



**ACTA N° 390.-** En la ciudad de Montevideo, el veintidós de octubre 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, la Esc. Rosa Blanca Sosa, el Esc. Fernando Echeverría y la Esc Sandra Pombo. -----

Ingres a sala la Esc. Rosa Blanca Sosa. -----

**N° 48/2014. Recurso Valentina Colistro y Marina Viñoly. Exp. 2013-11-0018-0065.**

Las Sras. Valentina Colistro y Marina Viñoly, interponen recursos administrativos de revocación y jerárquico en subsidio contra el acto administrativo tácito que hizo lugar a la inscripción N° 258, de fecha 20 de enero de 2012, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Rocha y que corresponde a una cesión de derechos posesorios a favor de "Kibrey Sociedad Anónima" respecto de los inmuebles empadronados con los números 34987 y 36009, ubicados en el Balneario "Perla de Rocha". Las recurrentes expresan: a) Son propietarias de los referidos inmuebles; la Sra. Calistro, del Padrón 34987 y la Sra. Viñoly del Padrón 36009, según compraventas inscriptas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Rocha con los números 2709 del 14/6/2011 y 2435 del 30/5/2011 respectivamente, habiendo poseído los inmuebles en forma pacífica e ininterrumpida hasta la fecha. b) La inscripción cuestionada, N° 258/2012, lesiona sus derechos por cuanto ninguno de los padrones referidos son o fueron poseídos ni por quienes aparecen como cesionarios ni como cedentes de los derechos posesorios esgrimidos en la inscripción. c) Reconocen que *"de conformidad al marco legal, no corresponde que el Registro controle si efectivamente quien dice ser cesionario de unos derechos posesorios efectivamente tienen la posesión alegada o no (art. 58 numeral 2, ley 16871)"*, pero entienden que ello no significa que el acto administrativo no pueda ser revocado si se evidencia que no se corresponde con la realidad. d) Agregan prueba documental tendiente a probar la posesión que alegan. Del expediente iniciado, la Dirección General de Registros dio vista a la parte beneficiaria de la inscripción controvertida, "Kibrey Sociedad Anónima", quien considera improcedentes los recursos interpuestos tanto del punto de vista formal como sustancial. a) Del punto de vista formal, porque la inscripción se verificó normalmente, de conformidad con las disposiciones de la ley registral. Las impugnantes no han agotado la vía administrativa, pues el acto que les causaría agravio sería aquel por el cual no se hiciera lugar a su petición de revocación del acto de inscripción, en los términos del Decreto N°



fundamentos relativos al fondo del asunto, no comparte que el acto impugnado deba ser resuelto por la Dirección General de Registros. Señala, en efecto, que el acto impugnado – inscripción de una cesión de derechos posesorios– admite recurso de revocación ante el Director del Registro que dispuso la inscripción y jerárquico ante el Ministro de Educación y Cultura por los siguientes fundamentos: Primero, porque la resolución de revocación compete siempre al órgano que dictó el acto administrativo y segundo, porque los actos dictados por cualquier funcionario son actos del órgano del cual es titular y no de otro, ya que la imputación a un órgano de una voluntad expresada por quien no es su titular, es una solución absolutamente excepcional, que solo procede cuando ha existido formalmente una delegación de atribuciones y que solo podrá oponerse a un tercero cuando se haya hecho constar el ejercicio de atribuciones delegadas en el propio acto. La Comisión Asesora estudió el caso, recibíendose el aporte del Esc. Carlos Milano, quien expresa: a) En cuanto a la argumentación deducida por "Kibrey Sociedad Anónima" de que no son aceptables los recursos por cuanto las impugnantes debieron previamente peticionar la revocación conforme a lo establecido en el Decreto N° 325/84, corresponde destacar que el mismo no está vigente, al ser reglamentario del Decreto Ley 15514, el cual fue derogado por el artículo 100 de la Ley 16871. Ello no obstante, la misma norma estaba contenida en el artículo 19 del Decreto N° 168/79, el cual sí está vigente, por lo que sus comentarios se aplican a esta disposición. Agrega que el punto de la recurribilidad del acto de registro fue estudiado en sus trabajos "Comentarios sobre el Contencioso Registral" (Rev. AEU, 1994, vol. 80, n° 1-6) y "Contencioso Registral. Últimas modificaciones" (Rev. Segunda Semana Académica del Instituto de Técnica Notarial de la Facultad de Derecho, 2001, pág.45 y ss.), donde establece: *"Desde el momento en que decimos que el acto administrativo es el acto de registro, es decir, el acto que decide inscribir provisoria o definitivamente un documento, debemos necesariamente concluir que nada impide que se recurra directamente éste, sin seguir previamente el procedimiento establecido en el artículo 66 de la ley 16.871. Así lo reconoce la doctrina administrativista en general, y en particular el Dr. Cajarville, quien categoriza al acto de registro como un acto administrativo tácito (CAJARVILLE, Juan Pablo. Recursos Administrativos, 2000)".* b) Respecto al órgano competente para resolver el recurso, comparte lo manifestado por el Dr. Ricardo Brum, remitiéndose a la última de las publicaciones mencionadas, donde el Esc. Milano establece: *"Esta posibilidad, que sigue vigente aun con la nueva Ley 16871, reconoce una marcada variante en cuanto al órgano que resolverá la impugnación o el recurso en su caso. En efecto, como se verá más abajo,*



