Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
Tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 349.- En la ciudad de Montevideo, el veinticinco de abril de dos mil doce, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7º 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. Fueron convocados, de acuerdo a la temática a considerar, en calidad de Técnicos Registradores, los Escs. Federico Albín, y Fernando Echeverría. ----------

Nº 19/2012. Petición Nicolás Mojoli – ref. a dictamen 69/2011 de la CAR (exp. 2011/11/18/108). En oportunidad de notificarse del dictamen de referencia, el Esc. Mojoli expresa su disconformidad con el mismo. En primer lugar, porque la Comisión Asesora manifiesta *que "ahora plantea que se registre la venta por el 50 % del que sí es titular la enajenante".* Argumenta el dicente, que ya en su escrito de fecha 28 de diciembre de 2009 dejó claramente expresado que *"ese documento, cuya inscripción por el cien por ciento de la enajenación no era posible, según opinión de la Comisión Asesora Registral, no podía ser rechazado por cuanto en un 50 % cumple con todos los requisitos para su inscripción".* Sobre este comentario, el Esc. Carlos Milano –quien estaba encargado de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria de Montevideo al momento de la presentación del acto en cuestión– contestó a fojas 21: "En dicho escrito, que en realidad constituye la interposición de los recursos de revocación y jerárquico contra la resolución Nº 338/09 de la Dirección General de Registros, al final del mismo, el recurrente formula una pregunta, presuntamente dirigida a los integrantes de la Comisión Asesora que antes había dictaminado frente a su escrito de oposición a la calificación: *"Esto es cuanto modesta y honestamente puedo decir respecto de la opinión de tan ilustres colegas a quienes pregunto, para el caso de que mantengamos la diferencia de opiniones, ¿qué pasa con la enajenación de la cuota del vehículo (50 %) que pertenecía a la vendedora desde que adquirió el bien? ¿No es registrable?".* Esta pregunta, es cierto, no le fue contestada al impugnante, en el expediente en el cual se tramitó el recurso y es lógico que así haya sido, en cuanto lo que se discutía en el momento era si correspondía o no la registración del acto que estaba inscripto provisoriamente y que constituía la venta del 100 % de un vehículo automotor. En el escrito que ilustran estas actuaciones sí queda clara la inquietud del Esc. Mojoli, en cuanto solicita expresamente *"la inscripción definitiva del documento por el cincuenta por ciento (50 %) que pertenecía a la titular registral..."* Ante esta solicitud, la Comisión Asesora expresó en el dictamen Nº 69/2011, asentado en el acta Nº 340, de fecha

