genera beneficios tanto a personas naturales como a personas jurídicas, quienes pueden tener una oportunidad, aparentemente nueva, para utilizar el derecho de superficie para generar su crecimiento en nuestro mercado local, regional e incluso nacional, mejora el nivel de vida para los negocios, tanto para micro como para grandes empresas y puedan llegar a ser empresarios exitosos; por su relevancia jurídica permite profundizar en el estudio de una institución jurídica del derecho civil poco usada por desconocimiento de sus ventajas, como es el logro de la seguridad jurídica por ser un acto jurídico inscribible en Registro Público, así como para generar relaciones jurídicas complejas en el ámbito de la propiedad inmobiliaria, da la oportunidad de revisar si las normas

están claras y de fácil uso para los inversionistas o se puede mejorar la normativa. Por su relevancia práctica porque el solo hecho de advertir ventajas de esta institución al inversor dubitativo, se puede contribuir a identificar regulación imprecisa y se pueden superar las deficiencias

### MARCO TEÓRICO

Cuando se habla de los fundamentos teóricos, hace referencia a que la investigación se apoya en conocimientos de teorías, categorías, conceptos y enfoques válidos.

“La propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico” (Avenidaño citado por Varsi, (2019, p.282).

Respecto al Derecho de Posesión, de conformidad con el artículo 896° del Código Civil, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (art. 923 CC) pero no son todos los propietarios puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva. Hay posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio.

Para Savigny, la posesión busca proscribir la violencia entre privados que debaten sobre el derecho a poseer los bienes, por ello hay que proteger a quien tiene los bienes en su poder mientras los jueces resuelven sobre el

detectadas en la ejecución del presente trabajo con los aportes y recomendaciones del caso. Por su valor metodológico y su viabilidad dado que se puede contar con data cierta que puede procesarse según el procedimiento científico.

mejor derecho (2020).

Teniendo en cuenta el objeto de la

investigación se puede señalar que el derecho de superficie es un derecho real que corresponde al derecho del propietario, siendo definida por Alberdi como:

Un derecho real que puede aplicarse tanto a negocios de gran envergadura, como se cree ha sido pensado por el legislador, como para la sociedad moderna, la cual sobrelleva desde hace décadas la dificultad de acceder a una casa propia y que, utilizando este derecho, podría tener mejores ventajas para adquirirla. De igual modo, se observa un mejor aprovechamiento de las tierras del dominio privado del Estado, que sin tener que venderlas, puede obtener de las mismas mayor rentabilidad, transmitiendo las facultades de explotación de estas a otra persona, por tiempo limitado. (2019)

El Art. 1030 del Código Civil Peruano señala que: “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”. (1984)

Es de precisar que el plazo de duración del derecho en mención es hasta noventa y nueve años y a su

vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

Para Fernández (2013) el derecho real de superficie es “aquél en virtud del cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo” (p.241).

Por su parte Mansilla citando a Cruz, afirma que el Derecho de Superficie es: El derecho que el dueño de una finca otorga a un tercero para que edifique, plante, siembre, a su costa, por un tiempo determinado o indeterminado, mediante el pago de una renta o en forma gratuita, quedando facultado para disfrutar y disponer libremente de las construcciones, plantaciones y siembras que hiciere mientras subsista el derecho, o sobre las ya existentes en el terreno, que sean adquiridas por él (2016).

Desde el punto de vista económico Loo Gil afirma que:

Lo llamativo es que este derecho posibilita al beneficiario (denominado propietario superficiario o, sencillamente, superficiario disfrutar de una propiedad virtual o propiedad económica sobre el inmueble, únicamente reducida en la apariencia temporal. Es una propiedad económica, por cuanto el dueño superficiario disfruta de los atributos jurídicos que confiere el derecho de propiedad respecto al inmueble.

