Revista Derecho

VOLUMEN 10 (2026)
Noviembre 2025 - Noviembre 2026

ISSN: 2411-1465
e-ISSN: 2789-3960

Breves consideraciones sobre el derecho de losa: una nueva especie de derecho real no regulada en El Salvador

Brief considerations on slab rights: a new type of real property right not regulated in El Salvador

Kevin Samuel Quintanilla Molina
(Universidad de El Salvador, El Salvador)
https://orcid.org/0009-0005-8316-3618
Correspondencia: qm19012@ues.edu.sv

DOI: https://doi.org/10.66778/RD.v10n01.04

CC BY NC

Recibido: 11-03-2026
Aceptado: 28-08-2026

Revista Derecho Vol. 10 (2026)
https://revistas.ues.edu.sv/index.php/revder
ISSN: 2411-1465 | e-ISSN: 2789-3960

BREVES CONSIDERACIONES SOBRE EL DERECHO DE LOSA: UNA NUEVA ESPECIE DE DERECHO REAL NO REGULADA EN EL SALVADOR

Kevin Samuel Quintanilla Molina

RESUMEN

La investigación analiza el derecho de losa, institución jurídica incorporada al ordenamiento brasileño mediante la Ley n.° 13.465 de 2017, que lo reconoció expresamente como nuevo derecho real en el Código Civil. Su surgimiento responde a una realidad socioeconómica consolidada durante décadas en Brasil, caracterizada por prácticas constructivas superpuestas y edificaciones informales que generaron situaciones jurídicas de facto no previstas por el sistema normativo tradicional. Frente a esa dinámica social, el legislador optó por positivizar y dotar de estructura jurídica a una forma de aprovechamiento inmobiliario previamente tolerada por la costumbre. El objetivo central del estudio consiste en examinar la naturaleza jurídica del derecho de losa, determinar su ubicación sistemática dentro del catálogo de derechos reales y evaluar si su configuración normativa permite considerarlo como un derecho real sobre cosa ajena o, por el contrario, como una modalidad especial de propiedad. El análisis aborda sus elementos estructurales, su régimen de constitución, la posibilidad de apertura de matrícula registral independiente, su transmisibilidad y su aptitud para ser objeto de hipoteca. Se concluye que el derecho de losa presenta características que desbordan la concepción clásica de derecho real limitado, especialmente por la autonomía registral y el haz de facultades conferido a su titular, lo que justifica su reconocimiento como una institución autónoma dentro del sistema de derechos reales contemporáneo.

PALABRAS CLAVE: derecho de losa - derechos reales - derecho de superficie - Ley 13.465/2017 - naturaleza jurídica - propiedad inmobiliaria

BRIEF CONSIDERATIONS ON SLAB RIGHTS: A NEW TYPE OF REAL PROPERTY RIGHT NOT REGULATED IN EL SALVADOR

Kevin Samuel Quintanilla Molina

ABSTRACT

This article examines the right of slab (direito de laje), codified as a new right in rem in the Brazilian Civil Code by Law No. 13,465 of 2017. This institution emerged in response to decades of vertically stacked construction and informal urban housing in Brazil—practices that created de facto property arrangements unaddressed by traditional statutory law. Rather than leaving this customary land use unregulated, the legislature gave it formal legal structure. The study investigates the legal nature of the right of slab and its systematic placement within Brazil's catalogue of rights in rem, assessing whether it operates as a right in rem over another's property (ius in re aliena) or as a distinct form of ownership. To this end, it analyzes the right's structural elements, creation requirements, eligibility for an independent land registry folio, transferability, and mortgageability. The findings show that its autonomous land registration and the broad bundle of rights vested in its holder transcend the classical boundaries of limited rights in rem, justifying its recognition as an autonomous institution in contemporary property law.

KEYWORDS: slab rights - real rights - surface rights - Law 13,465/2017 - legal nature - real estate property

Breves consideraciones sobre el derecho de losa: una nueva especie de derecho real no regulada en El Salvador

Kevin Samuel Quintanilla Molina[1]
El Salvador

Introducción

El Derecho civil contemporáneo se enfrenta a una tensión constante entre la inflexibilidad estructural de sus categorías tradicionales y la necesidad de responder a transformaciones sociales que desbordan los moldes clásicos de la propiedad. En ese escenario emerge el derecho de losa, institución que fue incorporada al ordenamiento jurídico brasileño mediante la ley n.° 13.465 de julio de 2017,[2] que lo positiviza como nuevo derecho real dentro del Código Civil brasileño.

Su reconocimiento normativo no surge de una construcción puramente teórica, sino de una realidad socioeconómica afianzada durante décadas en Brasil: edificaciones superpuestas, ampliaciones verticales y relaciones patrimoniales nacidas al margen de la formalidad registral,

1 Licenciado en Ciencias Jurídicas, graduado con honores de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (2026), con formación especializada en Derecho Civil, Administrativo Sancionador, Sanitario y Procesal Civil y Mercantil.

2 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017). En general esta ley dispone las directrices para la regularización de tierras rurales y urbanas, en la que se incluye la Amazonía Legal, la liquidación de créditos de la reforma agraria y la venta de propiedades federales, modificando diversas leyes conexas.

Para escribir en nuestra revista, consulta las bases aquí

frente a las cuales el Estado brasileño le resultaba insuficiente para brindar seguridad jurídica. La ley, en consecuencia, no crea la figura desde la nada, sino que juridifica una práctica social reiterada.

El objetivo general de esta investigación consiste en analizar la naturaleza jurídica del derecho de losa y determinar si su configuración normativa permite considerarlo un verdadero derecho real autónomo o si, por el contrario, debe entenderse como una modalidad derivada o limitada. Como objetivos específicos, se pretende: (i) contextualizar su surgimiento histórico-social; (ii) examinar su estructura normativa en materia de constitución, registro y extinción; y (iii) contrastarlo con otras categorías de derechos reales a fin de evaluar su coherencia dogmática.

Para ello se empleó una metodología de análisis documental basada en la revisión crítica y sistemática de fuentes doctrinales y normativas, desarrollando un examen lógico-racional y comparado, que permite situar esta institución dentro del sistema general de los derechos reales.

I. El sistema de *numerus clausus* o de la tipicidad de los derechos reales

Al referirse al concepto de *numerus clausus* resulta inevitable remitirse al ámbito de los derechos reales, pues ambos conceptos se encuentran estrechamente vinculados e, incluso, son inseparables desde una perspectiva dogmática.

El principio del número cerrado o *numerus clausus* puede resumirse en la prohibición impuesta a los particulares de crear libremente derechos reales, reservándose dicha potestad exclusivamente al Estado, el cual, a través de uno de sus poderes públicos — el poder legislativo—, es el único autorizado por la ley sustantiva para reconocer y dar nacimiento a nuevas categorías de derechos reales.

Esta característica marca una diferencia sustancial respecto de los derechos de carácter personal u obligacional, en los cuales rige con amplitud el principio de la autonomía de la voluntad, permitiendo a los particulares configurar libremente su contenido dentro del marco legal. En cambio, en materia de derechos reales, dicha autonomía se encuentra severamente limitada, dado que su creación, estructura y efectos se hallan predeterminados por la ley, en atención a su eficacia *erga omnes* y a la necesidad de garantizar la seguridad jurídica.

¿Acaso los particulares pueden crear derechos reales diferentes a los establecidos por la ley? al respecto Arturo Alessandri y Manuel Somarriva[3] dan respuesta a la interrogante, señalando que:

> *"una abrumadora mayoría de la doctrina universal da respuesta negativa a la pregunta anteriormente formulada. Señala que el número de los derechos reales es cerrado, o sea, circunscrito a los que establece la ley. Los derechos reales son típicos, es decir, todos ellos están fijados en los esquemas o tipos previstos por la ley; las partes solo pueden actuar, poner en movimientos esos esquemas, y no pueden modelar otros".*[4]

Es, en ese mismo sentido, que María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, citando a Martin Azcano, dicen que un:

> *"conjunto de relaciones jurídicas solamente puede ser considerado patrimonio cuando el Derecho positivo lo eleva a esa categoría, determinando el régimen jurídico que le resulta aplicable. Implica que los particulares no pueden crear conjuntos patrimoniales fuera de lo scasos tipificados por el ordenamiento jurídico respectivo, por lo que a los efectos de su creación rige el criterio del número cerrado y supone su sujeción a la disciplina legal, dado que cumple funciones que trascienden al mero*

3 Arturo A. Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga y Antonio Vodanovic H. Curso de derecho civil: Los bienes y los derechos reales, 3.ª ed. (Santiago de Chile: Nascimento, 1974), 778. En la misma línea, se observa a la jurisprudencia nacional, véase Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente, Sentencia Definitiva, Referencia: CIV-LU-2-5-07-19 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2021).

4 *Ibíd.*, 779.

interés individual del titular, lo que acarrea que las cuestiones referidas al mismo son de orden público; de todo ello se deriva que los particulares no pueden crear, separar, reunir o disolver conjuntos patrimoniales, por ser una materia sujeta a la aplicación imperativa de las leyes".[5]

Es sabido que el Código Civil[6] en su artículo 567, enumera de manera expresa los derechos reales reconocidos en el ordenamiento jurídico. Dicha enumeración reviste carácter taxativo, en la medida en que delimita las únicas categorías de derechos reales actualmente vigentes.

