Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 3842 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ASESORÍA TÉCNICA REGISTRAL

ACTA N° 341. En la ciudad de Montevideo, el siete de diciembre de dos mil once, 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. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, el Dr. Ricardo Brum y por la Auditoría Registral, el Esc. Pablo Pérez.- Se convoca de acuerdo a la temática a considerar, a los Escs. Federico Albín, Claudia Cereghetti y Fernando Echeverría. ----------

70/2011.- Petición hermanos Arrospide (exp. 2011/11/18/115). Se trata de una solicitud de cancelación de la inscripción N° 6364 F°27051 L° 164, de fecha 12 de julio de 1982, relativa a una promesa de compraventa, en la cual los promitente enajenantes, Manuel María Arrospide Zeballos y Lía Panero ya habían enajenado el bien, según así surge de la inscripción N°45 F° 37 L° 54, de fecha 25 de enero de 1972. La Comisión Asesora entiende que corresponde estar a lo dispuesto en el artículo 1° apartado a) de la Resolución N° 2/2011, de 3 de enero de 2011 en virtud de tratarse de inscripción anterior a la vigencia de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, y no aplicarse las normas sobre tracto sucesivo. Si los solicitantes desean obtener la cancelación de la inscripción, deberán recurrir a la vía judicial. UNANIMIDAD. ----------

7112011. Solicitud de la Dirección de la Dirección de Loterías y Quinielas, de reinscripción de hipotecas caducas (exp. 2011/11/181156). La Dirección de Loterías y Quinielas, a través del Esc. Omar Gelós solicita la registración de las siguientes hipotecas, cuya inscripción ha caducado: N° 304 F° 309 L° 328 de fecha 5/7/1976, N° 32 F° 32 L° 326 de fecha 5/1/1976, N° 696 F° 725 L° 325 de fecha 1112/1975 y N° 258 F° 260 L° 326 de fecha 21/1/1976 del Registro de Hipotecas de la ? Sección y N° 673 F° 818 L° 249 del Registro de Hipotecas de la 2 Sección. Se recibe informe del Esc. Federico Albín de fecha 12 de enero de 2011. La Comisión Asesora da cuenta que existen precedehtes contemplados en las Resoluciones Nos. 56, de fecha 4/3/2010 y N°43, de fecha 15/2/2011, en los cuales se recogió la posición del Dr. Jorge Gamarra, quien considera que lo que prescribe o caduca, de acuerdo al articulo 28 de la Ley 10793 (ley vigente a la fecha de las inscripciones), es el derecho real de hipoteca y no las obligaciones que nacen del titulo, entendiendo que operada la perención de la inscripción, el acreedor puedeproceder a la inscripción de una nueva hipoteca con otro rango, ya que lo que se extingue es el derecho real, más el título no se encuentra afectado. La Escribana Stella Stratta, manifiesta que al ser la hipoteca un contrato accesorio a una obligación principal, debemos analizar si la

misma se encuentra vigente o si prescribió, situación que no surge de la documentación de origen, por lo que seria conveniente exigir, conjuntamente con la presentación de la hipoteca, una declaratoria del acreedor o en su defecto un certificado notarial, que acredite la vigencia de dicha obligación principal. La Comisión Asesora comparte esta opinión, recomendando en lo demás, mantener el criterio adoptado en la Resolución No. 43, de fecha 15/2/2011. UNANIMIDAD. ----------