Y para Tomazo, citado por Cárdenas (1989) el derecho de superficie tiene un propósito económico y social fundamental al impulsar la construcción de habitaciones, proporcionando una oportunidad a los que quieran o puedan

ser propietarios, un nuevo modo de adquirir el dominio y a las sociedades que construyan o puedan construir casas colectivas; un aliciente para el desarrollo de actividades.

De esta manera, se reafirma la importancia económica existente en esta institución jurídica desde los primeros momentos de su legislación.

Elementos del Derecho de Superficie:

Los Propietarios: constituyendo un primer DOMINUS SOLI, quien será el Titular del Suelo que será cedido para el establecimiento de este derecho.

El Superficiario; aquel que se hará con la facultad de ejercer su voluntad de edificar sobre el bien ajeno.

El contrato de superficie: el cual contendrá la manifestación de voluntad de las partes deseosas de constituir un Derecho de Superficie.

El suelo: protagonista de la manifestación corpórea del contrato de superficie que se llevará a cabo sobre o bajo el mismo.

El tiempo: que desarrolla el límite sugerido por ley de noventa y nueve años como máximo.

La inscripción: como requisito constitutivo del derecho de superficie, que brinda la seguridad jurídica que respaldará la existencia del derecho de superficie, y que, a su vez, marcará “el inicio de su vida”, su nacimiento del derecho de superficie se da con el estado de inscrito ante Registros Públicos.

Por otra parte, Cárdenas (1983) propone tres elementos: a) personales como el dominus soli y el superficiario; b) reales que comprende el suelo y la edificación; y, c) formal como la inscripción, siendo requisito constitutivo del derecho de superficie.

Como características del Derecho de Superficie se pueden mencionar:

a) La temporalidad,  
 b) la independencia de derechos,  
 c) su autonomía y delimitación, no formando parte de otra modalidad por lo que es un derecho real *numerus clausus*, al ser considerado en el libro V del Código Civil. Genera Propiedad; sin embargo, esta figura carece de preciso desarrollo, por lo que se afirma como un derecho de naturaleza real, enajenable, gravable y transmisible *mortis causa*. Mientras que, Avendaño en sus comentarios al Código Civil, propone un listado de características más detalladas sobre el Derecho de Superficie:

a) Es un derecho real cuyo titular es la persona que tiene la facultad de construir sobre o bajo el suelo.  
 b) Recae sobre cosa ajena. La facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad es sobre o bajo la superficie del suelo de otro.  
 c) La superficie en el Perú solo da derecho a construir edificaciones. En la legislación comparada se admite la superficie respecto de plantaciones.  
 d) Otorga al superficiario derecho de propiedad sobre las edificaciones que levante. Esta propiedad confiere a su titular el superficiario todos los atributos de derecho de propiedad.  
 e) Tiene carácter predial a diferencia del usufructo, que puede establecerse sobre toda clase de bienes, las servidumbres solo pueden constituirse sobre el suelo, los predios, es decir sobre la división de la superficie terrestre. (2020)

El código civil vigente solo destina 5 artículos al desarrollo de esta institución jurídica, lo que se traduce en una

ineficiente legislación y desarrollo doctrinal del derecho.

La naturaleza jurídica del Derecho de Superficie generalmente es la de un contrato entre propietario del suelo y el titular de derecho de superficie. Es un contrato en el que se establecen cláusulas de interés para las partes, los términos y condiciones para el uso de la superficie y en el que se pueden colocar limitaciones y condiciones en el uso de la superficie. Así también pueden incluirse restricciones sobre las mejoras que se pueden realizar o la duración de derecho.

La finalidad del derecho de superficie es la de ser herramienta útil para lograr el desarrollo inmobiliario y además constituye una alternativa de inversión, adquiriendo derechos específicos sobre la superficie sin tener la propiedad competente del terreno, siendo obligatoria la inscripción en el Registro Público para lograr ser derecho *erga omnes* y alcanzar la seguridad jurídica.

En una mirada registral de este Derecho Real nace con la inscripción ante Registros Públicos garantizando una seguridad jurídica la cual en su publicidad registral hace que sea oponible a terceras personas.

