ACTA Nº 385.- En la ciudad de Montevideo, el cuatro de junio de dos mil catorce, 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 Auditoria Registral la Esc. Ana Laura Fernández. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Ramos y Alicia Montaña.- ----------

Nº 26/2014. Oposición Regina Felder. Exp. 2014-11-0018-0037. La Esc. Regina Felder inicia el contencioso registral previsto en el artículo 66 de la Ley 16871 y presenta en subsidio –para el caso de que resulte resolución denegatoria de aquel– recurso de revocación y jerárquico, respecto a la denegatoria de registración de una declaratoria inscripta provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo el 22 de octubre de 2013, con el número 42175. En dicha declaratoria, los otorgantes de una promesa de fecha 19 de junio de 2007, inscripta con el número 25043/2007 y su cesión posterior de fecha 22 de diciembre de 2011, inscripta con el número 53959/2011, establecen que se padeció error al establecer el objeto de la promesa y dan una nueva redacción al mismo incluyendo además del derecho a los bienes comunes de uso exclusivo referidos en los documentos anteriores, el derecho al uso de más bienes. Según informe de Asesoría Letrada de fecha 24 de marzo de 2014, que esta Comisión Asesora comparte, para interponer recursos administrativos contra una resolución, deberá necesariamente esperarse a que ésta se dicte, ya que es la única forma por la que se pueda saber si el pertinente acto administrativo agravia a la interesada. En consecuencia, el presente dictamen evacuará solamente la oposición a la calificación registral prevista en el artículo 66 de la Ley 16871. El Registrador de la Propiedad Inmueble de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, informa que: a) El Registro observó la referida solicitud expresando que se trata de un "acto no inscribible". En efecto, los pactos de utilización de futuros bienes comunes en una promesa, entiende que constituyen un contrato con efecto vinculante entre las partes sin trascendencia registral. Para que dicha regulación adquiera eficacia frente a terceros debe ser recogida en un Reglamento de Copropiedad. Al respecto Fernando Miranda ("Conferencias y Estudios" AEU 1985, pág.308), define al Reglamento como "*un negocio jurídico unilateral, uni o pluri personal, por el cual el o los propietarios de un edificio apto para regirse por la ley 10.751, establecen normas jurídicas objetivas que lo disciplinan en cuanto a su determinación y configuración, integración en bienes particulares y de uso común, ejercicio de los derechos sobre uno y otros, en su administración y obligaciones que*

derivan de tales ejercicios y administración"... "El contrato vincula a las partes, ya porque éstas lo elaboraron en común o cuando elaborado por una, otra u otras le prestan su adhesión; el reglamento una vez perfeccionado e inscripto, y producido los hechos reglados por él, despliega sus efectos aún respecto de aquéllos que no lo estipularon y de quienes declaran desconocerlo u oponerse a él". b) Como señala el profesor Jorge Gamarra ("Tratado de Derecho Civil Uruguayo", tomo IV), el promitente comprador es titular de un *"derecho de crédito, de un derecho personal, dirigido a lograr la transferencia de la propiedad"*, una vez que se haya pagado el precio. La ejecución de la obligación a cargo del propietario está diferida en el tiempo ya que se hará efectiva al momento de hacer la tradición. c) Los actos modificativos (artículo 17 numeral 20 de la ley 16871) sólo deben referirse a los aspectos enunciados y con el alcance de la ley 8.733, no estimándose como relevante la adjudicación del uso de un bien común, que como se expresó, es materia reservada a un reglamento de copropiedad. El Registro sólo puede y debe inscribir dentro del espectro que habilita la modificación del derecho real. En tal sentido es viable inscribir las modificaciones del precio y las rectificaciones del objeto propio del negocio jurídico, la futura unidad de propiedad horizontal, sobre la cual incide con efecto real el derecho que se inscribe al amparo del artículo 15 de la ley 8.733. Pero en estas posibilidades lejos estamos de habilitar la inscripción de modificaciones o nuevas incorporaciones de derechos de uso sobre bienes comunes que no tienen existencia hasta tanto se plasmen en el estatuto que legalmente puede reconocerlos. d) En igual sentido, también consideramos inaplicable el numeral 1 del artículo 17 de la ley registral. La declaratoria a estudio para nada afecta al dominio o al derecho real de garantía. La solicitud de inscripción contiene un negocio obligacional con eficacia entre las partes, el cual, por su propia definición conceptual, no puede irradiar efectos *erga omnes* a través de la publicidad registral. La Comisión Asesora Registral comparte íntegramente lo informado por el Registrador y en consecuencia dictamina que no corresponde hacer lugar a la oposición impetrada. UNANIMIDAD.- ---------