10 de noviembre de 2011: *"En el nuevo escrito, el solicitante, por un lado, desiste del referido recurso jerárquico que actualmente se tramita en el Ministerio de Educación y Cultura, en cuanto a su solicitud original de que el Registro inscriba por el 100 % de la titularidad del automóvil, pero por otro lado, ahora plantea que se registre la venta por el 50 % del que sí es titular la enajenante".* La expresión *"ahora plantea"* se refiere a la extemporaneidad de la solicitud con respecto a la rogatoria de inscripción (y no con respecto a la expresión que había hecho antes en el escrito recursivo), porque como bien surge del informe de fojas 8 y 9 de estas actuaciones, lo que el Registro tiene inscripto –y que presupone una rogatoria tácita– es la compraventa del 100 % del vehículo automotor. En efecto, si la parte beneficiada por la inscripción o el Escribano interviniente –legitimados para efectuar la rogatoria, conforme a lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley 16871– no lo expresaron en el momento de presentar el acto a registro, la solicitud de inscripción debe entenderse por lo que expresa el objeto del negocio jurídico, que es el 100 % del dominio del automotor. En consecuencia, toda otra rogatoria que se realice, **en todos los casos, va a ser extemporánea**, ya que el Registro tiene inscripto y está dando a publicidad a terceros un negocio jurídico cuyo objeto es el mentado 100 %". En segundo lugar, el Esc. Mojoli trae a colación la Resolución Nº 275/2001, de fecha 5 de octubre de 2001, que a su juicio es aplicable al presente caso, ya que contemplaba la inscripción de una compraventa donde no se había efectuado rogatoria expresa y el Registro terminó inscribiendo por las 3/6 partes indivisas de un automotor, cuando en el objeto del acto figuraban las 4/6 partes. Al respecto, el Esc. Milano puntualiza: 1) "La Resolución Nº 275/2001 se dictó ante la oposición realizada al amparo del artículo 66 de la Ley 16871 (contencioso registral), es decir que resuelve un asunto puntual que fue controvertido en su momento. Como resolución que define un contencioso, se aplica al caso concreto y no tiene carácter general. En efecto, su parte dispositiva aclara *"hacer lugar a la inscripción del referido documento, tan solo en lo que respecta a la mitad indivisa que corresponde a la parte vendedora por sus ex - gananciales".* Por lo tanto, "no tiene efecto vinculante con respecto a la calificación que deben realizar los Registradores, pues en nuestro derecho –también en el campo administrativo– las decisiones no sientan precedente. Para que la resolución tuviera efecto vinculante, debió haberlo dicho expresamente, cosa que no sucedió". 2) Expresa además que no comparte "que una rogatoria de inscripción parcial pueda deducirse de la inscripción de un acto que en ningún momento expresa esa intención. Si compartiéramos tal extremo, estaríamos atacando nada menos que el principio de Publicidad Registral, rector de nuestro sistema y

de todos los sistemas registrales evolucionados, ya que admitiríamos la modificación de un asiento con efectos retroactivos, con los consiguientes perjuicios a quienes soliciten información. El acto registrado originalmente fue la compraventa del 100 % de un vehículo automotor, de ese acto y con tal alcance el Registro informó desde el 9 de julio de 2009 hasta ahora, a toda persona que hubiere solicitado información. ¿Cómo puede concebirse que hoy, 5 de enero de 2012, se modifique el asiento y se informe que en realidad, como la enajenante tiene la titularidad registral del 50 % solamente, la compraventa debe entenderse por la mitad indivisa? Sería absurdo, obviamente, pero además contraría lo que claramente establece el artículo 71 de la ley 16871, regulando los errores de registración: *"Respecto de los terceros que hubieran consultado la información registral, las rectificaciones de los asientos registrales solo les serán oponibles desde la fecha en que se realizan".* 3) "En conclusión, la Resolución 275/2001 no tiene efecto general y a mi juicio no puede aplicarse con tal carácter sin violentar los principios reguladores de nuestro sistema, como lo son los principios de publicidad y prioridad". El Esc. Milano destaca a este respecto, que dentro del principio de publicidad y también el de prioridad, se encuentra implícita la idea de que los efectos de toda inscripción, son siempre hacia el futuro –idea que recoge el artículo 71– porque no se puede pretender que quien obtiene información registral de un acto inscripto (aún con carácter de provisorio) vea más tarde modificado el mismo en su extensión o características, respecto a lo registrado originalmente. En efecto, la provisoriedad de la inscripción se mantiene a los solos efectos de discutir la materia que fue objeto del contencioso y no otra diferente, introducida por el impugnante a posteriori. La Comisión Asesora debate el asunto y decide –por mayoría– aprobar lo informado por el Esc. Milano. Discorde el Esc. Federico Albín, quien sostiene que, cuando el Esc. Mojoli manifiesta en su escrito, la voluntad de inscribir por la titularidad del 50 % que tiene la enajenante, se estaría configurando la rogatoria requerida y en conclusión, el Registro debió corregir el asiento registral para adecuarlo a la misma. Manifiesta que, en efecto, el objeto de la observación, fue que se solicitó la inscripción del vehículo por la totalidad cuando sólo era jurídicamente viable la registración de la mitad indivisa. La rogación, más allá de si es un principio registral o no, en nuestro derecho no está sujeta a formalidad alguna, salvo algún caso marginal, que no es este, por consecuencia, cuando se solicita la inscripción sin hacer prevención alguna, se interpreta tácitamente que se solicita por el todo. En general, eso se corrige por el usuario, una vez que el registrador le informa la imposibilidad tabular de cumplir con lo

