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

**ACTA Nº 362**.- En la ciudad de Montevideo, el veintidós de febrero de dos mil trece, 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 Escribanos Daniel Ramos y Ofelia Lancibidad.----------

**Nº 5/2013. Recurso de revocación. Esc. Víctor Borges. Exp. 2012/11/18/114**. El Esc. Víctor Borges y Zulma Haydee De León, interponen recurso de revocación y jerárquico en subsidio contra la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 158/2012, de fecha 1º de octubre de 2012, en virtud de la cual no se hizo lugar a la oposición que el primero dedujo respecto a la calificación del documento ingresado en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, correspondiente a las inscripciones números 753 y 754 del 18 de enero de 2012. El asunto fue objeto de análisis y profundo debate por la Comisión Asesora, en sesión de fecha 22 de agosto de 2012 (fs. 103 y siguientes del expediente 2012/11/18/74 agregado a estas actuaciones), arribándose a las conclusiones que emergen del dictamen Nº 39/2012, asentado en el Acta Nº 354 y que se ratifica por la totalidad de los integrantes de la actual comisión. No se comparte la opinión del impugnante, fundamentada en el tratadista Prof. Jorge Gamarra, por considerarla incompatible con la clara expresión de la ley: el 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. 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. El Esc. Daniel Ramos desea agregar que la referencia que hacen los recurrentes a la posición expresada por él –de que estamos frente a una gestión sin poder– es parcial, ya que de su informe deben extraerse otras conclusiones. Sostiene que una gestión sin poder necesita la ratificación del negocio para que el mismo sea eficaz, pero él en ningún momento indicó que se tratara de una estipulación para otro; la referencia a una

posición doctrinaria que caracteriza a este instituto no debe considerarse como de aplicación en el caso a estudio. Para mayor abundamiento se transcribe su exposición en el acta de referencia, que también surge de los fundamentos de la resolución recurrida: *"La adquisición que hace Zulma Haydée De Leon Novo para su hijo Nicolás Plada De León lo hace a nombre ajeno sin tener facultades para ello (no 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 negocio 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 definitiva, la Comisión Asesora dictamina que no corresponde hacer lugar al recurso impetrado, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. UNANIMIDAD.----------

**Nº 6. Recurso de revocación. Esc. Eduardo Bentancor. Exp. 2012/11/18/110**. El Esc. Eduardo Bentancor interpone recurso de revocación y jerárquico en subsidio contra la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 143/2012, de fecha 11 de setiembre de 2012, en virtud de la cual no se hizo lugar a la oposición que el primero dedujo respecto a la calificación del documento ingresado en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando, correspondiente a la inscripción número 1426 del 27 de febrero de 2012. La Asesoría Letrada informó a fs. 9, 10 y 14, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 del Decreto Nº 500/91, los recursos pueden ser deducidos por *"los peticionarios y las personas que se consideren directamente lesionadas en sus derechos o intereses por el acto administrativo impugnado".* El adverbio "directamente" destaca que quien resulta directamente lesionado por el acto administrativo no es el Escribano interviniente, sino el constituyente del bien de familia, Sr. Diego Hernández, ergo, entiende que el recurso debe ser desestimado por faltarle al impugnante legitimación para recurrir. Habiéndosele dado vista a éste, por escrito que luce a fs. 12, manifiesta que *"nadie está más legitimado que el suscrito por cuanto, siendo el Escribano autorizante del documento observado, me cabe la responsabilidad profesional por la solución notarial dada al caso".* La Comisión Asesora registral analiza la situación planteada y coincide totalmente con lo informado por la

Asesoría Letrada. En cuanto al fondo del asunto, ratifica lo expresado en oportunidad de expedirse frente a la oposición deducida por el impugnante, dictamen número 33/2012, asentado en el Acta 352, de fecha 4 de julio de 2012. Por todo lo expuesto, se sugiere a la Dirección General de Registros no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto. UNANIMIDAD.- ----------

**Nº 7. Contencioso registral. Esc. Daniel Introini. Exp. Nº 2012/11/18/63**. El Escribano Daniel Introini deduce oposición a la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el número 38002, de fecha 11 de octubre de 2012, correspondiente a una promesa de compraventa de fecha 14 de abril de 1984 del bien padrón 147211/902 de este departamento, el cual había sido originalmente inscripto en el Registro General de Inhibiciones sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos con fecha 8 de junio de 1984. La observación del Registro se fundó en que la referida promesa había sido cancelada judicialmente a instancias del Banco Hipotecario del Uruguay, según inscripción número 44441/1997. El impugnante expresa que no comparte la observación formulada, por cuanto de las leyes 16871, 16323 y 17229 ni de sus reglamentaciones surge ninguna norma que prohíba la reinscripción, argumentando que la sustanciación del expediente judicial se realizó con vicios de procedimiento, ya que no se notificó al promitente comprador. El Registrador informa que la inscripción 44441/1997 refiere al oficio 583/97 bis librado por el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 5º Turno en el que se ordena cancelar la promesa inscripta con el Nº 5224 al Fº 19762 del Lº 168 referida al inmueble en cuestión. Entiende que la Ley 16223 en la que se ampara el oponente, es una norma que refiere a los plazos de caducidad y que se aplica a los casos en que las promesas no se hubieran cumplido o resueltas, ya sea judicial o extrajudicialmente, no correspondiendo en consecuencia su admisibilidad, ya que lo contrario implicaría desconocer el poder de imperio del órgano judicial, asignado legal y constitucionalmente para el ejercicio de su cargo. La cancelación solo puede quedar sin efecto mediante otra resolución dictada por el mismo u otro órgano de igual naturaleza. La Comisión Asesora comparte íntegramente los argumentos detallados por el Registrador, sugiriendo no hacer lugar a la oposición interpuesta. UNANIMIDAD. ----------

**Nº 8. Recurso de revocación. María Valentina Bonaudi. Exp. Nº 2012/11/18/17**. La Esc. Valentina Bonaudi y los Sres. Benito Eduardo Pérez Biempica, Belma Lourdes

Dentone Baz, Diego Andrés Pérez Dentone y Blanca Esther Cáceres Trinidad interponen recurso de revocación y jerárquico en subsidio contra la denegatoria ficta configurada respecto a la oposición contenciosa registral deducida a la calificación de los documentos ingresados al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con los números 8438 y 8439 de fecha 18 de junio de 2012. El fondo del asunto fue tratado en oportunidad de sustanciarse la oposición referida anteriormente, pronunciándose la Comisión Asesora Registral, mediante dictamen número 48/2012, asentado en al Acta 358, de fecha 28 de noviembre de 2012, el cual se ratifica con la actual integración de la referida comisión, recomendando a la Dirección General no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. UNANIMIDAD. ----------

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