Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2400 5842 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 406. En la ciudad de Montevideo, el diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, 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, la Esc. Alicia Montaña, por la Asesoría Letrada, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoria Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Cristina Guattini, Pilar Abu Arab y Stella Stratta, Daniel Cersósimo y Daniel Ramos. ----------

Nº 2/2016. Consulta de la Esc. Cristina Guattini del Registro Nacional de Actos Personales. Se presenta la consulta respecto a la inscripción de testimonios de partidas de defunción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 nral. 6 de la ley 16.871, cuando se desea dar publicidad a la extinción de los mandatos, por las causales previstas en el artículo 2086 del Código Civil, que en este caso está referido en el numeral 5 de dicho artículo, por muerte del mandante o mandatario. Con la aprobación del artículo 433 de la ley 19.355 se habilita la posibilidad de revocar mandatos y poderes en forma genérica, es decir sin aportar los datos previstos en el artículo 35 del Decreto reglamentario 99/98 que dispone, como requisitos consignar: "***lugar y fecha del otorgamiento del mandato, nombre del profesional actuante e individualizacion de mandante y mandatario"*** . Dicho art. 433 dispone: ***"Los mandantes o poderdantes, podrán*** revocar en forma genérica, total o parcialmente, los mandatos y poderes que hubieren otorgado, sin que deban especificar los detalles de los poderes que pretenden revocar. La misma circunstancia será aplicable a los apoderados o mandatarios que pretendan renunciar a poderes que les hubieran conferido," **Los Esc. Pablo Pérez, Esc. Pilar Abu Arab, Stella Stratta y Dra. Gargallo**, coinciden en que no puede aplicar el art. 433 de la ley 19.355 por los siguientes motivos: a) que la ley es clara en el sentido de que habla de revocación o renuncia, haciendo alusión solo a estos dos actos, y por tanto para dar por extinguido genéricamente poderes por causa de muerte debió decirlo expresamente, siendo necesario una reforma de la norma o de los requisitos de inscripción establecidos en el art.41 del Decreto Reglamentario de la Ley 16871 y b) no todos los mandatos se extinguen por la muerte del mandante, pues hay excepciones como el art. 2098, que muchas veces se establece en el poder de que el mismo seguirá vigente de acuerdo a dicho artículo, porque es voluntad del mandante que se mantenga la vigencia del mismo, aun después de su muerte. *C)* Agrega la **Escribana Stratta** que el art. 41 inc. final de la ley de registros, deriva a la reglamentación la determinación de los demás datos que

debe contener la inscripción. El art. 35 del Dec. 99/98 inc. final reglamenta especialmente los casos de extinción por causa de muerte y el contenido del asiento en estos casos. Esta disposición no fue modificada por el art. 433 de la ley 19355 que refiere únicamente a los casos de revocación y renuncia, por lo que no existe en el punto un vacío normativo, sino una norma expresa que reglamenta el contenido del asiento en este caso. En consecuencia de acuerdo a los arts. 16 y siguientes del Código Civil, existiendo una clara disposición no corresponde interpretación. A los efectos de modificar esta disposición si se entendiera conveniente, solo es necesario modificar el decreto, puesto que la ley registral se remite a él para el contenido del asiento. *La* ***Esc. Cristina Guattini,*** manifiesta que comparte los argumentos mencionados precedentemente, opinando además que, si bien el acto inscribible de una partida de defunción está dentro de las causales de **extinción** del mandato y no propiamente de una **revocación o renuncia** (que es un acto voluntario otorgado por del mandante o renunciante de acuerdo a la redacción del art. 433), la Dirección General a efectos de un mejor cumplimiento de la función registral y a efectos de asegurar el tráfico jurídico de los bienes, el cual se realiza a través de la inscripción de los actos y negocios jurídicos y a la información de los mismos, podría interpretar que es aplicable el Art. 433 de la ley 19355 para la inscripción de las Partidas de Defunción, dado que es mediante la información registral que los Escribanos y/o demás interesados, cuando van a actuar en el otorgamiento de un acto o negocio jurídico toman conocimiento si un poder se revocó o se extinguió.- Además hay que tomar en cuenta que en nuestro sistema no hay un servicio de información a terceros, de los fallecimientos de los mandantes que otorgaron poderes y los herederos no se tienen datos de los mismos.- La ***Esc. Montaña,*** si bien comparte los argumentos antes expresados, entiende que el vocablo revocación fue tomado en su sentido amplio como lo define la Real Academia Española significando "dejar sin efecto una concesion, un mandato o una resolucion " y entiende que fue expresión poco feliz del legislador al decir "revocación genérica" , acotado al acto revocacion, acto de extinción voluntario. En garantia de la seguridad juridica, es coherente e imperioso que salgan de circulación los poderes no vigentes, habida cuenta de los perjuicios económicos que ello puede acarrear. Asimismo, entiende que, fallecido el Mandante el poder se extingue de pleno derecho por así disponerlo el art. 2086 del C. Civil, por tanto **las facultades** expresas contenidas en él, por ejemplo las previstas en el art. 2098, continuarían vigentes aun después de la muerte, para cumplir con lo mandatado. La vigencia de las facultades expresas contenidas en el mandato para después de acaecida la muerte, se mantiene ***este***