requerido. En el escrito presentado oportunamente por el Esc. Mojoli, se dice en primer término, que ante la imposibilidad de registrar el todo, en virtud de la Resolución de la Dirección General de Registros que resolvió el asunto en primer instancia, previene que va a hacerlo por la mitad indivisa, y luego en último término, renuncia al recurso jerárquico que se había franqueado al Ministerio de Educación y Cultura, y que se había presentado en subsidio. Está claro que para que deje de existir la protección registral, es menester que exista un recurso en trámite y si esto es así, antes de renunciar al mismo, el usuario previene que lo hará por la mitad, allanándose en definitiva a la observación, y expresando a renglón seguido que renuncia, ésta no puede por lógica, alcanzar más que aquel aspecto que no es viable realizar. En definitiva, son dos vasos comunicantes, al mismo tiempo que se allana y previene la inscripción de la mitad (única admisible), renuncia al resto, y por tanto decae la protección sólo por esa parte. No hay indivisibilidad alguna que impida formular dicho planteo, y coadyuvan el informalismo en favor del administrado, así como que la rogación no tiene forma expresa, como se indicó. Se ha admitido la divisibilidad de la rogación desde el año 1.999, a partir de un informe realizado por el dicente, en oportunidad de los certificados de resultancias de autos. Con relación a los precedentes administrativos invocados, indica que, si bien no se trata de un criterio de calificación vinculante, por la llamada teoría de los propios actos, derivado natural del principio de buena fe, la Administración debe seguir sus precedentes cuando se ajustan a derecho, como en el caso. El Dr. Ricardo Brum comparte, parcialmente, lo manifestado por el Esc. Milano; expresa que se trata de instancias diferentes; la inscripción que tenía el carácter de provisoria –y era objeto del contencioso registral y más tarde de los recursos administrativos– refería a la inscripción del 100 % de la titularidad dominial del automotor. Cuando el Esc. Mojoli plantea la rogatoria por el 50 %, ella constituye un planteamiento diverso, nuevo, que se formula al desistir de los recursos administrativos, por lo tanto a su respecto, la inscripción está caduca y la rogatoria es extemporánea. En resumen, la Comisión Asesora recomienda, por mayoría de sus integrantes (Dr. Brum, Escs. Milano, Pérez y Echeverría), no hacer lugar al planteamiento efectuado, considerando la inscripción controvertida como caduca.----------

Se retira de sala el Esc. Fernando Echeverría, ingresando los Escs. Daniel Ramos y Stella Stratta.----------

Nº 20/2012. Oposición calificación registral. Inés Mañana y Gladys Sicco (exp. 2012/11/18/30 y 31). Se trata de la oposición a la calificación registral contra la inscripción de dos actos en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones

(compraventa padrón 64050 inscripta provisoriamente con el Nº 4689 el18/10/2011 y donación padrón 64097 inscripta provisoriamente con el Nº 4476 el 5/10/2011) observados por la misma causal: nulidad absoluta del fraccionamiento por violación de las normas contenidas en el artículo 2 y 11 de la ley 10723, en la redacción dada por el artículo 83 literal "e" de la ley 18308. La Comisión Asesora se remite a los dictámenes números 75/2011 y 11/2012, cuyas copias se adjuntan, ratificando los comparecientes la opinión vertida en las referidas oportunidades y en el caso del Esc. Pablo Pérez, compartiendo la opinión mayoritaria que confirma las observaciones de la Registradora de Canelones.----------