*refieren a división y deslinde de predios y de las sanciones correspondientes, las divisiones y deslindes que sólo tengan por objeto la regularización de predios por convenio entre vecinos, aprobados por la autoridad municipal, siempre que no se aumente el número de los predios independientes, en contravención con lo que dispone esta ley".* El oponente relaciona el expediente tramitado en la Intendencia Municipal de Rocha número 2012-1339, por el cual se gestionó la autorización municipal correspondiente y el informe de la División Agrimensura del Municipio, el cual deja constancia que la parcela resultante quedó con un área sustancialmente más amplia que la original y que no se incumplen las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial, ya que no se crean nuevas parcelas, sino que se distribuyen las áreas en forma más equiparada sobre los padrones actuales, siendo la misma cantidad de lotes resultantes de los originales. Asimismo, la División Jurídica de dicha Intendencia compartió lo informado por la de Agrimensura, reafirmando que no resulta aplicable el artículo 83 de la Ley 18308, por lo que por Resolución número 1412/2013, de fecha 4 de abril de 2013, el Intendente Departamental de Rocha autorizó el reparcelamiento gestionado, que luego fue inscripto en la Oficina de Catastro. La Comisión Asesora estudió el caso y comparte lo argumentado por el impugnante: se trata de una regularización de predios entre vecinos, que fue aprobada por la autoridad municipal y no se aumenta el número de lotes independientes, cumpliéndose con las exigencias del artículo 12 de la Ley 10723, disposición que se encuentra plenamente vigente a la fecha. No resultan aplicables, en consecuencia, las sanciones de nulidad establecidas en el artículo 11 de dicha ley, en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley 18.308. Se sugiere en consecuencia, hacer lugar a la oposición impetrada. UNANIMIDAD. -----

**Nº 50/2014. Petición José Arlandini. Exp. 2013-11-0018-0163.** El Señor José Arlandini solicita la baja de determinadas inscripciones que detalla, respecto del padrón número 7966 del departamento de Maldonado, en mérito a los siguientes antecedentes: a) El 19 de diciembre de 1974 adquirió de "Paja Brava SA" el inmueble relacionado, según escritura cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el número 23, al folio 7 del libro 2. b) Del certificado expedido por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado que agrega a estas actuaciones, surgen vigentes las siguientes inscripciones posteriores a la relacionada anteriormente: 1) Nº 383 Fº 546 Lº 2 de fecha 4/2/2003, según la cual "Paja Brava SA en liquidación" enajena a Lucrecia Fernández Cancela el padrón citado; 2) Nº 967 Fº 1300 Lº 5 de fecha 21/3/2003, según la cual "Paja Brava SA" vende nuevamente a Lucrecia Fernández Cancela el mismo



Dirección General de Registros N° 18/2014, de 5 de marzo de 2014. c) Corresponde, de acuerdo a lo dispuesto en esta resolución, en forma previa a la decisión de la Dirección General de Registros, dar vista a las personas afectadas por la cancelación de las inscripciones irregulares, a saber: 1) Lucrecia Fernández Cancela (inscripciones N° 383 F° 546 L° 2 de 4/2/2003 y N° 967 F° 1300 L° 5 de 21/3/2003 y 2) Marcelo Julián Sosa Suárez (inscripción N° 1016 F° 1358 L° 5 de 24/3/2003). UNANIMIDAD. -----