En este sentido, la incorporación de nuevos derechos reales a ese catálogo no constituye una facultad atribuida a los particulares, sino que se encuentra reservada de forma exclusiva al legislador. En consecuencia, aun cuando la doctrina reconoce la posibilidad de evolución del sistema de derechos reales, dicha ampliación solo puede producirse mediante una decisión normativa de carácter imperativo emanada del Órgano Legislativo.

Surge entonces la interrogante fundamental: si bien el listado de derechos reales es taxativo en cuanto a su configuración actual, ¿por qué el ordenamiento jurídico admite la posibilidad de su ampliación a través de la intervención del legislador?

"como expresa el civilista más claro de este siglo, Marcel Planiol, las leyes que determinan el derecho de propiedad, sus efectos y límites, sobre todo cuando atañe a la propiedad inmobiliaria, afectan al correcto funcionamiento de la sociedad, a su organización y, por ende, la aplicación de esas leyes no puede quedar a merced del arbitrio privado. Aceptar la creación por los particulares de derechos reales no esquematizados por el legislador, significaría vulnerar las leyes que conforman el orden social".[7]

5 María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, *Curso de bienes y derechos reales,* vol. I, temas 1 al 10 (Caracas: Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, C. A., 2022), 61.

6 Código Civil de El Salvador (El Salvador: Asamblea Legislativa de El Salvador ,1860).

7 Alessandri Rodríguez, Somarriva Undurraga y Vodanovic H., *Los bienes y los derechos reales,* 783.

II. Instituciones de derecho real existentes en legislaciones extranjeras y ausentes por el Derecho salvadoreño

Algunos ordenamientos jurídicos extranjeros han optado por tipificar derechos reales que no han sido expresamente reconocidos por el sistema jurídico salvadoreño. Diversos autores, cuestionan la rigidez del principio del *numerus clausus*, han sugerido su incorporación en aquellos ordenamientos cuya legislación los omite, a fin de responder a nuevas realidades económicas y sociales.

En distintos países se han positivizado nuevas especies de derechos reales, de naturaleza y alcance diversos. Algunas de estas figuras poseen un origen más remoto, mientras que otras responden a necesidades contemporáneas del derecho patrimonial y urbanístico. Tal es el caso de:

> *"Francia, España, Alemania, Bélgica, Portugal, Japón, Suiza, Austria, Bolivia, Cuba, Perú, los Códigos de Quebec de 1991, de Holanda de 1992, el Código de Brasil, la Ley Catalana 22/2001 de regulación de los Derechos de Superficie, Servidumbres y Adquisición Voluntaria y Preferente, del 31 de diciembre de 2001, luego se receptó en el Código Civil Catalán por ley 5/2006 del 10 de mayo de 2006,"*[8] *Italia (art. 952 Codice Civile) y Argentina (art. 2114 del Código Civil y Comercial), ordenamientos que regulan de manera expresa el derecho de superficie.*[9]

8 "Liliana Abreut de Begher: Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial," Infojus, 2015, acceso 16 de noviembre del 2025, https://www.saij.gob.ar/liliana-abreut-begher-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-dacf150402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanirtcod

9 Alessandri Rodríguez, Somarriva Undurraga y Vodanovic H., *Los bienes y los derechos reales*, 787, mencionan que este derecho es aquel en *"virtud del cual el titular, llamado superficiario, tiene a perpetuidad o por largo tiempo, sobre la superficie objetiva, independientemente del dominio del suelo, cuyo titular es otro sujeto.* Celia Mosquera, *Derecho real de superficie y los nuevos derechos reales en el CCN* (Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Di Lalla, 2017), 37. Otros como Puerta de Chacón, Kemelmajer de Carlucci y Roca Sastre lo definen como el *"derecho real de mantener temporalmente un inmueble ajeno, una edificación en propiedad separada obtenida a través del ejercicio del derecho ajeno de edificar o por medio de un acto adquisitivo de la edificación ya existente"*.

Un caso particular lo constituye Italia, cuyo Código Civil regula de forma específica la enfiteusis[10] en su artículo 957. Por su parte, España (según el Real Decreto Legislativo 7/2015[11]), ha desarrollado normativamente el derecho de aprovechamiento urbanístico,[12] figura que desvincula, en determinados supuestos, la facultad de edificar del dominio del suelo, atendiendo a criterios de planificación territorial y función social de la propiedad.

Asimismo, Francia, Italia, Argentina, Portugal y España,[13] entre otros países, han reconocido el derecho de tiempo compartido, aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o multipropiedad,[14] especialmente vinculado al ámbito turístico y al uso periódico de bienes inmuebles.

10 Alessandri Rodríguez, Somarriva Undurraga y Vodanovic H., *Los bienes y los derechos reales,* 786. *"Enfiteusis deriva del latín medieval emphyteusis que, a su vez, proviene de una palabra griega con significado de plantar. Según su etimología, enfiteusis querría decir, pues, "dar en arrendamiento (una tierra) por un plazo que permita plantarla". El derecho se concede por largo tiempo (30, 50, 99 años) o a perpetuidad".*

11 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 (España: Ministerio de Fomento, 2015).

12 Véase a José Félix Merino Escartin, "Comentarios a las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado," n.161 (2018), acceso el 20 de noviembre del 2025, http://vlex.es/vid/derecho-aprovechamiento-urbanistico-concepto-767006461, este derecho es una manifestación moderna de los derechos reales limitados, mediante la cual el ordenamiento jurídico desvincula la facultad de edificar del dominio del suelo, atribuyéndola al titular del aprovechamiento conforme a criterios de planificación urbana, con la finalidad de garantizar un desarrollo territorial equilibrado y socialmente funcional. Para ampliar sobre el tema.

13 "Nuevas formas de dominio: multipropiedad o tiempo compartido", *Comercio y Justicia,* acceso 20 de noviembre de 2025, https://comercioyjusticia.info/semanario-juridico/doctrina/nuevas-formas-de-dominio-multipropiedad-o-tiempo-compartido/

14 Código Civil y Comercial de la Nación (Argentina: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación,2015), artículo 2087. El artículo 2087 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina 2015 establece que "se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines, y para prestar las prestaciones compatibles con su destino". En la Unión Europea existe una diversidad de contratos que emergen de este derecho, v.gr., i) contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, ii) contrato de producto vacacional de larga duración, iii) contrato de reventa y iv) contrato de intercambio.

Otra categoría de derechos reales se encuentra en la experiencia comparada de los ordenamientos de tradición anglosajona, como Estados Unidos e Inglaterra, así como en Suiza y, a nivel latinoamericano, en países como Colombia y Costa Rica. En estos sistemas se han incorporado los denominados derechos reales de conservación ambiental, [15] también conocidos como servidumbres ecológicas o ambientales, orientados a la protección jurídica del medio ambiente.

En el año dos mil diecisiete, Brasil añadió un nuevo derecho a su repertorio de derechos reales regulados en el artículo 1225 del Código Civil:[16] el derecho de losa.

III. Derecho de losa[17]

3.1. Génesis normativa del derecho de losa en Brasil

El derecho real de losa no surge como una construcción dogmática previa del legislador, sino como una consecuencia jurídica de una práctica social reiterada, desarrollada de manera espontánea en los sectores urbanos más densamente poblados de Brasil, particularmente en las favelas. Ante el crecimiento de los núcleos familiares y la necesidad de generar ingresos

15 Véase. Nelson Gutiérrez, "Derecho real de conservación medioambiental e inscripción," *Revista Fojas*, (2017), https://revistafs.cl/articulos/derecho-real-conservacion-medioambiental-inscripcion/

16 Código Civil ley número 10.406, (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

17 Carlos Eduardo Elias de Oliveira, *Direito Real de Laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica* (Brasilia: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, 2017), 5. Al respecto del nombre "losa", menciona que *"en primer lugar, la nomenclatura "losa" no fue la más técnica, ya que este nuevo derecho real representa un derecho real de superficie de grados sucesivos (segundo, tercero, etc.), que también podría llamarse derecho real de sobrelevación. No obstante, debido a la fama popular conseguida por la expresión, el Parlamento prefirió mantener el nombre no técnico. Obsérvese que, aunque se le llame derecho real de losa, este derecho real también puede instituirse para formalizar la titularidad de un derecho real sobre "pisos subterráneos", de modo que no solo la "losa" sirve como punto de partida, sino también el suelo"*, https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view

adicionales, la edificación de nuevas unidades habitacionales sobre o bajo construcciones preexistentes se convirtió en una solución recurrida, dando lugar a estructuras que, si bien descansaban físicamente sobre un inmueble original, adquirían en la práctica una existencia autónoma e independiente.

"Muchas veces, la losa se construye para acomodar la situación de ampliación de la familia o para generar renta al dueño del inmueble".[18] Esta realidad social, marcada por la informalidad y la ausencia de tutela jurídica, evidenció una profunda disonancia con el modelo clásico de los derechos reales, el cual, anclado a una concepción rígida del dominio y del principio del *numerus clausus*, carecía de herramientas normativas capaces de reconocer y regular adecuadamente este fenómeno. Fue precisamente esta tensión entre la práctica social y la dogmática civil tradicional la que impulsó, con el tiempo, la necesidad de una respuesta legislativa que culminaría en la positivización del derecho de losa como un nuevo derecho real.

Es así como el derecho de losa fue incorporado al ordenamiento jurídico brasileño a partir de la Medida Provisional n.° 759, de diciembre de 2016,[19] la cual dio lugar a la Ley n.° 13.465,[20] de julio de 2017. Durante este proceso legislativo, la regulación de dicha figura experimentó modificaciones relevantes, razón por la cual el presente estudio se circunscribe a la redacción definitiva establecida por la mencionada ley.

Si bien la Ley n.° 13.465/2017[21] tuvo como propósito principal la modernización del régimen de regularización fundiaria, introdujo la "losa" como un nuevo derecho real, incorporándose al listado del artículo 1225 del Código Civil brasileño[22] y dotándolo de un régimen jurídico propio dentro del

18 Márcia do Amaral, "Nuevas figuras de derechos reales del sistema jurídico de Brasil," Revista de Registradores de España, n.86 (2019) 46, https://www.registradores.org/principal/revista/registradores/86/html5/index.html?page=1&noflash

19 Medida Provisional número 759 (Brasil: Presidencia de la República, 2016).

20 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017).

21 *Ibíd.*

22 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

Libro III, relativo al derecho de cosas. En consecuencia, esta figura no se limita a los supuestos de regularización de tierras, sino que puede ser utilizada de forma general por particulares y entidades públicas, conforme al principio de autonomía de la voluntad.

3.2. Concepto

El derecho de losa (direito de laje) -como se escribe en portugués:

> *"consiste en la posibilidad de crear una unidad inmobiliaria autónoma, con matrícula propia, para la superficie superior o inferior de la construcción base, sin atribución de fracción ideal del terreno al titular de la losa ni participación proporcional en áreas ya edificadas".*[23]

Una explicación más esclarecedora sería:

> *"que el derecho real de losa es una especie de derecho real de propiedad sobre un espacio tridimensional que se expande desde la losa de una construcción base, ya sea hacia arriba o desde el suelo de esa construcción hacia el subsuelo (...) Este espacio tridimensional formará un poliedro, generalmente un paralelepípedo o un cubo. (...) Este espacio puede estar suspendido en el aire cuando el derecho real se instituye sobre la losa del edificio existente en el terreno o puede estar subterráneo cuando el derecho real se instituye en el subsuelo".*[24]

El derecho real de losa, en virtud de la Medida Provisional 759/2016,[25] convertida en la Ley 13.465/2017,[26] está previsto a partir del art. 1.510-A del Código Civil Brasileño[27] como una nueva especie de derecho real.

23 Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, *Direito de laje, Série Cadernos IRIB* (São Paulo: IRIB, 2020), 14.

24 De Oliveira, *Direito real de laje*, 6.

25 Medida Provisional número 759 (Brasil: Presidencia de la República, 2016).

26 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017).

27 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

3.3. Naturaleza jurídica del derecho de losa

El derecho de losa constituye un derecho real de propiedad, en la medida en que confiere a su titular el conjunto de facultades inherentes al dominio, esto es, el uso, goce y disposición del bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.510-A, § 3, del Código Civil brasileño.[28] Esta calificación se ve reforzada por el hecho de que la losa cuenta con inscripción registral propia en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. En efecto, si el derecho de losa fuese concebido como un derecho real sobre cosa ajena, no podría generar un registro autónomo.

Desde esta perspectiva, el derecho de losa representa una expansión de la noción tradicional de propiedad inmobiliaria, comparable a la que, en su momento, supuso el reconocimiento jurídico de las unidades privativas dentro del régimen de propiedad horizontal, como ocurre con los apartamentos en edificios de condominios. Al igual que estas unidades, la losa constituye un objeto de propiedad inmobiliaria independiente y registrable, lo que evidencia importantes similitudes entre ambas figuras.

No obstante, pese a dichas coincidencias, el derecho real de losa no puede asimilarse a una modalidad de condominio edilicio, ya que, además de regirse por un régimen jurídico propio, no atribuye a su titular una fracción ideal del terreno, tal como lo establece expresamente el artículo 1.510-A, § 4, del Código Civil brasileño.[29] Esta característica refuerza su autonomía conceptual frente a las formas clásicas de propiedad compartida.

Por otra parte, el hecho de que el derecho real de losa aérea —a diferencia del subsuelo, cuya independencia física es reconocida por el artículo 1.510-E, § 1, del Código Civil brasileño[30]— se extinga en caso de ruina de la construcción base, sin que esta sea reconstruida en un plazo de cinco años, no

28 *Ibíd.*

29 *Ibíd.*

30 *Ibíd.*

desvirtúa su naturaleza como verdadero derecho real de propiedad. Dicha dependencia arquitectónica no resulta determinante para su calificación jurídica, toda vez que ésta obedece a una ficción legal expresamente establecida por el legisferante.

Resulta pues, que el derecho de losa desafía las concepciones tradicionales del derecho de las cosas, en tanto el Código Civil Brasileño opta por configurarlo como un derecho real sobre cosa propia, y no como un derecho real sobre cosa ajena, introduciendo así una categoría innovadora dentro del sistema clásico de los derechos reales.

3.4. Clasificación del derecho de losa

El derecho real de losa se configura como una forma específica de propiedad inmobiliaria que posibilita la creación de unidades habitacionales autónomas dentro de un mismo terreno, mediante la subdivisión vertical del inmueble original. Esta figura legal está revestida por una naturaleza doctrinal propia, distinta de las categorías tradicionales del derecho de cosas.

La regulación del derecho de losa distingue dos formas principales en función del posicionamiento vertical de la unidad respecto de la construcción base: i) Losa en sobreelevación o losa aérea y ii) Losa en infra partición o losa subterránea.

3.4.1. Losa en sobreelevación o losa aérea[31]

Esta modalidad comprende aquellas losas que se edifican por encima de la construcción base. Su característica esencial es la vinculación física y jurídica con la edificación original durante la vigencia del derecho. Desde el punto de vista normativo, el artículo 1.510-A, del Código Civil brasileño autoriza al propietario de la construcción base a ceder la superficie superior de su

31 Catharine Black Lipp João en "O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada," *Revista Brasileira de Direito Urbanístico* (RBDU) 5, n.º 9 (2019): 42, https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/371

inmueble para que un tercero mantenga una unidad distinta de la originalmente construida sobre el suelo.

La losa en sobreelevación supone un alejamiento de la gravitación jurídica[32] respecto de la construcción base, reflejada en el artículo 1510-A § 1 del Código Civil brasileño,[33] que dice:

> *"El derecho real de losa comprende el espacio aéreo o el subsuelo de terrenos públicos o privados, tomados en proyección vertical, como* ***unidad inmobiliaria autónoma,*** *no abarcando las demás áreas edificadas o no pertenecientes al propietario de la construcción-base." (resaltado propio).*

Lo anterior significa que la transferencia de la propiedad de la construcción principal no implica, por sí misma, la transmisión de la losa edificada sobre ella, en tanto esta constituye una unidad jurídica independiente, susceptible de titularidad propia. Sin perjuicio de dicha autonomía, la losa superior mantiene una relación de dependencia funcional y jurídica con la construcción base, dado que su existencia presupone la permanencia de esta.

En consecuencia, la enajenación de la losa en sobreelevación se encuentra condicionada al reconocimiento de un derecho de preferencia recíproco entre los titulares de ambas unidades, mecanismo previsto por la legislación para preservar la coherencia del conjunto inmobiliario.

3.4.2. Losa en infrapartición o losa subterránea

La losa construida en infrapartición se ubica bajo la construcción base. Por su propia naturaleza, esta forma presenta en menor grado de vinculación jurídica con la edificación original, y puede incluso constituirse en ausencia de una construcción superior preexistente, permitiendo que la unidad infrapartida

32 Entiéndase, al principio *accesorium sequitur principale* o, conforme al Digesto, *accesio cedit principali* - lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

33 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

se configure como un bien independiente conforme al propio artículo 1.510-A del Código Civil brasileño.[34]

La ruina de la construcción base, en este supuesto, no implica automáticamente la extinción del derecho de losa infrapartida, de modo que la losa inferior puede subsistir como inmueble autónomo, con plena independencia jurídica respecto de la edificación superior, de acuerdo con las reglas del mismo Código Civil brasileño.

3.5. Distinción frente a otros institutos jurídicos

3.5.1. Derecho de losa y el derecho de superficie

Sabido es que ambas instituciones jurídicas no guardan relación una con la otra, si bien es cierto antes de la innovación legislativa en Brasil -con la incorporación del derecho de losa-, el derecho de superficie era aplicado como una institución supletoria respecto de la realidad jurídica en las urbes brasileñas.

