

SESIONES ORDINARIAS

2005

ORDEN DEL DIA N° 2546

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL,
DE AGRICULTURA Y GANADERIA
Y DE INDUSTRIA

Impreso el día 21 de junio de 2005

Término del artículo 113: 30 de junio de 2005

SUMARIO: Ley 25.509, de regulación del derecho real de superficie para el desarrollo forestal. Modificación. **Narducci**. (2.136-D.-2004.)¹

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Agricultura y Ganadería y de Industria han considerado el proyecto de ley de la señora diputada Narducci por el que se modifica la ley 25.509, de regulación del derecho real de superficie para el desarrollo forestal; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el artículo 1° de la ley 25.509, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Créase el derecho real de superficie forestal y frutícola, constituido a favor de terceros o superficiarios, por los titulares de dominio o condominio de inmuebles susceptibles de forestación o silvicultura y fruticultura, de conformidad a lo establecido en la presente ley.

El derecho real de superficie forestal y frutícola se proyecta en el subsuelo o sobresuelo, quedando a salvo los derechos constituidos o a constituirse a favor de otros terceros en estos espacios, siempre que los mismos estén regidos por leyes o regímenes especiales.

Art. 2° – Sustitúyese el artículo 2° de la ley 25.509, por el siguiente:

El derecho real de superficie forestal y frutícola es un derecho real autónomo y temporario sobre cosa propia, que otorga el derecho de usar, gozar –ya sea por sí o por otro– gravar y disponer ampliamente de las plantaciones resultantes de la actividad forestal o frutícola, realizada en relación con los inmuebles mencionados en el artículo 1°, los que no podrán tener otro destino mientras se encuentre vigente el derecho real de superficie que se hubiere constituido.

A los fines de la presente ley, las plantaciones, en su sentido más amplio, son consideradas cosas muebles, aplicándose a las mismas las normas previstas en el libro tercero, título I del Código Civil.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 3° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El propietario del inmueble en relación al cual se ha constituido el derecho real creado por la presente ley conserva el derecho de disponer de él en cualquiera de sus formas, debiendo el adquirente respetar el derecho real de superficie establecido con arreglo a la misma el que es también oponible a los acreedores del propietario a a los del nuevo adquirente, según el caso.

Art. 4° – Reemplázase el artículo 4° de la ley 25.509 por el siguiente:

El propietario del inmueble sobre el que haya constituido el derecho real superficie no podrá constituir sobre los terrenos o espacios alcanzados por la propiedad superficiaria, total o parcialmente, ningún otro de-

¹ Reproducido.

recho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario; si lo hace el superficiario puede exigir el cese de esa perturbación. Si el derecho real de superficie se refiere solamente a una parte del inmueble, el propietario podrá ejercer plenamente su derecho de dominio sobre el resto del mismo, en la medida que ello no signifique una perturbación al superficiario.

Art. 5° – Incorpórase como artículo 4° bis de la ley 25.509 el siguiente texto:

El derecho real de superficie puede tener una extensión mayor que la que sea necesaria para la forestación, silvicultura o fruticultura de que se trate, siempre que la misma sea de utilidad para el mejor aprovechamiento de este derecho real.

Art. 6° – Incorpórase como artículo 4° ter de la ley 25.509 el siguiente:

Si el inmueble del propietario que constituye el mencionado derecho real fuera un inmueble encerrado, nacerá para el superficiario una servidumbre de tránsito de carácter legal, que podrá ser aparente o no y que gravará los inmuebles vecinos con salida a la vía pública, en beneficio del fundo encerrado. El superficiario y el propietario acordarán la forma y demás detalles de la mencionada servidumbre, pudiendo aplicarse supletoriamente las normas específicas del Código Civil.

Art. 7° – Modifíquese el artículo 5° de la ley citada de los artículos anteriores el cual quedará redactado de la siguiente forma:

El derecho real de superficie forestal y frutífera se constituye por contrato, que puede ser oneroso o gratuito y por disposición de última voluntad, debiéndose instrumentar por escritura pública.

Cuando el terreno apto para el desarrollo de las actividades previstas en la presente ley se encuentre libre de plantaciones, el propietario podrá atribuir a terceros el derecho de plantar en el mismo y hacer suyo lo que allí crezca, mediante un contrato elevado a escritura pública donde se contemple la posterior e inmediata constitución del derecho real de superficie cuando las plantaciones se hayan logrado.