o no inscripta la extinción del mandato. Con la aplicación en este caso del art. 433 de la ley 19355, es facilitar la publicidad, no requiriéndose los requisitos del art. 35 del Decreto 99/98. La Comision Asesora debate el asunto, existiendo enfoques diversos entre sus integrantes con argumentos a favor y en contra. Por MAYORIA se dictamina que **no** es de aplicación el art. 433 de la ley 19.355 con respecto a la inscripción de testimonios de partidas de defunción respecto a la extinción del mandato por causa de muerte. Se retira la Escribana Guattini e ingresan el Esc. Daniel Cersosimo y Esc Daniel Ramos. ----------

3/2016. <u>Oposición a la calificación. Esc. Juan Domingo Goyeni Rivera- Exp. 2016-11-0018-0019.</u> El Esc. Juan Domingo Goyeni Rivera se presenta entablando el contencioso registral tendiente a obtener la inscripción definitiva de la inscripción No. 2744/2015 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José, en aplicación al art. 17 nral. 20 de la ley 16.871 de 28/9/1997. Con fecha 12/9/2015 se presentó a inscribir un documento que contiene una cesión de promesa (no inscripta) y compraventa de construcciones, solicitándose la inscripción registral de esta última, alegando que mucho antes de la vigencia de la ley 16.871 fue inscripta con el No. 208 Fo. 273 Lo. 39 el 15/5/1986 una venta de construcciones, siendo aplicable el art. 17 antes referido, en el entendido de ser un acto modificativo de derechos inscriptos. De acuerdo al informe del Técnico Registrador, se calificó el documento como acto no inscribible. El argumento tiene su antecedente en un contencioso registral en el cual **la Dirección General de Registros compartió dicha posición y resolvió que no era acto inscribible.** El informe del Técnico Registrador Esc. Daniel Cersósimo, se refiere asimismo a un trabajo publicado en la Revista de la AEU T.73 (7-12) del año 1987, pag. 144 y ss en respuesta a consulta efectuada a la Comisión de Derecho Registral, en relación al referido contencioso, quien entre otras consideraciones expresa que "*no es acto inscribible en aplicación de los principios de publicidad, especialidad y legalidad* " y agrega además " *que la inscripción debió realizarse en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo por la Cesión de promesa contenida en el documento, la que amparara al Cesionario en cuanto a las construcciones, mejoras, etc, verá protegido su derecho en la medida que cumpla la promesa y cesión, haciéndolas suyas en ese momento".* **Asimismo,** en dicho informe se hace referencia entre otros a la opinión de juristas como el Esc. Fernando Miranda, *"que opina que la única manera de constituir un edificio en suelo de otro, teniendo*

