



Dirección General de Registros
 Oficina del Montevideo - 18 de julio 1230
 tel 2402 6642 - C.F. 12300
 www.dgigrubuy

ACTA Nº 411. En la ciudad de Montevideo, el quince de julio 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, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral el Esc. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos, Claudia Pereiro y Mariela Pagliaro. -----
 Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo y Daniel Ramos -----

Nº 29/2016. Oposición María Soledad Lapido. Exp. 2016-11-0018-0118. La Escribana María Soledad Lapido se opone a la calificación registral del documento inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto el 29 de diciembre de 2015 con el número 3266, correspondiente a una declaratoria otorgada por "Citibank N.A. Winnfield Investments LCC" e "Itafra S.A.", la cual se encuentra observada porque a criterio del Registrador se trata de una ampliación de hipoteca, solicitando en consecuencia las declaraciones y controles fiscales correspondientes, así como el artículo 70 de la Ley 11029. En efecto, en la cláusula primera, apartado I) de la citada declaratoria, se establece que "*El Banco ha concedido a Winnfield Investments LLC una línea de crédito hasta la suma de U\$S 15.000.000, el que se documentó en un contrato de apertura de línea de crédito... y en un vale... así como los que en el futuro se libren bajo la línea de crédito mencionada*". Más adelante, se establece "*Citibank ha concedido en el día de hoy a Winnfield Investments LLC una nueva línea de crédito hasta la suma de U\$S 21.000.000 ... la cual se documenta en un contrato de apertura de línea de crédito y en un nuevo vale librado por el deudor...*
SEGUNDO. *Por la presente, las partes declaran expresamente que la Hipoteca garantiza plenamente y sin limitación alguna la totalidad de las obligaciones del Deudor bajo el contrato, los Vales, la Nueva Línea de Crédito, el "Credit Agreement" y el "Nuevo Promissory Note".* La oponente no comparte dicha observación, en virtud de que la declaratoria solamente establece que la hipoteca oportunamente otorgada y hasta el gravamen allí constituido, garantiza tanto las obligaciones referidas en la hipoteca originaria así como las nuevas obligaciones asumidas por el deudor en la nueva línea de crédito, ya que con el documento no se amplía el gravamen, el cual permanece incambiado en la suma U\$S 2.000.000. Las Técnicas Registradoras Esc. Fernanda Aguiar y Natalia Mederos, informan que, en virtud de haberse concedido una nueva línea de crédito, ampliarse el monto de las

obligaciones del deudor y al decir la cláusula segunda literal c), que la hipoteca garantiza todas las obligaciones contraídas por el deudor, se está ampliando el monto que garantiza la hipoteca y, por lo tanto, del punto de vista registral, se considera nueva hipoteca. De interpretarse lo contrario, no se justificaría la inscripción del documento, ya que, si tenemos presente el numeral 20 del artículo 17 de la Ley 16871, son actos inscribibles las modificaciones de derechos inscriptos, por lo tanto, si no modifica derechos inscriptos, no correspondería la inscripción. Los integrantes de la Comisión Asesora realizan un intercambio de ideas sobre la cuestión planteada, recibiendo las siguientes opiniones: a) La Dra. Beatriz Gargallo expresa que a su juicio no surge del documento la intención de las partes en otorgar un nuevo gravamen o modificar el ya constituido sobre todo en cuanto al monto, a pesar de que algunas de sus cláusulas pueden dar lugar a confusión. Considera que se trata de una hipoteca cambiaria, y cita al respecto, el trabajo del Dr. Gorfinkiel ("La hipoteca cambiaria en el Uruguay" LJU tomo 119 p. 91 y ss. Ed. Amalio Fernández 1999) y el del Prof. Gamarra ("Validez de la fianza general bancaria", en ADCU p. 139-148 y Tratado...tomo I vol. 2, 4ª ed. p. 19 y 28) y amplia doctrina (Ferro Astray y Nury Rodríguez Olivera) y jurisprudencia que recoge esta posición, donde se concluye que se trata de una hipoteca comercial, pues se garantizan obligaciones comerciales como lo es la apertura de crédito, que tienen su origen en un contrato bancario de apertura de líneas de crédito y cuyos desembolsos se realizan mediante títulos valores creados con posterioridad. En esa línea de pensamiento, la Dra. Gargallo concluye que, en el caso, la hipoteca constituida originalmente no ha sufrido alteraciones respecto a su gravamen de U\$S 2.000.000 y cubre las obligaciones futuras y eventuales hasta U\$S 21.000.000, ya que el art. 2326 CC prevé que la garantía hipotecaria –que siempre correrá desde que se inscriba– puede constituirse antes o después de los contratos a que acceda. También entiende que debe corregirse la minuta ya que lo que se da a publicidad es la nueva emisión de títulos valores, es decir las nuevas obligaciones que son futuras o eventuales, pero no el monto de la hipoteca. b) La Esc. Mariella Prato, por su parte, comparte parcialmente lo argumentado por la oponente; opina que a pesar de la redacción un poco confusa de la declaratoria, (*"la hipoteca garantiza plenamente y sin limitación alguna la totalidad de las obligaciones del deudor..."*, y luego agrega... *"hasta el monto de la hipoteca"*). Entiende que el gravamen original no ha sufrido alteraciones y la nueva línea de crédito que refiere la declaratoria en cuestión, no implica una modificación del monto de aquel. Considera que teniendo en cuenta que la obligación principal es un contrato bancario, comparte lo expresado por la Dra. Gargallo en cuanto a su

