ACTA Nº 389.- En la ciudad de Montevideo, el primero de octubre 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 el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Ramos y María Claudia Pereiro.----------

Nº 44/2014. Petición Mario Staricco. Exp. 2014-11-0018-0008. El Dr. Mario Staricco, en representación de la Esc. Adriana de Barros, solicita la cancelación de la inscripción Nº 1393, Fº 1780 Lº 6, de fecha 18 de setiembre de 1996, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado y que corresponde a una promesa de compraventa en virtud de la cual su representada prometió vender a "Automotora Franco Uruguaya SA" el inmueble Padrón 15500, ubicado en la primera sección judicial, localidad catastral Maldonado. Expresa que: a) Con fecha 21/3/1991 los cónyuges Angel Burroso y Nelda Marrero lo prometieron vender a "PALAN SA", según inscripción Nº 559 Fº 2312 del Lº 8. b) Posteriormente, el 21/7/1995, "PALAN SA" cedió a la Esc. Adriana de Barros la referida promesa, inscribiéndose con el Nº 254 Fº 283 Lº 1 obs. c) El 16/7/2006, la Esc. Adriana de Barros lo promete en venta a "Automotora Franco Uruguaya SA", según inscripción Nº 1393 Fº 1780 Lº 6. El solicitante considera procedente la cancelación de la inscripción de la última promesa de compraventa, en virtud de la existencia de dos negocios dispositivos de idéntica naturaleza sobre el mismo bien, siendo que la Esc. de Barros no cedió sus derechos sino que prometió vender, asumiendo una obligación imposible de cumplir ya que no es titular del dominio del inmueble. Fundamenta su petición en lo dispuesto en el artículo 17 numeral 1º de la Ley 16871, que prescribe la inscripción de aquellos actos en virtud de los cuales se transfiera el dominio, mientras que la promesa de compraventa inscripta de conformidad con la Ley 8733, solo es título hábil para transferir el dominio cuando el otorgante sea el propietario de la cosa. Siendo un negocio válido pero ineficaz –ya que no contiene la tradición– es inidóneo para producir la transferencia del dominio y por lo tanto no resulta acto inscribible. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta informa: a) Se trata de una inscripción anterior a la vigencia de la Ley 16871, por lo que no correspondía el control del tracto sucesivo. En el caso de las promesas, el Registro se limitaba a constatar que se diera cumplimiento a lo dispuesto por el inciso m) del artículo 4º de la Ley 8733, que requiere como contenido esencial del documento *"La referencia precisa al origen inmediato del bien o sea el modo o título adquisitivo del enajenante"*. Pero el control registral no

consistía en verificar el contenido de dicha procedencia, lo cual correspondía al Escribano actuante. b) Tampoco existe error registral al inscribir una segunda promesa sobre el mismo bien, aunque la misma hubiera sido otorgada por el propietario, pues en todo caso el tema resulta regulado por el principio de prioridad. Si como dice el solicitante se asumió *"una obligación imposible de cumplir"* ello cae en la órbita de la responsabilidad contractual y no es un tema registral. En el caso, si la Esc. de Barros escritura la promesa de 1991, de cuyos derechos es titular, se convertirá en propietaria y estará en condiciones de cumplir con la de 2006. La Comisión Asesora Registral estudió el caso y comparte los fundamentos expuestos por la Registradora, considerando aplicable el literal a) del artículo 1º de la Resolución Nº 18/2014, de fecha 5 de marzo de 2014 (modificativa de la Resolución Nº 2/2011). En efecto, *"No corresponde la modificación del asiento registral, como consecuencia de peticiones en tal sentido, fundadas en la falta de control del tracto sucesivo, relativas a inscripciones anteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nº 16.871, al no ser de aplicación dicho principio registral en ese momento".* El control de la legitimación del disponente no correspondía en esa época al Registrador, siendo de exclusiva responsabilidad del Escribano interviniente. Como muy bien afirma la Esc. Stratta, la Ley 8733 solo le exigía controlar la constancia documental de la última procedencia, lo cual importaba un requisito formal instrumental, sin entrar a considerar la legitimación del promitente vendedor. Fue recién a partir de la vigencia de la Ley 16871 –el 1º de mayo de 1998– que al Registrador le correspondió aplicar el principio del tracto sucesivo, pues así se lo ordenó el artículo 57 de dicho cuerpo normativo. En conclusión, se dictamina que no corresponde hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD. ----------

