

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 16 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgrrgubuy

ACTA N° 412. En la ciudad de Montevideo, el veintinueve de julio de dos mil dieciséis, 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, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral el Esc. Carlos Tarrech. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos, Mónica Gilardoni y Cristina Guattini. -----
Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo y Daniel Ramos -----

N° 33/2016. Consulta Esc. Fernanda Aguiar (art. 35 Ley INC). Exp. s/n. La Escribana Fernanda Aguiar consulta respecto al control registral prescripto por el artículo 35 de la ley 11029, que prescribe el ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización en las enajenaciones de los campos con una extensión igual o superior al equivalente a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100. Señala que las Cédulas Catastrales actuales ya no establecen el referido índice, lo cual le genera la duda si el Registrador debe efectuar el cálculo correspondiente o debe pasar por el control notarial del escribano interviniente estableciendo que el inmueble no llega a ese mínimo. La Comisión Asesora estudió el tema, arribando a la conclusión que dicho control es responsabilidad del escribano interviniente, ya que el penúltimo inciso del artículo 35 establece: "*Serán subsidiariamente responsables las partes en el negocio jurídico, así como el escribano que otorgare la documentación que se va a inscribir en el Registro*". En conclusión, el Registro debe limitarse a constatar la existencia de la constancia notarial correspondiente. UNANIMIDAD.-

N° 34/2016. Consulta Esc. Agustina Pollini (Bosques). Exp. s/n. La Escribana Agustina Pollini consulta respecto a los controles fiscales que deben realizarse en las compraventas de bosques, cuando se trata de Bosques de Rendimiento. Cita al respecto lo establecido en la Circular de la Dirección General de Registros N° 13/2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, que establece: los Bosques de rendimiento "*[...] estaban exonerados de todo tributo por la Ley 15939, pero la Ley 18245, de 27 de diciembre de 2007 y su Decreto Reglamentario N° 38/2008, de 22 de enero de 2008 establecieron, para los bosques plantados a partir del 1° de enero de 2008, que no resultan exonerados de Contribución Inmobiliaria, manteniéndose la exoneración respecto al Impuesto al Patrimonio, IRAE e IMEBA - con declaración negativa. Les corresponde aportación al BPS [...]*". Agrega que al

no especificar la circular si corresponde el certificado común o el especial, ha comprobado que no hay unidad de criterios y algunos Registros exigen el común y otros el especial, lo cual complica la operativa en materia de bosques. Esta Comisión ha recibido asimismo, la opinión del Registrador de Durazno, Esc. Daniel Rodons, quien razona que tratándose de un bien mueble por anticipación (bien futuro que será separado del inmueble), considera que el control a realizar es el Certificado Común. Los integrantes de la Comisión intercambian ideas y se recuerda anteriores dictámenes en los que se estudió la naturaleza jurídica de los bosques, cuando son enajenados en esas condiciones. Uno de esos dictámenes fue el asentado en Acta Número 103, de 6 de agosto de 2003, arribándose allí a la conclusión de que los bosques, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 466 del Código Civil, *“se reputan muebles, aún antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho a favor de otra persona que el dueño”*. En ese entendido, tratándose el bosque de un bien mueble futuro, no correspondería controlar ni certificado especial ni certificado común del BPS, pero no obstante su naturaleza, sería un acto inscribible en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, ya que el artículo 77 de la Ley 17555 los manda inscribir en dicho Registro. De todas formas, siendo un tema discutible, se considera conveniente obtener la opinión del organismo encargado de la expedición de los certificados, en forma previa a solicitar el dictado de una resolución vinculante. UNANIMIDAD.-----

Nº 35/2016. Consulta Esc. Alejandro Calvo (Planos – prescripción). Exp. s/n. El Escribano Alejandro Calvo plantea acerca de lo prescripto en el artículo 247 de la Ley 19355, que establece *“La Dirección Nacional de Catastro inscribirá los planos de mensura que serán usados en juicios de prescripción en el Registro Provisorio creado a tales efectos, habilitando su utilización como documento gráfico base en el juicio (...) En la sentencia definitiva que declara la prescripción, el Juzgado competente deberá comunicar a la Dirección Nacional de Catastro disponiendo la inscripción definitiva del plano de mensura. En ocasión de la inscripción registral, deberá verificarse el cumplimiento de los extremos referidos en este artículo.”* Al respecto, consulta si en el momento de la inscripción de la sentencia, el Registro debe exigir la referencia al nuevo plano o puede aceptarse un plano anterior inscripto cuando el nuevo es copia exacta del anterior. Todos los integrantes de la Comisión Asesora entienden que al tenor de la clara redacción de la norma, la cual dispone que el inscribir debe verificarse el cumplimiento de lo establecido en ella, no cabe otra interpretación que la de exigir la relación del nuevo plano debidamente inscripto en Catastro,