Nº 21/2012. Petición Hugo Méndez. Exp. 2012/11/18/28. El Escribano Hugo Méndez solicita al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo la cancelación de la inscripción de una hipoteca del bien inmueble Padrón 2526 de San José, inscripta en el entonces Registro de Hipotecas de la 2ª Sección con el número 39, al folio 45 del libro 251, el 4 de enero de 1978. Acompaña fotocopia de la primera copia de la escritura de fecha 11 de abril de 1984, autorizada por la Esc. María Luisa Lema, por la cual se cancela la referida hipoteca, la cual luce al pie una constancia de fecha 13 de abril de 1984 del referido Registro, que reza la anotación en el Registro de Hipotecas, ficha 685, folio 766 libro 14, pero no consta la firma de ningún Técnico Registrador. Pasado el expediente a informe del Registrador de San José, éste manifiesta que *"debiendo haber sido cancelada en el Registro de Hipotecas de la Segunda Sección, corresponde lo resuelva el Registro de la Propiedad de Montevideo".* Presente en esta comisión asesora el Registrador de Montevideo, Escribano Daniel Ramos, manifiesta que tras una revisión de los archivos de minutas que obran depositados en esa oficina, detectó que la Ficha Registral correspondiente a la cancelación antes mencionada se encuentra firmada (adjunta fotocopia), por lo que corresponde suscribir la constancia de inscripción y corregir el asiento registral dando por cancelada la hipoteca. Siendo un acto cuya competencia corresponde actualmente al Registro de San José, estima que debe realizarse por el Registrador de dicha sede. La Comisión Asesora comparte lo informado y sugiere la remisión del expediente al Registro de la Propiedad de San José, previa notificación al solicitante. UNANIMIDAD. ----------

Nº 22/2012. Consulta Carlos Estevez. Exp. 2012/11/18/26. El Esc. Carlos Estevez consulta respecto de una inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia, de una compraventa de fecha 16 de octubre de 2009, por la cual se adquiere un inmueble en zona suburbana de dicho departamento, en común, pro-indiviso y por partes iguales por

los Señores A, soltero y B, casado con C. Manifiesta que en dicha escritura no se controló el certificado a que refiere el artículo 358 de la Ley 17930. Cita la Resolución 556/07, de fecha 7 de mayo de 2007, del Intendente Municipal de Colonia, que cometió a la Dirección de Catastro Municipal la expedición de dicho certificado, así como la posterior Resolución 601/2008, de fecha 2 de abril de 2008, que expresa: *"VISTO la imposibilidad puesta de manifiesto por la Dirección de Catastro en expedir el certificado dispuesto por Resolución 556/007, el INTENDENTE DE COLONIA RESUELVE: I. Dejar sin efecto la Resolución Nº 556/007. II. Remítase Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de Colonia comunicando la presente..."*, por lo que consulta si de acuerdo a lo establecido en el referido artículo 358 de la Ley 17930 y en virtud de las resoluciones citadas, el Registro puede aceptar la inscripción sin observación alguna de dicha compraventa o debió rechazarla de oficio, ya que así lo establece la citada norma. Agrega que, a su juicio, de acuerdo al claro tenor de la ley, la compraventa sin el control del certificado en cuestión, sería nula, ya que no se ha derogado la disposición que obliga a la Intendencia respectiva a la expedición del mismo. El Registrador de Colonia, Esc. Mario Rodríguez, expresa que en efecto, la Intendencia Municipal de Colonia no expide ningún tipo de constancia de la Ley 17930, por lo que es criterio de la sede, solicitar que se haga constar que el adquirente no pretende realizar ningún fraccionamiento o centro urbano. Destaca además, que el artículo 358 requiere cierto tipo de habitualidad en el accionar para determinar la nulidad, desde el momento que la disposición establece: *"Se presume que las contrataciones a que se refieren los incisos precedentes conducen a la formación de un centro poblado o de un núcleo de viviendas, y que en consecuencia se hacen pasibles de las nulidades y sanciones previstas, cuando se dan circunstancias tales como el número de operaciones concertadas respecto de un mismo inmueble, el precio fijado a cada cuota indivisa, la publicidad desarrollada fomentando aquéllas y demás elementos de análogo carácter".* Considera que esta nulidad no surge del documento y como se puede deducir, cree que no existe tal nulidad, ya que no se violó el espíritu de la ley. Habría que ver primero si fue un gran fraccionamiento, si se publicitó el mismo como tal, la forma de pago, es decir muchas cosas que escapan al contralor registral para considerar nula la escritura. Asimismo, para el caso concreto, se trataba de una compraventa en que la parte vendedora estaba integrada por ocho personas y adquieren dos. Los anteriores titulares estaban en esa situación de indivisión, siendo la misma de origen sucesorio y en verdad lo que se hace es una concentración de la propiedad y no una división, que es lo que combate la ley. La Comisión Asesora recibe los siguientes

