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

ACTA Nº 354.- En la ciudad de Montevideo, el veintidós de agosto 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 Daniel Ramos. ----------

Nº 39/2012. Oposición a la calificación registral. Esc. Víctor Borges. Exp. 2012/11/18/74 (2ª consideración). La Comisión Asesora debate el caso planteado en la sesión de fecha 14 de los corrientes, recibiéndose los siguientes aportes de sus integrantes: Los Escs. Federico Albín y Daniel Ramos opinan que se trata de una gestión sin poder. Expresa el primero que en la estipulación para otro, una persona contrata a nombre propio –en el caso compraría para sí– pero en el mismo acto, debería designar a otra persona como beneficiaria. En ese momento se abren dos opciones para este sujeto; aceptar el negocio o no aceptarlo y en este segundo supuesto, el bien quedaría en el patrimonio del estipulante. En el caso planteado, Zulma Haydee de León Novo no está comprando para sí, sino que lo hace para su hijo Sebastián Nicolás Plada de León; por lo tanto se trata de una gestión sin poder, prevista en el artículo 1255 del Código Civil. El Esc. Ramos expresa que en la escritura del 5 de enero del corriente, el vendedor cumple, recibe el precio y hace la tradición. No le queda ninguna obligación pendiente, a diferencia de la estipulación para otro del artículo 1256, en la cual el estipulante puede revocarla hasta que el beneficiario exija su cumplimiento. La estipulación para otro se forma entre dos partes, el estipulante y el prometiente, pero este último resulta obligado respecto de un tercero, el beneficiario, que adquiere un derecho directo para reclamar el cumplimiento de la obligación al prometiente. Se trata de un negocio estipulado en nombre propio pero a favor de un tercero. Por otra parte, la adquisición que hace Zulma De León para su hijo Nicolás Plada, lo hace a nombre ajeno sin tener facultades par ello (no lo hace a nombre propio como en la estipulación para otro). Esto determina que el contrato sea válido pero inhábil para producir efectos hasta tanto sea ratificado por este último. En sede registral, es necesario calificar el negocio obligacional y el dispositivo con efecto real para acceder a la publicidad. Estos dos aspectos están dados por el disponente del derecho pero no así por el adquirente, ya que la falta de ratificación impide que el derecho ingrese a su patrimonio. Es la exigencia que surge del artículo 17 numeral 1º en cuanto a que se refiere que son inscribibles los actos en que se

transfiere el dominio y demás derechos reales. De lo contrario, se crea una virtualidad jurídica que la inhibe de producir la oponibilidad *erga omnes* propia de los derechos inscriptos. En conclusión, opina que correspondería que la inscripción sea observada por falta de ratificación del adquirente. Los restantes integrantes de la Comisión, Dr. Ricardo Brum, Esc. Pablo Pérez y Esc. Carlos Milano opinan que el presente negocio constituye una estipulación para otro, ya que surge claramente de lo dispuesto en el contrato: por un lado, en la comparecencia, Zulma de León expresa que *"contrata para sí y para su hijo Sebastián Nicolás Plada"* y en la cláusula primera, de objeto, Tania Martinelli *"vende, libre de obligaciones y gravámenes, salvo la hipoteca recíproca que se dirá y la excepción que se establecerá en la cláusula tercera a Zulma Haydee de León Novo, quien compra en tales conceptos para su hijo Sebastián Nicolás Plada de León, la propiedad y posesión del siguiente inmueble..."* A su juicio, resulta clara la voluntad de las partes en el sentido de que quien compra es Zulma de León, solo que lo hace para su hijo y esto no es otra cosa que la designación del beneficiario exigida por el artículo 1256 del Código Civil. Si la voluntad de Zulma de León hubiera sido actuar a nombre de su hijo, en la comparecencia debió hacer expresado que actuaba *"en representación de Sebastián Plada"* y en el objeto decirse que se vende a este último, quien sería el sujeto del interés en el negocio jurídico. No fue así, como surge de la lectura del instrumento sometido a la calificación registral. En otro orden, siendo una estipulación para otro, los informantes entienden que en el presente caso no se ha cumplido con la exigencia de aceptación por el beneficiario, que claramente determina el artículo 1256. No se comparte la opinión del impugnante, fundamentada en el tratadista Prof. Jorge Gamarra, por considerarla incompatible con la clara expresión de la ley. Nuestro Código Civil requiere la aceptación del titular del patrimonio que se quiere afectar, quien además es el único capaz de evaluar la presunta ventaja que en su favor se estipula e incluso de rechazarla. Solo a partir del momento en que la aceptación del beneficiario llega a conocimiento del obligado, el negocio jurídico producirá sus efectos como tal. Se comparte el razonamiento de la Registradora de Maldonado, en el sentido de que el acto inscripto provisoriamente –desde el momento que no consta la referida aceptación del beneficiario– debe considerarse como traslativo del dominio a favor de la compradora, Sra. Zulma de León, pero como en el mismo instrumento dicha otorgante se constituye además en titular de un derecho de habitación sobre el inmueble, resulta una contradicción imposible de soslayar por el Registrador, correspondiendo la observación de ambos actos: compraventa y constitución del derecho de habitación. En resumen, la Comisión Asesora dictamina, por

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

mayoría de sus integrantes, que corresponde mantener la inscripción provisoria, recomendando no hacer lugar a la oposición a la calificación. ----------

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