



BICENTENARIO
URUGUAY
1811 - 2011

d | g | r | dirección general
de registros

mec
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Dirección General de Registros

www.djrgub.uy - Montevideo Uruguay

ACTA N° 342.- En la ciudad de Montevideo, el veintiocho 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, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral, la Esc. Lilián González.- Se convoca de acuerdo a la temática a considerar, a los Escs. Federico Albín, Daniel Ramos y Mónica Gilardoni.-----

75/2011.- Oposiciones a calificación registral por nulidad de fraccionamientos rurales de Canelones (exp. 2011/11/18/161, 2011/11/18/173 y 2011/11/18/179). Se trata de oposiciones a la calificación registral realizadas por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones por tratarse de documentos referidos a planos de fraccionamiento rural posteriores al 30 de junio de 2008, con fracciones menores a tres hectáreas (artículo 83 de la Ley 18308). Se analizan las fundamentaciones presentadas por los oponentes y la Dirección del Registro de Canelones, que lucen agregados a los respectivos expedientes, recibándose, asimismo, los informes técnicos de los Escribanos Carlos Ma. Milano, Federico Albín Izuibejeres y Daniel S. Ramos, que también se agregan, así como el informe recibido de la Dra. Esc. Karen L. Tierney, por la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT – MVOTMA). La Comisión Asesora debate en torno al tema, destacándose los siguientes aportes que más ampliamente surgen de los referidos dictámenes. El Esc. Albín manifiesta que el fraccionamiento es posible si se obtuvo la autorización de la Junta Departamental, siempre que se mantenga el destino rural y no se incurra en la prohibición contenida en el artículo 31 inciso final de la Ley 18308. De acuerdo a lo prescripto en el artículo 2 de la Ley 10723, toda subdivisión que implique la creación de fracciones menores a 3 o 5 hectáreas se presume que constituye subdivisión con destino a formación de centros poblados y ello no es posible en zona rural cuando tenga por objeto fraccionamientos o urbanizaciones con fines residenciales. Pero a su juicio, nada impide una subdivisión menor, con autorización del órgano departamental, en la medida que se respete el destino rural. La norma no dice que no se puedan subdividir predios menores, sino que en ese caso, es competencia del Gobierno Departamental la autorización. En este contexto, la nulidad del fraccionamiento y de las ventas posteriores, solo tendrá lugar cuando no se obtenga la referida autorización. El Esc. Ramos, por su parte, manifiesta que la ley nada dice respecto a los fraccionamientos no destinados a la formación de un centro poblado,

como se trata en estos casos. Entiende que en este punto rige la Ley 18308, artículos 68 y 69, los cuales confieren facultades de policía administrativa a las Intendencias Municipales, que se hacen efectivas con las autorizaciones de fraccionamientos y subdivisiones. No corresponde hacer extensivas nulidades previstas expresamente para la formación de centros poblados a los casos de fraccionamientos con destino rural; generalizar la aplicación de una sanción a otros supuestos previstos en la ley implican apartarse del artículo 20 del Código Civil, ya que el análisis debe efectuarse dentro del contexto de la norma, procurando que exista correspondencia y armonía entre todas sus partes. Los restantes integrantes de la Comisión Asesora; Escs. Stella Stratta, Lilián González, Beatriz Gargallo y Carlos Milano entienden que la nulidad también alcanza estos supuestos. Como destaca el Esc. Milano en su informe, el artículo 83 literal "e" de la Ley N° 18.308, sustituyó el inciso primero del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, llamada de "Centros Poblados", que quedó redactado del siguiente modo: *"La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del mismo, serán sancionadas con una multa de..."* Quiere decir que, cuando el legislador dijo *"la violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley"* produce *"la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores"* se está refiriendo a la referida ley 10.723. Entre las disposiciones de esta ley que no fueron modificadas, se encuentra el inciso 1° del artículo 2, que establece los límites para el fraccionamiento de los inmuebles rurales que estamos considerando. En otras palabras, la sanción de nulidad establecida en el inciso primero del artículo 11, se aplica a *todas las violaciones de sus normas*, entre las que se encuentra el inciso 1° del artículo 2. El artículo 17 del Código Civil, establece que *"cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu"*. Por otra parte, como muy bien expresa la Dra. Esc. Karen Tierney –Asesora Letrada de la DINOT– no está en discusión la competencia de los gobiernos departamentales para autorizar la creación de predios, pero ello está condicionado a que sea en el marco de un Instrumento de Ordenamiento Territorial y tampoco es discutible si tiene competencia para la subdivisión en todos los casos de predios con destino a la formación de centros poblados; lo que sí es discutible es si esa subdivisión de predios en zona rural que genera superficies menores a las indicadas en el artículo 2°, mantenga la categoría rural; es decir que no se podría autorizar una subdivisión