Nº 45. Petición Carlos Vittori. Exp. 2014-11-0018-0147. El Escribano Carlos Vittori solicita se proceda a dar de baja a la inscripción de una escritura de declaratoria de fecha 30 de julio de 1976, anotada al margen de la inscripción verificada en el Registro de Hipotecas de la 2ª Sección con el Nº 510 al Fº 613 del Lº 249 el 26/4/1976. El solicitante expresa que en dicha declaratoria, se corrigió un error en el número de padrón y manzana consignado en la escritura de hipoteca antes mencionada. Con posterioridad, en escritura que autorizó el nombrado profesional con fecha 25/2/1980, cuya primera copia fue inscripta en el citado Registro con el Nº 287 al Fº 199 del Lº 10, el Banco Hipotecario del Uruguay declaró cancelada la hipoteca, pero se omitió en su texto la referencia a la escritura de declaratoria antes mencionada, por lo cual el Registro no canceló la misma. Manifiesta el solicitante que dicha declaratoria no tiene virtualidad por sí misma, ya que es anexa a una

hipoteca que resultó cancelada y en consecuencia solicita la baja de su inscripción. El Registrador de Río Negro, Esc. Gonzalo Prado, confirma lo afirmado por el peticionante, agregando que la cancelación de hipoteca no menciona ni la declaratoria ni el número de padrón, departamento y localidad de ubicación del bien, limitándose a mencionar los datos de la inscripción originaria. Reconoce, no obstante, que la declaratoria también debió ser cancelada por el Registro previa observación de la escritura de cancelación, ya que es claro que la declaratoria por sí sola no produce efecto alguno. La Comisión Asesora comparte lo informado por el Registrador, la cancelación de la declaratoria debió efectuarse conjuntamente con la de la hipoteca. Ahora, detectada la omisión, la misma debe corregirse pero siguiendo la norma recogida en el artículo 71 de la ley 16871, la cual dispone que *"las rectificaciones de los asientos registrales sólo les serán oponibles desde la fecha en que se realizan"*, por lo cual se dictamina que corresponde solicitar al Esc. Vittori la nueva presentación al Registro para su inscripción, de la primera copia de la escritura de cancelación, acompañada de un certificado notarial que relacione la declaratoria y su inscripción. UNANIMIDAD. ----------

Nº 46/2014. Oposiciones Mario Gomez Singlet. Exp. 2014-11-0018-0154 y 2014-11-0018-0169. El Escribano Mario Gómez Singlet se opone a la calificación registral de las solicitudes de inscripción números 9535 y 10265 de fechas 28 de julio y 11 de agosto de 2014 del Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio. Los documentos respectivos fueron observados por el calificador por entender que comprenden dos cesiones de cuotas, correspondiendo la tributación de dos tasas registrales en cada uno. El impugnante no comparte la observación por los siguientes fundamentos: a) El propio título del contrato "cesión de cuotas sociales" indica que se trata de una cesión. b) En la primer solicitud de inscripción, el Sr. Guillermo Sanchez, cede 15 cuotas sociales a Juan Cavestany y Concepción Zorrilla de San Martín quienes adquieren en la proporción de 5 cuotas el primero y 10 cuotas la última. c) El precio estipulado es único. d) Entiende que la redacción y lectura del contrato es clara, debiendo interpretarse de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 1297 y siguientes del Código Civil. e) El tributo "tasa registral" no es un impuesto a los contratos sino una tasa, es decir, lo que el Estado cobra a cambio de un servicio, en este caso la inscripción de un documento y no cabe duda que en este caso estamos ante una sola inscripción. f) El hecho de que los adquirentes sean dos personas y no una, no cambia para nada lo dicho anteriormente y conduciría al argumento de que por ejemplo la declaratoria de herederos de ocho hermanos pagaría ocho tasas,