Puesto que, para realizar correctamente la inscripción, en el registro de predios es necesario cumplir con los siguientes requisitos, lo que incluye la apertura de una partida especial y la consideración de sus efectos correspondientes.

según el Art. 141°:

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. (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Resolución del Superintendente

Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-Sunarp-sn)

Aunado, se detallan los pasos y el orden que deben considerarse para la presentación del título ante Mesa de Partes de la SUNARP, a fin de asegurar la correcta inscripción del derecho de superficie.

1.- Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.

2.- Parte notarial de la escritura pública que contenga el contrato o acto jurídico que se desea inscribir en la partida del predio, o formulario registral legalizado notarialmente en caso el Predio tenga un valor que no supere las 20 UIT.

En caso el derecho de superficie se haya constituido por testamento, basta que se haya inscrito la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales. (en este caso no es necesario presentar el parte notarial solicitado en el párrafo anterior. Por lo que el derecho de superficie constituido por testamento, no constituye un nuevo requisito).

## METODOLOGIA

Es de enfoque cualitativo de acuerdo con la ilustración de Hernández-Sampieri y Mendoza, C. quien señala que:

Una vez planteado el problema, el investigador examina lo que se ha indagado previamente, hasta donde se llegó el conocimiento de lo que se investiga y luego la construcción del marco teórico es fundamental para señalar las teorías, sus antecedentes para guiar el estudio del cual deriva una o varias hipótesis y las somete a prueba para verificar que son verdaderas o no en el contexto particular. (2018)

Este trabajo es de tipo aplicado ya que las teorías y leyes han servido para demostrar el objeto de investigación. Asimismo, se señala que es una investigación de nivel descriptivo, pues “se pretende recoger información de manera independiente sobre las categorías estudiadas” (Rivera, 2018, p. 41). Es así, que la fuente de recojo de información fue de los Registros Públicos de la ciudad de Trujillo, en el que se pudo verificar las partidas inscritas en el tiempo señalado en la muestra.

Aplicándose la recopilación de la base

de datos directa de Registros Públicos, al ejercer como practicantes de la Función Registral, en la V zona registral del Perú, donde se pudo obtener una lista con el total de partidas registrales que contienen el acto del Derecho de Superficie. Lista la cual se procedió a verificar partida por partida, realizando la búsqueda correspondiente desde nuestros usuarios personales del sistema RPN, lo cual pudo hacer posible reducir en gran medida el elevado costo de acceso a toda la base de datos utilizada. El diseño es no experimental, dado que se recopiló aparte de los datos contenidos en los documentos registrales, datos adicionales a través de encuestas a estudiantes y entrevistas a concededores del derecho civil. Con ello se pudo presentar los resultados, discutirlos en forma coherente y objetiva.

Con la finalidad de obtener la recopilación de datos acerca del conocimiento de esta figura jurídica en la actualidad estudiantil trujillana, por lo cual, se procedió a entrevistar alumnos de las facultades de derecho de las universidades trujillanas como fueron Universidad Nacional De Trujillo, Upao (encuentra virtual), Universidad Privada del Norte y nuestra alma mater, Universidad Católica de Trujillo - Benedicto XVI, y conocer acerca del desarrollo de esta figura en sus respectivas cátedras. A lo cual, afirmaron que solo se hace una breve mención del mismo y evidencian la carencia de conocimientos respecto al derecho de superficie.

## DISCUSIÓN

Respecto al objetivo específico

a) Identificar el reporte registral de

Por otro lado, de las entrevistas realizadas si pudo obtenerse más información resaltante acerca de la figura bajo análisis, pues se obtuvo testimonio, por un lado, el puto de vista del notario, quien gestiona la primera etapa de la constitución del derecho (contrato) y en complemento, testimonio de un usuario directo y en ejercicio del Derecho de Superficie, el cual brindó la experiencia de vida desde la posición objetiva del empresario, sin involucrar importancia por el aspecto legal.