aportes de sus integrantes: El Esc. Carlos Milano comparte lo argumentado por el Registrador; destaca la propia letra de la ley en cuanto a que presume la nulidad, *"cuando se dan circunstancias tales como el número de operaciones concertadas respecto de un mismo inmueble, el precio fijado a cada cuota indivisa, la publicidad desarrollada fomentando aquéllas y demás elementos de análogo carácter"*. Del documento que tiene a la vista el Registrador cuando califica, el cual –como ha manifestado en otras oportunidades– constituye su universo y no puede extenderse a otros elementos, no surgen indicios de ninguna nulidad de las que requiere la ley para que ésta se configure, por tanto no tiene porqué observar la inscripción. El Esc. Federico Albín se refiere a un informe de su autoría, de fecha 13 de agosto de 2008, en el cual sostuvo que: *"La norma objeto del presente, trata de impedir las promesas de compraventa, inscriptas o no, cesiones de las mismas y, en general, toda operación sobre cuotas indivisas de bienes inmuebles. Considera que en esa referencia no puede entenderse comprendida a la partición... Si se enajenan cuotas indivisas a un solo comunero o se produce una eliminación subjetiva o real, habrá partición y por tanto dichas cesiones, no pueden considerarse comprendidas en el artículo 358 citado.... Tampoco la resultante de disolución de sociedad conyugal, ni aquellas que, analizadas las circunstancias, sea evidente que es imposible la formación de centros poblados o núcleos de viviendas; por la ubicación del predio, su superficie, etc. ... Ni aún cuando se cedan cuotas a terceros, al menos en la primera operación puesto que no hay elementos objetivos que permitan realizar en ese momento, presunción de tipo alguno.... Asimismo, deberían quedar excluidos del contralor registral, aquellos casos que resulten de elementos exógenos al Registro, ya que el Registrador debe basar su calificación en los documentos presentados a inscribir y lo que surge de los asientos registrales"*. Dicho informe fue recogido en los considerandos de la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 355/08, de fecha 20 de octubre de 2008, la cual establece en su parte dispositiva: *"**a)** No se exigirá el contralor notarial del certificado municipal de que la operación no se encuentra comprendida en el artículo 358 de la ley 17.930, cuando se presenten a inscribir particiones o cesiones de cuotas indivisas por las cuales se ponga fin a la indivisión, cualquiera sea su origen; tanto cuando sean ellas realizadas entre comuneros o a terceros. **b)** Tampoco será exigible dicho certificado cuando se prometan vender o enajenen cuotas a un número igual o menor de adquirentes; es decir, cuando no haya aumento de cuotas indivisas y en todos los demás casos"*. El Escribano Daniel Ramos

agrega que el inciso 1º del artículo 358, debe analizarse dentro del contexto de toda la disposición. La nulidad no opera por sí misma y debe analizarse conjuntamente con lo que dispone el inciso final del propio artículo 358. O sea que, si el Registro no controló, no por ello debe entenderse que la nulidad es absoluta. Si en lo sucesivo la Intendencia expide el certificado prescripto, el acto no estaría viciado. Además, deja constancia que lo expresado, toma en cuenta lo informado por el Registrador –que no cita la Resolución 355/2008– expresando que *"los anteriores titulares* ***estaban en esa situación de indivisión*** *siendo la misma de origen sucesorio"*, ya que tampoco se agrega fotocopia del documento. La Comisión Asesora comparte lo expresado por sus integrantes; en resumen, entiende, que de los datos aportados por el Registrador de Colonia, surge que en el presente caso se estaría comprendido en la situación de la Resolución 355/2008, la cual tiene efecto vinculante en la calificación, por lo cual considera que la misma fue realizada con arreglo a derecho. UNANIMIDAD. ----------