En todos los casos los derechos reales de superficie deberán ser inscritos a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, el que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente.

Art. 8° – Incorpórese como artículo 5° bis de la ley 25.509 el siguiente:

No es requisito constitutivo de la adquisición del derecho real de superficie forestal y frutícola la tradición del inmueble sobre el cual existen o existirán las plantaciones, el que continúa en posesión y dominio del propietario constituyente de dicho derecho real.

Art. 9° – Reemplázase el texto del artículo 6° de la ley 25.509 por el que a continuación se expone:

El derecho real de superficie forestal y frutícola tendrá un plazo máximo de duración de cincuenta años, renovable por los contratantes o sus herederos al cabo de dicho período o el plazo resultante de los proyectos forestales, silviculturales o frutícola, en función de aquel que sea requerido por las especies arbóreas o arbustivas objeto de los mismos.

Art. 10. – Modifíquese el artículo 7° de la ley 25.509 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

El derecho real de superficie forestal y frutícola no se extingue por la destrucción total o parcial de lo plantado, cualquiera sea su causa, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro del plazo de tres años, contados desde la destrucción total o parcial salvo convención en contrario.

Art. 11. – Modifíquese el artículo 8° de la precitada ley, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

El derecho real de superficie forestal y frutícola se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo contractual, cumplimiento de una condición resolutoria pactada, por consolidación en una misma persona de las calidades de propietario y superficiario o por el no uso durante tres años, salvo estipulación en contrario.

En estos supuestos se aplicarán a la propiedad superficiaria de plantaciones existentes las normas previstas en el libro tercero, capítulo VII del Código Civil relativas al dominio revocable sobre inmuebles, en tanto no sean incompatibles con las de la presente ley.

Art. 12. – Incorpórese como párrafo segundo (2°) del artículo 11 de la ley 25.509, el siguiente:

En caso de que la extinción se produzca por dolo del propietario o sus herederos, éstos deberán abonar al superficiario una indemnización, la que se regirá por las normas del Código Civil y se fijará no sólo en la medida del daño causado sino también del enriquecimiento que se hubiese operado a favor de los mismos.

Art. 13. – Incorpórase como artículo 11 bis de la ley mencionada en los artículos anteriores el siguiente:

En el caso de extinción por cualquiera de las causales previstas en la presente ley, bastará para la cancelación registral de la inscripción del derecho real de superficie y a los efectos de la consolidación del dominio en cabeza del propietario, la simple presentación de éste ante el Registro de la Propiedad correspondiente, siempre que la causal invocada resultare del instrumento que se acompañe ante el organismo registral, no siendo necesaria en este caso la intervención judicial para hacer cesar la inscripción originaria.

Art. 14. – Incorpórase como artículo 11 ter de la ley 25.509, el siguiente:

Los superficiarios podrán defender el derecho del que son titulares y la relación real que tengan sobre las plantaciones del ataque de terceros o del propietario, mediante el ejercicio de la acción real reivindicatoria, las acciones posesorias y los interdictos, según el caso, a cuyos efectos se aplicarán las normas del Código Civil y de los códigos procesales respectivos.

Art. 15. – Incorpórase el artículo 11 quáter de la precitada ley 25.509, de acuerdo con el siguiente texto:

En caso de daños ocasionados a la propiedad superficiaria por la acción del propietario o de terceros se aplicarán las normas del Código Civil relativas al derecho de daños, siempre que en el primer supuesto no se ocasione la extinción del derecho real de superficie, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 16. – Incorpórese a la ley 25.509 el artículo 11 quinquies el cual quedará redactado de la siguiente forma:

Será inaplicable a la adquisición del derecho real de superficie y sobre el inmueble de propiedad del constituyente, mientras subsistan las plantaciones y dicho derecho real se encuentre vigente, el instituto de la prescripción adquisitiva.

Art. 17. – Modifíquese el artículo 12 de la ley precitada según el siguiente texto:

Deróguese a los fines de la presente ley el artículo 2.614 del Código Civil, en lo que respecta a la prohibición de la constitución del derecho real de superficie allí prevista.

Art. 18. – Derógase el artículo 13 de la ley 25.509.