La población de estudio estuvo dada por los datos sobre derecho de superficie inscritos en la SUNARP desde los años 2006 a 2024. Dando como resultado ciento treinta partidas registrales sobre inscripción de derecho de superficie, a las cuales se les realizó un primer proceso de depuración, con el fin de descartar aquellas partidas registrales que tenían códigos diferentes pero que se referían al mismo acto de Superficie, obteniendo así un listado de 114 partidas registrales que contenían actos de Derecho de Superficie diferentes, mientras que las restantes trataban sobre extinciones o cancelaciones de derechos de superficies inscritos en partidas diferentes o la inscripción del acto de compraventa final entre las partes como resultado de la resolución del contrato de superficie.

Se recurrió al Fichaje por su utilidad práctica par a recoger datos de Registros Públicos de la localidad y acopiar todas las inscripciones de derecho de superficie inscritas año tras año.

crecimiento o decrecimiento de inscripciones sobre derecho de

superficie en los Registros Públicos de Trujillo de la Zona V para incentivar la inversión inmobiliaria., se pudo comprobar que en los años 2006, 2007, 2013, 2017, 2019, 2022 y 2024 representan los años con inscripciones más decrecientes al tener como mínimo una y como máximo seis partidas inscritas de derecho de superficie, representando el diecisiete por ciento en su uso, se puede apreciar que poco a poco ha ido creciendo la utilidad de este derecho real distinto a la propiedad con atributos muy importantes para disponer.

Los años más importantes, de crecimiento a esta figura jurídica real empieza desde el 2011, 2014, 2020 con ocho partidas inscritas representando el seis por ciento, que pese a la dura situación que pasó la humanidad por la pandemia COVID 19 y pese al encierro obligado, si hubo personas que estuvieron pensando en cómo invertir sin tener propiedad, la salida estuvo en el derecho de superficie. En el 2023 se inscribieron nueve partidas equivaliendo el seis por ciento igual que los anteriores años mencionados.

En 2015, 2016 y 2018 se inscribieron diez partidas cada año, lo que equivale a un siete por ciento redondeando la cifra se puede decir que llegan al ocho por ciento.

Respecto al objetivo específico

b) Verificar las ventajas del Derecho de Superficie para incentivar la Inversión de empresarios inmobiliarios de Trujillo, con seguridad jurídica basada en la inscripción en Registro Público Zona V; se verifica que; El Derecho de Superficie es una institución pensada para mejorar negocios o incursionar en ellos, siendo así que los

emprendimientos comienzan su planificación partiendo de un punto establecido en un espacio geográfico del cual deben tener su propiedad. La ventaja de esta institución jurídica es eliminar el costo de adquisición de un predio, ya que en la actualidad el costo de adquisición de los predios es muy elevado, dependiendo de la ubicación, más aún si se piensa en poner negocio, es así como, precisamente por la escasez de estos por la demanda de vivienda y el requerimiento de las personas para tener un lugar donde vivir los costos se distorsionan, otra es que el dominus solis pueda gozar de la explotación de los frutos según lo pactado con el superficiario, que atraería al constituir un contrato bajo esta modalidad, aunado tendría seguridad jurídica al ser un acto inscribible ante los Registros Públicos y finalmente es flexible para las construcciones o edificaciones de naturaleza comercial o negocios pequeños o empresas familiares.

Trujillo, en la actualidad, posee costos de adquisición de predios que incluso superan a la inversión necesaria para realizar el negocio planificado, parte de ese gran costo se debe a que justamente es una ciudad que cuenta con una población idónea para la prosperidad de un negocio y ello eleva el valor de la economía.

La ciudad cuenta con muchos terrenos ya adquiridos, pero no explotados, muchos de ellos en desuso e incluso se encuentran en estado de abandono, lo que conlleva a formar un ecosistema ideal para el desarrollo de un Derecho de Superficie viable y rentable.