No obstante hay quienes piensan lo contrario, es decir, que el derecho de losa es una especie extendida del ya regulado derecho de superficie en el ordenamiento jurídico brasileño al respecto Cesar Augusto de Castro Fiuza y Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto citando a Roberto Paulino de Albuquerque Júnior exponen que *"el derecho de losa no constituye un derecho real nuevo, sino una modalidad de derecho de superficie que, desde 2001, ya tiene previsión expresa en la legislación brasileña, la superficie por elevación"*.[35]

Por su lado Pablo Stolze se refiere a esta comparativa del derecho de losa y superficie diciendo al respecto que el *"derecho real sobre cosa ajena – con considerable amplitud, pero que no se confunde con la propiedad –, limitado a la unidad inmobiliaria autónoma erigida por encima de la superficie superior o por debajo de la*

34 *Ibíd.*

35 César Augusto de Castro Fiuza y Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017", *Revista electrónica de Derecho Civil*, v. 6, n.2 (2017): 3, https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299

superficie inferior de una construcción original de propiedad de otro".[36] Al respecto Rubem Valiente dice que *"técnicamente se podría decir que el derecho de losa, el tradicional "puxadinho", constituye un tipo del derecho real de superficies ya establecido (artículos 1.369 a 1.377 del Código Civil)"*.[37]

Sin embargo, no parece que, ante lo anteriormente abordado, esta sea la comprensión más adecuada. En términos legales, el derecho de superficie es temporal, ya que se concede por tiempo determinado (artículo 1.369 Código Civil brasileño),[38] o, admitiendo la previsión del Estatuto de la Ciudad,[39] por un plazo indeterminado que se extingue al cumplirse la condición resolutoria (artículo 23, I, Estatuto de la Ciudad), a diferencia del derecho de la losa que se caracteriza por su permanencia, según se deduce del artículo 1.510-E del Código Civil brasileño.[40]

El derecho de superficie surge como un instrumento de derecho urbanístico orientado a permitir el aprovechamiento racional del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo, conservando la titularidad del dominio del suelo en cabeza de un propietario distinto del superficiario.

La finalidad es habilitar la construcción de edificaciones sobre suelo ajeno, conforme a los parámetros previamente definidos por la normativa urbanística vigente. En este sentido, el derecho de superficie opera como un derecho real limitado, cuyo ejercicio se encuentra condicionado tanto por

36 Pablo Stolze Gagliano y Salomão Viana, "Direito real de laje – finalmente, a lei!" *Revista de Direito UNIFACS – Debate Virtual,* n. 207 (2017), 3, https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/5066/3225

37 Rubem Valente, "O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro," *Gen Jurídico,* (2017), http://genjuridico.com.br/2017/06/19/o-direito-real-de-laje-no-ordenamento-juridico-brasileiro/

38 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

39 Constitución Política de la República Federativa del Brasil,1988 (Brasilia: Tribunal Federal,1988) artículos 182-183 ,105. El "Estatuto de la Ciudad" es el nombre de una ley que establece normas de orden público e interés social que regulan el uso de la propiedad urbana en beneficio del bien colectivo, de la seguridad y del bienestar de los ciudadanos, así como del equilibrio ambiental en estricto cumplimiento a lo establecido por los artículos 182 y 183 de la Constitución Federal de Brasil.

40 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

la función social de la propiedad como por la intervención reguladora del poder público.[41]

El derecho de losa, en cambio, es una evolución del derecho de superficie, pero no como una simple variante de este. Si bien algunos autores lo han denominado *"derecho de sobreelevación o incluso derecho de superficie de segundo grado"*,[42] el propio desarrollo normativo y doctrinal brasileño evidencia una progresiva autonomización conceptual.

En el derecho de losa según el artículo 1510-A del Código civil brasileño[43] *"el propietario de una construcción base podrá ceder la superficie superior o inferior de su construcción con el fin de que el titular de la losa mantenga una unidad distinta de la originalmente construida sobre el suelo"*, lo que introduce una diferencia sustancial: ya no se trata únicamente de construir sobre suelo ajeno, sino de crear una unidad inmobiliaria independiente, superpuesta a otra construcción preexistente.

Desde una perspectiva estructural, mientras el derecho de superficie genera una separación entre la propiedad del suelo y la propiedad de la construcción, el derecho de losa produce una superposición de titularidades dominicales sobre un mismo eje vertical. Luis Enrique Da Silva Hennika citando a Rangel, dice que *"habrá tres fases de propiedad: la del dueño del terreno, la del primer superficiario y la del segundo superficiario"*,[44] lo que pone de manifiesto una complejidad jurídica mayor en el derecho de losa, al admitir múltiples capas de propiedad autónoma dentro de un mismo inmueble.

Otra diferencia relevante radica en el grado de autonomía registral. Mientras el derecho de superficie tradicionalmente se concibe como un derecho real temporal y funcional, el derecho de losa se caracteriza por la apertura de

41 Véase a Luís Henrique da Silva Hennika y Janaína Rigo Santin, "Direito de superfície e direito de laje: uma análise à luz do direito urbanístico," *Revista Jurídica Luso-Brasileira* (RJLB), n. 3 (2018), 824, https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2018/3/2018_03_0801_0835.pdf

42 *Ibíd.*, 823.

43 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

44 *Ibíd.*,

una matrícula registral propia, consolidando su condición de derecho real autónomo y plenamente comerciable. Al respecto menciona Da Silva Hennika citando a Tepedino que la *"apertura de matrícula de registro es autónoma"*,[45] lo que permite a su titular usar, gozar y disponer del derecho sin subordinación estructural al titular de la construcción base. Al respecto Cesar Fiusa citando a Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Fhilo, menciona que *"todos los actos relacionados con la propiedad del suelo y la propiedad superficiaria permanecerán inscritos en matrícula única"*.[46]

Desde el punto de vista funcional, el derecho de superficie responde primordialmente a una lógica de planificación urbana, mientras que el derecho de losa emerge de una realidad social preexistente, especialmente visible en contextos de informalidad urbana. Ya que es *"la expresión popular para la construcción de nuevos pavimentos sin formalización del derecho de superficie"*,[47] lo que evidencia que su positivación jurídica no crea una práctica nueva, más bien lo que hace es reconocer jurídicamente una situación fáctica consolidada. En este sentido, el derecho de losa cumple una función regularizadora que el derecho de superficie, por sí solo, no lograba satisfacer.

Si bien es cierto aunque ambos institutos se orientan a la realización de la función social de la propiedad, el derecho de losa presenta una dimensión adicional vinculada a la dinámica familiar y comunitaria. Se afirma que su aplicación resulta particularmente adecuada en relaciones entre ascendientes y descendientes, así como en procesos de partición familiar, donde la división horizontal clásica resultaría ineficiente. Esta dimensión social refuerza su carácter diferenciado y explica por qué el derecho de losa:

45 *Ibíd.,* 824.

46 César Augusto de Castro Fiuza y Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017", *Revista Eletrônica de Direito Civil*, a. 6, n.2 (2017): 4, https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299

47 Luís Henrique da Silva Hennika y Janaína Rigo Santin, "Direito de superfície e direito de laje: uma análise à luz do direito urbanístico," *Revista Jurídica Luso-Brasileira* (RJLB), año 4, n.º 3 (2018), 824, https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2018/3/2018_03_0801_0835.pdf

"supera el plano horizontal del inmueble, utilizando el carácter volumétrico y las diversas posibilidades de verticalización de la propiedad".[48] *"La losa, a su vez, es una extensión del derecho de superficie, y cumple de manera aún mayor la función social de la propiedad urbana, ya que también sirve para otras funciones, incluso de socialización con los habitantes de la comunidad. De esta forma, asegura como ningún otro instrumento jurídico el derecho a la vivienda, cooperando con los principios de la función social de la propiedad, la igualdad y la dignidad de la persona humana".*[49]

En fin, si bien es cierto que el derecho de losa mantiene un vínculo con el derecho de superficie, no puede ser reducido a una simple modalidad o especie de este. Ya que su autonomía normativa, registral y funcional, así como su capacidad para responder a realidades urbanas informales, justifican su reconocimiento como una institución jurídica distinta, dotada de identidad propia.

3.5.2. Derecho de losa y la enfiteusis

La comparación entre el derecho de losa y la enfiteusis permite advertir que, aun cuando ambas instituciones suponen una fragmentación del dominio, responden a modelos jurídicos sustancialmente distintos, tanto en su estructura registral como en la naturaleza de las relaciones que generan entre los titulares de los derechos involucrados.

En la enfiteusis, la escisión del dominio no conduce a la creación de unidades inmobiliarias independientes desde el punto de vista registral. Por el contrario, *"no se produce la apertura de matrículas independientes para el dominio directo y el dominio útil, conviviendo ambos derechos autónomos en una misma hoja registral"*,[50] lo que evidencia que la fragmentación es esencialmente funcional

48 *Ibíd.*

49 *Ibíd.*, 828 - 829.

50 César Augusto de Castro Fiuza y Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017," *Revista Eletrônica de Direito Civil* a. 6, n.º 2 (2017), 5, https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299, citando a Afrânio de Carvalho, Registro de imóveis (Rio de Janeiro: Forense, 1997), 103.

y no estructural. El propietario directo conserva la nuda propiedad del bien, mientras que el enfiteuta concentra la explotación económica del inmueble, ostentando *"un derecho casi tan amplio como la propiedad misma, en el cual se concentra toda la utilidad de la cosa"*.[51] Esta dualidad no rompe la unidad jurídica del inmueble, sino que organiza el ejercicio de facultades diferenciadas sobre un mismo objeto.