la propiedad diversa, es constituyendo el derecho de superficie" y cita también la opinión del Esc. J. A. Prunell, que entiende que "*el C.C. uruguayo distinguió bien el principio de la accesión aplicado al derecho de dominio (accesorios unidos al principal) del modo de adquirir el dominio de cosa ajena que viene a incorporarse a la cosa principal.....*" **La Comisión de Derecho Registral continua diciendo que: "** *En materia registral la regla es que el derecho real convencional, se inscribe siempre, por el contrario los derechos personales se inscriben, siempre que la ley lo establezca.....* **y expresa** *"Repetimos, el promitente comprador adquirirá el dominio de las construcciones y plantaciones, una vez que escriture la promesa sobre el suelo".* Concluye el informe del Registrador: "***que por lo expuesto el negocio de enajenación de las construcciones contenido en la escritura "observada" <u>no es un acto inscribible</u>, por lo que no puede admitirse la inscripción definitiva de la misma.*** La Comisión Asesora Registral aprueba y comparte el informe del Registrador, dictaminando que no corresponde hacer lugar a la inscripción definitiva. UNANIMIDAD.----------

4/2016. <u>Consulta de la Esc. Danali Britos</u>. La Escribana Danali Britos consulta al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto si el contrato de arrendamiento de un predio ubicado en zona rural para la instalación, desarrollo y explotación de paneles solares y/o aerogeneradores y otros equipos que formaran refiere a un parque solar fotovoltaico y/o de un parque eólico, está comprendido en la Ley 14384 y por tanto requiere certificación de firmas para ser inscripto. Sostiene la consultante que acuerdo a lo dispuesto por el art. 2 de la Ley 14384, están sujetas a esta ley: " *Todo contrato por el que una de las partes se obliga a conceder a otra el uso y goce de un predio rural* ***con destino a cualquier explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria,*** *y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en frutos naturales o productos de la cosa, queda sujeto a las disposiciones de* la presente ley". Por otra parte aduce que de acuerdo a lo que dispone el art. 3 de la ley 17.777 " *.... se reputan agrarias las actividades destinadas a la producción animal o vegetal y sus frutos, con fines de su comercialización o industria,* ***<u>así como también las de manejo y uso con fines productivos de los recursos naturales renovables.</u>*** *Se consideran comprendidas en ella, las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexa o accesoria,* ***<u>sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio</u>****";* por lo que entiende que dicho contrato debe considerarse comprendido en el concepto de explotación

agropecuaria. La Comision estudió el tema y entendió que el destino manifestado por la consultante, no encuadra dentro del regulado por el art. 2º de la ley 14.384. En efecto, la definición establecida en el art. 3 de la ley 17777 se establece a los solos efectos de la aplicación de dicha norma, tal como dispone el acápite del mismo. En consecuencia, el contrato de arrendamiento deberá contar con certificación de firmas para poder ser inscripto, no estando comprendido en la excepción prevista por la ley 14.384. La **Escribana Stella Stratta** manifiesta que en Maldonado han ingresado escrituras públicas de constitución de derecho de superficie que tienen como destino la instalación de ese tipo de emprendimientos, lo que a su juicio parece una forma mas adecuada a las características de estos acuerdos, donde la sociedad que instala el parque se considera propietaria de todas las construcciones, puede enajenarlo, etc. Nuevamente el principio de accesión. El art. 36 de la ley 18.308 de 18/6/2008 brinda un marco regulador general para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible y dispone que: "*El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición..... El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno* ***que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo .....***" Asimismo, agrega la Esc. Alicia Montaña que el art. 3 de la ley 17.777 destaca que se reputan agrarias....." las de manejo y uso con fines productivos de los *recursos naturales renovables*, lo cual comprendería por ejemplo el Parque Eólico. Pero, en el inciso final del mismo artículo se establece: "*Se consideran comprendidas en ella las actividades realizadas por los productores rurales de manera directamente conexa o accesoria,* ***sea para sostén de su explotación, o como complemento o prolongación de sus actos de producción o servicio.*** En este caso, el destino no es para producción de "sus actos de producción," sino para la explotación de energía renovable de uso y distribución o comercialización por un tercero. La Comisión Asesora concluye que el acto que se pretende inscribir no está comprendido en el artículo 2º de la ley 14,384, correspondiendo exigir la certificación notarial de firmas. UNANIMIDAD. ----