Se retira de sala la Esc. Stella Stratta.----------

Nº 23/2012. Oposición a la calificación registral. Darío Goicoechea. Exp. 2012/11/18/22. El Esc. Darío Goicoechea se presenta ante la Dirección General de Registros, planteando la oposición a la calificación registral por la cual se inscribe provisoriamente una promesa de compraventa, la cual había sido originalmente registrada con fecha 1º de setiembre de 1970, actualmente caduca. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informa que: 1) Se trata de la nueva inscripción de una promesa, por la cual "BRACON S.A." prometió vender al Sr. Ricardo Silvera el inmueble padrón 3008, sito en la localidad catastral Piriápolis. 2) Tal como surge de la copia simple de la escritura de fecha 21 de setiembre de 1969, dicha sociedad anónima fue disuelta, adjudicándose determinados bienes en forma individual a sus accionistas Jorge Carlos Alberto y Lorenzo Ricardo Arturo PIRIA DELL'ISOLA, habiendo quedado otra parte de los bienes –entre los que se encuentra el padrón mencionado– en condominio de ambos. Las primeras copias de la adjudicación realizada, fueron inscriptas el 26 de enero de 1970, pero en dichos asientos no se incluyeron los padrones que quedaron en condominio, si bien fueron descriptos en el capítulo cuarto de dicha escritura como una declaratoria. 3) Jorge Carlos Alberto PIRIA falleció el 10 de diciembre de 1987 y en su sucesión –inscripta el 14 de noviembre de 1989 – se incluyó la mitad indivisa del referido bien, habiéndose declarado herederos a sus hijos Gloria y Alfredo Lorenzo PIRIA FRANCHI y a su cónyuge Alma FRANCHI en la parte de libre disposición. En consecuencia y de acuerdo a lo consignado, los actuales titulares del bien serían Lorenzo PIRIA DELL'ISOLA,

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
Tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

Gloria y Alfredo PIRIA FRANCHI y Alma FRANCHI. 4) La rectificación del asiento de 1969 no fue solicitada, lo cual, según el procedimiento seguido por el Registro de Maldonado implica un nuevo ingreso por ventanilla, seguido de la correspondiente calificación para determinar su pertinencia. Aclara que de todas formas, aunque la inscripción fuera rectificada, no haría otra cosa que confirmar lo que la realidad negocial ya indica: que "BRACON S.A." no es el actual titular del bien. 5) En definitiva, entiende que la nueva inscripción de la promesa implica matriculación y es por esta razón que se controla la concordancia entre el promitente vendedor original y el actual titular registral, de acuerdo con lo que disponen el artículo 4 lit. m de la ley 8733 y el artículo 57 de la Ley 16871, no existiendo tracto sucesivo. Considera además, que la Resolución 191/00, se aplica únicamente a los casos de reinscripciones en sentido estricto, esto es la que se realiza dentro del plazo de vigencia de la original, lo que no sucede en el caso a estudio. La Comisión Asesora entiende que el presente caso es similar al que fuera objeto del dictamen Nº 13/2012, asentado en el Acta Nº 347, de fecha 14 de marzo de 2012, cuya copia se agrega, concurriendo en el caso los mismos fundamentos detallados en el mismo, razón por la cual se remite a lo informado en dicha oportunidad. En consecuencia, se sugiere hacer lugar a la oposición, disponiendo la inscripción definitiva, siempre y cuando se proceda a la rectificación de la inscripción del año 1969 antes mencionada, conforme a las normas registrales aplicables. UNANIMIDAD.----------

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