

■ Artículo 143. Extinción del derecho de superficie y cierre de partida

Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre.

Comentado por:

Luis Fernando Sánchez Cerna

Esta disposición se explica, por cuanto si mediante la regulación contenida en el inciso 1 del Art. 141, se dispuso la apertura de una partida especial con la finalidad de inscribir la constitución del derecho de superficie, al extinguirse el mismo, no tiene sentido que la indicada partida quede abierta, deberá cerrarse; de lo cual debe dejarse constancia expresa.

Doctrinalmente es aceptado que el derecho de superficie es uno de los denominados derechos reales limitados o desmembraciones de la propiedad, y una hipótesis general es que en determinadas ocasiones los derechos reales recaigan sobre cosa ajena y que, consecuentemente, se sostengan por la propiedad y vivan a cargo de ella. De allí que cuando en el Art. 739.2 del CPC, se ordene dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre el predio, procede su cancelación, por cuanto el derecho de superficie como se explicó, constituye un derecho de uso y/o disfrute. Hay que tener presente que conforme lo previsto por la norma procesal el derecho de superficie se cancelará en la medida que se haya inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca en ejecución.

Otro supuesto similar es el referido en el artículo 85.1 de la Ley General del Sistema Concursal, conforme al cual, la transferencia de cualquier bien del deudor por parte del liquidador causa el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre este, sin que se requiera para tal efecto mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien, el levantamiento debe inscribirlo el registrador bajo responsabilidad. Entonces, si el derecho transferido es el de superficie, deben levantarse los gravámenes que afectan dicho bien. Si el bien transferido es el suelo se levantarán los gravámenes que afecten dicho bien y no los gravámenes que afecten el derecho de superficie.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 641-2011-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 079-2007-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 365-2008-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 1140-2010-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).

El Derecho de superficie es uno de carácter temporal, conforme lo previsto en el Art. 1030 del Código Civil. La extinción del derecho no solamente puede producirse por el vencimiento del plazo estipulado sino porque las partes han acordado su resolución o porque se ha producido la resolución por incumplimiento. Asimismo en el Art. 1033 del Código Civil se ha previsto que la extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario a favor de terceros.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 1222-2010-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).

La Destrucción de lo construido

El uso del término construido en la codificación civil (Art. 1033 C.C.) es adecuado porque este término es mucho más amplio que “edificación”, otro aspecto importante es que al haberse previsto expresamente que la destrucción de los construido no extingue el derecho de superficie, se establece

con claridad la diferencia entre el Derecho de superficie y la propiedad superficiaria (en este sentido CARDENAS, ARIAS-SCHREIBER y Manuel Muro Rojo). Al no haber prohibición legal, cabe pacto en sentido contrario, por lo cual considero que ante esta situación, el asiento registral de inscripción del derecho, debe indicar sus límites, como el plazo y las causales de extinción pactadas, (la destrucción de lo construido por ejemplo), el reglamento en comentario no contiene previsión al respecto.

Extinción por falta de uso

El legislador civil no ha previsto la extinción del derecho de superficie por esta razón, hay que estar al plazo legal (máximo 99 años o al fijado en el contrato).

Lo anterior no quiere decir que no pueda ser objeto de prescripción. Lo cual no se evalúa en sede Registral, sino que requiere declaración en tal sentido.

La extinción por vencimiento del plazo fijado en el contrato o testamento, es uno de caducidad, (Ramírez Cruz, 2004) por lo que no hay acción para revivir el derecho, por lo cual debe cancelarse la inscripción sólo con la comprobación de su vencimiento.

A diferencia de la regulación de otros derechos reales, en este caso no se ha previsto legislativamente las causales de extinción del derecho por lo cual es susceptible de acceder al registro la extinción del derecho y consecuente cierre de la partida registral entre otros los siguientes supuestos:

- a. Por causal expresa en el contrato: No edificación o conclusión de la construcción, uso distinto al pactado, violación de las obligaciones contractuales.
- b. Transcurso del plazo convencional.
- c. Expropiación. (Maish Von Humboldt, 1982).

La distinguida Jurista Lucrecia Maish H., plantea otras causales de extinción, las cuales no han sido recogidas por el codificador, como el no uso, la desaparición o inutilización del suelo, la resolución del derecho de propiedad.