Art. 19. – Modifíquese el artículo 14 de la ley 25.509, según el siguiente texto:

La presente ley es complementaria del Código Civil y de la Ley de Inversiones en Bosques Cultivados, 25.080.

Art. 20. – Incorpórese como artículo 14 bis de la ley antes mencionada el siguiente texto:

Queda derogado a los fines de la presente ley el artículo 2.519 del Código Civil en todo lo que hace a las plantaciones que existieran en un inmueble apto para el desarrollo forestales, silviculturales y frutícolas, si su propietario constituyó a favor de terceros el derecho real de superficie, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 21. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 1° de junio de 2005.

Jorge L. Montoya. – María del Carmen Alarcón. – Carlos R. Brown. – Guillermo E. Alchouron. – Francisco V. Gutiérrez. – Héctor R. Daza. – Lilia E. M. Cassese. – Luis F. J. Cigogna. – Gumersindo F. Alonso. – Jorge R. Giorgetti. – Luis G. Borsani. – Alberto J. Beccani. – Santiago Ferrigno. – Esteban E. Jerez. – Rosario M. Romero. – José R. Mongeló. – Angel E. Baltuzzi. – Juan C. Bonacorsi. – Adriana R. Bortolozzi. – Pascual Cappelleri. – Carlos A. Caserio. – María L. Chaya. – Daniel M. Esaín. – Patricia S. Fadel. – Susana R. García. – Ricardo J. Jano. – Carlos G. Macchi. – Nélide M. Mansur. – Juliana I. Marino. – Julio C. Martínez. – Silvia V. Martínez. – Hugo Martini. – Heriberto E. Mediza. – Adrián Menem. – Raúl G. Merino. – Lilia G. J. Puig de Stubrin. – Humberto J. Roggero. – Aníbal J. Stella. – Alicia E. Tate. – Jorge R. Vanossi. – Gerónimo Vargas Aignasse.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Agricultura y Ganadería y de Industria, al considerar el proyecto de ley de la señora diputada Narducci por el que se modifica la ley 25.509, de regulación del derecho real de superficie para el desarrollo forestal, han estimado conveniente modificarlo por razones de técnica legislativa. Asimismo, creen innecesario abundar en más detalles que los acompañados en su fundamento y, no encontrando objeciones que formular, propician su sanción.

Jorge L. Montoya.

FUNDAMENTOS

Señor presidente

La ley 25.509 ha creado el derecho real de superficie forestal con el objetivo de contribuir —mediante este instituto jurídico— al régimen instituido por la ley 25.080, que promueve las inversiones en nuevos emprendimientos forestales y en las ampliaciones de los bosques existentes.

Existe en nuestro país la necesidad apremiante de crear nuevas fuentes de riqueza, poblar y cultivar el inmenso territorio, otorgar puestos de trabajo a sus habitantes, producir bienes exportables, generar fuentes novedosas de garantías financieras y atraer inversiones de capital con reglas de juego claras, estables y sólidas.

El presente proyecto de ley busca precisamente cumplir con esos objetivos al introducir las modificaciones que se proponen a la ley 25.509. Se logra con el texto de este proyecto, además, la complementariedad jurídica con el Código Civil y con el régimen de la ley 25.080, de inversiones para bosques cultivados.

La creación del derecho real de superficie forestal, que efectuó la ley 25.509, ha significado una avanzada novedosa e imaginativa en nuestra legislación. Permite a los propietarios de campos acceder a una actividad —como es la forestación o la silvicultura— mediante el fomento de las asociaciones o participaciones con terceros que volcarán su esfuerzo de conocimiento, dedicación, trabajo, inversión o financiación para otorgar vida boscosa a sectores de tierras productivas o improductivas, abandonadas y hasta turbadas por ciertos factores, incidentes de la grave crisis que aqueja al país.

La ley 25.509, para alcanzar sus loables objetivos, requiere de algunas modificaciones sustanciales que se prevén en el contenido de este proyecto. Las principales innovaciones con respecto al texto original apuntan a la simplificación y accesibilidad del crédito por parte de los dos protagonistas del derecho real que se ha creado: el propietario del fundo y el superficiario, quienes tienen a su cargo la explotación forestal. Pueden ambos constituir derechos reales de garantía que les permitan avalar las financiaciones necesarias para los nuevos emprendimientos. Para ello se ha establecido un sistema que si bien modifica algunas pautas muy consolidadas y antiguas del Código Civil, también es cierto que ampara los intereses de deudores y acreedores con la misma eficacia que lo hizo y lo hace el viejo código redactado por Dalmacio Vélez Sarsfield.

Por este proyecto de ley el propietario tiene el derecho de constituir garantías hipotecarias antes y después de gravar su inmueble con el derecho real de superficie forestal y aun en el área afectada por

el mismo. Por su parte el superficiario puede constituir garantías reales de prenda y anticresis —con el alcance establecido en este proyecto— sobre las plantaciones o la masa arbórea, la cual puede ser considerada “cosa mueble” de acuerdo a lo previsto por las normas del libro tercero, capítulo primero, del Código Civil.

Esta verdadera flexibilización de las garantías contribuye al lanzamiento de una amplia y abierta política forestal en momentos en que la crisis económica ha limitado notoriamente el sistema financiero de la República Argentina. Al mismo tiempo, esta apertura hacia el crédito entre inversores particulares significa abrir un mayor dinamismo económico orientado hacia la producción, las fuentes de trabajo y la exportación.

Al preconizar una agilización de los procedimientos para gestionar la constitución del derecho real de superficie forestal y su consecuente financiación, el presente proyecto tiene en su mira el drama de los agricultores y ganaderos poseedores de campos —que hacen oír sus voces reclamando soluciones para evitar el remate de sus tierras— con motivo de endeudamientos contraídos con el sistema financiero. La actividad forestal, ejercida en partes marginales de los campos o en su totalidad, con la oportunidad que depara el derecho real creado por la ley 25.509, puede transformarse en la solución esperada para evitar las cruentas ejecuciones que provocan determinados conflictos financieros.

Es de recordar —como indicador del mercado de la forestación en un futuro no tan mediato— que la FAO (Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación), junto con el gobierno de Australia, asegura para el año 2010 un déficit anual de madera que superará los 553 millones de metros cúbicos, aun teniendo en cuenta todos los bosques que se están implantando en este momento.

A los efectos de su oponibilidad a los terceros interesados, en todos los casos los derechos reales de superficie forestal deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, el que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente.

Con estos propósitos, el presente proyecto de ley tiende a colaborar en la puesta en marcha de una política de Estado que fomenta, protege y promueve la instalación de nuevos bosques en el territorio de la Argentina.

Para ello ha previsto en sus normas la constitución de la servidumbre de tránsito que facilite el buen funcionamiento del derecho real de superficie forestal, la utilización de otras servidumbres que no perturben la actividad silvicultural, la disposición de última voluntad —sumada a la vía con-

tractual— para la adquisición de este derecho real y la prohibición de la prescripción adquisitiva para los mismos fines. Se ha establecido una clara función para el subsuelo del fundo gravado y se han determinado con mayor nitidez las competencias que corresponden al superficiario y al propietario del inmueble.

Este proyecto de ley tiende a promover inversiones privadas en el desarrollo de la forestación y la silvicultura. Para ello intenta que se utilicen nuevos sistemas de garantías reales que facilitan las inversiones privadas y la financiación de los organismos internacionales de crédito. Con estas normas se estimula la disposición de tierras privadas en desuso, tierras fiscales en la misma situación y tierras marginales de fundos ocupados en otros destinos de explotación. Al mismo tiempo se promueven asociaciones y *joint ventures* entre propietarios, superficiarios, inversores, entidades y sociedades dispuestas a acceder al negocio forestal.

Los inmuebles hipotecados y los deudores afectados pueden alcanzar soluciones impensadas. La nueva institución del derecho real que ha creado la ley 25.509, permite, con las innovaciones que se proponen en este proyecto, generar al deudor hipotecario un flujo de fondos que le permitirán hacer frente a su deuda y satisfacer las demandas de su acreedor. Con las normas que se prevén en el proyecto adjunto se estimula a los esforzados trabajadores del campo (propietarios y no propietarios) a encaminarse en una actividad con futuro predecible.