La relación entre el dueño directo y el enfiteuta se caracteriza, además, por la existencia de obligaciones recíprocas de contenido económico, que constituyen un elemento definitorio del instituto. En particular, la enfiteusis se articula mediante prestaciones como *"el pago del canon anual y del laudemio en los actos de transmisión"*,[52] lo que revela una vinculación jurídica continua entre ambos sujetos. Incluso tratándose de un derecho de carácter perpetuo, el ordenamiento admite mecanismos de extinción que permiten la reunificación del dominio, ya que *"existe la posibilidad de extinción de la enfiteusis, con la consolidación de ambos derechos en una sola persona, ya sea mediante el rescate o por la renuncia"*.[53]

El derecho de losa, en cambio, presenta una configuración radicalmente distinta. Aunque también tiene vocación de permanencia, su estructura se apoya en una escisión definitiva del dominio, que no admite la posterior reunificación por vía de rescate ni genera una relación obligacional típica entre los titulares. En este sentido, *"el derecho es perpetuo y se produce una escisión definitiva entre el derecho de propiedad y el derecho de laje"*,[54] lo que implica que cada derecho se proyecta con plena autonomía sobre su respectivo objeto.

A diferencia de la enfiteusis, en el derecho de losa no existe una relación de dependencia económica entre los sujetos. Fiuza y Couto son claros en expresar que *"no existen, entre ambos titulares, derechos y obligaciones semejantes*

51 Fiuza y Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje," 5.

52 *Ibíd.*

53 Fiuza y Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje," 5., citando a César Fiuza, *Direito civil – curso completo,* 18.ª ed. (São Paulo: Editora RT, 2015), 1095–1099.

54 Fiuza y Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje," 5.

a los propios de la enfiteusis",[55] razón por la cual, no resulta jurídicamente viable la imposición de prestaciones pecuniarias periódicas, como el canon ni cargas vinculadas a la transmisión del derecho, tales como el laudemio.[56] La ausencia de estas obligaciones robustece la idea que el derecho de losa no se concibe como una cesión onerosa del aprovechamiento del bien, sino como la constitución de una nueva titularidad real autónoma.

Asimismo, la inexistencia de un derecho de rescate refuerza esta autonomía. Mientras la enfiteusis conserva un vínculo potencial de reversibilidad, en el derecho de losa dicha posibilidad se encuentra excluida, sin que ello se vea alterado por la eventual *"libre pactación del derecho de preferencia en los casos de enajenación"*.[57] Este último elemento no introduce una subordinación jurídica, sino que opera como un mecanismo de coordinación entre titulares independientes, compatible con la esencia del instituto.

Desde esta perspectiva, el derecho de losa se aproxima más al régimen de la propiedad en condominio, en cuanto presupone la coexistencia de derechos reales plenos sobre unidades diferenciadas, sin subordinación económica ni funcional entre ellas. Como lo señala Fiuza y Couto, *"en este aspecto, el derecho real de laje se asemeja más al régimen jurídico de la propiedad en condominio"*,[58] lo que pone de manifiesto su distancia conceptual respecto de la enfiteusis, pese a la apariencia común de fragmentación.

55 *Ibíd.*

56 Es la participación que le corresponde al dueño directo en la venta que realiza el dueño útil de la finca gravada con un censo enfitéutico. En caso de enajenación onerosa de la finca, ambos dueños, el directo y el útil, tienen un derecho de adquisición preferente: tanteo enfitéutico y retracto enfitéutico, siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca gravada con la enfiteusis (finca enfitéutica). Si al fallecer el enfiteuta, no tuviera éste herederos y/o parientes hasta el sexto grado, el dueño directo puede recuperar el dominio útil de la finca censida ejercitando el llamado derecho de reversión. El laudemio se denomina también luismo.

57 Fiuza y Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje", 5-6.

58 *Ibíd.*, 6.

Significa que mientras la enfiteusis responde a un modelo clásico de desdoblamiento del dominio basado en la utilidad económica del bien y en una relación obligacional permanente entre las partes, el derecho de losa, por su parte, configura una nueva forma de organización de la propiedad, caracterizada por la autonomía estructural, la ausencia de cargas económicas periódicas y la consolidación definitiva de derechos reales independientes sobre un mismo inmueble.

3.5.3. Derecho de losa y el condominio

El análisis comparativo que se ha venido haciendo respecto del derecho de losa frente a instituciones clásicas como el derecho de superficie y la enfiteusis, permite advertir que aquel no se subsume plenamente en ninguno de estos esquemas tradicionales. Por el contrario, el nuevo instituto revela una mayor afinidad con el régimen jurídico del condominio edilicio, aunque sin confundirse con él. En efecto, tras la confrontación de estas figuras, se constata que el derecho de losa *"se aparta de ellos, guardando mayor identidad con el régimen jurídico aplicado a las unidades autónomas sometidas al régimen de condominio edilicio"*,[59] aun cuando mantiene rasgos propios que justifican su autonomía conceptual.

El condominio edilicio constituye una figura consolidada en el Derecho brasileño, caracterizada por la coexistencia simultánea de propiedad individual y propiedad colectiva. Se trata de una situación jurídica compleja, estructurada sobre un inmueble edificado, en la cual *"conviven, en una misma situación, la propiedad individual y la propiedad colectiva"*,[60] mediante la creación de unidades inmobiliarias autónomas integradas por áreas de uso privativo y áreas de uso común. Un elemento esencial de este régimen es la atribución obligatoria de una fracción ideal del suelo y de los elementos comunes a cada unidad, de modo

59 *Ibíd.*

60 *Ibíd.*

que *"la suma de las fracciones ideales de las unidades autónomas alcanza el cien por ciento del suelo sobre el cual fue edificada la construcción"*.[61]

Este rasgo explica por qué el condominio edilicio se diferencia tanto del condominio común como del derecho de losa. En el primero, rige un régimen especial que, como regla general, no admite la extinción voluntaria y tampoco reconoce derecho de preferencia en la enajenación de unidades autónomas. Además, la doctrina dominante exige, para su constitución, la existencia de áreas comunes propiamente dichas, no considerándose como tales las paredes o muros, sujetos a un condominio necesario conforme a la legislación civil.

Precisamente en el espacio dejado por estas exigencias surge el derecho real de losa. Este instituto se presenta como una solución normativa para aquellos supuestos en los que no es posible constituir un condominio edilicio, ni resulta adecuado recurrir al derecho de superficie, especialmente debido a su carácter temporal. En tal sentido, el derecho de losa *"surge para actuar exactamente en el vacío existente entre los institutos analizados anteriormente"*,[62] permitiendo la creación de un régimen jurídico perenne, funcionalmente análogo al de las unidades autónomas del condominio edilicio, pero sin reproducir su estructura.

Desde una perspectiva dogmática, el derecho de losa no puede calificarse como un derecho real sobre cosa ajena en sentido clásico. Antes bien, debe concebirse como una nueva modalidad de derecho de propiedad, dotada de autonomía y permanencia. En palabras de Couto, *"el derecho de losa es una nueva forma de derecho de propiedad, que posee la misma autonomía y perennidad que la propiedad edilicia"*.[63] Esta concepción permite comprender que, una vez instituido, el régimen de propiedad de losa se mantiene hasta su extinción por causas objetivas, sin quedar sujeto a la voluntad unilateral de alguno de los titulares ni al mero transcurso del tiempo, como ocurre en el derecho de superficie.

61 *Ibíd.*

62 *Ibíd.*

63 *Ibíd.*

La doctrina contemporánea ha reforzado esta interpretación. En particular, se destaca la postura de Nelson Rosenvald, quien afirma que *"no existen derechos reales sobre cosa ajena con el atributo de la perpetuidad"*, concluyendo que el derecho de losa *"es una nueva manifestación del derecho de propiedad"* y que su tipificación legal *"abre un nuevo capítulo en la constante resignificación del derecho de propiedad brasileño"*.[64] Esta afirmación se ve corroborada por el régimen registral del instituto, en la medida en que el derecho de losa da lugar a la apertura de una matrícula propia, independiente de la correspondiente al suelo o a su eventual fracción ideal.

Una de las diferencias más relevantes entre estas dos instituciones reside precisamente en la ausencia de fracción ideal del terreno. La legislación Civil señala en el §4 del art. 1.510-A[65] que *"la institución del derecho real de losa no implica la atribución de fracción ideal del terreno al titular de losa ni la participación proporcional en áreas ya edificadas"*. En consecuencia, la unidad inmobiliaria derivada del derecho de losa carece de representatividad en el suelo, lo que la distingue radicalmente de la unidad condominial clásica.

Esta opción legislativa pone de manifiesto que el derecho de losa no pretende sustituir al condominio edilicio, más bien un intento de complementarlo. El propio texto legal reafirma que el nuevo instituto *"no implica la atribución de fracción ideal del terreno"*, confirmando que su función es ocupar el espacio normativo no cubierto por la propiedad horizontal tradicional. En coherencia con esta lógica, tampoco se reconoce derecho de preferencia a favor del titular de la losa en caso de enajenación de la construcción-base, pues el objetivo del ordenamiento es mantener la escisión entre ambas titularidades, buscando con ello el evitar la reconcentración del dominio

No obstante, el legislador sí prevé un régimen específico de preferencia en caso de enajenación de las unidades superpuestas, estableciendo que

64 *Ibíd., 7.*

65 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

"tendrán derecho de preferencia, en igualdad de condiciones con terceros, los titulares de la construcción-base y de la losa, en ese orden",[66] con posibilidad de libre pactación, dispensa o renuncia expresa. Este diseño normativo refuerza dos puntos: el primero, en atribuir autonomía privada y la segunda, en dotarla de independencia funcional al derecho de losa en su concepción de unidad inmobiliaria autónoma, dotada de matrícula propia.

