Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2902 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 400.- En la ciudad de Montevideo, el veintidós de julio de dos mil quince, 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. Gustavo Morales y por la Auditoria Registral el Esc. Pablo Pérez. Fue convocada además, de acuerdo a la temática a considerar, la Esc. Mariella Prato

---

Nº 20/2015. Oposición Silvia Cayafa. Exp. 2015-11-0018-0009. La Escribana Silvia Esther Cayafa Toledo se opone a la calificación registral efectuada al documento de modificación de Reglamento de Copropiedad inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado el 4 de diciembre de 2014 con el Nº 14289. Expresa que el documento fue observado por los siguientes motivos: *"Completar control de representación. La copropiedad no es persona jurídica, indicar a quienes representa y su legitimación. Ver expedición de copia."* Manifiesta que, adicionalmente, la Señora Directora del Registro nombrado le comentó que el artículo 7º del Decreto – Ley 14560, en cuanto refiere a las facultades dadas por la asamblea de copropietarios para otorgar la modificación del Reglamento de Copropiedad, entraría en colisión con la solemnidad dispuesta por el artículo 291 de ka Ley 18362 para el otorgamiento de poderes para negocios de gestión solemne, dado que dicho poder había sido otorgado en la Asamblea de Copropietarios y reflejado en el Libro de Actas de Asamblea del edificio pero sin la solemnidad de una escritura pública o documento privado certificado notarialmente y protocolizado como exige la última ley nombrada. La oponente expresa: a) El artículo 7 del Decreto Ley 14560, establece que *"Compete a la asamblea de copropietarios: ... B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representen los tres cuartos del valor del edificio; en el mismo acto se designarán a o los copropietarios que otorgaran la escritura pública respectiva, en representación del condominio;... El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de la copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público"*. b) Entiende que las comparecientes a la escritura de modificación de reglamento presentada a inscribir, Sras. Adriana Domínguez y Andrea Sacchi, representaron a los copropietarios del Edificio y estaban legitimadas para ello, al haber sido designadas por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios, de conformidad con lo

dispuesto por el artículo 7 literal B del Decreto – Ley 14560. De las trece unidades que componen el edificio, se encontraban presentes o representadas por poder, once unidades, todas las que votaron en forma afirmativa el cambio de destino y la modificación del reglamento, constituyendo la mayoría especial que exige la ley. Es la Asamblea de Copropietarios el órgano directivo a través del cual los copropietarios expresan su voluntad sobre todos los asuntos relacionado con el consorcio, con la única limitación de las normas legales y reglamentarias y de los derechos adquiridos. La ley es clara en cuanto a que los propietarios designados para otorgar la modificación del reglamento, actuarán en la escritura *"en representación del condominio"*, es decir de todos los copropietarios. c) En el caso concreto, el Reglamento de Copropiedad originario establecía que el destino de la unidad 001 era *"comercio u oficina"*, con la modificación de destino resuelta, pasó a ser *"comercio u oficina y/o vivienda"*, por lo tanto los derechos del propietario de la unidad 001 no solo no han sido vulnerados, sino que por el contrario han sido protegidos, ampliando su posibilidad de disfrute sobre el bien. Y se contó expresamente, con el consentimiento de quien se ve afectado por la modificación, pues dicho copropietario, Sr. Kart Rohrer, estuvo presente en la asamblea realizada y por supuesto votó afirmativamente la modificación referida. d) Respecto al punto *"expedición de copia"*, entiende que es correcto haberla expedido para el nombrado Sr. Rohrer, pues es la parte beneficiada por la inscripción, de acuerdo con el artículo 87 inciso segundo de la Ley 16871 y artículo 217 de la Acordada 7533 (Reglamento Notarial). e) En cuanto a la supuesta derogación del artículo 7 del Decreto – Ley 14560 por el artículo 291 de la Ley 18362, la oponente entiende que la primera es una norma específica, cuyo fin fue corregir imperfecciones de la ley madre de propiedad horizontal 10751, flexibilizando el consentimiento requerido y sustituyendo la unanimidad por *"la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto que representaren los tres cuartos del valor del edificio"*. Y especialmente dicha ley autorizó a que la asamblea designe a quienes otorgarán la correspondiente escritura *"en representación del condominio"*. La ley 18362, artículo 291, puso fin al debate doctrinario sobre la forma que debía tener el negocio de apoderamiento otorgado para negocio de gestión solemne y las consecuencias del negocio concluido sin poder de representación, pero esta norma no altera lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto Ley 14560, en cuanto este último prevé una solución especial para la toma de decisiones cuando se está en el régimen de Propiedad Horizontal. Resulta excesivo, a juicio de la oponente, exigir que además de estar manifestada la voluntad de la mayoría calificada de copropietarios en la

