

ACTA N° 374.- En la ciudad de Montevideo, el veintiocho de noviembre de dos mil trece, 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. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Federico Albín y Ofelia Lancibidad.-----

N° 38/2013. Oposición María Bonaudi. Exp. 2013-11-18-203. El asunto refiere a la oposición contenciosa de la Esc. María Bonaudi respecto a una inscripción con idéntica observación a la que fuera considerada en los dictámenes números 48/2012 y 8/2013 de la Comisión Asesora Registral, en la cual se considera la problemática que afecta la titulación de ciertos bienes ubicados en el Balneario Playa Hermosa, del departamento de Maldonado. La Esc. Ofelia Lancibidad manifiesta que no tiene conocimiento de dichas actuaciones. Por esta razón, la Comisión decide facilitar los antecedentes a la Registradora y posponer el tratamiento de este tema para la semana próxima. UNANIMIDAD. -----

N° 39/2013. Recurso revocación Daniel Introini. Exp. 2013-11-18-198. El Esc. Daniel Introini recurre la resolución de la Dirección General de Registros N° 37/2013, de fecha 22 de marzo de 2013, por la cual no se hizo lugar a la oposición deducida respecto a la calificación 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. Del punto de vista formal, la Asesoría Letrada de la Dirección General de Registros informa que no se fundamentó el recurso y asimismo, que el impugnante no se encuentra legitimado para iniciar esta acción, ya que, de acuerdo a los documentos agregados, quien recurre es el escribano interviniente en el documento cuya aptitud registral se cuestiona y no la persona directamente lesionada en sus derechos o intereses por el acto administrativo impugnado, de acuerdo a lo que dispone el artículo 152 del Decreto N° 500/91. La Comisión Asesora comparte esta observación, destacando que al día de hoy no se ha presentado la fundamentación del recurso, lo cual no obsta a su resolución. En cuanto al fondo del asunto, se remite al dictamen N° 7/2013, asentado en el acta N° 362, de 22 de febrero de 2013. En el mismo, se compartía la observación del Registrador, que señalaba no correspondía volver a inscribir una promesa de compraventa que en su momento había cancelado en cumplimiento de la orden judicial contenida en el oficio N° 583/97, remitido por el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 5° turno. En efecto, dicha cancelación solo puede

quedar sin efecto mediante otra resolución dictada por el mismo u otro órgano de igual naturaleza. UNANIMIDAD. -----

Nº 40. Solicitud de cancelación de inscripción - MGAP. Exp. 2013-11-18-208. El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, solicita la cancelación de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto números 1442, de 2 de julio de 1998 y 1915, de 12 de agosto de 2011, correspondientes al inmueble empadronado actualmente con el número 1574 (antes padrón 658 en mayor área, fracción 17 B), ubicado en la localidad catastral Constitución, departamento de Salto. Fundamenta su solicitud en el incumplimiento del tracto sucesivo consagrado en el artículo 57 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y la Resolución Nº 2/2011, de 3 de enero de 2011. Señala el peticionante, que el Estado había adquirido el inmueble por vía de expropiación, el 24 de setiembre de 1980, ante la Esc. Martha Nicolini, según acta inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Salto con el número 1641 al folio 2303 del libro 8. Sin embargo y con posterioridad, el inmueble fue enajenado en dos oportunidades; la primera, por escritura que el 19 de junio de 1998 autorizó el Escribano Luis Alberto Avellanal, cuya primera copia fue inscrita con el número 1442, del 2 de julio de 1998, según la cual Pedro Francisco Guiones Addy e Irma Renée Labadie (últimas personas de las que el Estado adquirió por vía de expropiación el inmueble), enajenaron el bien a Estrella Marina Finozzi, casada con Hugo Eduardo Piani. Y la segunda, por escritura que el 11 de agosto de 2011 autorizó el Escribano Gustavo Nayib Russo, cuya primera copia se inscribió con el número 1915, el 12 de agosto de 2011, según la cual los cónyuges Finiozzi – Piani lo enajenaron a Luis Gonzalo Zorrilla Apa y Lydia María Ferrés Piegas. Señala que en la primera enajenación, el Registro no controló el tracto sucesivo, ya que en ese momento el titular del bien era el Estado, de conformidad a la expropiación relacionada. La Registradora de Salto, Esc. María Fernanda Aguiar, expresa que la calificación efectuada en el momento de considerar la solicitud de inscripción número 1442/98, no detectó la inscripción de la expropiación, en virtud de que cita como antecedente la inscripción Nº 402 Fº 289 del Lº 1963 (año 1963), en la que figura como adquirente Pedro Francisco Guiones Addy, casado con Irma Renée Labadie, quienes aparecen como enajenantes en la escritura cuya inscripción se solicita cancelar. Destaca además, que la inscripción de 1963 refiere al padrón en mayor área 266 y no figura el padrón en mayor área 658, por el cual se realizó posteriormente la expropiación. En resumen, el calificador fue inducido a error por los datos