Se puede percatar, que el derecho de losa admite, además, una notable proyección expansiva, ya que permite la constitución de losas sucesivas. Conforme al 6º del art. 1.1510-A,[67] menciona que *"el titular de la losa podrá ceder la superficie de su construcción para la institución de un derecho real de losa sucesivo"*, siempre que exista autorización expresa de los demás titulares y se respeten las normas urbanísticas. Esta previsión solo confirma que el derecho de losa opera como una *"técnica de organización vertical de la propiedad"*, aunque su interpretación debe ser restrictiva, en atención a su carácter de limitación al derecho de propiedad originario.

Resulta importante mencionar que el derecho de losa se revela como una figura flexible, ya que es susceptible de transmisión entre vivos y mortis causa, e incluso por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, según los requisitos generales del Código Civil brasileño.

De lo que se ha traído a colación, se puede advertir que el derecho de losa comparte con el condominio edilicio la idea de unidad inmobiliaria autónoma, pero se separa de él, al prescindir de la fracción ideal del suelo y de la copropiedad sobre elementos comunes. Es así, como se configura una forma contemporánea de propiedad vertical, destinada a responder a necesidades urbanas específicas, sin que ello pueda alterar la estructura habitual del régimen condominial.

66 Fiuza y Couto, "Ensaio sobre o direito real de laje", 8.

67 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

3.6. Formas de constitución y aspectos registrales

3.6.1. De su constitución

El derecho real de losa puede constituirse por diversas vías, todas ellas coherentes con su naturaleza de derecho real.

En primer término, su institución puede operar por acto o negocio jurídico inter vivos, expresión de la autonomía privada del titular registral del inmueble-base. Como se señala en la doctrina brasileña, *"el régimen jurídico de la losa puede ser instituido por acto o negocio jurídico, fruto de la autonomía privada del titular registral, para la producción de efectos inmediatos o post mortem"*.[68] Cuando la constitución se produce para generar efectos inmediatos, el título respectivo debe acceder al Registro de Inmuebles, pues se trata de un derecho real sobre bien inmueble. En consecuencia, su forma debe ajustarse a la regla general prevista para los actos constitutivos de derechos reales inmobiliarios, esto es, escritura pública cuando el valor del derecho supere el umbral legal, dado que: *"se trata de un derecho real sobre un bien inmueble, su forma de constitución debe observar la regla general del artículo 108 del Código Civil, ya que no existe una norma específica que autorice su creación mediante instrumento privado"*.[69] El parámetro para determinar la exigencia formal no es el precio pactado, sino el valor fiscal del derecho real constituido. Una vez otorgado el instrumento en la forma legal y presentado a inscripción, se abrirá matrícula propia para la losa, consolidándose así su autonomía jurídica frente al inmueble originario.

En segundo lugar, la constitución puede realizarse mortis causa, mediante disposición testamentaria. El testador puede instituir el derecho de losa en cualquiera de las formas testamentarias admitidas por la ley, pero sus efectos quedarán supeditados a la apertura de la sucesión, validación judicial y partición hereditaria. En tal hipótesis, el documento inscribible no es el

68 Couto, Direito de laje, 19.

69 *Ibíd.*

testamento en sí, sino el título sucesorio correspondiente, pues *"el instrumento que debe presentarse en el Registro de la Propiedad no es el testamento, sino el acta de partición, elaborada con base en las disposiciones testamentarias del titular registral"*.[70]

Otra forma de constituirse es a través de la prescripción adquisitiva de dominio, cuando la posesión recaiga específicamente sobre la unidad sobrepuesta con ánimo de señor y dueño.

La regulación no crea una modalidad autónoma de prescripción adquisitiva, sino que permite aplicar las formas generales al supuesto particular de la losa, dado que *"en el caso de la losa, como forma de propiedad, la posesión con animus domini sobre el inmueble ya existe y solo se ha modificado la forma de reconocer el derecho, posibilitando la adquisición únicamente de la edificación superpuesta, sin representatividad en el terreno"*.[71] La sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio producirá una escisión jurídica: se mantendrá la titularidad del inmueble-base en cabeza de su propietario y se reconocerá al usucapiente un derecho real autónomo sobre la construcción elevada, siempre que éste acredite autonomía funcional, acceso independiente y asunción de las cargas propias de la unidad. Debe precisarse, sin embargo, que la adquisición de la losa sobre bienes públicos resulta inadmisible, pues implicaría la apropiación de una forma de propiedad sobre dominio estatal, lo que contraviene la prohibición constitucional de prescripción adquisitiva respecto de bienes públicos.

3.6.2. Formas de registro

El derecho real de losa, en cuanto derecho real, exige para su plena eficacia la observancia estricta del principio de inscripción constitutiva. Su régimen registral se encuentra expresamente delineado en la legislación brasileña, la cual dispone que *"la institución del derecho real de losa se llevará a cabo*

70 *Ibíd.*, 20.

71 *Ibíd.*

mediante la apertura de una matrícula propia en el registro de la propiedad y mediante la anotación de este hecho en la matrícula de la construcción base y en las matrículas de las lajas anteriores, con remisión recíproca" (ordinal 9º del art. 176 de la Ley de Registros Públicos).[72] De esta previsión se desprenden dos consecuencias técnicas fundamentales: primero, que la losa no permanece absorbida por la matrícula del inmueble-base, sino que genera una unidad registral independiente; y segundo, que debe existir una coordinación formal entre todas las matrículas involucradas, mediante anotaciones recíprocas que garanticen la coherencia del tracto y la publicidad integral de la situación jurídica.

Dada su proximidad estructural con la propiedad horizontal, la doctrina sostiene que el procedimiento de registro debe seguir una lógica análoga a la de la propiedad edilicia. En efecto, *"el régimen jurídico de la propiedad de losas es bastante cercano al régimen jurídico de la propiedad edilicia, de modo que se debe adoptar una sistemática similar de registro de escrituras"*.[73] Ello implica que, previamente a cualquier transferencia, debe existir un acto de institución del régimen de losa, en el cual se delimiten las unidades resultantes, las áreas de eventual uso común (accesos, circulación, estacionamientos) y las reglas relativas a contribución a gastos, derecho de preferencia e incluso la posibilidad de losas sucesivas.[74] Solo una vez formalizado e inscrito ese acto constitutivo podrá procederse a la transferencia del derecho a terceros.

Cuando la construcción de la losa ya consta edificada y previamente publicitada, la secuencia técnica de actos puede sistematizarse del siguiente modo: (i) inscripción del acto constitutivo del régimen de losa en la matrícula del terreno o construcción-base; (ii) anotación del desmembramiento del derecho y de la correlativa restricción del dominio del propietario originario —incluyendo eventuales pactos sobre losas sucesivas o modificaciones al derecho de preferencia—; (iii) apertura de una matrícula propia para la unidad autónoma;

72 Ley número 6.015, Ley de Registros Públicos (Brasil: Congreso Nacional, 1973).

73 *Ibíd.*, 42.

74 *Ibíd.*

(iv) anotación en dicha matrícula de las limitaciones o cargas que la afecten; y (v) registro de la transferencia o adjudicación del derecho, si corresponde. En cambio, si la losa aún no ha sido materialmente edificada, la secuencia es sustancialmente la misma, pero debe añadirse una anotación expresa que publicite la inexistencia de la construcción y las condiciones administrativas relevantes, tales como aprobación municipal, área autorizada y número de niveles permitidos. Esta cautela solo busca la seguridad jurídica, y con ello evitar que el tráfico inmobiliario opere sobre una realidad física inexistente o distinta de la proyectada.[75]

Como se aprecia, el registro del derecho de losa combina la apertura de folio real propio con un sistema de remisiones cruzadas que preserva la unidad estructural del inmueble originario, pero a su vez reconoce la autonomía jurídica de la construcción sobrepuesta. Es a todas luces una técnica registral compleja, diseñada para equilibrar independencia dominical y a su vez coherencia publicitaria dentro del sistema inmobiliario.

3.7. De sus formas de extinción

El derecho real de losa, aunque contemple una inclinación de permanencia, como es de esperarse no es jurídicamente absoluto. Su extinción obedece a hipótesis específicas previstas por el legislador y a las causas generales de pérdida de los derechos reales inmobiliarios. El análisis de estas modalidades permite advertir que su régimen extintivo, si bien presenta una regla singular —vinculada a la ruina de la construcción-base—, se integra perfectamente con las categorías clásicas del derecho de propiedad.

75 *Ibíd.,* 43-44.

3.7.1. La ruina de la construcción-base

La hipótesis de extinción se encuentra en el art. 1.510-E del Código Civil brasileño.[76] Como se ha expuesto, *"el artículo 1.510-E establece una forma específica y sui generis de extinción del derecho de losa"*,[77] disponiendo que la ruina de la construcción-base implica la extinción del derecho real de losa, salvo dos excepciones: cuando la losa haya sido instituida sobre el subsuelo, o cuando la edificación sea reconstruida en el plazo de cinco años.