72/2011.- Luisita Borges - Oposición a la calificación registral (exp. 2011!11/18/142 y 2011!11/18/143). Se trata de la oposición a la calificación registral interpuesta por la Escribana Luisita Borges, relativa a las inscripciones provisorias Nos. 880 y 881 de fechas 14 de julio de 2011, verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Artigas. El calificador del documento, en dictamen que comparte el Registrador, observó la inscripción por entender que es de aplicación el artículo 35 de la Ley 11029, en la redacción dada por el artículo 15 de la Ley 18187, que prescribe la necesidad de ofrecimiento previo al Instituto Nacional de Colonización (INC). La cuestión se centra en determinar si es menester el ofrecimiento, en caso de enajenarse cuotas indivisas de un inmueble rural, entendiendo la oponente que no corresponde ya que la norma no discrimina si se venden cuotas partes indivisas, sino que lo exige para "enajenar un campo de una extensión igual o superior al equivalente a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100", y como norma prohibitiva, entiende debe interpretarse en forma estricta. La oponente agregó consultas del Dr. Juan Pablo Saavedra Methol y los Escs. Roque Molla y Carlos Groisman (JUS Consultora en Derecho), de las cuales surge que existen básiçamente tres posiciones doctrinarias en torno al tema: 1) la que excluye la enajenación de las cuotas indivisas del ofrecimiento al INC 2) la que lo entiende necesario solo cuando el equivalente de las cuotas enajenadas sea igual o superior a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100 y 3) la que lo exige en toda enajenación de predios iguales o superiores a dicha superficie, sin importar el monto de la cuota. La Comisión recibe el informe del Esc. Federico Albin y cuyas conclusiones comparte, en razón de los siguientes argumentos: a) el artículo 35 de la Ley 11029, en la redacción dada por el articulo 15 de la Ley 18187 requiere el ofrecimiento al INC en caso de "enajenar un campo", y no la cuota parte del mismo. Siendo objetos conceptualmente diversos, se entiende que las limitaciones legales al derecho de propiedad, deben ser interpretadas en su sentido estricto, dentro de los márgenes que la propia disposición establece. b) Se entiende que la interpretación del Registrador, al contrario de la que se expuso, arriba a conclusiones extensivas de la norma, las cuales no surgen de su

texto. c) Por último si bien admite que el tema puede ser opinable, la Comisión entiende que el Registrador debe analizar si existe una nulidad o impedimento a la inscripción, dentro de los limites establecidos por el artículo 65 de la Ley 16871 y en casos de duda interpretativa, inclinarse por la opción más amplia, que no limite los derechos del inscribiente. UNANIMIDAD. ----------

La comisión recibe en sala a la Esc. Claudia Cereghetti. ----------

7312011. Consulta del Escribano Julio Spinelli (nota N° 143/2011). El Registrador de Ciudad de la Costa consulta sobre la admisibilidad a la inscripción de declaratorias de dominio de vehículo automotor realizadas por personas que no revistan la característica de importadores o armadores, quienes ya fueron contemplados en la Resolución N° 208/02, de 31 de octubre de 2002, la cual contempla el informe del Esc. Federico Albín, de fecha 11 de setiembre del mismo año, que se agrega. El consultante considera que la Ley 16871 ampara este tipo de inscripción, pero manifiesta que como Registrador debe tener presente dicha resolución, de la que no surge a texto expreso la posibilidad de que la declaratoria la suscriba también quien empadronó el vehículo. La Comisión Asesora entiende que cuando el propietario no cuenta con un titulo hábil documentado en forma para inscribir su titularidad, pero cuyo dominio puede ser demostrado fehacientemente ante el notario que recibe su aseveración, como excepción, puede admitirse la inscripción de tales declaratorias, por estar contempladas en el artículo 25 apartado A de la Ley 16871 y surgir de los fundamentos mencionados en los "considerandos" de la resolución citada. Ello no obstante, por su nota de excepcional, sugiere no emitir una resolución con carácter vinculante que sea difundida a los usuarios del servicio. UNANIMIDAD. ----------

Se retira de sala la Esc. Claudia Cereghetti, ingresando el Esc. Fernando Echeverría.

74/2011. Consulta del Esc. Fernando Echeverría. El Registrador solicita que la Dirección General de Registros emita criterios de calificación vinculantes respecto a las siguientes situaciones relacionadas con los contratos de leasing inscribibles en el Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria: 1) Cesiones de leasing posteriores a la disolución de la sociedad conyugal, cuando su constitución se realizó por uno de los cónyuges, casado bajo el régimen legal. 2) Cumplimiento del leasing por opción de compra, cuando ya se produjo la disolución de su sociedad conyugal; ¿deben adquirir ambos cónyuges (o con los herederos si uno falleció), o solo el usuario original? 3) Leasing a favor de sociedad de hecho con actividad comercial y posteriormente fallece uno de los socios, ¿el cumplimiento con la