Los grandes exponentes de la cultura capitalista trujillana viven basados en

un Derecho de Superficie, el Mall Aventura Plaza, Real Plaza, Open Plaza, Clínica SANNA, Grupo TRC, Grifo Repsol, Complejo Deportivo Peloteros, Manucci Motors, Yamaha Motor, Repuestos Miguelito S.R.L., Carwash Saavedra, y otros centros de popularidad establecidos en la ciudad evidencian el potencial económico de la institución jurídica analizada.

Respecto al objetivo específico

c) Señalar los principios que ofrecen con la inscripción en el Registro de Predios- SUNARP- Trujillo; se comprueba que con la correcta inscripción en los Registros Públicos conlleva que goce de Publicidad Registral. – con transparencia da a conocer públicamente la existencia de este contrato del Derecho de Superficie. Fe Pública. – considerando la presunción de los documentos como auténticos y verdaderos.

Prioridad Preferente. - Se le otorgará la preferencia a quien haya solicitado primero dicha inscripción.

Oponibilidad. – Habiéndose inscrito correctamente y constando en una partida especial, este debe ser oponible para terceras personas que actúen de mala fe.

Legitimidad. – Una vez inscrito el derecho de superficie, el titular registral se presume legitimado para actuar conforme a los asientos.

Eficacia. – Una vez inscrito esta figura real, produce efectos jurídicos.

## CONCLUSIONES

Por lo que se llega a concluir que, el Derecho de Superficie es una herramienta ventajosa para los inversionistas, ya que se inicia reduciendo el 100% del costo de

Respecto al objetivo específico

d) Recoger información sobre el conocimiento de ventajas o desventajas de utilizar el derecho de superficie como instrumento de inversión y mejorar la economía; conforme testimonio de Miguelito S.A.C. como usuario activo del derecho de superficie, quien revela de primera mano la experiencia de operar con este derecho, para su campo de inversión, por un periodo de 10 años consecutivos, luego de haber operado con un contrato de arrendamiento, el cual quedó obsoleto frente al crecimiento exponencial de su emprendimiento.

Es cuando resaltan las ventajas del Derecho de Superficie para el ámbito de las inversiones, pues al llegar al punto de expansión del proyecto de inversión, lo que se busca es tener total control del campo físico de acción, condición que no puede conseguirse de otra manera, solo a través del Derecho de Superficie. Al analizar figuras como el arrendamiento, resalta el hecho que, se puede usar el local o predio, pero no se puede intervenir conforme a voluntad de los inversores o conforme a las necesidades del mismo proyecto de inversión. Si el negocio sigue su desarrollo y crecimiento, se hace necesario ampliar el local, habilitar nuevos espacios y oficinas, e incluso la implementación de pisos completos conforme lo requiera el proyecto.

adquisición de una propiedad para desarrollar un proyecto de inversión en espacio físico, considerando también, que aproximadamente el 90% de los predios destinados a dicho contrato,

cuentan con una edificación ya levantada, sumando otra reducción de gasto inicial para el inversionista, quien empieza con un predio y una construcción para su proyecto, a costo cero; obteniendo dicha reducción del gasto inicial, esos fondos ahorrados representan una maximización del capital de desarrollo logístico del proyecto y un incremento potencial en el índice de éxito del mismo y sus ganancias, sin tener como limitante el tamaño del proyecto o inversión, por tanto, el análisis de esta figura jurídica indica que está estructurada justamente para ser idónea para las inversiones y los modelos de negocios, y que a pesar de ser plasmada desde la antigüedad, es el modo de vida actual el que hace relucir los atributos específicos del Derecho de Superficie.

