



**ACTA N° 387.-** En la ciudad de Montevideo, el veintitrés de julio de dos mil catorce, 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. Stella Stratta y Daniel Ramos.-----

**N° 35/2014. Petición Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca. Exp. 2013-11-0018-0208.** El Dr. Aldo García, por el Estado (Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca) solicita la cancelación de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto con el número 1442, el 2 de julio de 1998 y número 1915, de 12 de agosto de 2011, relativas al inmueble empadronado con el número 1574 (antes 658 en mayor área, fracción 17 B), ubicado en la localidad catastral Constitución, departamento de Salto. Expresa que el Estado adquirió por vía de expropiación, el 24 de setiembre de 1980, según acta de expropiación inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Salto con el número 1641 al folio 2303 del libro 8, el mismo bien citado, fracción 17 B en el plano del Agrimensor Carlos Borotra, de junio de 1977, inscripto en Catastro el 16/8/1977 con el número 1219, empadronada en mayor área con el número 658. Las inscripciones cuya inscripción solicita cancelar corresponden a dos enajenaciones, la primera de fecha 19 de junio de 1998, inscrita con el número 1442/1998, por la cual Pedro Francisco Guionet Addy e Irma Renée Labadie, es decir las mismas personas de las que el Estado adquirió por vía de expropiación, vendieron el citado bien a Estrella Marina Finozzi Gómez, casada con Hugo Eduardo Piani y la segunda, de fecha 11 de agosto de 2011, inscrita con el número 1915/2011, por la cual los citados cónyuges lo vendieron a Luis Gonzalo Zorrilla Apa y Lydia María Ferrés Piegas. Fundamenta su solicitud en el incumplimiento al contralor del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 16871 y la Resolución N° 2/2011. La Registradora de Salto, Esc. María Fernanda Aguiar corrobora los datos de inscripción referidos por el peticionante y expresa que cuando Pedro Guiones adquirió el inmueble en el año 1963 –inscripción número 402, folio 289 libro 1963– el mismo estaba identificado como el padrón 266 en mayor área, no figurando el padrón 658 en mayor área por el cual se realizó posteriormente la expropiación, lo cual indujo a error al técnico registrador que calificó el documento posterior. Este problema es muy común en las inscripciones efectuadas en el período que se admitían los bienes empadronados en mayor área. Reconoce en definitiva que no correspondió hacer lugar a la inscripción número 1442/1998

y por consiguiente tampoco la posterior número 1915/2011 respecto del padrón 1574, debiendo aplicarse la Resolución N° 2/2011 (actualmente modificada por la N° 18/2014). La Registradora destaca: a) que el nuevo asiento que se realice solo podrá afectar al padrón 1574, puesto que las inscripciones cuestionadas incluyen también al padrón 1573, cuya registración fue correctamente efectuada; b) que deberá darse vista previa a los interesados de conformidad a lo dispuesto en el Decreto N° 500/91. La Dirección General de Registros procedió, con fecha 10 de abril de 2014, a notificar a Luis Gonzalo Zorrilla y Lydia Ferrés, quienes evacuaron la vista por escrito recibido el mismo día y a Estela Finozzi, según publicación efectuada en el Diario Oficial de fecha 2 de mayo de 2014. La Comisión Asesora Registral analiza el caso y sus antecedentes, encontrando que la última notificación no se practicó en forma correcta, ya que debió realizarse a la Sra. Estrella Marina FINOZZI GÓMEZ, sugiriendo en consecuencia volver a publicarla en el Diario Oficial con el nombre correcto y además practicarla en el domicilio que figura en el último asiento registral, calle Industria 998 de la ciudad de Salto. Hecho, deberá volver a ponerse el asunto a consideración de esta Comisión. UNANIMIDAD.- -----