compraventa se realiza a nombre de la sociedad? y ¿quién otorga la cesión de leasing? 4) En el mismo supuesto anterior, se disuelve la sociedad conyugal de uno de los socios y luego se otorga cesión de leasing; ¿quién la otorga? y ¿el cumplimiento con la compraventa a nombre de quién se realiza? La Comisión Asesora recibe el informe del Esc. Federico Albín, quien se pronuncia respecto a los aspectos sustantivos del tema y afirma: a) la disolución de la sociedad conyugal por cualquiera de sus causales produce como efecto el condominio de los derechos, generándose una indivisión de tipo romano. b) El pago debe hacerse al acreedor, en el caso, tras la disolución de la sociedad conyugal, serán ambos cónyuges. c) Existen reglas de identidad en el pago, tanto objetivas como subjetivas, ejemplo de ello es lo dispuesto por el artículo 1453 del Código Civil, que establece 'la paga no solo al acreedor (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito, aun a título singular) sino también a la persona que la represente en virtud de un mandato emanado del acreedor mismo o de autorización de la justicia o de la ley. La paga hecha a persona incompetente es válida, si el acreedor la ratifica o se aprovecha de ella". d) Concluye, que es necesario dar cumplimiento de los contratos enunciados en la consulta a quienes son acreedores de la obligación al momento del pago, salvo autorización voluntaria (v.gr. apoderamiento, indicación para el pago, solidaridad, etc.) o legal (v.gr. indivisibilidad). La Comisión Asesora —por mayoría— comparte los fundamentos precedentes, agregando que la incorrecta aplicación de las normas del derecho sustantivo, no necesariamente son obstáculo a la registración de los actos y negocios jurídicos, en la medida que no esté comprometida su validez o se incumplan requisitos necesarios para la inscripción, debiendo distinguirse los requisitos aplicables a la registración del acto inscribible "compraventa", del acto inscribible "cesión" o "cancelación" de leasing. En consecuencia, dictamina: 1) En los casos de cesiones de leasing posteriores a la disolución de la sociedad conyugal, cuando su constitución se realizó por uno de los cónyuges, casado bajo el régimen legal, el Registro debe controlar la presencia del consentimiento de ambos cónyuges o excónyuges cediendo los derechos y de los herederos del cónyuge pre-fallecido en su caso. 2) En caso de cumplimiento del leasing por opción de compra, cuando ya se produjo la disolución de la sociedad conyugal; debe distinguirse según cuál sea el acto inscribible: En la compraventa, si adquiere solo el usuario original, la Comisión —por mayoría— entiende que no debería ser observable, ya que no se da incumplimiento del tracto sucesivo, al ser el enajenante quien dispone del bien. En la cancelación del leasing, sin embargo, el Registrador debe controlar la identidad de las partes, acreedora y deudora, que dan por cumplido el leasing,

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2902 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ASESORÍA TÉCNICA REGISTRAL

de conformidad a las normas del derecho sustantivo, debiendo exigirse la comparecencia de ambos cónyuges o excónyuges o herederos en su caso. Discorde, los Escs. Federico Albín y Fernando Echeverria, quienes opinan que tanto en la compraventa como en la cancelación del leasing, el Registro debe observar el documento, ya que el inciso 2 del artículo 1° de la Ley 16072 establece la opción irrevocable de compra a favor del usuario (que al disolverse la sociedad conyugal son ambos cónyuges o excónyuges, y en su caso lps herederos de éste). 3 y 4) En los casos de contratos de leasing a favor de sociedad de hecho con actividad comercial, cuando posteriormente fallece uno de los socios o se disuelve la sociedad conyugal, también debe distinguirse la inscripción de la compraventa de la cesión o cancelación de leasing. En el primer caso, la compraventa, al no violarse normas de tracto sucesivo, la Comisión —también por mayoría— entiende que el Registro no controlará que la adquirente sea la sociedad, pudiendo inscribirse a nombre de cualquier persona, física o jurídica. En este punto, también se manifiestan discordes los Escs. Albín y Echeverría por los mismos fundamentos. En los restantes casos (cesión o cancelación de leasing), la Comisión Asesora —por unanimidad— opina que el Registro no debe exigir el consentimiento de cónyuges, excónyuges o herederos, ya que la titular de los derechos de usuario es la sociedad de hecho, la que cuenta con personería jurídica. No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-