Nº 27/2014. Petición Escribanía BROU sobre criterios relativos a la Reserva de Prioridad. Exp. 2014-11-0018-0053. La Gerencia de Servicios Notariales del Banco República solicita a la Dirección General de Registros la fijación de criterios de calificación vinculantes para todos los Registradores en los siguientes aspectos relativos a la admisión de la reserva de prioridad. Expresa la solicitante que frente a la circunstancia de que la reserva padezca algún error tanto en las letras de los nombres o apellidos de las personas físicas, o de las denominaciones en el caso de las personas jurídicas, como en las cifras de

los respectivos números de cédula de identidad o RUT, algunos Registradores entienden que corresponde corregir la reserva de prioridad cuando el error se detecta antes de la celebración del acto reservado; otros sostienen que la reserva –por ser un instituto especialísimo– no puede ser corregida después de admitida, ni durante su vigencia, ni en el momento de ingresado el acto enunciado, exigiendo en tales casos la presentación de una nueva solicitud. Y finalmente, otros Registradores entienden que el asiento registral relativo a la reserva no admite modificaciones; no obstante ello, una vez otorgado el acto reservado, el mismo queda amparado si se presenta al Registro un certificado notarial en el que se identifique el error de aquella. La Comisión Asesora debate el asunto, destacándose los siguientes aspectos: a) La reserva de prioridad es un instituto especialísimo que produce la alteración del sistema general de prioridades establecido como principio en el artículo 54 de la Ley Orgánica Registral, por lo que su admisión está minuciosamente regulada por la propia ley, en el artículo 55 y por su Decreto reglamentario Nº 99/98, y las Resoluciones Nos. 38/1999 y 70/2005. b) El artículo 50 del Decreto Nº 99/98 establece que *"Admitida la reserva, la misma no tendrá los efectos previstos en el Artículo 55 de la Ley que se reglamenta, si el contrato o contratos para los cuales se solicitó, no fueren otorgados respecto del bien y por los otorgantes y Escribano o Escribanos indicados en ella".* c) Por su parte, la Resolución Nº 70/2005, establece que *"Si del cotejo de los documentos presentados con la solicitud de la reserva, no surge la coincidencia total de los actos y bienes a amparar, igualmente se rechazará la solicitud".* Queda claro entonces, a juicio de esta Comisión, que las normas que regulan los aspectos formales de la reserva, así como su admisibilidad y las condiciones en las que pueden ampararse en ella los actos reservados, establecen como requisito necesario, que exista coincidencia del bien, **otorgantes** y Escribanos indicados en ella. Ni el Decreto Nº 99/1998, ni la Resolución vinculante Nº 70/2005, exige coincidencia en los nombres, ni en los números de documentos de identidad de los otorgantes. Por lo tanto y sin entrar a considerar la casuística –que se entiende inabarcable– si el Registrador, en la etapa de calificación documental, detecta alguna disimilitud en los nombres o en los números de cédula y esta disimilitud no es de una naturaleza tal que ponga en duda la identidad de los otorgantes, es admisible que de por amparado el acto en la reserva, siempre y cuando el Escribano interviniente presente un certificado que acredite tal coincidencia y deje constancia del error padecido. En este orden de ideas, resulta admisible que, si existe coincidencia de nombres entre reserva y acto amparado, y el número de cédula consignado en aquella es diferente del que figura en el

documento que se califica, pero el Escribano interviniente agrega un certificado dejando constancia de la correspondencia de identidades, el Registrador puede perfectamente determinar su amparo. Por otra parte, se destaca que no corresponde en ningún caso modificar el asiento de la reserva de prioridad luego que se ha admitido por el calificador, pero sí cabría admitir tal modificación, cuando el interesado detecta el error y lo acredita al Registro, dentro del plazo de cinco días que establece la Resolución Nº 70/2005 para calificar la reserva, siempre antes de su admisión. Tampoco corresponde corregir el asiento de la reserva, aun cuando el Registrador de por amparado el acto, si se presentó el certificado notarial acreditante de la correspondencia de identidades referido anteriormente. Se sugiere a la Dirección General, el dictado de una resolución vinculante que regule el punto consultado.- UNANIMIDAD.----------