Los institutos jurídicos innovadores para nuestra legislación, previstos en este proyecto de ley, no han sido improvisados. Se han inspirado en consagradas publicaciones de la doctrina jurídica y en el derecho comparado. (Ver entre otros la Ley Forestal de la R. O. del Uruguay, 15.939, artículo 80: Prenda de bosques, y Slemenson, Héctor B.: *El derecho real de superficie forestal*, “La Ley”: 18-09-02.)

Señor presidente: es nuestro interés legislar acudiendo a normas ecuánimes y posibles para instaurar el desarrollo de la actividad forestal en la Argentina. Hemos podido comprobar que la sabia ley 25.080 ha dicho todo lo que se podía decir para estimular, promover, avanzar y hacer crecer los bosques y la consecuente producción de madera para la exportación y nuestro consumo, para generar nuevas industrias que provienen del noble elemento que la naturaleza prodigó a los seres humanos. Intentamos que se genere esa riqueza genuina que es la madera.

Solicito la aprobación del presente proyecto de ley porque las modificaciones al derecho real de superficie forestal que creó la ley 25.509 constituyen el instrumento que hace falta para la puesta en marcha de una esperada política forestal.

Alicia I. Narducci.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

LEY DE FORESTACION MODIFICACION DE LA LEY 25.509 SOBRE DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 1° de la ley 25.509, por el siguiente texto:

Créase el derecho real de superficie forestal, constituido a favor de terceros superficiarios, por los titulares de dominio o condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura, de conformidad al régimen previsto en la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados (ley 25.080) y a lo establecido en la presente ley.

El derecho real de superficie forestal se extiende hacia el subsuelo del fundo gravado en la medida que lo requiera la explotación de la superficie, sin afectar ni perjudicar otros derechos constituidos o a constituirse a favor de terceros cuando esos derechos se encuentren regidos por leyes o regímenes especiales.

Art. 2° – Sustitúyese el artículo 2° de la ley 25.509, por el siguiente texto:

El derecho real de superficie forestal es un derecho real autónomo y temporario, que otorga ampliamente al superficiario el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar forestación o silvicultura y hacer propio lo plantado o adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho de prenda o anticresis. A los fines de la presente ley, las correspondientes plantaciones o masas arbóreas serán consideradas cosas muebles y se encuadrarán en las normas del libro tercero, título I del Código Civil. Todos los inmuebles aptos para la forestación o la silvicultura –aun los gravados anteriormente con hipoteca– son susceptibles de que se constituya sobre los mismos el derecho real de superficie forestal.

Los inmuebles gravados con el derecho real de superficie forestal –dentro del área afectada– no podrán tener otro destino que el de la forestación o silvicultura mientras se encuentre constituido y vigente el mencionado derecho real de superficie.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 3° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El propietario del inmueble afectado total o parcialmente al derecho real de superficie forestal conserva el derecho de enajenar su inmueble o constituir hipoteca sobre el mismo, total o

parcialmente, debiendo el adquirente o eventuales acreedores con garantía real o personal respetar el derecho real de superficie constituido con arreglo a la presente ley. No podrá el propietario constituir garantías prendarias sobre las masas arbóreas y demás bienes que se encuentren sobre el fundo gravado.

Art. 4° – Sustitúyese el artículo 4° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El propietario del inmueble afectado a derecho real de superficie forestal, exceptuando las servidumbres, no podrá constituir sobre la superficie afectada y el correspondiente subsuelo ningún otro derecho real de disfrute, ni total ni parcialmente, durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario. En caso de hacerlo, el superficiario puede exigir el cese de la turbación.

Puede el propietario del inmueble constituir servidumbres de tránsito y de acueducto –en su beneficio o interés– siempre y cuando no perturben ni pongan en peligro la normal actividad del superficiario. Todo ello sin perjuicio de las servidumbres administrativas de oleoducto, gasoducto o electroducto que constituyan las autoridades públicas.

Tratándose de un inmueble encerrado el que corresponda al derecho real de superficie forestal, el propietario está obligado a constituir una servidumbre de tránsito que facilite los accesos y una servidumbre de acueducto cuando ello mejore la explotación forestal o silvicultural.