Con la aplicación del instrumento se pudo evidenciar, que los negocios, que en un primer momento se establecieron bajo otra figura jurídica, como es el Arrendamiento, migraron su situación legal contractual al Derecho de Superficie, porque el mismo crecimiento exponencial del proyecto requiere de un crecimiento correlativo de su centro físico de operaciones, lo cual se traduce en una necesidad de implementación arquitectónica destinada a la satisfacción de las necesidades urgentes del proyecto, como pueden ser nuevas oficinas, plantas, salones o almacenes, sobre o bajo suelo, evidenciando que las ventajas de la institución, no son unilaterales, pues el crecimiento del proyecto de inversión genera un incremento en el valor patrimonial del dueño del terreno, ya que no solo se trata de un incremento del valor del

predio y edificación, sino también, se añade el incremento del valor derivado del estatus quo que va generando el progreso de la inversión, creando así una situación de negocio muy buscada como es la situación “WIN-WIN” derivada de la “Teoría de los juegos” desarrollada por Fisher y Ury en sus escritos sobre negociación. De esta manera, se evidencia como ciertos negocios optan por figuras diferentes debido al desconocimiento sobre la institución de la superficie, y luego se encuentran con una situación en donde la misma figura jurídica errónea, los limita en cuanto al desarrollo de su proyecto de inversión, hasta orillarlos a la búsqueda de aquella situación legal mas conveniente.

Se precisa que la institución del derecho de superficie no permite INFORMALIDAD alguna, puesto que, consigue su génesis solo con la correcta inscripción en los Registros Públicos, obteniendo así la seguridad jurídica necesaria para poder trabajar en propiedad ajena, caso contrario al utilizar el modelo del Derecho de Superficie, sin inscripción, quedaría sin contar con la seguridad jurídica; esto es, no habría la protección de este derecho real para distinguir la propiedad del superficiante con la propiedad del superficiario. Este pequeño detalle impacta de manera importante en la sociedad, pues elimina el problema de la informalidad, evita el desorden causado por los problemas que acarrea la misma y frena el tema de muchos tributos evadidos.

Con el reporte de la Zona V-SUNARP, se obtuvo que, solo existen ciento treinta partidas de inscripciones de derecho de superficie desde el año 2006

a 2024, lo que equivale a menos de 10 partidas inscritas por año, en un periodo de 18 años; con lo cual se demuestra un gran desaprovechamiento de esta institución jurídica bajo análisis; sin embargo, del mismo reporte se puede evidenciar que el 85.3% de las partidas inscritas, se mantienen activas con un historial de éxito de productividad y financiero, como se puede verificar, mientras que el 14.7% restante, se encuentran en situación de inactividad por encontrarse el derecho extinto, debido al aprovechamiento de una gran ventaja por parte de este derecho, el cual es adquirir el total de la propiedad, gracias a la opción de compra del contrato de superficie. Se demostró el objetivo relacionado a la

seguridad jurídica, al interactuar de forma directa con los usuarios que mantienen activo el Derecho de superficie, y contando además con las evidencias en los registros de SUNARP–Zona V, que permitió comprobar el testimonio directo del récord de éxito y experiencia satisfactoria del uso de la institución a lo largo del tiempo, en un promedio de 10 años de uso ininterrumpido del contrato de Superficie, con un historial del 100% de éxito y sin encontrarse inmersos en alguna situación de conflicto legal entre las partes y sus patrimonios, demostrando inexistencia de riesgo alguno, si se cuenta con un contrato de superficie correctamente inscrito en SUNARP.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alberdi, L. (20221). Derecho Real de Superficie: una mirada registral aplicada Universidad Nacional de la plata:  
<https://doi.org/10.24215/25916386e006>
- Avendaño, A. (2020). Código Civil Comentado - Tomo V. Perú.  
<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>
- Baena-Upegui, M. (2002). Derecho real de dominio y propiedad privada. Función Social de la Propiedad.  
<https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/1300>
- Brooks, J. I. (2009). Análisis de las causas y consecuencias de la falta de regulación legal del derecho de superficies en el derecho civil de guatemalteco. Guatemala D.C.
- [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_7792.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7792.pdf)
- Cárdenas Q.C. (1969). El Derecho de Propiedad. Lima.  
<file:///d:/downloads/3377-texto%20del%20art%3%adculo-12717-1-10-20190213.pdf>
- Cárdenas C (1983). El Derecho Real de Superficie. Lima.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/5869/5866>
- Cruz. D. (2016) Derecho de Superficie. Perú.  
[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/771/Daniela\\_Tesis\\_bachiller\\_2016.pdf?sequence=3&isAllowed y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/771/Daniela_Tesis_bachiller_2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Fernández S. (2013). Tesis: El Derecho Real de Superficie: Redefinición como Modalidad del Derecho de