**N° 36/2014. Petición Paola Deluca. Exp. 2013-11-0018-0302.** La Sra. Paola Deluca Giordano, solicita la cancelación de la inscripción verificada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Rocha con el número 576, de fecha 14 de febrero de 2012. Expresa que ella adquirió el inmueble empadronado en ese departamento con el número 2750, solar 20 de la manzana "L 6", según plano del Agrimensor Mario Bula y Carlos Borotra, inscripto en Catastro el 10 de julio de 1958 con el número 1528, por compraventa – tradición que le efectuó "Letelier Sociedad Anónima" con fecha 15 de agosto de 2011, debidamente inscripta en el nombrado Registro con el número 4019, el día 29 del mismo mes y año. Para dicho acto obtuvo los certificados registrales que acreditaban la inexistencia de inscripciones que obstaran al otorgamiento. Con posterioridad, en el año 2013 solicitó información registral por el referido inmueble y tomó conocimiento de la inscripción de una promesa de compraventa suscrita el 28 de junio de 1961, inscripta el 14 de febrero de 2012 con el número 576, a favor de Germán Miguel y Diego Martín Pintado Lázaro. La solicitante manifiesta que esta inscripción se realizó sin que el Registro realizara el control del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 16871, fundando su derecho además, en el principio de prioridad recogido en el artículo 59 del mismo cuerpo normativo. La Registradora de Rocha, Esc. Verónica Gutierrez, confirma las inscripciones referidas por la solicitante, acotando que la nueva inscripción de la promesa se realizó al amparo de lo



dispuesto en las leyes 8733 y 16323, pero que en aplicación del principio del tracto sucesivo no debió accederse a la registración, por lo que corresponde hacer lugar a lo solicitado. La Comisión Asesora Registral comparte los fundamentos expuestos por la solicitante y la Registradora, encontrándose en la situación prevista por la Resolución N° 18/2014, por lo que correspondería en forma previa proceder a dar vista a las personas afectadas por la cancelación solicitada, Sres. Germán Miguel y Diego Martín Pintado Lázaro, debiendo practicarse la notificación en el domicilio emergente del asiento, calle Cavour 3156 apartamento 701 de Montevideo y además mediante publicación en el Diario Oficial. UNANIMIDAD. -----

**N° 37/2014. Petición Esc. Carmen Pimienta – Artigas Pouy. Exp. 2014-11-0018-0029.** La Esc. María del Carmen Pimienta, en su carácter de profesional del Sr. Artigas Pouy y este último, solicitan la cancelación de la inscripción N° 3443/2001, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando. Relacionan la escritura autorizada por la Esc. María Teresa Gutiérrez, inscrita con el número 7043, del 22 de diciembre de 2000, por la que el Sr. Artigas Pouy, adquiere de María Dolores Salinas, el inmueble empadronado con el número 1795 del Balneario Argentino, Canelones, señalado como solar 10 de la manzana 92, en el plano del Agrimensor Félix Logaldo, inscripto con el N° 160 el 18/6/1937, con una superficie de 336 metros. Luego refiere las sucesiones de los cónyuges Jaime Rodríguez y María Elena Vallverdú, inscritas con el N° 3443 el 29 de junio de 2001, en las que se incluye el bien padrón 1795, que es parte del solar 11 de la manzana 52 del mismo plano referido y que en el plano de subdivisión del mismo Agrimensor, inscripto con el N° 1026, el 24/3/1941, es la fracción A y tiene un área de 282,75 metros. Señala la peticionante, que en la inscripción de las sucesiones hay varios errores, entre los que se encuentra la falta de control del tracto sucesivo, ya que no coinciden los titulares y tampoco hay coincidencia de bienes, ya que el certificado de resultancias de autos establece que el inmueble está empadronado con el N° 1795 en mayor área. Destaca los errores que a su juicio cometió el Registro, en cuanto a que no coinciden los titulares ni los bienes ya que las sucesiones refieren a un bien en mayor área. La Registradora de Pando, realiza un detallado informe en el que destaca que no se trata estrictamente de un problema de falta de tracto sucesivo, sino de bienes diferentes. En efecto, el certificado de resultancias de autos dice que el solar descrito está empadronado en mayor área con el número 1795, pero la certificación complementaria en ningún lugar dice que lo sea, lo cual pudo inducir a una interpretación errónea por parte del Registrador. Señala no obstante, que es evidente que se trata de otro