Nº 28/2014. Oposición Gerardo y Gustavo Urdampilleta. Exp. 2014-11-0018-0055. Los Sres. Gerardo y Gustavo Urdampilleta se oponen a la calificación registral de la solicitud de inscripción número 12656 de fecha 17 de octubre de 2013 presentada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, correspondiente a un embargo específico comunicado por el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de Quinto Turno. Según certificado notarial agregado al oficio, el embargo fue trabado en un juicio de ejecución de hipoteca constituida por el hoy padrón matriz 2674, inscripta en el nombrado Registro con el Nº 888 al Fº 968 del Lº 4 Año 1992. Con posterioridad, dicha sociedad construyó un edificio y enajenó tres de sus unidades de propiedad horizontal, conservando la propiedad de la cuarta. El oficio comunica la traba de embargo sobre las cuatro unidades, de las que se relacionan sus propietarios actuales y el título y modo de su adquisición, no coincidiendo, respecto de tres de ellas con la demandada; la sociedad "DARYLEN S.A." La observación formulada por el Registro fue *"Establecer por oficio complementario que se dispone la inscripción con prescindencia del tracto sucesivo, por estar comprendido en la situación prevista por el artículo 2340 del Código Civil".* La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, expresa que el fundamento de la observación es el artículo 57 de la Ley 16871, que reglamenta el control del tracto sucesivo, ya que de la lectura del oficio judicial no surgen ni la orden de inscripción con prescindencia de dicho tracto, ni que el acreedor esté legitimado para solicitar la inscripción del embargo por ser acreedor de una hipoteca anterior a las enajenaciones. Los impugnantes expresan que, cuando el Registro estableció la observación, el expediente judicial se encontraba en la Suprema Corte de Justicia, sujeto a una acción de inconstitucionalidad interpuesta por una

cuestión tributaria, siendo imposible requerir y obtener el oficio complementario requerido por el Registro antes del vencimiento de la prórroga a la inscripción provisoria. Pero la observación formulada les agravia por los siguientes fundamentos: a) La función calificadora del Registro está sujeta a cumplir los principios generales del derecho, entre ellos los de racionalidad, justicia y funcionalidad, destacando que en nuestro ordenamiento jurídico no hay expresiones sacramentales (Cf. Frugone Schiavone, Héctor "El nuevo procedimiento administrativo", 1191, pag. 32 y ss.), el principio de la materialidad, que informa todo nuestro proceso administrativo aplica el criterio de idoneidad de las formas con relación al fin perseguido, priorizando el cumplimiento del objetivo sustancial, siempre que ello no implique un menoscabo de los derechos y garantías del administrado, debiendo evitar la realización o exigencia de trámites, formalismos o recaudos innecesarios o arbitrarios que complican o dificultan su desenvolvimiento (arts. 2, 5, 7, 8 y 9 del Decreto 500/91, art. 13 del Decreto 65/98 y arts. 60 y 311 de la Constitución). Pretender que el Juez invoque determinados textos legales en forma expresa, entienden es una clara violación de los principios del proceso administrativo nacional. b) El oficio aclara que existe una hipoteca que grava el inmueble y que las unidades de propiedad horizontal son propiedad de personas que se identifican expresamente, cuyas inscripciones el Registro conoce, así como también conoce la inscripción de la hipoteca vigente. c) La exigencia de establecer expresamente la norma del artículo 2340 del Código Civil la encuentran fuera de lugar, ya que conforme a lo establecido en los artículo 1, 2 y 3 del mismo Código, las normas son obligatorias para todos los habitantes de la República y se reputan conocidas, ya que su ignorancia no sirve de excusa. d) El Registrador, que es un funcionario dependiente del Poder Ejecutivo, entienden no puede imponer al Poder Judicial formulismos o ritualidades no expresamente consagradas por ninguna norma legal. Concluyen que *"la observación formulada es violatoria de la competencia del Poder Judicial y afecta la independencia técnica de los Sres. Magistrados"*. La Comisión Asesora analiza los argumentos esgrimidos por los impugnantes y la Registradora de Maldonado, destacando que: a) En cuanto a la última aseveración de los impugnantes, creen conveniente destacar que la función calificadora no implica violar ni atacar la competencia del Poder Judicial y sus magistrados. En efecto, la intervención del Registrador se hace efectiva a través de la actividad calificadora, con los límites que le atribuye la ley. Como bien señala Chico y Ortiz ("Presente y futuro del principio de calificación registral". Revista de Derecho Registral del Centro Internacional de Derecho Registral, 1974, N° 1, pág. 29), *"La calificación es resorte indispensable para obtener*

asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían al engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos". Al decir de Moisset de Espanés, ("Calificación registral de instrumentos judiciales", Revista del Notariado, número 850, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, R.A., noviembre de 1997, pág. 133), *"Notario, registrador y juez, todos ellos califican, pero cada uno, en atención a la función que cumple, con una óptica distinta: el notario, la viabilidad; el registrador, la admisibilidad; el juez, la validez".* En la ley orgánica registral uruguaya, es claro que el principio de legalidad se concreta en la calificación registral. Ella está desarrollada en el artículo 64 de la ley 16871: *"El Registrador calificará bajo su responsabilidad dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir de su presentación si el documento presentado a inscribir, en su totalidad, reúne las condiciones impuestas por esta ley y demás leyes y reglamentos aplicables".* Entendemos que en los documentos de origen judicial es necesario diferenciar entre "rogación" y "orden judicial": El Juez puede emitir el comunicado que contiene el acto a inscribir bajo la forma de una orden, pero en el fondo se trata de una *rogatoria de inscripción*, porque frente a la competencia legal del Juez, está también la competencia legal del Registrador para determinar si se trata de un acto inscribible. Nuestra ley orgánica registral tomó partido por este criterio. Así lo establece claramente el artículo 5° de la ley 16871: *"compete a la Dirección de Registros... admitir o rechazar los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes".* Quiere decir que, si el Registrador da los fundamentos, puede perfectamente denegar la inscripción (inc. 3°). El rechazo de la solicitud de inscripción no significa desacato sino desarrollo de una competencia propia del Registrador. b) Hecha esta aclaración, la Comisión Asesora encuentra que asiste razón a los impugnantes en cuanto a que no corresponde exigir el cumplimiento de formalismos o expresiones sacramentales, cuando del contexto del acto inscribible se desprenden los elementos requeridos por la ley para su registración. La exigencia del tracto sucesivo establecida en el artículo 57 de la ley registral, establece que *"No se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado, o estuviere facultado para disponer de cosa ajena* ***o así lo mande el Juez competente".*** En otras palabras, la ley habilita a que se altere el tracto sucesivo, cuando el Juez ordena no tenerlo en cuenta. Esta orden, puede surgir de un texto expreso, como así lo considera la Registradora, pero también puede emerger del resto de las consideraciones efectuadas en el oficio respectivo. En efecto, si el

oficio consigna todas las enajenaciones realizadas por la demandada con posterioridad a su adquisición, es porque el Juez conoce perfectamente que el embargo se traba contra una persona que no es el titular registral y por lo tanto que no se cumplirá con el tracto sucesivo. También parece excesivo exigir que el oficio establezca estar comprendido en la situación prevista por el artículo 2340 del Código Civil, cuando al Registro le consta la inscripción de la hipoteca constituida por "DARYLEN S.A." la cual obra en sus asientos y la Registradora cita en su informe y del mismo modo –como bien afirman los impugnantes– no corresponde exigir la mención de la disposición legal, cuando éstas se reputan conocidas por todos los habitantes de la República. Resultan aquí aplicables los principios de *informalismo en favor del administrado y flexibilidad, materialidad y ausencia de ritualismos* (artículos 2 y 9 del Decreto Nº 500/91). En resumen, se entiende que en el presente caso y por los argumentos señalados, no es necesaria la expresa orden de prescindir del tracto sucesivo y tampoco es necesaria la mención del artículo 2340 del Código Civil, aconsejando a la Dirección General hacer lugar a la oposición impetrada. UNANIMIDAD.- ----------

Nº 29/2014. Consulta Caja de Profesionales. Exp. 2014-11-0018-0058. La Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios solicita se indiquen los diferentes documentos firmados por profesionales universitarios y/o declaraciones juradas que recibe la Unidad Ejecutora a los efectos de informarle cuales gravámenes corresponde controlar. La Comisión Asesora analiza la petición, a la luz de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 17738, de 7 de enero de 2004 y modificativas, concluyendo que a los Registros les corresponde intervenir en el control de las prestaciones adeudadas a la Caja de Profesionales Universitarios en: a) la certificación de libros de comercio (art. 71 literal G inciso 3º); b) al solicitarse la inscripción de traslaciones de dominio de inmuebles que se hagan con referencia a planos de mensura registrados en la Dirección Nacional de Catastro con posterioridad al 1º de agosto de 2004 (art. 71 literal F y art. 33 del Decreto Nº 67/2005, de 18 de febrero de 2005); c) toda vez que ingresen escritos suscritos por Abogados o Procuradores avalando peticiones, recursos administrativos, etc. de los particulares. UNANIMIDAD.-

Y para constancia de lo actuado, se otorga y firma en el lugar y fecha arriba expresados.-