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

Asamblea, que ellos deban adicionalmente otorgar un documento privado con firmas certificadas por Escribano o una escritura pública. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informó que en el presente caso deben estudiarse tres puntos principales: quiénes son los otorgantes de la modificación de reglamento y si están legitimados para decidir; qué formalidad debe cumplir el poder de las comparecientes y qué copia de la escritura titula el derecho a inscribir. a) En cuanto al primer punto, el artículo 7 del Decreto - Ley 14560, establece que la modificación debe ser aprobada por la mayoría de componentes de la asamblea que representen los tres cuartos del valor del edificio, por lo tanto son los titulares de esas unidades quienes están legitimados para acordar la modificación, y también debe prestar su conformidad el titular de la unidad cuyo destino se modifica. Ello debe surgir del documento y el Registro debe controlar el tracto sucesivo, es decir que los otorgantes sean los propietarios de las unidades que cumplen con los requisitos que la ley exige. b) Respecto a la formalidad que debe cumplir el poder por el cual los otorgantes representan a los titulares de las unidades, entiende que el artículo 291 de la Ley 18362 no solo dilucida el tema de la forma del negocio de apoderamiento para negocios solemnes, sino que además lo establece como requisito de inscripción. c) Finalmente, de acuerdo al artículo 87 de la ley 16871, debe presentarse la copia expedida *"para quien resultare titular de los derechos registrables"*, y éstos no pueden ser otros que los copropietarios. Una modificación de reglamento afecta el funcionamiento del edificio a futuro y obliga a todos los copropietarios. Registralmente es un acto modificativo de la inscripción del reglamento y los titulares del derecho a inscribir son los que están legitimados para decidirla. La Comisión Asesora estudió el caso, destacando: a) En primer lugar, deben distinguirse dos aspectos: por un lado, el punto relativo a quiénes tienen legitimación para decidir la modificación del Reglamento de Copropiedad, extremo que soluciona la primera parte del literal B) del artículo 7 del Decreto - Ley 14560 con las mayorías especiales mencionadas en la Asamblea especialmente convocada al efecto, por otro lado, el aspecto relativo a quién o quienes pueden otorgar la escritura de Modificación de Reglamento, punto que soluciona la parte final del literal B) antes mencionado: *"en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio"*. Ambos extremos se acreditan con el control del acta de asamblea respectivo, lo cual se considera correctamente realizado por la escribana interviniente, pero además debió controlarse la calidad de "propietarios" de