- Propiedad. Lima, Perú.  
[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5436/FERNANDEZ\\_SALAS\\_JOSE\\_DERECHO\\_SUPERFICIE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5436/FERNANDEZ_SALAS_JOSE_DERECHO_SUPERFICIE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gonzales, J. (2022). Aspectos registrales del derecho de superficie. En Registro de propiedad inmueble: Derechos reales sobre bienes ajenos. Revista de Derecho Registral 1(1), 49-71.
- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. MCGRAW-HILL Interamericana editores, S.A. DE C. V. Universidad de Celaya
- Loo G., C. (2022). El Derecho de Superficie en los Balnearios de Lima. Revista científica Tecno Humanismo. Lima.  
[file:///D:/Downloads/Dialnet-ElDerechoDeSuperficieEnLosBalneariosDeLima-8510611%20\(1\).pdf](file:///D:/Downloads/Dialnet-ElDerechoDeSuperficieEnLosBalneariosDeLima-8510611%20(1).pdf)
- Mansilla. D (2016). Tesis: Deficiente Regulación del Derecho de Superficie en el Código Civil. Cusco  
[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/771/Daniela\\_Tesis\\_bachiller\\_2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/771/Daniela_Tesis_bachiller_2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Martínez-Pérez, F. (2020). Posesión, dominio y registro. Ed. Comité Versión electrónica disponible en e-Archivo  
<http://hdl.handle.net/10016/31430>
- Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, (40), 251-256.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>
- Mercedes, M. (2004). El derecho real de superficie forestal a la luz de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Rosario: Universidad Abierta Interamericana.  
<http://imgbiblio.vaneduc.edu.ar/fulltext/files/TC063784.pdf>
- Páucar, M. (2018). El Derecho de Superficie y la Inversión Privada en el Sector Inmobiliario. Lima.  
[http://168.121.45.179/bitstream/handle/20.500.11818/5320/TESIS\\_P%c3%81UCAR%20GUTI%c3%89RREZ.pdf?sequence=2&isAllowed=y](http://168.121.45.179/bitstream/handle/20.500.11818/5320/TESIS_P%c3%81UCAR%20GUTI%c3%89RREZ.pdf?sequence=2&isAllowed=y)
- Suárez, G. (2011). Derecho de superficie ¿ius in re aliena? Negocio superficiario público – negocio superficiario privado en el derecho romano clásico. Universidad de los Andes. Colombia.
- Terner Barrios, F., & Mantilla Espinosa, F. (2006). El concepto de derechos reales.  
<https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/d279e209-5a59-4a23-8b6d-d9b3edb252c5/content>
- Varsi R., E. (2019). Las características del derecho de propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil, (68), 71-79. Resolución N° 327-2019-SUNARP-SN. INSCRIPCIÓN

DEL DERECHO DE  
SUPERFICIE SOBRE PARTE  
DE UN PREDIO (06.02.2019)  
[https://cdn.www.gob.pe/uploads  
/document/file/6220225/203235  
9-precedentes-de-observancia-  
obligatoria-actualizados-al-  
ccxciii.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/6220225/2032359-precedentes-de-observancia-obligatoria-actualizados-al-ccxciii.pdf)

Carrasco, S. (2005). Metodología de la  
Investigación Científica. (ed)  
San Marcos.

Bernal, C (2010) Metodología de la  
Investigación administración,  
economía, humanidades y  
ciencias sociales (3° ed.). (ed.)  
Pearson.