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 5° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El derecho real de superficie forestal se constituye por contrato, oneroso o gratuito y también por disposición de última voluntad. En todos los casos será instrumentado por escritura pública. A los efectos de su oponibilidad a los terceros interesados, en todos los casos los derechos reales de superficie forestal deberán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, el que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente. Puede el propietario contratar con terceros la explotación forestal o silvicultural del fundo de su propiedad, en todo o en parte, mediante estipulaciones que podrán incluir la constitución de un derecho de prenda o anticresis en favor del tercero, instrumentado a través de escritura pública, en la que se podrá prever la constitución del derecho real de superficie forestal para el momento en que las plantaciones aparezcan y se consoliden en la superficie.

Art. 6° Sustitúyese el artículo 6° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El derecho real de superficie forestal tendrá un plazo máximo e improrrogable de duración por cincuenta años. En caso de convenirse plazos superiores el excedente no valdrá a los efectos de esta ley. El propietario y el superficiario, o los herederos de uno u otro, al vencimiento del plazo máximo, podrán renovar el contrato de constitución del derecho real respetando el plazo máximo establecido por esta ley.

Art. 7° – Sustitúyese el artículo 7° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El derecho real de superficie forestal no se extingue por la destrucción total o parcial de lo plantado, cualquiera fuere su causa, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro del plazo de tres años.

Este último plazo deberá contarse desde el acaecimiento de la destrucción total o parcial y siempre que los contratantes no hubieren convenido expresamente una solución distinta.

Art. 8° – Sustitúyese el artículo 8° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

El derecho real de superficie forestal se extingue por:

- a) Renuncia expresa del superficiario al derecho real del que es titular. Podrá efectuarse sin expresión de causa y sin necesidad de aceptación del propietario. En caso de resultar esta renuncia intempestiva o perjudicial para el propietario, éste podrá demandar por daños y perjuicios;
- b) Vencimiento del plazo contractual, el cual operará automáticamente al llegar la fecha de vencimiento que se determinó al constituirse el derecho real;
- c) Cumplimiento de una condición resolutoria pactada. Esta causal operará la resolución del contrato y, eventualmente, la cancelación del derecho real;
- d) Consolidación en una misma persona de las calidades de propietario y superficiario. El propietario cuyo dominio se consolidara deberá cumplir con el desarrollo de la forestación y la silvicultura en las condiciones en que se hubiera estipulado, al mismo tiempo que continuarán gravando dicho inmueble los derechos reales de garantía que se hubieran constituido oportunamente. Caso contrario perderá los beneficios de la ley 25.080 y le resultará aplicable su régimen sancionatorio;

e) Falta de ejercicio del derecho real de superficie forestal durante tres años. Esta causal puede ser invocada por el propietario o el superficiario, permitiéndose que las partes convengan un plazo menor. Las garantías reales podrán continuar en su vigencia si así se hubiere previsto en el instrumento de constitución de las mismas.

Art. 9° – Sustitúyese el artículo 9° de la ley 25.509 por el siguiente texto:

La renuncia del derecho real de superficie forestal por el superficiario o su desuso o abandono no lo liberan de sus obligaciones. El superficiario no podrá desentenderse del cumplimiento de sus obligaciones, tanto con el propietario del inmueble como con terceros mediante el abandono. Deberá continuar en el cumplimiento de sus obligaciones, quedando personalmente comprometido con sus acreedores.

Art. 10. – Sustitúyese el artículo 10 de la ley 25.509 por el siguiente texto:

En el supuesto de extinción del derecho real de superficie forestal por consolidación, los derechos y obligaciones del propietario y del

superficiario continuarán con sus mismos alcances y efectos. Las garantías constituidas no desaparecerán con la extinción del derecho real de superficie forestal.

Art. 11. – Sustitúyese el artículo 11 de la ley 25.509 por el siguiente texto:

Producida la extinción del derecho real de superficie forestal, el propietario del inmueble afectado extiende su dominio a las plantaciones que subsistan, sin perjuicio de los derechos de terceros, los cuales sólo podrán ejercerse sobre lo plantado.

El derecho real de superficie forestal y el inmueble del correspondiente propietario no son susceptibles de adquisición por medio de la prescripción adquisitiva mientras subsistan las plantaciones forestales o silviculturales.

Art. 12. – Sustitúyese el artículo 14 de la ley 25.509 por el siguiente texto:

La presente ley es complementaria del Código Civil y de la ley de inversiones en bosques cultivados 25.080.

Art. 13. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alicia I. Narducci.