quienes votaron la modificación, incluyendo al titular de la unidad 001 objeto de la modificación de destino, ya que así lo exige la norma en estudio, de todo lo cual debió dejarse expresa mención en la escritura, así como de su presencia en dicha asamblea. b) En segundo lugar, en lo relativo al poder de representación invocado en la escritura de Modificación de Reglamento de Copropiedad, esta Comisión comparte lo argumentado por la oponente. En efecto, el artículo 7 del Decreto Ley 14560 es una norma especial que regula lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, y como norma especial, no se considera modificado por una norma general posterior que establece la forma aplicable a los negocios de apoderamiento para negocios de gestión solemne. c) Por último, el aspecto relativo a la expedición de copia, se entiende que asiste razón a la Registradora y ella debe expedirse a favor de los copropietarios, por tratarse de las personas que resultan titulares de los derechos registrables en la especie (artículo 87 de la Ley 16871), siendo ellos los beneficiados por la inscripción de toda modificación de Reglamentos de Copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 de la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia. En conclusión, la Comisión dictamina que podrá hacerse lugar a la oposición interpuesta siempre que se adjunte a la inscripción: 1) Certificado notarial que acredite la calidad de propietarios de quienes votaron la modificación en la Asamblea respectiva, incluyendo al titular de la unidad 001 objeto de la modificación de destino, dejando expresa constancia de su presencia en dicho acto. 2) Se modifique –mediante constancia notarial al pie de la nota de suscripción respectiva– que la copia se expide a favor de los copropietarios del edificio. UNANIMIDAD.- ----------

Nº 21/2015. Petición Sandra Aquines. Exp. 2014-11-0018-0162. La Esc. Sandra Aquines y la Dra. Adriana Bacchi, ésta última en carácter de abogada patrocinante en la ejecución llevada a cabo ante el Juzgado Letrado de Familia de Tercer Turno (autos "FERRARI PINYI, Jaime c/CASTRO, Walter), solicitan la cancelación de la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo Nº 45019 20 de diciembre de 2002, la que, a pesar del tiempo transcurrido, figura aun con el carácter de "provisoria". Expresa que la inscripción mencionada siempre tuvo dicho carácter provisorio, a pesar de que formalmente ya debería haber caducado por no haberse levantado las observaciones en tiempo y forma. El Registrador, Esc. Daniel Ramos, expresa que la inscripción mencionada siempre fue provisoria, a pesar de que formalmente ya debería haber caducado, sin embargo, no cuenta con los elementos suficientes como para aseverar que el documento fue retirado del Registro en el mismo estado de provisorio, o caduco, o que,

habiéndose levantado la observación se hubiera transformado la inscripción en definitiva. La Comisión Asesora estudió la petición en dictamen número 60/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, encontrando que las comparecientes no habían acreditado la calidad que invocaban pero, además, quien estaba legitimada para realizar la solicitud ante la Dirección General de Registros es la persona que inició la ejecución a que se hace referencia, no su abogada patrocinante, por lo tanto, se solicitó dar vista a las comparecientes. Cumplido el plazo de la vista, no se presentó escrito alguno, pero con fecha 26 de mayo de 2015 compareció el Dr. Samuel Borensztejn, quien, según certificado notarial adjunto de la Esc. Sandra Aquines, posee la calidad de ejecutante en el proceso llevado a cabo ante el Juzgado Letrado de Familia de Tercer Turno, en autos caratulados "FERRARI PINYI, Jaime c/CASTRO, Walter" Ficha 46-38-2013, en el cual se ha embargado el inmueble padrón número 31577 de Montevideo, estando el mismo en la etapa de estudio de títulos. La Comisión entiende que se ha acreditado la legitimación para dar curso a esta petición, pero en forma previa deberá darse vista a las personas potencialmente afectadas por la cancelación de la inscripción solicitada, Sra. Gioconda Esmeralda DEVESA MARSIGLIA en el domicilio que figura en la minuta respectiva, Avenida 18 de julio 2178 de Montevideo y mediante edicto en el Diario Oficial, solicitándole presente el documento de promesa de compraventa de fecha 25 de noviembre de 2002 autorizado por el Esc. Hebert Belino. UNANIMIDAD. ----------