Esta previsión revela una técnica legislativa singular. En efecto, no toda destrucción física conlleva automáticamente la desaparición del derecho. Como explica Couto, *"puede ocurrir la ruina de la construcción-base, lo que llevaría, evidentemente, a la ruina de las lajes superiores, sin que el derecho real se extinga por pérdida del objeto. Esta norma se justifica en razón de que el derecho de laje contempla no solo una laje ya edificada, sino también una laje por construirse"*.[78] Es decir, el objeto del derecho no se agota en la materialidad presente, sino que comprende una dimensión potencial constructiva.

Ahora bien, el legislador condiciona la subsistencia del derecho a la reconstrucción de la edificación-base dentro del quinquenio legal. Transcurrido dicho plazo sin que se restablezca la construcción, la consecuencia es la extinción jurídica del derecho. En palabras del propio análisis doctrinal, *"lo que hizo el legislador fue establecer un plazo de cinco años para el restablecimiento de la construcción-base, transcurrido el cual el derecho real de losa será considerado jurídicamente extinguido"*.[79]

76 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

77 Rafael Carvalho dos Anjos, *O direito real de laje como ferramenta para concretização do direito à moradia monografía de grado* (Brasil: Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2023), 33. https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/28257/1/RCA300523.pdf

78 Couto, *Direito de laje*, 32.

79 *Ibíd.*

Desde la perspectiva registral, incluso se sugiere que, ante la acreditación oficial de la ruina, se practique la correspondiente anotación, dejando constancia de que el derecho permanece vigente durante el plazo legal de cinco años.

Un aspecto relevante es la delimitación del supuesto de ruina. Couto precisa que la norma se refiere a la ruina proveniente de acto de tercero, caso fortuito o fuerza mayor, quedando excluida la demolición voluntaria. Si la demolición es deliberada, deberán observarse las formalidades administrativas y registrales correspondientes, pudiendo luego extinguirse el derecho por renuncia o alienación conforme al art. 1.275.[80]

En adición, el parágrafo único del art. 1.510-E[81] preserva la responsabilidad civil del culpable, aclarando que la eventual indemnización no condiciona la subsistencia del derecho durante el plazo legal.

3.7.2. Enajenación y renuncia

Más allá de la hipótesis especial de la ruina, el derecho de losa puede extinguirse por voluntad del titular. Como recuerda la doctrina, además de lo previsto en el art. 1.510-E,[82] resultan aplicables las causas generales del art. 1.275 del Código Civil.[83] *"Además de las causas previstas en este Código, se pierde la propiedad: I - por enajenación; II - por renuncia; III - por abandono; IV - por perecimiento de la cosa; V - por expropiación"*.

En caso de enajenación o renuncia, la eficacia extintiva depende del correspondiente asiento registral, conforme al parágrafo único del art. 1.275.[84] La renuncia constituye manifestación expresa de voluntad, siendo el derecho de losa un derecho disponible. Si el valor del inmueble supera el umbral legal, será necesaria escritura pública para formalizar la renuncia de derechos reales.

80 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

81 *Ibíd.*

82 *Ibíd.*

83 *Ibíd.*

84 *Ibíd.*

3.7.3. Abandono

La extinción por abandono exige no solo la cesación de actos posesorios, sino el animus de desprenderse definitivamente del derecho. Como se ha señalado, no basta la mera inactividad; se requiere la intención inequívoca de no conservar el bien en el patrimonio. La legislación urbana (arts. 64 y 65 de la Ley 13.465/2017),[85] regula el procedimiento de recaudación de inmuebles abandonados, estableciendo que la intención se presume cuando el propietario, cesados los actos de posesión, incumple los tributos por cinco años.

Durante el trienio posterior a la declaración de abandono, el titular aún puede reivindicar el inmueble; solo transcurrido ese plazo se consolida la incorporación al dominio público.

3.7.4. Pérdida del objeto

La pérdida de la cosa constituye otra causa de extinción. La doctrina es categórica al afirmar que el objeto es esencial para la subsistencia del derecho: si el bien perece de manera definitiva e irreparable, el derecho también se extingue. Carvalho dos Anjo citando a Farias mencionó que *"el objeto es esencial para la existencia del derecho. Así, si el objeto se pierde, el derecho también se extinguirá. Por esta razón, el art. 1.275, IV, del Código Civil considera la pérdida del objeto como una de las causas de la pérdida del derecho de propiedad. En el caso de la losa, se aplica la misma regla"*.[86]

En el caso de la losa, deberá tratarse de una destrucción absoluta que impida toda reconstrucción jurídicamente viable. Como menciona Carvalho dos Anjo citando a Diniz:

85 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017).

86 Dos Anjos, *O direito real de laje*, 37.

"...destaca que no se produce la pérdida de la propiedad salvo que el inmueble se haya tornado irrecuperable o irreparable, o que haya ocurrido una pérdida definitiva. De este modo, el perecimiento del derecho de propiedad solo se configura en caso de pérdida irreparable y definitiva del inmueble".[87]

3.7.5. Expropiación

Finalmente, la expropiación se configura una forma involuntaria de pérdida del derecho:

"ya que es un instituto de derecho público, fundamentado en el derecho constitucional y regulado por el derecho administrativo, que tiene repercusiones en el derecho civil, en la medida en que determina la pérdida de la propiedad del inmueble de forma unilateral, con la obligación previa de una indemnización justa".[88]

Significa pues, que está fundada en razones de necesidad o utilidad pública o interés social. Puede recaer sobre la totalidad del inmueble o solo sobre una parte, incluido el espacio aéreo o el subsuelo, de modo que la losa puede ser objeto de expropiación autónoma o conjunta con la construcción-base. En caso de que la Administración no dé al bien el destino previsto, surge el derecho de retrocesión,[89] conforme al art. 519 del Código Civil brasileño:[90]

87 *Ibíd.*, 38.

88 *Ibíd.*

89 Rafael Carvalho dos Anjos, "O direito real de laje como ferramenta para concretização do direito à moradia" (monografía de grado, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2023), 33, https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/28257/1/RCA300523.pdf. José Antonio Muci Borjas, *La retrocesión en la expropiación* (Caracas: Editorial Jurídica Venezolana, 1988), 27. "La retrocesión es el derecho —ope legis— otorgado al antiguo titular del bien expropiado para que lo readquiera, devolviendo la justa indemnización recibida en seno al procedimiento expropiatorio, restableciéndose de esta manera la situación jurídica que existía con precedencia al ejercicio de la potestad expropiatoria, a consecuencia de la desaparición —una vez consumada la expropiación— del elemento esencial de la causa (causa expropiandi)".

90 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

"Si la cosa expropiada por causa de necesidad o utilidad pública, o por interés social, no tuviere el destino para el cual fue expropiada, o no fuere utilizada en obras o servicios públicos, corresponderá al expropiado el derecho de preferencia, por el precio actual de la cosa".

3.8. El derecho de losa y la hipoteca

Especialmente interesante resulta preguntarse si el derecho de losa es susceptible de poder ser gravado con hipoteca. Como se sabe, la hipoteca constituye un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles o sobre aquellos que la ley equipara a hipotecables, otorgando al acreedor la facultad de promover la venta judicial del bien en caso de incumplimiento, con preferencia en el cobro sobre el producto obtenido. Esto se trata, por tanto, de un mecanismo destinado a asegurar el crédito mediante la afectación jurídica de un bien determinado.

La Ley 13.465/2017,[91] al incorporar el derecho de losa al elenco del art. 1.225 del Código Civil brasileño,[92] no reguló expresamente su sometimiento a hipoteca. Como lo ha señalado Carvalho dos Anjos a través de lo dicho por Schreiber, *"La Ley 13.465/17 no expresó claramente si el derecho de losa era susceptible de hipoteca, lo cual sería importante para garantizar el acceso al crédito a los titulares de la losa".*[93] Esta omisión legislativa obliga a la interpretación sistemática de la norma.

En primer término, el derecho de losa es un derecho real expresamente reconocido por el Código Civil. Ello es relevante porque el art. 80, inciso 1 del Código Civil brasileño,[94] establece que *"se consideran bienes inmuebles para los efectos legales: I - los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los garantizan".*

91 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017).

92 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

93 Dos Anjos, *O direito real de laje*, 41.

94 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

De esta disposición se desprende que los derechos reales sobre inmuebles poseen naturaleza jurídica inmobiliaria para todos los efectos legales, lo que los torna, en principio, aptos para integrar el objeto de derechos reales de garantía.

En segundo lugar, el art. 1.420[95] del mismo cuerpo normativo dispone que *"solo quien puede enajenar podrá empeñar, hipotecar o dar en anticresis; solo los bienes que pueden enajenarse podrán darse en prenda, anticresis o hipoteca"* La regla es clara: la hipotecabilidad depende de la alienabilidad del bien. Si el derecho puede ser válidamente enajenado, también puede ser objeto de hipoteca.[96]

Ahora bien, el derecho de losa es, por disposición legal, transmisible inter vivos y mortis causa. Su titular puede enajenar, gravar o incluso renunciar a él, con observancia de las formalidades registrales correspondientes. La posibilidad de alienación constituye, por tanto, un indicio decisivo en favor de su hipotecabilidad.