**N° 51/2014. Petición Aldo García por el MGAP. 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 (hoy modificada por la Resolución N° 18/2014). 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



concluyendo que, efectivamente, nos encontramos frente a una situación en la que el calificador, debido a las dificultades anotadas por la Registradora de Salto, no pudo verificar adecuadamente el tracto sucesivo y ello indujo a error en las inscripciones números 1442, de 2 de julio de 1998 y 1915, de 12 de agosto de 2011. Nos encontramos en el supuesto previsto en el artículo 1º apartado b) de la Resolución Nº 18/2014 de la Dirección General de Registros, el cual prevé que estas situaciones se resolverán caso a caso por dicha Dirección General, tomando en consideración si se observó lo establecido en los artículos 57 y 58 de la ley registral y debiendo brindarse las garantías legales y reglamentarias correspondientes (artículo 75 del Decreto Nº 500/991). La administración procedió a dar vista a los interesados en mantener las inscripciones, pero éstos se opusieron en tiempo a lo peticionado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, por lo que no estamos frente a una situación en la que la parte afectada consiente la cancelación, siendo aplicable el numeral 2) del artículo 82 de la Ley 16871, invocado correctamente por Luis Gonzalo Zorrilla Apa y Lydia María Ferrés Piegas. En consecuencia, correspondiendo dilucidar el presente caso en la vía judicial, se dictamina que no debe hacerse lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD. -----

Se retira de sala la Esc. Rosa Blanca Sosa e ingresan los Escs. Fernando Echeverría y Sandra Pombo. -----

**Nº 52/2014. Petición Lucas Borchardt y otra. Exp. 2014-11-0018-0146.** Los cónyuges Lucas Marcel Borchardt Oreiro y Alejandra Leonor Borques Islas solicitan la cancelación de la inscripción verificada con el número 3436, de 10 de mayo de 2013, en el Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria – Registro de Vehículos Automotores de Canelones, correspondiente a una compraventa de un vehículo marca “Fiat”, modelo “Palio We Adventure Locker”, padrón 773060 de dicho departamento, celebrada entre los comparecientes. Fundamentan la solicitud en la nulidad de dicho contrato de compraventa, en virtud de la prohibición establecida en el artículo 1675 del Código Civil. El Registrador de Canelones, Esc. Ernesto Spinelli, corrobora lo manifestado por los solicitantes, expresando que dicha nulidad no fue advertida en el momento de realizar la calificación registral respectiva por el técnico a cargo, recordando lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 16871, que declara insubsanable por la inscripción la nulidad respectiva. La Comisión Asesora concuerda con el fundamento esgrimido por los solicitantes; estamos frente a una nulidad absoluta claramente consagrada en el artículo 1675 del Código Civil, nulidad que emerge del propio documento, pues del mismo surge que el estado civil de las partes es



Manual de Ingreso es el detallado por el Esc. Spinelli, única forma en la que el asiento puede reflejar el tipo social de estas entidades, el que luego se refleja en los certificados de información expedidos por el Registro. El Esc. Carlos Milano expresa que –sin perjuicio de las particularidades que tiene nuestro sistema de volcado al asiento registral– no es correcto obligar al usuario a cambiar la denominación que tiene la sociedad de hecho, pues el aditamento “Sociedad de Hecho” no figura en el contrato presentado a inscribir y el Registrador no tiene potestades para hacer cambiar el contenido documental, si éste no viola disposiciones legales. Los restantes miembros de la Comisión concuerdan con lo expresado y el Esc. Fernando Echeverría señala que lo que puede hacer el Registro, cuando el documento no aclara cuál es la denominación y naturaleza jurídica de la sociedad, es observar la inscripción y solicitar al Escribano interviniente su aclaración, para que el asiento luego refleje en forma indubitable dicha naturaleza jurídica. UNANIMIDAD.---

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

The image shows several handwritten signatures and scribbles. At the top left, there is a large, simple scribble. Below it, the name 'Huesaford' is written in cursive. To the right of 'Huesaford' is a large, dense scribble. Below 'Huesaford' is another signature that appears to be 'F. Echeverría'. To the right of this signature is another signature that looks like 'C. Milano'. At the bottom right, there is a large, flowing signature that appears to be 'J. Echeverría'.