solar, ya que tiene una descripción y deslinde distintos, lo cual explica que no haya coincidencia de titulares. Entiende, por tanto, que no existe un problema de tracto sucesivo sino de bienes diferentes. La Comisión Asesora estudió el caso planteado, coincidiendo con el informe de la Registradora; no corresponde cancelar la inscripción solicitada por los peticionantes ya que no perjudica su titularidad. Al tratarse de bienes diferentes, el escribano que obtenga esta información puede perfectamente efectuar un descarte que constate tal diferencia. Coincide también con la Registradora, que habiéndose constatado un error en una inscripción, en virtud de los documentos aportados (informes del Agrimensor Corbo y Cédula Catastral informada), correspondería efectuar una rectificación del número de padrón del bien incluido en la sucesión, pero tal rectificación no puede efectuarse de oficio, dado que involucra a los herederos de los causantes Jaime Rodríguez Longo y María Elena Vallverdú. Se sugiere en consecuencia: a) No hacer lugar a la solicitud de cancelación; b) notificar a los peticionantes Esc. María del Carmen Pimienta, y Sr. Artigas Pouy y c) notificar a los citados herederos Sres. Alicia Marina y María Elena Rodríguez Vallverdu en los domicilios que figuran en el asiento, calle Islas Canarias 4168 y Avenida Millán 4613 de Montevideo y también mediante publicación en el Diario Oficial, que existe error en el asiento correspondiente a la sucesión de sus padres Jaime Rodríguez Longo y María Elena Vallverdú, solicitándoles la presentación del certificado de resultancias de autos respectivo inscripto, para realizar la rectificación del asiento. UNANIMIDAD. -----

**Nº 38/2014. Oposición a la calificación Esc. Cristina Pérez Tabo. Exp. 2014-11-0018-0072.** La Escribana María Cristina Pérez Tabó, como profesional interviniente en la solicitud de inscripción Nº 50545/2013, de 17 de diciembre de 2013, se opone a la calificación registral del Compromiso de Compraventa de fecha 5 de diciembre de 2013, por el cual Arturo Jesús, Patricia María y María Cecilia Gomeza Nuñez prometen vender el inmueble padrón 94.864 de Montevideo, a Adolfo Fernández Fernández. En la certificación notarial del mismo se establece: "*Que Sarah Nuñez falleció intestada, en la ciudad de Montevideo, el día 11 de junio de 1971...* y "*del certificado de resultancias de autos expedido el 3 de febrero de 1968, resulta que:*"... y sigue el control conforme a la práctica notarial indicándose las fechas del fallecimiento, de la apertura judicial, el emplazamiento, control de las publicaciones, el número y la fecha del auto de declaratoria de herederos. El Registro observó la inscripción por no surgir inscripta la sucesión de Sarah Nuñez, última titular registral, según la inscripción Nº 774 al Fº 444 del libro 394, controlada también por la Escribana Pérez Tabó. La solicitante expresa que resulta aplicable la excepción al control



del tracto sucesivo récogida en el Decreto 333/98, de 17 de noviembre de 1988 que establece *"No será necesario el control del tracto sucesivo en los siguientes casos:... 2) Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la Ley No. 8.733, modificativas y concordantes, bienes cuyo ultimo titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral"*, habiendo cumplido con el extremo requerido en la disposición, según certificado notarial que agregó a la solicitud de inscripción. El Registrador de la Propiedad Inmueble de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, expresa: a) Entre las varias modificaciones que introdujo la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se encuentra la enumeración expresa de determinados principios registrales tales como el de matriculación (artículos 9 y siguientes) y el de tracto sucesivo (artículos 57 y 58). La armonización de estas disposiciones apuntan a lograr en un único elemento (la matrícula) todo el historial jurídico del bien de forma tal de determinar la descripción del inmueble, las titularidades y extensión de los derechos inscriptos (principio de determinación). El tracto sucesivo busca lograr *"un perfecto encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana"*. (Roca Sastre. *"Derecho Hipotecario, T.II.pág.308, Barcelona 1968*). Y a través de la matriculación se determina el ingreso al sistema para la aplicación concreta del principio de tracto sucesivo. b) La excepción prevista por el artículo 2º, numeral 2, del Decreto 333/98, como tal, debe aplicarse estrictamente. Los únicos y universales herederos, en cuanto sean de conocimiento del escribano interviniente, pueden inscribir una promesa de compraventa o enajenación si los bienes figuran a nombre del causante. Pero tal excepción sólo es viable si no se ha expedido el certificado de resultancias de autos, ya que de lo contrario, corresponde la aplicación de los artículos 11 inciso 2º, 17 numeral 2) y 57 de la Ley 16871. Calificado el caso concreto y configurado el supuesto legal que determina la aplicación de todo el sistema, el registrador debe actuar conforme al principio de legalidad. En este sentido el certificado de resultancias de autos es un acto previo a efectos del tracto sucesivo cuando de la promesa surge el control del mismo. Dada su naturaleza de norma especial, el Decreto 333/98, el mismo no puede derogar la ley que reglamenta, ya que ésta dispone en el numeral 6) de su artículo 17, que se inscribirán *"Los certificados de resultancias de autos sucesorios, con el contenido que determine el decreto reglamentario"*. En efecto, no se puede derogar o modificar lo dispuesto en la propia norma legal a riesgo