Ante la falta de previsión expresada en el art. 1.473[97] —que enumera los bienes susceptibles de hipoteca—, la doctrina propone una interpretación analógica. En efecto, dicho artículo dispone: *"pueden ser objeto de hipoteca: I – los bienes inmuebles y sus accesorios conjuntamente con ellos"*. Si el derecho de losa es considerado bien inmueble por equiparación legal (art. 80, I), resulta razonable subsumirse dentro de la categoría de inmuebles susceptibles de hipoteca, aun cuando el legislador no haya introducido un inciso específico para mencionarlo. De allí que se haya señalado que habría sido técnicamente más adecuado incorporar expresamente el derecho de losa en el catálogo del art. 1.473,[98] evitando el esfuerzo interpretativo que hoy se exige.[99]

95 *Ibíd.*

96 Dos Anjos, *O direito real de laje*, 42.

97 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002).

98 *Ibíd.*

99 Dos Anjos, *O direito real de laje*, 42.

La conclusión favorable a la hipotecabilidad encuentra además respaldo procesal. Según recuerda la doctrina, el Enunciado 150 de la II Jornada de Derecho Procesal Civil[100] establece que *"se aplican al derecho de laje los artículos 791, 804 y 889, inciso III, del Código de Proceso Civil (CPC)"*, disposiciones vinculadas al régimen de garantías y a la ejecución sobre bienes gravados.[101] Este entendimiento refuerza la idea de que el derecho de losa puede ser objeto de afectación real para asegurar obligaciones.

No obstante, deben observarse los límites generales del sistema. En particular, la protección del bien de familia impide que un inmueble revestido de tal carácter sea gravado con hipoteca, dada su inembargabilidad. Si la losa integra un bien de familia en los términos legales, no podrá válidamente constituirse hipoteca sobre ella, salvo en las hipótesis excepcionales previstas por la legislación específica.[102]

Sintetizando, aunque la Ley 13.465/2017[103] no haya previsto expresamente la hipoteca del derecho de losa, una interpretación sistemática de los arts. 1.225, 80, 1.420 y 1.473 del Código Civil brasileño,[104] conduce a afirmar su viabilidad jurídica. El derecho de losa, al ser un derecho real inmobiliario y alienable, puede ser objeto de hipoteca, con excepción de los supuestos de inembargabilidad legal. Esta afirmación resulta funcional a la finalidad social del instituto, ya que permite a su titular acceder a créditos mediante la constitución de garantías reales sobre su derecho.

100 *Ibíd.*

101 *Ibíd.*

102 *Ibíd.*

103 Ley número 13.465 (Brasil: Congreso Nacional de Brasil, 2017).

104 Ley número 10.406, Código Civil (Brasil: Congreso Nacional, 2002.

IV. Conclusión

El estudio realizado permite afirmar que el derecho de losa constituye una manifestación paradigmática de cómo el derecho positivo puede adaptarse a realidades sociales persistentes sin desarticular completamente la estructura típica del derecho civil. Por su parte, el reconocimiento legislativo representa un proceso de formalización jurídica de prácticas constructivas y negociales preexistentes, dotándolas de seguridad, publicidad y oponibilidad frente a terceros.

Desde una perspectiva dogmática, la figura presenta elementos que exceden la noción clásica de derecho real sobre cosa ajena, es decir, que la posibilidad de apertura de matrícula registral independiente, la transmisibilidad autónoma, la aptitud para ser objeto de hipoteca y la delimitación espacial diferenciada -incluso en subsuelo- evidencian una configuración estructural más cercana a una forma especial de propiedad que a un derecho real meramente limitado.

En tal sentido, la investigación demuestra que el derecho de losa no debe entenderse como una anomalía del sistema, sino más bien, como una evolución funcional del mismo, cuyo reconocimiento exige un grado de coherencia normativa y por supuesto, precisión técnica.

En consecuencia, se concluye que el derecho de losa posee los fundamentos suficientes para ser reconocido como institución autónoma dentro del catálogo de derechos reales, constituyendo un ejemplo de adaptación normativa frente a fenómenos urbanos complejos y una manifestación, de lo que sería, una capacidad dinámica del derecho civil contemporáneo.

Bibliografía

» Abreut de Begher, Liliana. "Comentarios sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial." Infojus, 2015, acceso 16 de noviembre del 2025, https://www.saij.gob.ar/liliana-abreut-begher-comentarios-sobre-derecho-real-superficie-codigo-civil-comercial-dacf150402-2015-07-15/123456789-0abc-defg2040-51fcanirtcod

» Alessandri Rodríguez, Arturo. *Derecho civil Primer año (tomo segundo): de los bienes.* Santiago de Chile: Zamorano y Caperan, 1937.

» Alessandri Rodríguez, Arturo, Manuel Somarriva Undurraga y Antonio Vodanovic H. *Los bienes y los derechos reales*. 3.ª ed. Santiago de Chile: Nascimento, 1974.

» Anjos, Rafael Carvalho dos. *O direito real de laje como ferramenta para concretização do direito à moradia.* Monografia de grado. Brasil: Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2023. https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/28257

» Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente. *Sentencia, Referencia: CIV-LU-2-5-07-19.* El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2021.

» Código Civil de El Salvador. El Salvador: Asamblea Legislativa, 1860.

» Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N.º 26.994. Publicada en el Boletín Oficial N.º 32.985, 8 de octubre de 2014. Vigente desde el 1 de agosto de 2015. Argentina.

» Codice civile. Italia: Regno d'Italia, 1942.

» Couto, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Direito de laje. Série Cadernos* IRIB. São Paulo: IRIB, 2020.

» Domínguez Guillén, María Candelaria, y Carlos Pérez Fernández. "Curso de bienes y derechos reales", *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia,* vol. I, temas 1 al 10. (2022).

» Fiuza, César Augusto de Castro, y Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto. "Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017". *Revista Eletrônica de Direito Civil* 6, n.º 2 (2017). https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299

» Gagliano, Pablo Stolze, y Salomão Viana. "Direito real de laje – finalmente, a lei". *Revista de Direito UNIFACS* – Debate Virtual, n.º 207 (2017). https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/5066/3225

» Gutiérrez, Nelson. "Derecho real de conservación medioambiental e inscripción". *Revista Fojas,* (2017). https://revistafs.cl/articulos/derecho-real-conservacion-medioambiental-inscripcion/

» Hennika, Luís Henrique da Silva y Janaína Rigo Santin. "Direito de superfície e direito de laje: uma análise à luz do direito urbanístico". *Revista Jurídica Luso-Brasileira* (RJLB), año 4, n.º 3 (2018): 801–830. https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2018/3/2018_03_0801_0835.pdf

» João, Catharine Black Lipp. "O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada". *Revista Brasileira de Direito Urbanístico* (RBDU) 5, n.º 9 (2019): 35–50. https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/371

» Ley n.° 6.015, Ley de Registros Públicos. Brasil: Congreso Nacional, 1973.

» Ley n.° 10.257, Estatuto de la Ciudad. Brasil: Congreso Nacional, 2001.

» Ley n.° 10.406 (Código Civil). Brasil: Congreso Nacional, 2002.

» Ley n.° 13.465. Brasil: Congreso Nacional, 2017.

» Márcia do Amaral. "Nuevas figuras de derechos reales del sistema jurídico de Brasil," *Revista de Registradores de España,* n.86 (2019): 46. https://www.registradores.org/principal/revista/registradores/86/html5/index.html?page=1&noflash

» Merino Escartin, José Félix. "Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado" n. 161, acceso 20 de noviembre del 2025. http://vlex.es/vid/derecho-aprovechamiento-urbanistico-concepto-767006461

» Mosquera, Celia. *Derecho real de superficie y los nuevos derechos reales en el CCN*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Di Lalla, 2017.

» Muci Borjas, José Antonio. *La retrocesión en la expropiación.* Caracas: Editorial Jurídica Venezolana, 1988.

» "Nuevas formas de dominio: multipropiedad o tiempo compartido". Comercio y Justicia, acceso 20 de noviembre del 2025. https://comercioyjusticia.info/semanario-juridico/doctrina/nuevas-formas-de-dominio-multipropiedad-o-tiempo-compartido/

» Elias de Oliveira, Carlos Eduardo. "Direito Real de Laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica". *Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado,* (2017). https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view

» Oliveira, Francisco Cardozo, y Guilherme Carta Ribeiro. "A normatividade do direito real de laje no Brasil entre os paradigmas de direito civil constitucional e de sociedade de direito privado". *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva* 6, n. 1 (2020): 104–124. https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/6552

» Peña Jaime, J. Álvaro. "La propiedad urbanística: una propiedad desmaterializada y espiritualizada". *Anuario Jurídico Villanueva* (2013). https://digiuv.villanueva.edu/handle/20.500.12766/73?locale-attribute=es

» 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. España: Ministerio de Fomento, 2015.

» Valente, Rubem. "O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro." Gen Jurídico, acceso 5 de enero del 2026. http://genjuridico.com.br/2017/06/19/o-direito-real-de-laje-no-ordenamento-juridico-brasileiro/