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

por certificación notarial complementaria al testimonio de la sentencia que se registra.
 UNANIMIDAD. -----

Se retira el Esc. Daniel Ramos e ingresa a sala la Esc. Mónica Gilardoni.-----

Nº 36/2016. Oposiciones Leopoldo Malek. Exp. 2011-11-0018-0094 /0095 / 0096. El Señor Leopoldo Eimer Malek se opone a la calificación registral de las promesas de compraventa inscriptas provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado (ingresadas en Montevideo), con los números 1171, 1177 y 1694, con fecha 4 de febrero, 4 de febrero y 18 de febrero de 2016 respectivamente. En todas dichas promesas, el Sr. Teófilo Adorno prometió vender al impugnante los inmuebles que se relacionan en las mismas, todos ubicados en la localidad catastral Playa Hermosa del departamento de Maldonado. Las observaciones practicadas por el Registro fueron las siguientes: 1) Falta de pago de la tasa registral (actualmente ya abonadas), 2) En las inscripciones números 1171 y 1177 no se adjuntan las declaraciones juradas y recibos de pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, 3) En la inscripción número 1694 falta el control de Contribución Inmobiliaria, 4) Falta inscribir la sucesión de Joaquina Adorno, la cual se encuentra terminada y 5) Se solicita certificado de información registral del Registro de Maldonado, por los inmuebles objeto de las promesas, adjuntar cédulas catastrales informadas, certificar padrón anterior y respecto al tracto se solicita descartar inscripciones posteriores, 6) Las minutas no coinciden con el documento y 7) Certificado Único Departamental. El oponente impugna las observaciones 3 a 5 referidas anteriormente y argumenta en su defensa: a) No corresponde exigir el control de Contribución Inmobiliaria siendo que la inscripción ha sido solicitada por la parte promitente compradora. b) De acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Nº 333/1998, no corresponde el control del tracto sucesivo cuando los herederos prometen en venta de acuerdo con la Ley 8733 bienes cuyo último titular sea el causante, siempre que se haga constar que aquellos son los únicos y universales herederos del titular registral. En este punto, agrega que la sucesión de Joaquina Adorno fue registrada por otros padrones y no puede afirmarse que está mal inscripta cuando lo está en forma definitiva y no existe mandato judicial alguno que mande levantar o cancelar la inscripción. c) No comprende por qué razón se solicita certificado registral por los inmuebles, cuando el propio Registro tiene toda la información digitalizada y

puede acceder perfectamente a la historia de cada padrón. Por otra parte, el oponente expresa que la que se impugna es la octava presentación de cada promesa; afirma al respecto que *“Se ha dado sistemáticamente una desviación de poder y abuso de derecho pasible de vía administrativa, anulación ante el TCA y eventual reparatoria patrimonial (...) Se han vulnerado los derechos del administrado y se ha evitado dar una respuesta concreta”*. Manifiesta además, que ninguna de las causales de observación previstas en el artículo 65 de la Ley Registral genera la negativa a registrar en este caso, concluyendo que el Registro no ha sido claro ni cristalino en sus conceptos ocasionando un perjuicio al promitente comprador. El Registrador Esc. Daniel Ramos, encargado de la sede de Montevideo, en la cual fueron presentados los documentos objeto de este contencioso, informa que: a) El inscribiente ha presentado y ha dejado caducar en reiteradas oportunidades las solicitudes relacionadas. Es de orden precisar que si una solicitud caduca nunca constituye una inscripción definitiva por lo que se entiende que no es acertado expresar que *“la que se impugna actualmente es la octava inscripción de cada promesa”*. En todo caso debió decirse que es la primera vez que se opone a la calificación registral luego de haber dejado caducar tantas veces las solicitudes en cuestión. En efecto, la caducidad en el caso de las inscripciones provisorias, es una sanción a la inacción del peticionante que ha dejado transcurrir el plazo sin alegar o manifestar acuerdo u oposición a la calificación registral. Por tales consideraciones, entiende que son irrelevantes y carentes de fundamentación jurídica las solicitudes tendientes a informar por escrito el motivo de las observaciones, ya que entiende éstas fueron plasmadas al momento de la calificación correspondiendo al inscribiente iniciar el contencioso registral. b) En consecuencia, tampoco considera de recibo alegar que hubo daño o decisión arbitraria del Registro o que se han vulnerado sus derechos. Cita al respecto las palabras del profesor Juan Pablo Cajarville Peluffo (Sobre Derecho Administrativo, Tomo II, pág.278, segunda edición ampliada, setiembre de 2008, Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria). en cuanto a que *“la inscripción provisoria en los Registros es un ejemplo típico de “medida provisional” en el sentido estricto recién analizado. Esa inscripción adelanta los beneficios que la inscripción registral proporcionará a los interesados, evitando que sus derechos se vean lesionados en el lapso que insumirá la tramitación del “Contencioso Registral”; mal puede entonces considerarse un acto que cause agravio al peticionario”* (subrayado nuestro). c) Respecto a la sucesión de Joaquina Adorno, expresa: Entre las varias modificaciones que introdujo la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se encuentra la enumeración expresa de

