

Dirección General de Registros
Edificio del Nocanado - 38 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

RESOLUCION Nº 31/ 2016

Montevideo, 10 de marzo de 2016.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Escribana Danali Britos consulta al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto, si el contrato de arrendamiento de un predio ubicado en zona rural para la instalación, desarrollo y explotación de paneles solares y/o aerogeneradores y otros equipos que formarán parte de un parque solar fotovoltaico y/o un parque eólico, está comprendido en la Ley 14384 y por tanto requiere certificación de firmas para ser inscripto.

RESULTANDO: I) Sostiene la consultante que acuerdo a lo dispuesto por el art. 2 de la Ley 14384, están sujetas a esta ley: *"Todo contrato por el que una de las partes se obliga a conceder a otra el uso y goce de un predio rural con destino a cualquier explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en frutos naturales o productos de la cosa, queda sujeto a las disposiciones de la presente ley"*. Por otra parte aduce que de acuerdo a lo que dispone el art. 3 de la ley 17.777 *"se reputan agrarias las actividades destinadas a la producción animal o vegetal y sus frutos, con fines de su comercialización o industria, así como también las de manejo y uso con fines productivos de los recursos naturales renovables. Se consideran comprendidas en ella, las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexa o accesoria, sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio"*; por lo que entiende que dicho contrato debe considerarse comprendido en el concepto de explotación agropecuaria.

II) La Comisión Asesora consideró el tema, en sesión de fecha 19 de febrero de 2016, (dictamen Nº 4/2016, asentado en acta Nº 406) y concluyó que el destino manifestado por la consultante, no encuadra dentro del regulado por el art. 2º de la ley 14.384. En efecto, la definición establecida en el art. 3 de la ley 17777, se establece a los solos efectos de la aplicación de dicha norma, tal como dispone el acápite del mismo. En consecuencia, el contrato de arrendamiento deberá contar con certificación de firmas para poder ser inscripto,

no estando comprendido en la excepción prevista por la ley 14.384. La Escribana Stella Stratta manifiesta que en Maldonado han ingresado escrituras públicas de constitución de derecho de superficie que tienen como destino la instalación de ese tipo de emprendimientos, lo que a su juicio parece una forma mas adecuada a las características de estos acuerdos, donde la sociedad que instala el parque se considera propietaria de todas las construcciones, puede enajenarlo, etc. El art. 36 de la ley 18.308 de 18/6/2008 brinda un marco regulador general para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible y dispone que: *"El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición..... El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo"* Asimismo, agrega la Esc. Alicia Montaña que el art. 3 de la ley 17.777 destaca que se reputan agrarias....." las de manejo y uso con fines productivos de los *recursos naturales renovables*, lo cual parecería comprender el parque eólico. Pero, en el inciso final del mismo artículo se establece: *"Se consideran comprendidas en ella las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexa o accesoria, sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio.* En este caso, el destino no es para producción de *"sus actos de producción"* sino para la explotación de energía renovable de uso y distribución o comercialización por un tercero. En resumen, la Comisión Asesora concluye que el acto que se pretende inscribir no está comprendido en el artículo 2º de la ley 14,384, correspondiendo exigir la certificación notarial de firmas, sugiriendo el dictado de una resolución con carácter vinculante para todos los Registradores.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley 14384, de 16 de junio de 1975, 3 de la Ley 17777, de 21 de mayo de 2004 y 3 numerales 3 y 5 de la Ley Nº 16.871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral;

Dirección General de Registros
Edificio del Normando - 18 de julio 1750
tel 2302 5642 - C.P. 11200
www.digr.gub.uy

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

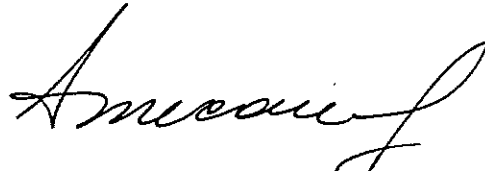
RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterios de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que los contratos de arrendamiento de predios ubicados en zona rural para la instalación, desarrollo y explotación de paneles solares y/o aerogeneradores y otros equipos que formarán parte de un parque solar fotovoltaico y/o de un parque eólico, no están comprendidos en la Ley 14384 y por tanto requieren certificación de firmas para ser inscriptos.

2º) **NOTIFÍQUESE** a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo.

3º) **COMUNÍQUESE** a la Comisión Asesora Registral.

4º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.



ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros