



## MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

ACTA N°181- En la ciudad de Montevideo, el trece de febrero de dos mil siete, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7° de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. Asisten, por la Asesoría Técnica Registral el Esc. Emilio Susena, por la Asesoría Letrada el Dr. Ricardo Brum y por la Auditoría Registral el Esc. José Santos. Se convoca de acuerdo a la temática a considerar, a la Esc. Ofelia Lancibidad del Registro de la Propiedad de Canelones y al Esc. Daniel Ramos de la Asesoría Técnica Registral.

### 4/2007.Oposición a la Calificación Registral Expte

178/06. Dictamen: Se advierten dos posiciones en la Comisión. La **Esc. Ofelia Lancibidad** entiende que se trata de un negocio incompleto. La ratificación a que alude el art.1255 del C.Civil no es un requisito de eficacia sino un elemento relativo al consentimiento. Como consecuencia de lo cual el tercero (respecto de el "falsus procurator" y el representado) en el caso concreto, el seudo deudor hipotecario puede revocar libremente su manifestación de voluntad al igual que una propuesta. El mismo puede apartarse de la operación mientras no reciba la manifestación de voluntad del representado (ratificación). Respecto del seudo representado, como dice Gamarra en el tomo 15 de su Tratado, pág.185, "no se requiere manifestación de voluntad alguna para tenerlo como desvinculado, puesto que, como se dijo, no hay vínculo alguno a su respecto mientras no ratifique". Por tanto, en el caso concreto, no podemos hablar de partes del contrato porque este

aún no se formó y consecuentemente no es de aplicación el artículo 82 de la ley 16.871 referente a la cancelación de inscripciones vigentes. En este caso el Registro está dando a publicidad una situación aparente que no coincide con la realidad extrarregistral; discordancia, que en consideración a la seguridad jurídica debe ser corregida lo antes posible, siendo el acto presentado a inscribir en el Reg. de la Propiedad de Montevideo que ha sido objeto del contencioso Registral, que motiva este dictamen, idóneo a dichos efectos. Y consecuentemente corresponde hacer lugar a la oposición. En cuanto a los proyectos que menciona el oponente y que podrían ser eventualmente vinculantes, entiende que no obligan al registrador al momento de la calificación, siendo esta una tarea preparatoria del acto de inscripción cuya oportunidad surge sí con la presentación del documento; es además obligatoria, personalísima, inexcusable, dotada de independencia técnica, reglada, y debe ejercerla el Registrador con autonomía técnica. Adhieren a esta posición los **Escs. Santos y Susena**. El **Dr. Brum** expresa que si bien en un plano puramente teórico los supuestos que plantea el art. 1255 del C.C. pueden ser analizados como casos de ausencia de consentimiento en el contrato, entiendo que esa posición choca con la letra de los arts. 1255, 1570 y concordantes del C.C. La letra del art. 1255, que es muy clara, me lleva a sostener que el contrato celebrado adolece de nulidad relativa y por ende se convalida por el transcurso del tiempo. Cabe señalar,



## MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

además, que la posición que entiende que no han consentimiento contractual no resulta congruente con los efectos retroactivos de la ratificación que el propio Código establece. En virtud de esta circunstancia y del claro tenor y literal del artículo , tratándose de una nulidad relativa convalidada por el transcurso del tiempo, no asiste razón a la oposición formulada. El **Escribano Ramos** comparte la posición del Dr. Brum y agrega además que corresponde aplicar el artículo 82 numeral 2 de la ley de registros, ya que, tratándose de una inscripción definitiva, de no contarse con la voluntad del beneficiario de la inscripción, corresponde que se cancele por orden judicial. **Como consideración general, la Comisión en pleno** entiende que la presentación de borradores presentados al Registro, a efectos de obtener la opinión del Registrador, antes de la presentación del documento, no parece de buena práctica, entre otras razones, porque a efectos de no efectuar discriminaciones, habría que admitirlo en todos los casos, lo cual resulta impracticable. Ello, sin perjuicio de la facultad que tiene el Registrador de evacuar consultas verbales que le fomulen los usuarios.

**5/2007. Consulta del Banco de la República Oriental del Uruguay sobre el artículo 3° de la ley 18.092.** Se consulta si la expresión de constitución de derechos Reales (art.3) comprende tanto la celebración de prendas comunes (art.2292 y stes. Del C.Civil y 741 y stes. Del C.Ccio., como la celebración de contrato de

prendas sin Desplazamiento regidos por la ley 17.228 del 07.01.2000. Se consulta asimismo si es este último caso se trata de una hipótesis de inscripción acumulativa en el Registro de Prendas sin Desplazamiento y en el Registro Nacional de Comercio. Se advierte también que la ley no establece un plazo de caducidad para las inscripciones. Dada la trascendencia del tema y que corresponde también expedirse sobre los requisitos para la inscripción, la Comisión posterga para el próximo martes 27 de febrero a la hora 10 para el tratamiento definitivo, para lo cual deberá citarse al Registro Nacional de Comercio y al Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento.

No siendo para más se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.