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel. 2102 5842 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

determinados principios registrales tales como el de matriculación (artículos 9 y siguientes) y el de tracto sucesivo (artículos 57 y 58). El tracto sucesivo irrumpe en acción para lograr *"un perfecto encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana"* (Roca Sastre, Derecho Hipotecario, T.II. pág.308, Barcelona 1968). Y precisamente a través de la matriculación se determina el ingreso al sistema para la aplicación concreta del principio de tracto sucesivo. Como excepciones, el artículo 58 establece situaciones específicas en las cuales no corresponde controlar la *"previa inscripción"* dejando abierta la posibilidad por el numeral 7) que se puedan crear nuevos casos a través de la reglamentación. Entendemos que lo previsto por el artículo 2º, numeral 2, del Decreto 333/98, de 17 de noviembre de 1998, contempla una situación de excepción y como tal debe aplicarse estrictamente. Los únicos y universales herederos, en cuanto sean de conocimiento del escribano interviniente, pueden inscribir una promesa de compraventa o enajenación si los bienes figuran a nombre del causante. Pero la inscripción de la promesa en dichos términos sólo es viable si no se ha expedido el certificado de resultancias de autos, ya que de lo contrario, corresponde la aplicación de los artículos 11 inciso 2º, 17 numeral 2) y 57 de la ley 16.871. Calificado el caso concreto y configurado el supuesto legal que determina la aplicación de todo el sistema, el registrador debe actuar conforme al principio de legalidad. En este sentido el certificado de resultancias de autos es un acto previo a efectos del tracto sucesivo. Dada la naturaleza de la norma especial, el Decreto 333/98, no puede derogar la ley que se reglamenta, ya que ésta dispone en el numeral 6) del artículo 17 que se inscribirán *"Los certificados de resultancias de autos sucesorios, con el contenido que determine el decreto reglamentario"*. Lo que la ley en el artículo 58 numeral 7) faculta, es a establecer nuevos casos distintos a los otros ya previstos en la propia ley al expresar *"los demás"*. La reglamentación no puede ser contraria a lo que dispone previamente en el artículo 17 numeral 6) de la ley, ya que la inscripción del *"certificado de resultancias de autos"* tiene su propia regulación en los artículos 13 y 17 del Decreto 99/98. Agrega que es cierto lo afirmado por el impugnante, en el sentido de que en la base de datos existe inscripta la sucesión de Joaquina Adorno por otros padrones, pero ello no configura una situación de excepción de las previstas en el artículo 58 de la ley 16.871. La matrícula se efectúa por cada bien individualmente considerado (padrón) y es en la misma que deben surgir todas las inscripciones relacionadas con aquél. d) Con relación a