de lograr una interpretación que se contravenga con lo dispuesto en los artículos 9 y 20 del título preliminar del Código Civil. Lo que la ley registral faculta, es a establecer nuevos casos distintos a los otros ya previstos en la propia ley, al expresar "los demás". La reglamentación no puede ser contraria a lo que dispone previamente en el artículo 17 numeral 6) de la ley ya que la inscripción del "certificado de resultancias de autos" tiene su propia regulación en los artículos 13 y 17 del Decreto 99/98. La Comisión Asesora analiza el tema, compartiendo íntegramente el fundamentado informe del Registrador, sugiriendo en consecuencia, no hacer lugar a la oposición impetrada. UNANIMIDAD. -----

**Nº 39/2014. Recurso Esc. Gabriel Curi. Exp. 2014-11-0018-0112.** El Esc. Gabriel Curi interpone los recursos de revocación y jerárquico en subsidio contra la resolución de la Dirección General de Registros Nº 61/2014, de 20 de mayo de 2014, la cual no hizo lugar al contencioso registral interpuesto de conformidad con el artículo 66 de la Ley 16871 contra la calificación registral de una declaratoria inscrita en forma provisoria en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 53601, el 30 de diciembre de 2013. **El recurrente controvierte los argumentos detallados en la citada resolución del siguiente modo:** a) Respecto a que existió un desplazamiento del bien desde el patrimonio de la vendedora al de la compradora, el cual desplegó todos sus efectos respecto de terceros por efecto de la publicidad registral, expresa que efectivamente existió tal desplazamiento a favor de Usilux SA, pero el mismo fue aparente, ya que la sociedad figura exclusivamente como "prestanombre". En virtud de la declaratoria que pretende inscribir, el Registro informará de una simulación relativa por interposición ficticia subjetiva ocurrida al otorgar la compraventa del año 2002, cuyo efecto es recomponer la realidad instrumental y registrar el hecho de que el bien en realidad se había desplazado del patrimonio de la vendedora al de la Sra. Mariceli Paggi, quien fue la compradora real. b) Recuerda que uno de los principios básicos de la publicidad registral es que la inscripción es requisito de oponibilidad del acto a tercero, pero la misma de por sí no produce ningún efecto respecto de la legalidad, legitimidad, efectos, validez y eficacia del acto inscripto. c) La existencia en el propio instrumento de elementos que puedan hacer pensar en una simulación –como el precio vil, la renuncia a los certificados, etc.– no son requisitos estructurales de la simulación, pues quien simula, tratará de que el acto quede perfectamente disfrazado sin que elemento alguno evidencie la mentira. d) Respecto al argumento de que en el contrato de compraventa de inmuebles el consentimiento de vendedor y comprador debe ser expresado en escritura pública so pena de nulidad y en el caso se le vendió de esa forma a