aunque se trate de un único bien y una única inscripción. Más absurdo aun es considerar que cada cuota social es un bien distinto de las demás, pues en este caso la cesión de 15 cuotas pagaría 15 tasas. Respecto de la segunda solicitud de inscripción, el impugnante se remite a los argumentos expuestos precedentemente, por ser un caso análogo al primero. La Registradora de Personas Jurídicas, Esc. María Claudia Pereiro expresa: a) El fundamento de la observación fiscal se encuentra en el artículo 368 de la Ley 16736, de 5 de enero de 1996, el cual fija como criterio rector que la tasa debe pagarse *"por cada acto cuya inscripción se solicita"*, norma que debe adecuarse a lo establecido en el artículo 5 numeral 1º de la Ley 16871, la cual determina que a la Dirección del Registro le compete *"registrar los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes..."* b) Asimismo, por aplicación de la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 206/2007, en caso de actos contenidos en un mismo documento, tratándose de *"pluralidad de enajenaciones, cada una de distintos derechos o bienes a uno o varios adquirentes"*, corresponde *"una tasa respecto a cada bien o derecho que se adquiere"*, agregando que en caso de *"pluralidad de adquisiciones: una tasa por la adquisición de cada sujeto o condominio que adquiera individualmente un bien o derecho"*. c) En el caso, nos encontramos ante dos cesiones, en la primera Sánchez cede 15 cuotas a Cavestany y Zorrilla quienes adquieren en la proporción de 5 cuotas el primero y 10 cuotas la segunda. La redacción dada al documento descarta la adquisición por partes iguales y pro indiviso, siendo claro que el objeto de la cesión fueron cuotas enteras. d) El tema es recurrente y ha sido ratificado en más de una oportunidad por la Dirección General de Registros. La Comisión Asesora Registral comparte los argumentos detallados por la Registradora, confirmando que existen antecedentes similares al planteado por el impugnante en los cuales se ratificó el criterio expuesto. En el caso planteado, a pesar de que el precio sea único, es claro que el mismo documento instrumenta dos cesiones de cuotas, en la primera, se enajenan 5 cuotas sociales a Juan Cavestany y en la segunda, se enajenan 10 cuotas sociales a Concepción Zorrilla de San Martín. Igual argumento corresponde aplicar a la segunda solicitud de inscripción, en la cual Verónica Cavestany cede 5900 cuotas a Juan Cavestany y 100 cuotas a Guillermo Villa. En consecuencia, se recomienda a la Dirección General de Registros no hacer lugar a la oposición a la calificación impetrada. UNANIMIDAD.- ----------

Nº 47/2014. Petición Gerencia Notarial del BROU. Exp. 2014-11-0018-0141. El Servicio Notarial del Banco de la República Oriental del Uruguay se presenta a la Dirección

General de Registros en ejercicio del derecho de petición, solicitando el dictado de una resolución con carácter vinculante para los Registradores que contemple la situación generada con relación a las inscripciones de declaratorias de designación de autoridades por acto distinto del contrato o estatuto social previstas en el artículo 86 de la Ley 16060, en la redacción dada por el artículo 13 de la Ley 17904, cuando están referidas a las entidades cooperativas. De acuerdo a lo previsto en la Resolución Nº 62/2007, de la Dirección General de Registros, no es aplicable a las cooperativas lo establecido en dicha disposición legal, pero ello no obstante, el Registro continúa registrando y en consecuencia informando de la existencia de asientos registrales relativos a tales comunicaciones. Expresa el solicitante, que surge al intérprete del certificado registral, la razonable duda de si dicho documento contiene una información inexacta, porque la misma no se encuentra vigente –correspondiendo en tal caso su enmienda– o, de entenderse que la certificación está correctamente expedida, si ella vincula al tercero que realiza la consulta registral en los términos y con las consecuencias que establece la normativa aplicable. En ese sentido, recuerda que conforme al citado artículo 86, la actuación de sociedades con administradores, representantes o directores no inscriptos, torna inoponible el acto o contrato de que se trate, lo que acarrea previsibles trastornos en la contratación con las entidades cooperativas. La Encargada de la Sub Dirección del Registro de Personas Jurídicas, Esc. Ofelia Lancibidad informa: a) Conforme al principio de inscripción que establece la publicidad registral para ciertos actos, se necesita de una ley expresa que así lo disponga y solo en ese caso se desplegarán los efectos propios de la publicidad registral (artículo 54 de la Ley 16871). Se deduce de lo expuesto, que a falta de ley expresa, el acto de registro que autorice la inscripción de un acto que no está expresamente previsto por ley, no despliega dichos efectos. b) La Ley 17904 de 7/10/2005, estableció la inscripción de la designación de administrador por acto distinto del estatuto o contrato social, por otra parte el artículo 515 de la Ley 16060 establecía que las disposiciones de la misma se aplicaban a las cooperativas en lo no previsto por sus leyes especiales y en cuanto sea compatible. c) Como consecuencia de lo anterior, se debatió entre los operadores jurídicos si dicha disposición era aplicable también a las cooperativas y el Registro Nacional de Comercio adoptó el criterio amplio, admitiendo las inscripciones de los actos relacionados. d) El 26/2/2007, la Dirección General de Registros emite la resolución Nº 62/2007 optando por declarar no aplicable a las entidades cooperativas lo establecido en el artículo 13 de la Ley 17904. e) Posteriormente, con la sanción de la Ley 18407, de 14 de noviembre de