Dirección General de Registros
Edificio del Rosarito - 19 de julio 1730
tel 2743 0642 - C.F. 11000
www.dgrrgub.uy

naturaleza comercial, pero en cuanto a la cuestión controvertida entiende que el tema central vincula a qué, a diferencia de lo que ocurre habitualmente en cuanto a que el gravamen coincide en su monto con la obligación principal, en el caso se lo limita a un monto inferior, el cual se mantiene aunque sea mayor el monto de la obligación eventual principal. Coincidiría con la Registradora de Salto, que si el gravamen no se ha ampliado no se entiende porqué se requiere la inscripción de la declaratoria por cuanto no estaría modificando un derecho inscripto (el derecho real de hipoteca), salvo que se considerara que lo hacen para cumplir con el 2334 numeral 2 del Código Civil en cuanto alude a la fecha y naturaleza del contrato al que accede y el archivo en que se encuentra. c) Los Escs. Carlos Milano, Fernando Echeverría, Daniel Cersósimo y Daniel Ramos, en cambio, comparten la observación formulada por el Registro de Salto. A su juicio, al tenor de lo establecido en las cláusulas primera y segunda de la escritura denominada "declaratoria", se desprende claramente que hay una ampliación del monto garantizado con la hipoteca, el cual pasó de U\$S 15.000.000 a U\$S 21.000.000. La expresión que reza *"hasta el monto de la hipoteca"*, no puede limitar el alcance que la misma cláusula le dio más arriba a la misma: *"la hipoteca garantiza plenamente y sin limitación alguna la totalidad de las obligaciones del deudor bajo el contrato, los Vales, la Nueva Línea de Crédito, el "Credit Agreement" y el "Nuevo Promissory Note"*. Por otra parte, si bien la escritura establece que se conviene en forma expresa la reserva de la garantía hipotecaria para todas las obligaciones del deudor con el Banco de acuerdo al artículo 1536 y 1542 del Código Civil, lo que haría suponer que no opera la novación del crédito hipotecario original, no debe dejarse de tener en cuenta lo establecido en el tercer inciso del mismo artículo 1536, que establece *"Tampoco valdrá la reserva en lo que la segunda obligación tuviere de más que la primera"*. Entienden que en la especie, existe una clara ampliación del monto y por lo tanto estamos ante una nueva hipoteca. Esta interpretación es coherente con el criterio vinculante establecido en la Resolución N° 264/2005, de fecha 4 de setiembre de 2005, que establece *"se considerarán nuevas inscripciones, determinando nuevos plazos de caducidad, los siguientes actos: novaciones en general cuando no se hubiere pactado la reserva de garantía o cuando ésta no proceda, sustituciones, refuerzos de garantías, y las ampliaciones de montos"*.
DICTAMEN: No lográndose la unanimidad, puesto el asunto a votación, se dictamina por mayoría de votos (Escs. Milano, Echeverría, Cersósimo y Ramos a favor y Dras. Gargallo y

Prato en contra), que se confirma la observación practicada por la Registradora de Salto, aconsejándose no hacer lugar a la oposición impetrada.- -----