Usilux SA y no a la Sra. Mariceli Paggi, el recurrente afirma que el riguroso análisis de la simulación relativa, permiten concluir que el consentimiento de la vendedora le fue verdaderamente otorgado a aquella en el 2002. Citando a Gamarra (Tratado de Derecho Civil Uruguayo, versión para estudiantes autorizada y revisada por el autor, T. II, págs. 264/268, Ed. Fundación de Cultura Universitaria, 2010), expresa que el régimen de la interposición ficticia es muy simple: *“basta con sustituir el contratante aparente por el verdadero, sin que se requiera alterar ninguno de los otros elementos del negocio... Al no ingresar realmente los bienes en su patrimonio, nunca pasan a formar parte de la garantía común de sus acreedores (artículo 2372); estos bienes integran en cambio el patrimonio del contratante oculto”* El requisito de solemnidad no impide que se produzca la interposición ficticia, porque si bien el artículo 1664 del Código Civil es contundente en cuanto a dicha solemnidad, cuando el único elemento simulado es el nombre del comprador, la compradora real es parte compradora en escritura pública; a lo que se suma que el reconocimiento de la simulación también surge de escritura pública. Al igual que Ferrara y Cámara, Gamarra invoca el carácter unitario del acto de simulación, para concluir que si el acto simulado se otorga en escritura pública, el acto disimulado también está otorgado en escritura pública. Analiza el ejemplo de una compraventa de inmueble otorgada en escritura pública respecto de la que se declara que en realidad fue donación y afirma que vale como donación otorgada en escritura pública. Si bien Gamarra analiza el caso de una simulación en la naturaleza del acto otorgado (compraventa que encubre donación), su razonamiento y conclusiones son plenamente aplicables a la simulación ficticia subjetiva que se plantea en este caso. d) En cuanto al argumento de que se observa en la especie un contrato consigo mismo, si bien parte importante de la doctrina comercialista considera improcedente categorizar la actuación del representante en un contrato por sí y en representación de la sociedad como contrato consigo mismo, aun aceptando que se configure una situación de conflicto de intereses, el acto no merece observación, al tenor de lo dispuesto por los artículos 387, 388 y 84 de la Ley 16060, que valida la actuación del representante por medio de resolución de asamblea de accionista que autoricen actos de la referida naturaleza. Por ello, de acuerdo a lo dispuesto por dichas normas, previo al otorgamiento de la escritura del 30 de diciembre de 2013, se realizó una Asamblea General Extraordinaria de accionistas de Usilux SA, que con la asistencia de la totalidad del capital accionario con derecho a voto, resolvió su otorgamiento por unanimidad. e) Respecto al argumento –siguiendo a Carnelli– de que el reconocimiento de Usilux SA debió completarse con el modo tradición a efectos de

ingresar el bien en el patrimonio de la Sra. Mariceli Paggi, afirma que el mismo no es aplicable al caso en estudio porque: 1) el acto cuya inscripción se solicitó, es la declaratoria que pone fin a la reconstrucción del título y pone fin a la simulación relativa, y no la transacción, ya que ésta no requiere inscripción. Lo que se quiere publicitar es solo el acto modificativo del contrato de 2002, es decir la declaratoria que afirma que quien realmente compró el bien es la Sra. Mariceli Paggi; 2) no es necesario otorgar efectuar tradición en escritura pública a su favor, porque ésta se efectuó en la escritura de 2002. Se aplican aquí las mismas conclusiones efectuadas anteriormente, ya que la Sra. Paggi compró por intermedio de un "prestanombre". En tanto la insinceridad del acto fue reconocida por los únicos sujetos con legitimación para hacerlo, con la forma legal requerida (escritura pública), la registración es procedente y necesaria para hacer oponible la realidad del negocio: el acto cuya inscripción se solicita es de naturaleza declarativa y por tanto no requiere tradición. f) Ante el argumento de los efectos entre las partes de la transacción –que se diferencian de los producidos respecto de terceros por la sentencia, según el artículo 218 del CGP– mientras que por la inscripción el acto deviene oponible *erga omnes*, el recurrente afirma que, como expresó antes, no solicitó la inscripción de la transacción y por otro lado, los efectos *erga omnes* no alteran los derechos de los terceros de buena fe. g) Frente el argumento de que para inscribir la enajenación se torna imprescindible verificar el modo de adquisición (tradición), el impugnante expresa que el acto a inscribir no es dispositivo, ya que el desplazamiento del bien se produjo directamente del patrimonio de la vendedora al de la Sra. Mariceli Paggi como consecuencia de la simulación relativa antes citada. Y como expresó antes, la transacción no se inscribe, ya que ella es el motivo –no la causa– del otorgamiento de la declaratoria. h) No es necesaria la comparecencia de la vendedora: La resolución recurrida establece que las partes no pueden declarar la nulidad del contrato en virtud de lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil, pero el recurrente afirma que en el caso planteado no hay nulidad absoluta. Así Carnelli (Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXI, págs. 892 y ss.) afirma que el acto simulado es inexistente, pudiendo el interponente y el interpuesto declarar la verdad y poner fin a la simulación. Pero además, Carnelli y Gamarra (op. Citada), sostienen que el artículo 1561 no se aplica en caso de simulación absoluta. Afirma además que el acuerdo tripartito es necesario para la creación de la simulación, pero no es necesario para poner fin a la misma, porque el bien ya se encuentra en el patrimonio de la Sra. Mariceli Paggi; la vendedora no retuvo poder jurídico alguno sobre el bien. i) Tampoco es necesario el procedimiento judicial, como afirma la resolución,





