



DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

RESOLUCION N° 283 / 2009

Montevideo, 16 de octubre de 2009.

VISTO: la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores.

RESULTANDO: I) Se dispuso el pase a la Comisión Asesora Registral para dictaminar sobre el punto 4 del Resumen de la Jornada de Registradores efectuada en julio de 2009, que refería a la posibilidad de inscripción de un derecho de superficie sobre un bien inmueble empadronado en mayor área que la afectada por el acto en cuestión, en tanto hay registros que lo inscriben y otros no.

II) Que la Comisión Asesora Registral, por dictamen 54/2009 asentado en el Acta número 265 de fecha 14 de agosto de 2009, aprobado por unanimidad, consideró que no se puede constituir un derecho de superficie en un bien en mayor área de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9º numeral 1º apartado 2 de la ley 16.871.

III) Que por informe del Subdirector General de Registros Escribano Federico Albín de fecha 31 de agosto último, se expresa: a) la accesión es un modo de adquirir por el cual “... *el dueño de una cosa viene a serlo de lo que ella produce o de lo que a ella se incorpora natural o artificialmente...*”(Art. 731 del Código Civil). b) En el caso de los inmuebles, la accesión supone que el propietario del terreno, lo es también de las construcciones y mejoras que sobre él se realicen. c) Para destruir esa presunción es necesario constituir un derecho de superficie, el cual, a través de la división por planos horizontales, permitirá que lo construido sea propiedad del superficiario. d) La existencia de tal derecho en nuestro derecho positivo fue discutida en tanto no estaba establecido en forma expresa. Sin embargo, la misma fue claudicada a favor de su existencia, al haberse incluido como acto inscribible en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria (Art. 17 nal. 1º de la ley 16.871). Por su parte la ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ratificó el



criterio y conceptualizó al derecho de superficie en su artículo 36. e) Es decir que, para que se verifiquen los efectos, es necesario que las construcciones hayan sido realizadas por un tercero a su costo, en suelo ajeno y que no funcione el principio de accesión. Por tanto, es de esencia del derecho de superficie, por su naturaleza jurídica, que sea total o parcial respecto del terreno, pero en todos los casos será a término, para que no pierda el propietario del suelo, virtualmente, toda utilización económica sobre el mismo. f) En el caso de constitución sobre un predio parcial, lo que la ley registral busca es que el bien tenga una identificación inequívoca, a través de la matriculación. (Art. 9, nal. 1), apartado 2). La fuente de esta norma debe ubicarse en el art. 85 de la ley 16.462 y lo que pretende es que no se inscriban actos referidos a bienes que no estén empadronados en forma individual. En el caso a estudio, es necesario sistematizar tal exigencia, con la inscripción del derecho de superficie prevista en el artículo 17 nal. 1). g) Será menester entonces exigir el empadronamiento individual al predio sobre el cual se constituye el derecho de superficie, pero por su naturaleza este derecho puede recaer sobre una parte del mismo. h) En consecuencia, considera que es posible la constitución de un derecho de superficie sobre parte de un terreno y que para cumplir con las exigencias del artículo 9 numeral 1) apartado 2 y numeral 2) será necesario que el predio esté empadronado en forma individual y el plano debe referir a la totalidad del bien.

CONSIDERANDO: I) Que por los fundamentos expresados, esta Dirección General se afiliará a lo informado por el Subdirector General de Registros Escribano Federico Albín.

II) Que la exigencia de plano inscripto prevista en el artículo 9 numeral 2) de la ley 16.871 está referida a aquél que delimita y describe la totalidad de la parcela, pudiendo el derecho de superficie constituirse sobre parte de dicha parcela y en tal caso estará referido en un croquis, el cual no tendrá trascendencia registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 3 numeral 3), 9 numeral 1) ap. 2 y numeral 2) de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; 6 del Decreto 99/98, de



21 de abril de 1998, a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral y lo informado por el Subdirector General;

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS,

R E S U E L V E:

1º) ESTABLECER el siguiente criterio de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores:

Se admitirá la inscripción de un derecho de superficie aún cuando se constituya sobre parte de un inmueble siempre que dicho inmueble se encuentre empadronado individualmente y se actúe con plano inscripto.

2º) NOTIFIQUESE a los Directores y Encargados de Registros y Oficinas técnicas, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y **COMUNÍQUESE** a la Comisión Asesora Registral.-

3º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB y REMÍTASE el texto de la presente, vía correo electrónico, a las direcciones de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros conforme al régimen de la Circular N° 98 de 29 de octubre de 2001.

4º) CUMPLIDO, archívese.

(Fdo.) ESC. ANA OLANO FÜLLGRAFF - DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS.-