de predios menor a los límites señalados, si no es con destino a la formación de centros poblados, lo que es expresamente excluido de la categoría rural. Por lo tanto, si un gobierno departamental autoriza la subdivisión de tierra en zona rural creando predios menores en superficie a las referidas, ello constituye formación de centro poblado y entonces, si la voluntad del referido gobierno era mantener el carácter rural del predio, no puede autorizar una subdivisión en superficies menores a las dispuestas por la ley. Finalmente, en virtud de las diferencias de opinión constatadas y teniendo en cuenta, por un lado la importancia del tema y por otro, la autonomía de calificación establecida de principio en el artículo 64 de la Ley 16871, la Comisión Asesora entiende, por unanimidad, que sería conveniente el dictado de una resolución que fije un criterio vinculante sobre el punto en cuestión. -----

No. 76/2011. Petición cancelación Ciudad de la Costa (exp. 2011/11/18/162). Se trata de una petición de cancelación de la inscripción N° 4978 de 15 de diciembre de 2008, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa, relativa a una promesa de compraventa del inmueble empadronado con el número 521 de la Ciudad de la Costa, Canelones, formulada por la promitente compradora, Sra. Gladys Ortiz. El asunto está relacionado con la misma petición, formulada en el expediente 2010/11/18/167 y su anexo 2011/11/18/125, por el Sr. José Revello, quien figura registralmente como propietario del inmueble. Dicho expediente fue culminado por Resolución N° 204/2011, de fecha 23 de setiembre de 2011, la cual no hace lugar a lo peticionado y relaciona: a) la promesa en cuestión se inscribió sin el debido control, por parte del Registro, del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 16871, ya que la inscripción afectada que se relacionó en la minuta correspondiente, no concierne a ninguno de los antecedentes dominiales del inmueble; b) la promesa en cuestión, fue cedida por la Sra. Ortiz al Sr. Luis Eduardo Echeverría con fecha 9 de diciembre de 2008, cesión que se presentó a la registración y fue inscripta provisoriamente por diversas observaciones que no fueron levantadas y en definitiva caducó; c) se dio vista al nombrado cesionario, quien compareció y manifestó que de dicho documento surge que abonó el precio, se otorgó la respectiva carta de pago y se le entregó la posesión del bien, realizando actos de dominio en el mismo en forma pública y notoria, así como de total buena fe, solicitando en consecuencia se rechace la petición del Sr. Revello; d) se entendió aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 82 numeral 2, el cual requiere resolución de Juez competente para la cancelación de inscripciones en las que no

se cuente con el consentimiento de la parte amparada por la inscripción. La Comisión Asesora entiende que en esta nueva petición, a pesar de contarse con el consentimiento de quien fuera promitente compradora de la promesa, no puede ignorarse que la misma fue cedida y que el cesionario de la misma compareció en estas actuaciones manifestando un interés legítimo y oponiéndose a la cancelación. Se entiende, en definitiva, que las circunstancias que motivaron el dictado de la Resolución 204/2011, no han sido modificadas, manteniéndose la necesidad de decisión judicial. **UNANIMIDAD**.....