ya que no hubo resistencia, negativa o imposibilidad de los sujetos legitimados de otorgar el acto; la interponente y el prestanombre accedieron a suscribir la escritura que pone fin a la simulación. Si algún tercero se considerara lesionado en sus derechos, podría solicitar judicial o extrajudicialmente la nulidad de la declaración que se pretende inscribir y el Juez decidirá si la mantiene o la declara nula. Expresa por último, que el Registrador no tiene facultades para decidir y mucho menos exigir un pronunciamiento judicial, pues excede las facultades de calificación que le acuerda la ley. **Se recibió el informe de la Dra. Beatriz Gargallo, por la Asesoría Letrada, quien expresa:** I) Desde el punto de vista formal, el escribano Gabriel Curí no se encuentra legitimado para interponer los recursos de revocación y jerárquico en subsidio, ya que el acto impugnado no lo lesiona en forma directa. En efecto, la legitimación activa de las peticiones administrativas se regula en el art. 318 de la Constitución y esa disposición exige la titularidad de un interés legítimo o de un derecho. Los efectos del acto impugnado recaen en los otorgantes, no en el escribano. El escribano actuante no es el titular de la situación jurídica que se invoca como violada o lesionada. (Cf. Cajarville, Juan P. "Recursos Administrativos". Tercera Edición. FCU pags. 64 , 90, 94); II) En cuanto al fondo, comparte los argumentos ya expuestos por la Comisión Asesora Registral, Asesor Letrado y Registrador, recogidos en la Resolución impugnada. No comparte la opinión del recurrente que lo que se otorgó es una simulación relativa por interposición ficticia subjetiva, ya que a su juicio estamos frente a una interposición real. Para fundamentar esta opinión, se copia a continuación la siguiente cita: **Tribunal:** Tribunal de Apelaciones de 3er Turno (TA)(3T) **Partes:** M.A.A.R. de V. c. E.P. de S. y otro **Fecha:** 15/11/1954 **Cita Online:** UY/JUR/8/1954 **Voces:** ACCION PUBLICIANA ~ ACUMULACION DE ACCIONES ~ PARTE ~ PRUEBA ~ REIVINDICACION ~ SIMULACION ~ TERCEROS: *"La simulación relativa puede referirse a la naturaleza del contrato, a sus condiciones o estipulaciones, o a las personas intervinientes. Esta última variedad consiste en ocultar al contratante o partícipe verdadero, haciendo aparecer en el acto a un sujeto distinto. El negocio jurídico celebrado es real, excepto en esa circunstancia, y el acto oculto será válido siempre que tenga todos los requisitos legales necesarios para su existencia. Puede ocurrir que uno de los contratantes ignore el acuerdo engañoso entre la persona interpuesta y el interponente. En tal caso, las únicas partes en el acto simulado serían éstas, quedando aquel en situación de un tercero, extraño. Se estaría, entonces, frente a lo que la doctrina llama una interposición real, que difiere de la ficticia, en que en ésta el acuerdo engañoso ha sido efectuado por todos los intervinientes en el acto. También se caracterizarían una y otra*