Nº 22/2015. Contencioso registral Esc. Carlos Rodríguez Sosa. Exp. 2015-11-0018-0108. El Escribano Carlos Rodríguez Sosa se opone a la calificación efectuada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa de Canelones respecto del documento inscripto provisoriamente con el número 4990 el 23 de diciembre de 2014, el cual fue observado por no haberse controlado el certificado especial del BPS por la enajenante, "Horacio García Lagos SA –en liquidación". El oponente se agravia por entender que no corresponde dicho contralor, al tratarse de un acto otorgado con anterioridad a la vigencia de la Resolución Nº 62/2014 de la Dirección General de Registros, de fecha 21 de mayo de 2014. Expresa que la referida resolución no puede tener efecto retroactivo ni derogatorio de normas de rango superior, ya que hasta el momento de su dictado, el Registro aplicaba lo dispuesto en el Decreto Nº 152/1995, el cual habilitaba que los enajenantes declararan no ser contribuyentes del BPS, sin excluir de tal posibilidad a las sociedades anónimas. La Registradora, Esc. Cristina Guattini, entiende que aplicó

correctamente la resolución de referencia, por los siguientes fundamentos: a) Dicho acto administrativo cita el informe de la Esc. Susana Barreto, del BPS, quien entiende que a partir de la vigencia de la Ley 16713, de 3 de setiembre de 1995, ya no es posible la declaración negativa de las sociedades anónimas y por su parte el artículo 667 de la Ley 16170 establece que los Registros Públicos no inscribirán documentos sin dejar constancia del número de certificado correspondiente. b) La Resolución Nº 62/2014, no efectúa distingos según la fecha de otorgamiento del acto que se inscribe, por lo tanto el Registrador tampoco puede hacerlo. La Comisión Asesora estudió el caso, recibiéndose los siguientes aportes: El Dr. Ricardo Brum entiende que por aplicación de la teoría del decano Paul Roubier, el control requerido por el acto administrativo en examen, debe hacerse en el momento en que se presenta a inscribir el documento y por ende, no es legítimo admitir dicha "declaración negativa" en tal circunstancia. En base a la teoría de Roubier, proceder de esa manera no supone darle efecto retroactivo a la mencionada resolución, sino efecto inmediato. Los Escs. Carlos Milano, Mariella Prato y Pablo Pérez, por su parte, comparten la opinión del oponente por los siguientes fundamentos: a) El control de aportación al BPS está regulado por los artículos 662 y siguientes de la Ley 16170, de 28 de diciembre de 1990, surgiendo de su artículo 664 numeral 4º, que el acto jurídico que hace nacer el deber de controlar el certificado habilitante a los contribuyentes, es *"Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación..."*, es decir, la disposición determinó *el momento* en el cual se debe efectuar el control, el cual tiene lugar cuando se produce la enajenación o la cesión de promesa de enajenación. b) Cuando el artículo 667 establece el deber del Registrador de controlar el certificado, se remite a los artículos 663 y 664 citados, es decir que determina el momento a tener en cuenta en dicho control: su otorgamiento. c) Esta Comisión se ha expedido en otras oportunidades, que corresponde aplicar los controles al momento de la presentación al Registro, solamente en aquellos casos en los cuales la norma establece los mismos como *requisitos para la inscripción*, por ejemplo, así sucede con el Seguro Obligatorio Automotor, donde el artículo 27 de la Ley 18412 establece que *"Los Registros Públicos no podrán inscribir..."* sin el previo control de la vigencia del seguro, situación que no se da en el caso a examen. d) Hasta el momento del dictado de la Resolución Nº 62/2014, los Registros unánimemente aplicaron lo dispuesto en el Decreto Nº 152/1995, el cual habilitaba que los enajenantes declararan no ser contribuyentes del BPS, sin excluir de tal posibilidad a las sociedades anónimas, por lo tanto, considerar que no debe tenerse en cuenta la fecha del otorgamiento sino la de la

inscripción, implica un cambio de criterio que coloca el negocio que se pretende inscribir en una situación desigual respecto a otros que sí se pudieron registrar. En conclusión, no existiendo unanimidad de opiniones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 inciso 2º del Decreto Nº 99/1998, se pone el asunto a votación, aprobándose por mayoría simple –con el voto discorde del Dr. Ricardo Brum– que corresponde hacer lugar a la oposición interpuesta, solicitando a la Dirección General de Registros aclare mediante nueva resolución el criterio a aplicar por los Registradores en situaciones como la que se estudia en estas actuaciones. ----------

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