aportados en el documento que estudiaba. En su criterio, nos encontramos en un terreno que excede totalmente la función registral y cuyo análisis corresponde a los escribanos, quienes deben disponer de la titulación completa, los planos e incluso el apoyo de agrimensores y la Oficina de Catastro. La Comisión Asesora Registral comparte lo expresado por la Registradora, señalando la Esc. Ofelia Lancibidad, que ésta es una problemática que se da frecuentemente con los bienes que en inscripciones anteriores se encontraban empadronados en mayor área, con numeraciones que han ido cambiando en el tiempo y que no siempre resultan de los documentos y demás elementos a los que puede acceder el Técnico Registrador en su tarea de calificación. Ello no obstante, los hechos relacionados demuestran que no se ha cumplido con el tracto sucesivo requerido en el artículo 57 de la Ley 16871, encontrándonos en el supuesto previsto en la Resolución N° 2/2011, correspondiendo, en forma previa a la decisión, proceder a notificar a las personas que pueden ser afectadas por las cancelaciones de inscripciones solicitadas, es decir a Estrella Marina Finozzi (adquirente en la inscripción N° 1442/1998) y Luis Gonzalo Zorrilla Apa y Lydia María Ferrés Piegas (adquirentes en la inscripción N° 1915/2011).
UNANIMIDAD. -----

N° 41. Proyecto de Decreto reglamentario de la Ley 18092. Exp. 2013-11-001-2432.

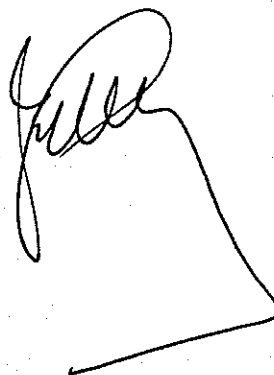
La Dirección General de Registros somete a estudio de esta Comisión Asesora el proyecto de decreto elaborado por el Ministerio de Industria y Energía, en el cual propone se declare que la generación de energía eléctrica a partir de recursos naturales renovables, constituye una actividad ajena a las definidas por el artículo 3° de la Ley 17777, de 21 de mayo de 2004 y en consecuencia, el desarrollo de tal actividad no se encuentra sujeta al régimen establecido por la Ley 18092, de 7 de enero de 2007 y sus modificativas. El Esc. Federico Albín presenta a la Comisión un informe respecto al mismo tema, elaborado para la Comisión de Derecho Civil de la Asociación de Escribanos del Uruguay, el que fuera aprobado por su Comisión Directiva Nacional, en el cual –entre otros conceptos– expresa: a) El artículo 1° de la Ley 18092, en la redacción dada por el 349 de la Ley 18172, de 31 de agosto de 2007, declara *“de interés general que los titulares del derecho de propiedad sobre los inmuebles rurales y las explotaciones agropecuarias sean personas físicas, sociedades personales comprendidas en la Ley N° 16060, de 4 de setiembre de 1989, sociedades agrarias y asociaciones agrarias comprendidas en la Ley N° 17777, de 21 de mayo de 2004, cooperativas agrarias comprendidas en el decreto – ley N° 15645, de 17 de octubre de*

1984, sociedades de fomento rural, comprendidas en el decreto – ley N° 14330, de 19 de diciembre de 1974, personas públicas estatales y personas públicas no estatales. Se exceptúan de las disposiciones de la presente ley los inmuebles rurales afectados a actividades ajenas a las definidas por el artículo 3° de la Ley N° 17777. Para que las sociedades mencionadas en el inciso anterior puedan ser titulares de inmuebles rurales y de explotaciones agropecuarias, la totalidad de su capital social deberá hallarse representado por cuotas sociales o acciones nominativas cuya titularidad corresponda íntegramente a personas físicas. Las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones comprendidas en la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, podrán ser titulares de los inmuebles rurales y de las explotaciones agropecuarias siempre que la totalidad de su capital accionario estuviere representado por acciones nominativas pertenecientes a personas físicas". b) Toda persona física o moral, que tiene capacidad jurídica, en ejercicio de la más amplia autonomía privada puede, de regla, crear negocios jurídicos, en la medida que la ley no le quite o limite dicha virtualidad. En el caso de lo dispuesto por el artículo 1° y 2° de la Ley 18092, si al momento de adquirir la propiedad y realizar explotación agropecuaria por una sociedad anónima, la misma no tiene su capital integrado por acciones nominativas cuyos titulares sean personas físicas, la consecuencia será la inexistencia del negocio, para la posición de Cafaro y Carnelli ("Eficacia Contractual". Ed. Abelardo Perrot. Bs. As. 1989, págs. 40, 41 y 255), a la que adhiere el Esc. Albín, para otros nulidad absoluta, otros relativa y finalmente para Gamarra se trata de un negocio complejo, en el cual la autorización puede ser previa y obtenerse en forma posterior. La limitación al poder normativo negocial para las sociedades anónimas comprendidas en la Ley 18092 es doble, no pueden ser titulares del derecho de propiedad sobre los inmuebles rurales y de explotaciones agropecuarias. c) El artículo 5° del Decreto N° 225/2007, de 17 de enero de 2007 establece respecto de los inmuebles no destinados a actividades agropecuarias, a los efectos de la exclusión establecida en el artículo 1° de la ley que reglamenta, que se deberá acreditar mediante declaración jurada que se incluirá preceptivamente en el contrato de compraventa o de explotación, que el respectivo inmueble rural no se destinará a ninguna de las actividades comprendidas en el artículo 3° de la Ley 17777, de 21 de mayo de 2004. En la situación prevista en el proyecto de ley a estudio, la sociedad anónima solo realiza actividad industrial de producción de energía eólica. Pero aun en el caso de considerar que es necesaria la declaración jurada, dicha obligación no es de rango legal ni se prevé sanción por su omisión, en consecuencia, se puede realizar por declaración anterior, concomitante o