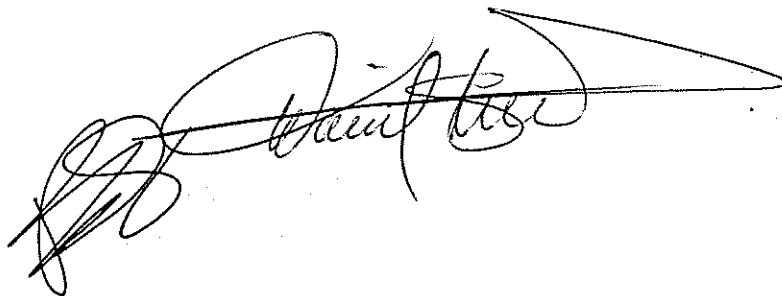
en que en la interposición real se considera que el intermediario adquiere el derecho, aunque sea transitoriamente, y es el titular de los bienes transmitidos, mientras que en la ficticia se conceptúa que todos los derechos han sido adquiridos directamente por el contratante oculto, que es el verdadero interesado. En la especie ha quedado demostrado que hubo simulación relativa a uno de los sujetos de la compraventa celebrada. A espaldas del vendedor representado por el Juez A.V. compró los inmuebles vendidos, mediante la interposición de la Sra. S. de P., a cuyo nombre fueron escriturados... Surge claramente de los diversos escritos presentados por el actor, que la vendedora no participó de la simulación, elemento que define la simulación real". (Fin de la cita). Encontrándonos en este supuesto, la empresa Usilux SA adquirió realmente los derechos, aunque de forma temporal. Ahora corresponde que lo transfiera a la verdadera dueña, no alcanzando una declaratoria como pretende el recurrente. También se ajusta cabalmente al supuesto de autos, la siguiente cita: **Tribunal:** Tribunal de Apelaciones en lo Civil del 5to turno de Montevideo, Uruguay (TApelCivilMontevideo)(5toTurno) **Partes:** S.C., E. c. M.M.C. de S. y otros **Fecha:** 09/03/1990 **Cita Online:** UY/JUR/48/1990 **Voces:** SIMULACION: "1. La simulación relativa subjetiva por interposición de personas requiere un acuerdo trilateral entre el interponente, que es el sujeto interesado, que toma la iniciativa del negocio, la persona interpuesta (testaferro) y el tercero que contrata con el testaferro. 2. Un acuerdo entre el testaferro y el interponente no vuelve simulado el contrato, si el tercero no participa del mismo. 3. Aunque el vendedor supiera quien aportó el precio y conociese el alcance del acuerdo entre el comprador ostensible y el interponente, respecto de la retroversión o libertad de disposición por éste del inmueble adquirido "a nombre" del testaferro, tampoco hay simulación porque el vendedor tiene voluntad de transferir el dominio al interpuesto y el origen del dinero, así como el comportamiento posterior del comprador, son circunstancias que no le incumben. (OMISSIS). En el Considerando 2 de la sentencia, se dice: "2o) En cuanto a la integración de la parte demandada (litis consorcio pasivo necesario), la Sala comparte el enfoque de la a quo: la simulación relativa subjetiva por interposición de personas, requiere un acuerdo trilateral entre el interponente, que es el sujeto interesado, que toma la iniciativa del negocio; la persona interpuesta (testaferro, presta nombre, hombre de paja), y el tercero que contrata con el testaferro. Si éste no interviniese en el acuerdo, el interpuesto adquiere realmente (y no en forma ficticia) y la interposición resulta real." Un acuerdo interno entre el testaferro y el interponente no vuelve simulado el contrato si el tercero no participa del mismo. "El tercero, que ignora el acuerdo entre interpuesto e