2008, su artículo 224 deroga entre otras disposiciones, el artículo 515 de la Ley 16060 y el artículo 215, que establece el elenco de actos inscribibles en la Sección Cooperativas, no incluye la designación de administrador o representante por acto distinto al estatuto, lo cual vino a reafirmar la línea interpretativa de la Resolución Nº 62 antes mencionada. f) Consultó la base de datos en el período comprendido entre el 1/1/2006 y 31/12/2013, obteniendo un listado que adjunta al expediente, del cual surgen las inscripciones verificadas del acto en cuestión, las que se informan como vigentes por el Registro. g) Concluye que, luego de dictada la Resolución de la Dirección General de Registros de 2007 y sin duda luego de la vigencia de la Ley 18407 de 2008, las inscripciones en cuestión configuran actos de registro inválidos e ineficaces. La Comisión Asesora estudió la problemática planteada, así como el listado referido por la Esc. Lancibidad observando que el mismo arroja inscripciones del acto en cuestión anteriores y posteriores al 26 de febrero de 2007 (fecha de la Resolución Nº 62/2007). Con respecto a las primeras, se entiende que las inscripciones fueron efectuadas en forma regular, al haber sido dispuestas por el Registrador en uso de su independencia técnica, ya que no existía resolución vinculante que determinara otro criterio. Pero respecto a las segundas –las verificadas con posterioridad al 26/2/2007– resulta claro a todos los integrantes de esta Comisión, que el Registro no debió continuar inscribiendo en la Sección Cooperativas la designación de administrador o representante por acto distinto al estatuto, pues la Resolución tiene carácter vinculante. Ello se desprende de su "Considerando V" que menciona la competencia de la Dirección General de Registros para emitir instrucciones generales a los Registradores y de su artículo 1º, que enuncia como *"no aplicable a las entidades cooperativas lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 17904"*. Va de suyo que si un acto administrativo declara que tal disposición legal no es aplicable a determinados actos, dicha aplicación debe ser entendida con carácter general, aun cuando el acto haya sido dictado a instancias de la Confederación Uruguaya de Entidades Cooperativas y no se diga expresamente que tiene carácter vinculante para todos los Registradores. En consecuencia, las inscripciones verificadas con posterioridad al 26 de febrero de 2007 deben entenderse como irregulares e inhábiles para producir los efectos de oponibilidad consagrados en la Ley 17904. La Comisión asimismo entiende, que no puede disponerse la cancelación de dichas inscripciones sin contar con la conformidad de la parte a quien ampare (artículo 82 de la Ley 16871), pero conviene advertir a los operadores jurídicos de tal irregularidad, por lo que aconseja a la Dirección General de Registros disponer que se establezca una nota en todas los asientos verificados con posterioridad al

26/2/2007 que aclare no aplicable a su respecto el artículo 13 de la Ley 17904. UNANIMIDAD. ----------

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