posterior y surtirá efectos en la medida que coincida con la realidad fáctica. La exigencia reglamentaria, al exceder sus ámbitos de competencia, así como otras existentes en dicho acto-regla, deberá desaplicarse por el operador jurídico por ilegitimidad. En efecto, en función del principio de interpretación conforme a la Constitución, se debe preferir "...la interpretación constitucionalizante frente a la que conduzca a su ilegitimidad" (Cajarville, Juan P. "Supremacía constitucional e interpretación". Rev. De Derecho Público Nº 1. Vol 1, mar. 1992, pág. 57). Dicho principio rige en toda hipótesis de aplicación del derecho a un caso concreto y en la interpretación de todas las normas del ordenamiento, cualquiera sea su jerarquía. d) Con respecto a si la actividad de generación de energía eólica es o no actividad agropecuaria, el artículo 3º de la Ley 17777 dispone que *"A los efectos de esta ley se reputan agrarias las actividades destinadas a la producción animal o vegetal y sus frutos, con fines de su comercialización o industria, así como también las de manejo y uso con fines productivos de los recursos naturales renovables. Se consideran comprendidas en ella, las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexa o accesoria, sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio"*. Para el Esc. Albín, ha de seguirse un criterio de interpretación de las normas no necesariamente literal. Siguiendo a autores como Larenz ("Metodología de la ciencia del derecho"), Haba ("Métodos y Ciencias: generalidades en seis temas de metodología jurídica" FCU. 1993), Vernengo ("Interpretación del derecho"), entre otros autores, llega a la conclusión que la interpretación conforme al sentido literal no consigue aportar en la mayoría de los casos un resultado seguro y no basta, casi nunca, como criterio aclarativo porque tolera diferentes comprensiones que tienen como límite los diversos sentidos literales posibles y la asignación de un sistema de significación determinado, el uso general de las palabras, pero debe tomar en consideración otros elementos textuales de fundamental relevancia para la actividad interpretativa: el contexto, el marco de referencia y la coherencia global. Estos tres elementos son los que debe aplicar el intérprete para elucidar el sentido del texto desde una perspectiva objetiva. De la interpretación teleológica objetiva que tiene en cuenta la conexión de las disposiciones jurídicas en su contexto, que sostiene el Esc. Albín, deriva que la actividad de generación de energía eólica no es actividad agropecuaria, pues no ingresa en los supuestos de hecho objetivos de la Ley 18092 y modificativas y por tanto el proyecto de decreto en estudio resulta –a su juicio– absolutamente innecesario, pues regularía una excepción que no es tal. En efecto, si la generación de energía eléctrica a partir de recursos naturales renovables no

está comprendida en los supuestos de la ley, el decreto reglamentario sería innecesario o pleonástico. El Dr. Ricardo Brum, por su parte, expresa que no corresponde a la Dirección General de Registros expedirse sobre el punto, pues determinar si la generación de energía eólica es o no actividad agropecuaria corresponde a la competencia del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, por lo tanto, si un Decreto emanado del Poder Ejecutivo, en acuerdo con el referido Ministerio declara –como se proyecta– que dicha actividad no está comprendida en la Ley 18092, los Registros Públicos se limitarán a inscribir los actos y negocios jurídicos en los cuales participen las sociedades anónimas, sin exigir las declaraciones juradas prevista por el Decreto N° 225/2007. En conclusión, la Comisión Asesora dictamina por mayoría de sus integrantes: Dr. Ricardo Brum y Escs. Pablo Pérez, Ofelia Lancibidad y Carlos Milano, que el proyecto de decreto en estudio no ofrece reparos que obsten a la gestión de los Registros Públicos. -----

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ricardo Brum', is written over a faint rectangular stamp. The signature is stylized and cursive.