*interponente, vende al interpuesto; quiere realmente contratar con él; la calidad jurídica del sujeto interpuesto es irrelevante (no vuelve simulado al negocio), porque queda en el fuero interno de éste (es reserva mental del presta nombre)."*... "El acuerdo simulatorio trilateral determina que, necesariamente, haya tres partes en la simulación por interposición de personas. Son partes en esta simulación el contratante ostensible, el sujeto interpuesto o prestanombre y el contratante oculto". El acuerdo simulatorio trilateral conforma un elemento esencial de la simulación relativa subjetiva por interposición de personas: si el vendedor no participa en el acuerdo simulatorio hay que concluir que la simulación no existe (Gamarra: Tratado de Der. Civil Uruguayo, t. XIII p. 82, 88)... A mayor abundamiento, aun admitiendo que el vendedor supiera quién aportó el precio y conociera el alcance del acuerdo entre el contratante ostensible y el interponente respecto de la retroversión o libertad de disposición por éste del inmueble adquirido "a nombre" del testafarro, tampoco hay simulación, porque el vendedor tiene voluntad de transferir el dominio al interpuesto, y el origen del dinero, así como el comportamiento posterior del comprador, son circunstancias que no le incumben. Dice Messineo: dado que el interpuesto contrató a nombre propio, y por lo tanto los efectos del contrato recaen sobre él, para el tercero vendedor son indiferentes las relaciones internas del interponente con el interpuesto, aunque las conozca (Gamarra: Anuario de Der. Civil t. XIV p. 134). **El Asesor Letrado Dr. Ricardo Brum compartió el informe precedente, reiterando lo afirmado oportunamente:** Como han sostenido la doctrina y jurisprudencia en forma pacífica, la simulación relativa subjetiva por interposición de personas, que es la que dice el impugnante que ocurrió en la especie, requiere un acuerdo trilateral entre el interponente, que es el sujeto interesado, que toma la iniciativa del negocio, la persona interpuesta (testafarro) y el tercero que contrata con el testafarro. Un acuerdo entre el testafarro y el interponente no vuelve simulado el contrato, si el tercero no participa del mismo. **La Comisión Asesora analizó los fundamentos esgrimidos por el recurrente y ratifica el dictamen emitido en oportunidad de estudiar la oposición a la calificación al cual se remite.** El Esc. Daniel Ramos agrega: el agraviado expresa que "*solo se inscribe la declaratoria y no la transacción*" (punto 69 de su escrito), expresión que no concuerda con lo manifestado en el literal C) "OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL DOCUMENTO A INSCRIBIR", al consignar que "*el art. 17 inc. 1º de la ley 16871 incluye en forma expresa como acto inscribible el contrato y declaratoria instrumentados en el documento presentado a inscribir*". Entiende que ello solo puede ser así –no obstante la contradicción anotada– porque una declaratoria en sí no tiene trascendencia si no refleja un

contenido. El acto jurídico tiene como antecedente una transacción en mérito de la cual se traslada al documento portante y concluye en la declaración cuya inscripción se solicita. Y es por ello el fundamento sobre la transacción, que reitera, no se da en el acto en cuestión, remitiéndose a la posición de Carnelli ya citada en oportunidad de informar el contencioso registral. Respecto a la falta de solemnidad del acuerdo trilateral, no considera apropiada la comparación con la donación y la compraventa, en cuanto se considera un negocio disimulado y otro simulado, que en el ejemplo de Gamarra, se refiere a la calificación del negocio y no a un sujeto interpuesto. Ambos sujetos, donante y donatario, son los mismos que otorgan la compraventa como vendedor y comprador respectivamente. Pero ambos cumplen con la solemnidad ordenada por la ley y dan su consentimiento que luego corresponderá evaluar si fue para donar o para comprar. En el caso de autos, existe un tercer sujeto que no dio su consentimiento con la solemnidad exigida por el artículo 1664 del Código Civil, o lo que es lo mismo, no existió consentimiento. ¿Acaso debemos de presumir que el mero consentimiento dado en una promesa de contratar es el mismo consentimiento que el dado en una escritura de compraventa? Nada más oportuno que las enseñanzas de Gamarra (Tratado de Derecho Civil Uruguayo, Tomo VIII, pág. 194), al expresar que *"en el contrato consensual la ley no le exige al consentimiento una forma especial (determinada), en cambio, en el contrato solemne el consentimiento (voluntad) no vale si no se exterioriza mediante la forma preceptuada por la ley... no puede separarse el consentimiento de la forma. No hay en puridad, dos requisitos o elementos distintos (consentimiento y forma)...La diferencia entre consensualismo y solemnidad radica en que la forma es libre en el consensual y reglada (forma vinculada o necesaria o forzada) en el contrato solemne. En suma, la Comisión Asesora ratifica su dictamen número 20/2014, asentado en Acta N° 382 de fecha 30 de abril de 2014 y sugiere no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto. UNANIMIDAD.* -----

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Feller', written over a large, stylized signature line.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juan José', written over a large, stylized signature line.