5/2016. Consulta del Esc. Daniel Cersósimo respecto al control del Impuesto de Primaria a bienes rurales cuando corresponda la exoneración. Se pone a consideración de la Comisión Asesora Registral la necesidad de determinar el alcance del contralor de la exoneración del Impuesto de Enseñanza Primaria en bienes rurales, tema que fue tratado por la C.A.R. en Acta 403 de 9/10/2015 y luego resuelto en la Resolución Nº 162/2015, de 4 de noviembre de 2015. En aplicación de las disposiciones legales vigentes se analizan las siguientes leyes y decretos: ley 15.809 de 8 de abril de 1986 (art. 636, 638, 641 y 643), ley 17.296 de 21 de enero de 2001 (art. 448) y ley 19.333 de 31/07/2015 (art. 3) y su Decreto reglamentario 229/2015 del 31/8/2015. El art. 3 de la ley 19.333 de 31/07/2015 dispone la exoneración del pago de dicho impuesto, a los propietarios de padrones que exploten a cualquier título y no excedan de 300 Has e índice Coneat 100. El art. 638 de la Ley 15809 establece que cabe la exoneración de acuerdo a los valores reales determinados por la Dirección del Catastro Nacional, actualizada de acuerdo al índice de variación de precios. El art. 641 de la misma ley, establece que: "*Los Escribanos no podrán autorizar ninguna enajenación de bienes raíces sin que se les justifique el pago del impuesto de enseñanza primaria o su exoneración. Esta justificación se hará con el comprobante de pago correspondiente al último ejercicio o cuota vencidos. A falta de comprobantes, el Escribano autorizante dejara constancia de la causal de exoneración. La omisión por parte de los Escribanos de esta obligación, aparejara su responsabilidad solidaria respecto del impuesto que pudiera adeudarse y el Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá documentos que debiendo tener la constancia de pago o de la causal de exoneración, no la tuvieran.* " El Decreto 229/2015 de 31/8/2015 con la correspondiente modificación del Decreto del 3 de noviembre de 2015, establece en su *art. 1. " El impuesto anual de enseñanza primaria que grava las propiedades rurales, restablecido por la ley 19.333, será recaudado por la D.G.I en el marco del convenio celebrado con la A.N.E.P. de acuerdo lo dispuesto por el artículo 643 de la ley 15.809, siempre que dichos inmuebles se encuentren afectados directa o indirectamente a explotaciones agropecuarias". "En caso de que dichos inmuebles rurales no se encuentren afectados a explotaciones agropecuarias, la recaudación será realizada por la ANEP."* En este caso, cuando corresponda la recaudación por ANEP, será realizada en las mismas condiciones que la correspondiente a los inmuebles urbanos y suburbanos, es decir que cuando corresponda la exoneración se aplica el art. 638 de la ley 15809, considerando el valor real del bien expedido por la Dirección del Catastro Nacional. Por tanto, la Comisión Asesora concluye que: cuando corresponda la exoneración, el Registro

debe controlar la constancia del Escribano que establezca la causal de exoneración. UNANIMIDAD. ----------

6/2016. Consulta del Banco de la Republica Oriental del Uruguay, en relación a la inscripción de reservas de propiedad para constitución de hipotecas, cuando las mismas refieren a más de tres bienes inmuebles. Se manifiesta por el consultante que existen criterios diferentes en las distintas sedes registrales, pues cuando se ingresan mas de tres bienes, les solicitan ingresar un formulario por tres bienes, y no un formulario con anexos como disponen la Resolución 433 del 16/11/2007 y a la Circular 129/2007 de 22/11/2007, situación esta que implicaría distintos números y fecha de ingreso. Ello les ocasiona desde el punto de vista operativo y de control inconvenientes de seguimiento, pues también difiere la caducidad de los mismos. La Comisión Asesora expresa que lo consultado está reglamentado en las disposiciones antes citadas, no correspondiendo hacer modificaciones a las mismas, recomendándose reiterar la circular a todas las sedes registrales. UNANIMIDAD. ----------

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