

Tipificación y tratamiento contable del nuevo derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial Unificado de Argentina

Classification and accounting treatment of the new real leasehold in the Unified Civil and Commercial Code of Argentina

Andrés Alberto Mancini

*Facultad de Ciencias Económicas,
Universidad Nacional de Entre Ríos, Argentina.
E-mail: manciniia@gmail.com*

Resumen

Fecha de recepción: 15/11/2015
Fecha de aprobación: 24/02/2016

Se describe el marco legal y contable de un derecho inédito previsto en el nuevo Código Civil y Comercial Unificado de Argentina, como es el «Derecho Real de Superficie». En el ámbito jurídico los objetivos del trabajo son: explorar los antecedentes legales del mismo en Latinoamérica y Europa, exponer su marco legal bajo la nueva legislación y sus principales lineamientos conceptuales y contractuales. En el ámbito contable: tipificar la nueva figura bajo las normas contables profesionales, e identificar su reconocimiento contable, medición y revelación en la contabilidad de los actores involucrados, al momento inicial, cierre de ejercicio y extinción del derecho.

Para responder a estos objetivos se recolectaron historiales y referencias actuales de derecho privado en otros países. Se revisaron y analizaron los lineamientos de nuestro anterior Código Civil y Ley de Superficie Forestal, así como el articulado del nuevo Código, sus discusiones parlamentarias y opinión de expertos en la materia. Desde el punto de vista contable se indagaron las diversas normas profesionales internacionales para poder plasmar el tratamiento contable apropiado. Finalmente se desarrolló una ejemplificación práctica detallada para mayor comprensión del tema.

El hallazgo más importante de la investigación se refiere a que su tratamiento contable tiene varias aristas, con un alcance transversal a normas profesionales de diferente temática (Arrendamientos, Instrumentos Finan-

Palabras clave

- arrendamientos
- superficiario
- propietario
- superficiatario
- canon

cieros, Propiedades de Inversión). Por otra parte, representa una nueva figura jurídica más dinámica y flexible en el ámbito de los derechos reales, con importantes ventajas económicas en el ámbito del negocio inmobiliario.

Abstract

This work describes the legal and accounting framework of an unprecedented right on the new Unified Civil and Commercial Code of Argentina., the new «Real Surface Right». On the legal field, the goals of this work are: to explore the legal background of similar laws in other countries of Latin America and Europe, by exposing the legal framework under the new legislation and its main conceptual and contractual guidelines. In the accounting field: typify the new figure under IFRS, identifying accounting recognition, measurement and disclosure in the accounts of those involved, the initial time, year–end and termination of the right.

In order to achieve this goals, historical data and references to private law of other countries has been collected. We reviewed and analyzed the guidelines of our previous Civil Code and Laws of forest areas, as well as the articles of the new Code, parliamentary discussions and expert opinion on the matter. From the accounting point of view the various international professional standards in order to translate the appropriate accounting treatment were investigated. Finally, a detailed practical exercise for greater understanding of the subject was developed.

The most important finding of the research is related to the fact that the accounting aspect has several edges with a scope that has impact of different accounting topics (leases, financial instruments, investment property). Moreover, it represents a new, more dynamic and flexible legal form in the area of property rights, with significant economic advantages in the field of real estate legal concepts.

Keywords

- *leases*
- *lessee*
- *owner*
- *lessor*
- *canon*