Nº 77/2011. Oficio del Juzgado Letrado de 1ª instancia de 4º turno de Rocha. El Juzgado solicita a la Dirección General de Registros, se informen los fundamentos técnico-jurídicos para la calificación del compromiso de compraventa de fecha 29 de mayo de 2007, mediante el cual Felipe Alejandro Fernández Graña prometió vender a Eduardo, Marina y Denise Filizola Do Nascimento, el padrón Nº 272, ubicado en Alferez, 3ª sección judicial de Rocha, en especial el tracto sucesivo en caso de que el antecedente sea un legado de cosa cierta y determinada y controles fiscales exigidos. La Registradora de Rocha informó que: a) la calificación se practicó de conformidad con los artículos 64 y siguientes de la Ley 16871 en su triple aspecto sustancial, formal (registral e instrumental) y fiscal; b) en el caso consultado, se entendió que del punto de vista sustancial y formal, nada obstaba a la inscripción y del punto de vista fiscal, el documento fue observado por falta de pago del adicional del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, inscribiéndose provisoriamente con fecha 20 de junio de 2007. Con relación al tracto sucesivo prescripto por el artículo 57 de la Ley 16871, el documento relacionaba la sucesión de la causante Dominga Rodríguez Escurrechea, certificando el Escribano interviniente que la misma se encontraba en trámite, relacionándose un testamento del cual surgía como legatario al promitente vendedor. Se entendió aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 2 del Decreto 333/98, el cual establece una excepción al tracto sucesivo *“cuando los herederos prometan en venta,, bienes cuyo último titular sea el causante...”*. La Comisión Asesora entiende que la Registradora actuó dentro del límite de sus atribuciones en cuanto: a) el artículo 5 numeral 7º de la Ley 16871 establece que compete a la Dirección de Registros *“expedir, en el más breve término, los informes que le soliciten las autoridades competentes”*, b) el numeral 1º del mismo artículo y el artículo 64 de la Ley 16871, confieren al Registrador independencia técnica para *“calificar bajo su responsabilidad... si el documento presentado a inscribir, en su totalidad, reúne las condiciones impuestas por esta ley y demás leyes y reglamentos aplicables”*. En

consecuencia, se sugiere remitir copia del informe de fojas 9 a la sede judicial solicitante.

UNANIMIDAD. -----

No. 78/2011. Recurso revocación Esc. Luis Gelos (exp. 2011/11/18/75). Se trata de los recursos de revocación y jerárquico interpuestos por el Esc. Luis Gelós contra la Resolución de la Dirección General de Registros N° 238/11, de fecha 24 de octubre de 2011, que a su vez resolvió la oposición a la calificación registral de un contrato de compraventa inscripto provisoriamente con el N° 11472/2011. Se agregó a las actuaciones informe de Asesoría Letrada, el cual da cuenta que los recursos han sido interpuestos fuera de plazo, sin perjuicio de lo cual dictaminó respecto al fondo del asunto, a fojas 14 y 15. La Comisión Asesora entiende que, habida cuenta de lo expuesto, no le corresponde expedirse.

UNANIMIDAD. -----

N° 79. Consulta Dr. Gustavo Pereda (exp. 2011/11/18/144). Se solicita información de las inscripciones números 1406 de fecha 28 de junio de 2010 y 853 de fecha 4 de abril de 2011 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Cerro Largo, en virtud de que la primera de las nombradas refiere a una hipoteca común que figura caduca y la segunda refiere a la misma hipoteca pero inscripta sin observaciones. El expediente está relacionado con el número 2010/11/18/77 el cual culminó con la Resolución N° 43/2011, de fecha 15 de febrero de 2011, la cual refiere a la petición de nueva inscripción de una hipoteca a favor de la Dirección Nacional de Loterías y Quinielas que había caducado, a la que se hizo lugar, por los fundamentos que en la misma se expresan. A fojas 7 del expediente 2011/11/18/144, la Registradora de Cerro Largo informa que la inscripción 1406/2010 figuraba primero como provisoria, en mérito a la observación que diera origen a la petición que ilustra el expediente 2010/11/18/77 y al no levantarse la observación en el plazo legal, aquella caducó. Respecto a la inscripción 853/2011, se realizó sin observaciones y en forma definitiva, en virtud de efectuarse en cumplimiento de la Resolución N° 43/2011 antes referida. En consecuencia, la Comisión Asesora sugiere dar vista al consultante de ambos expedientes, en especial, del informe de fojas 7 antes referido. **UNANIMIDAD.** -----

N° 80/2011. Oposición calificación registral Esc. Gonzalo Welter (exp. 2011/11/18/159). Se trata del desistimiento a la oposición oportunamente presentada por el Esc. Gonzalo Welter a la calificación registral de la inscripción número 24045/2011 del Registro Nacional de Actos Personales. La Comisión Asesora toma conocimiento del desistimiento y

recomienda el archivo de estas actuaciones.- **UNANIMIDAD.** -----

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