Nº 30/2016. Consulta Esc. Fernanda Aguiar. Exp. s/n. La Registradora de Salto, Esc. Fernanda Aguiar consulta a la Comisión Asesora respecto al alcance del artículo 358 de la Ley 17930, el cual prescribe la nulidad de *“toda enajenación, promesa de compraventa, inscrita o no, cesión y, en general, toda operación sobre cuotas indivisas de bienes inmuebles ubicados en las zonas suburbanas o rurales, con destino a la formación de centros poblados o de núcleos de viviendas, realizadas infringiendo normas nacionales o departamentales que regulan la subdivisión de la tierra”*. En su opinión, no corresponde exigir el certificado municipal que acredite que la operación no se encuentra comprendida en dicha prohibición, en los casos en los cuales se enajene la totalidad del inmueble, aun cuando los adquirentes sean varias personas pues no hay venta de cuotas partes y no cree que haya sido el espíritu de la norma exigirlo en todo caso de adquisición de bienes en condominio. La Comisión Asesora analiza la interpretación de la Registradora y todos los integrantes concuerdan que lo que quiso la ley fue evitar toda posible subdivisión de la tierra en bienes suburbanos y rurales *“con destino a la formación de centros poblados o núcleos de vivienda”* y para determinar los casos que quedan fuera de dicha hipótesis, adjudicó competencia al municipio respectivo, que sería el único órgano con atribuciones para determinar si la enajenación encuadra o no en dicha hipótesis. Resulta evidente que al enajenarse la totalidad del inmueble a varias personas, se está creando un condominio y generando cuotas partes indivisas del mismo para cada adquirente, pero debe tenerse en cuenta, además el criterio vinculante establecido en la Resolución Nº 355/2008, que estableció que no corresponde exigir el certificado cuando no haya aumento de cuotas indivisas existentes. En conclusión, se dictamina que toda vez que se enajene o prometa en venta el cien por ciento del inmueble a más de una persona y siempre que haya aumento del número de cuotas indivisas, conforme a lo dispuesto por la Resolución Nº 355/2008, corresponde que los Registros exijan el certificado prescripto por el artículo 358 de la Ley 17930, de 17 de diciembre de 2005. Se sugiere a la Dirección General, el dictado de una resolución que establezca el presente criterio de calificación con carácter vinculante para todos los Registradores. UNANIMIDAD.- -----

Nº 31/2016. Segunda consulta de la Esc. Fernanda Aguiar Exp. s/n. La Registradora de Salto también consulta si el control del certificado exigido por el artículo 15 de la Ley

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - IR de Julio 1430
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

18840, de 23 de noviembre de 2011 es de aplicación para las operaciones que refieran a bienes rurales, donde obviamente no hay posibilidad de conexión a redes de saneamiento. La Comisión analiza la disposición aplicable, la cual establece: *"El Registro Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá ningún documento en que se transmita por cualquier título el dominio de inmuebles con construcciones, sin la constancia notarial de que se obtuvo el certificado de la Administración de las Obras Sanitarias del Estado o de la Intendencia de Montevideo en su caso"*. Resulta claro a todos los miembros, que la ley estableció el certificado respecto de los inmuebles con construcciones, sin distinguir su ubicación geográfica y si bien les consta que tanto la Intendencia de Montevideo como OSE lo expiden aun para los bienes rurales, es obvio que el legislador se estaba refiriendo a bienes urbanos o suburbanos, que son los únicos en los cuales puede existir conexión a la red pública de saneamiento. Carece de toda lógica suponer que un bien ubicado en zona rural pueda tener tal conexión y parece un despropósito exigir el certificado para la inscripción de los documentos respectivos. Refuerza esta idea lo establecido en el artículo 2º del Decreto Nº 59/2013, que establece *"Se considera que un inmueble tiene frente a la red pública de saneamiento, cuando ésta pasa por la calzada o la acera del inmueble"*, lo cual da la pauta que la exigencia está referida a bienes urbanos o suburbanos. Por lo expuesto, también en el presente caso, se sugiere a la Dirección General, el dictado de una resolución que establezca el presente criterio de calificación con carácter vinculante para todos los Registradores. UNANIMIDAD.- -----