la observación que solicita certificado de información por los padrones objeto de la promesa, señala que el inscribiente relaciona padrones actuales derivados de un padrón anterior en mayor área de los cuales el Registro no conoce, ya que es necesario individualizar el plano, solar y manzana, pero además, el peticionante omite expresar que conjuntamente con los certificados de información deben adjuntarse cédulas catastrales informadas, exigencia que consta en las observaciones formuladas. Es una situación de transición que corresponde adecuar a la normativa vigente. Si lo analizamos informáticamente como lo expresa el oponente, efectuamos la consulta por el padrón actual y el sistema no lo informa ya que el antecedente era un padrón anterior en mayor área que no ingresó por padrón individual. No es correcto expresar que *"el registro puede acceder perfectamente a la historia de cada padrón"*. El padrón antecedente está en mayor área y quien adjudica el número de padrón individual es la Dirección Nacional de Catastro y en tal caso es esta oficina que efectúa el vínculo pertinente. Corresponde contestar que cuando el bien actual mantiene el número de padrón original sí es viable consultar el antecedente pero no es lo que sucede en los casos a estudio. La matriculación debe hacerse por cada padrón individual (artículo 9 numeral 1 de la ley 16871, de 28 de setiembre de 1997) controlando la inscripción antecedente y el Registrador mal puede cotejar si el inscribiente no le aporta los datos necesarios. Ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14, numeral 3º, del Decreto 99/98, de 21 de abril de 1998. La Comisión Asesora recibe el aporte de la Esc. Mónica Gilardoni, quien agrega que ha constatado en el Registro que los mismos documentos cuya observación impugna el peticionante fueron presentados con anterioridad y caducaron sin que se levantaran las observaciones ni se opusiera a su calificación: el N° 1171 es la 12ª vez que se presenta y ocho veces caducó sin abonar la tasa registral, el N° 1177 es la 11ª vez que se presenta y caducó cuatro veces por falta de pago de la tasa y el N° 1694 es la 11ª vez que se presenta y seis veces no pagó la tasa. Los restantes miembros intercambian conceptos y todos comparten lo informado por el Registrador; queda fuera de toda duda y no se cuestiona la actuación del Registro, ya que en el régimen del artículo 66 de la Ley 16871, una vez presentado un documento a inscribir, el interesado tiene la carga de concurrir a la oficina para interiorizarse de la calificación y si no comparte los motivos, tiene el derecho de impugnarla. En el caso, el interesado recién ahora plantea un contencioso registral, por lo que no puede alegar desviación de poder o abuso de derecho cuando él mismo dejó caducar tantas veces la inscripción. En cuanto al fondo de la impugnación, la Dra. Beatriz Gargallo y los Escs. Carlos Milano, Mónica Gilardoni y Carlos Tarrech, comparten

Dirección General de Registros
 Edificio del Noroeste - 18 de julio 1130
 tel. 2402 5847 - C.R. 11200
 www.dar.gub.uy

íntegramente el fundamentado informe del Esc. Ramos. El Esc. Daniel Cersósimo, por su parte, también comparte, salvo en lo que refiere a la falta de inscripción de la sucesión de Joaquina Adorno, pues considera que el Decreto 333/1998 ampara la posibilidad de registrar las promesas otorgadas por herederos del titular registral *"siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral"* y no distingue según esté o no terminado el trámite sucesorio. Asimismo, considera que no es correcto, ni hay norma que exija al inscribiente la obtención de certificados de información para posibilitar el estudio del tracto sucesivo, ya que no es un problema del usuario que el Registro de Montevideo no tenga información que sí tiene el de Maldonado. No obstante, estando de acuerdo con el resto de las observaciones, comparte, con los demás integrantes de la Comisión Asesora, que corresponde no hacer lugar a la oposición interpuesta. -----

Se retira de sala la Esc. Mónica Gilardoni e ingresa la Esc. Cristina Guattini.-----

Nº 37/2016. Consulta Esc. Guattini (Revocaciones genéricas Ley 19355). Exp. s/n.

La Registradora de Actos Personales, Esc. Cristina Guattini, consulta sobre la interpretación a dar al artículo 433 de la Ley 19355, de 19 de diciembre de 2015, que establece: *"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"*. Expresa que han ingresado al Registro revocaciones en las cuales, por ejemplo se revocan todos los poderes otorgados excepto el poder a XX, dando todos los datos de este poder, o se revoca el poder o poderes que le dio a XX, o se revocan los poderes otorgados a XX y ZZ, con excepción del poder otorgado a MM (sin establecer los datos del poder). En dichos casos, si bien no se establecen todos los datos de los mandatos o poderes que se revocan, sí se aportan algunos de ellos, lo que nos da la pauta de que estamos ante revocaciones parciales, generándose la duda si se está en la hipótesis contenida en la disposición legal. La Comisión Asesora debate el asunto, arribándose a la conclusión de que la modificación establecida en el artículo 433, apunta a incluir todas las hipótesis en las cuales quien otorga la revocación, no recuerda alguno o todos los datos identificatorios de los mandatos y

poderes que otorgó, pudiendo incluso identificar solo en parte a alguno o algunos de los mandatarios. De otra forma no se entendería la expresión "podrán revocar en forma genérica, total o parcialmente". En conclusión, se acuerda solicitar a la Dirección General de Registros, el dictado de una resolución que recoja este criterio con carácter vinculante para los Registradores. UNANIMIDAD.- -----

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

The image contains seven handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in a loose, non-linear pattern. The top signature is the most legible, appearing to read 'Proctor y Pallas'. Below it, there are two more legible signatures: 'Duran' on the left and 'Luis Pallas' on the right. The remaining four signatures are highly stylized and difficult to decipher, though they appear to be initials or names like 'Galle' and 'Pallas'.