Ingresan a sala las Escs. María Claudia Pereiro y Mariela Pagliaro.- -----

Nº 32/2016. Planteamiento del Director General de Registros. Exp. s/n. El Director General de Registros, Esc. Adolfo Orellano Cancela pone a consideración de esta Comisión Asesora el criterio de calificación aplicado por algunas sedes, en las cuales se recoge a su vez, el criterio aplicado por la Inspección General de Registros Notariales de no admitir los testimonios de protocolización expedidos por sistemas mixtos, es decir aquellos en los cuales la reproducción de la matriz se realiza en parte por fotocopia y en parte, por transcripción. El Esc. Orellano informa que en conversación mantenida con autoridades de la citada dependencia de la Suprema Corte de Justicia, se fundamentó el criterio citado, en el artículo 233 de la Acordada Nº 7533 –Reglamento Notarial– el cual establece *"Las copias*

y testimonios deberán ser expedidos en papel notarial por cualquier medio mecánico o digital de impresión o reproducción". La Inspección General de Registros Notariales interpreta que la conjunción "o" se emplea en un sentido disyuntivo, lo que significaría que se puede expedir por un sistema o por otro, pero no por ambos en el mismo testimonio. La Comisión Asesora recibe los siguientes aportes de sus integrantes: a) El Esc. Daniel Cersósimo expresa que el fin del testimonio es la reproducción fiel y literal del original que consta en la matriz. La palabra "o" no supone optar por uno u otro método o mecanismo de reproducción, sino establecer cuáles son los permitidos. Se puede perfectamente utilizar simultáneamente ambos, siempre que cumplan con dicha finalidad. b) El Esc. Carlos Milano expresa que comparte lo manifestado precedentemente, pero cree oportuno aclarar los siguientes puntos: 1) la interpretación dada por la Inspección General de Registros Notariales tiene lugar y se aplica dentro del ámbito de su jurisdicción disciplinaria y de superintendencia sobre la actuación de los escribanos y de ninguna manera obliga a los Registros en su competencia propia de calificación instrumental, la cual está regulada en el artículo 65 numeral 4 de la Ley Registral. 2) La disposición en estudio del Reglamento Notarial, establece una norma de actuación de carácter técnico; aun suponiendo que la intención de la misma haya sido prohibir las reproducciones por el sistema mixto, de ninguna manera puede quitarle validez al instrumento que no respete tal formalidad, puesto que no se trata de una norma legal, sino una acordada reglamentaria. Cita al respecto el trabajo del Profesor Esc. Julio R. Bardallo, (Rev. AEU Tomo 61: 195-97, 1975), el cual, refiriéndose a la posibilidad de que el Registrador observe los documentos notariales no extendidos en sellado notarial, establece: *"No compartimos, en cambio, la inmixción de las oficinas de Registro, en el aspecto formal externo de los documentos notariales derivados (copias de escrituras públicas y testimonios de protocolización) o los documentos notariales en relación (certificados notariales). El Registrador posee, entre otras potestades, la llamada calificación sustantiva, formal y fiscal... La calificación formal instrumental en relación con los instrumentos públicos se ha establecido en nuestro Derecho Registral, con este alcance: "Los instrumentos públicos que se presenten para su inscripción deberán estar extendidos en la forma requerida por derecho para su validez" (art. 62 Ley 10.793)".* Si bien el Profesor Bardallo se estaba refiriendo a la ley registral entonces vigente, similar disposición recoge la Ley 16871, en su artículo 65 numeral 4º, que prohíbe la inscripción definitiva de los instrumentos que *"no reúnan los requisitos formales propios, necesarios para su validez"*. Continúa el ilustre maestro: *"Toda otra contravención a requisitos formales sancionados, no*

Dirección General de Registros
Edificio del Novenario - 18 de julio 1736
tel 2402 5542 - C.R. 11200
www.dgr.gub.gy

con la invalidez del documento, sino de cualquier otra manera, no produce consecuencias en el ámbito propio del Derecho Registral.... Tales omisiones, serán sancionadas por la Suprema Corte de Justicia, en ejercicio de su potestad de contralor del ejercicio de la función notarial. Pero no pueden ser tomadas en cuenta a ningún efecto por el Registrador, por no ser de su competencia". Agrega el Esc. Milano que la contundencia de estos argumentos nos exime de todo comentario adicional y solo cabe concluir que los Registros no deberían observar los traslados (primeras o ulteriores copias de escrituras y testimonios de protocolización o por exhibición), expedidos con más de un sistema de reproducción. Los restantes miembros de la Comisión Asesora comparen lo informado precedentemente y sugieren también aquí, el dictado de una resolución con carácter vinculante para los Registradores. UNANIMIDAD.-----

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

Handwritten signatures of the members of the Advisory Commission, including the name "Beatriz Falle" clearly visible in the center.

