

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA N° 417. En la ciudad de Montevideo, el veintiocho de octubre 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. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos y Mariela Pagliaro. -----

Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo y Daniel Ramos.-----

N° 49/2016. Petición Amildo Antúnez. Exp. 2016-11-0018-0146. Amildo Tabaré Antúnez Arias, actuando por sí y en representación de "Sociedad Anónima Técnica" y de "Balto Sociedad Anónima", solicita la anulación de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones, de las siguientes compraventas suscritas por su persona: a) Con fecha 28 de enero de 1982, el compareciente enajenó por título compraventa y modo tradición a "Sociedad Anónima Técnica", los inmuebles padrones rurales 18801 y 18802, sitios en la cuarta sección catastral de Canelones, según escritura autorizada por el Esc. Hugo Rodríguez Monfort, cuya primera copia fue inscrita en el Registro nombrado con el N° 255 al F° 309 del L° 1, el 10 de febrero de 1982; y b) con fecha 2 de julio de 1984, "Sociedad Anónima Técnica" enajenó dichos inmuebles por igual título y modo, a "Balto Sociedad Anónima", según escritura que autorizó el Esc. Hugo Troche, cuya primera copia fue inscrita en dicha sede con el N° 426 al F° 548 del L° 2, el 17 de setiembre de 1984. El compareciente expresa que ambas sociedades anónimas tenían en ese momento y tienen en la actualidad acciones al portador y no está comprendida dentro de su objeto la actividad agropecuaria. De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 13608, las sociedades anónimas y en comandita por acciones al portador no podían ser titulares de inmuebles rurales y por el artículo 85 del Decreto – Ley 14189, se estableció un régimen de excepción por el cual las sociedades anónimas cuyo capital accionario estuviera representado por acciones al portador y no tuviera en su objeto la actividad agropecuaria, solo podían ser titulares de inmuebles rurales mediante autorización expresa del Poder Ejecutivo, tramitada ante el Ministerio de Economía y Finanzas. Continúa el solicitante, que en el presente caso, "Sociedad Anónima Técnica" no solamente no contiene en su objeto la actividad agropecuaria, sino que nunca procedió a tramitar la correspondiente autorización ante el Poder Ejecutivo requerida por la ley, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 del citado Decreto – Ley, la

celebración de actos y contratos en contravención con dicha norma, estaba penalizado con la nulidad de los mismos. Respecto a la segunda enajenación, fue celebrada estando en vigencia el Decreto – Ley 15366 y en contravención a lo dispuesto por éste, ya que la norma solo confirió un nuevo plazo para adecuarse a la normativa vigente, pero en ningún momento se estableció la convalidación de actos nulos ni la autorización para adquirir inmuebles rurales, manteniéndose el régimen prohibitivo de la Ley 13608 en todos sus términos. En definitiva, concluye que ambas compraventas fueron otorgadas por las sociedades nombradas en contravención al marco normativo vigente a esa fecha, tratándose de actos absolutamente nulos, por lo que debería procederse a la depuración de las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones. La Comisión Asesora estudió el caso en sesión de fecha 9 de setiembre de 2016, observando que el peticionante no adjuntaba copia de la documentación cuya nulidad alega, por lo que solicitó la agregación a estas actuaciones de testimonios por exhibición de las primeras copias mencionadas en su escrito, junto a las constancias de inscripción respectivas y de todo otro documento que se haya agregado para la registración. Con fecha 23 de setiembre de 2016, el compareciente agrega fotocopia de las escrituras de fecha 28 de enero de 1982 y 2 de julio de 1984, con sus respectivas constancias de inscripción, así como testimonio de los estatutos de las sociedades nombradas. En el día de la fecha, la Comisión recibe también un informe del Señor Encargado del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, quien expresa: a) Los artículos 213 y siguientes de la Ley 13318, sancionada en el año 1965, declaraban de interés general que el derecho de propiedad sobre inmuebles rurales y la explotación agropecuaria debían ser ejercidos por personas físicas o sociedades personales, prohibiendo a las sociedades anónimas, sociedades en comandita por acciones y sociedades de responsabilidad limitada la posesión, adquisición o explotación de bienes inmuebles rurales. A su vez, la ley 13637 de 1967, prohibió a las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones ser titulares de cuotas sociales en sociedades personales propietarias de inmuebles rurales. La ley 13318 establecía excepciones a dicha prohibición, dando facultades al Poder Ejecutivo previo requerimiento de parte. Debían darse las siguientes condiciones: 1) El objeto principal de la sociedad y la mayor parte de las inversiones de la misma debían referirse a actividades distintas a la explotación agropecuaria; 2) Los inmuebles rurales eran indispensables para el cumplimiento del objeto social; 3) el número de accionistas y 4) de

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 19 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.digr.gub.uy

acuerdo al emprendimiento de la empresa era imposible transformarla en otro tipo social. b) Más tarde, se dictaron otras leyes habilitando nuevas modalidades para las excepciones: Si la sociedad tenía determinada superficie podía ser titular de bienes inmuebles siempre que sus acciones fueran nominativas y pertenecientes a personas físicas (ley 13420 de 1965, art.151); se derogó la prohibición respecto a las sociedades de responsabilidad limitada y las demás en caso de tener acciones nominativas, sin límites de superficie (ley 13608 de 1967, arts. 9 y siguientes); si la sociedad tenía por objeto la fruticultura y cítricultura (ley 14189 de 1974, artículo 85); si las acciones pertenecían a capitales extranjeros amparados en el régimen de promoción de inversiones extranjeras (ley 14399 de 1975); si la explotación del inmueble era con destino a forestación (ley forestal, número 15939 de 1987); si teniendo un giro industrial la sociedad con acciones al portador, respecto de los inmuebles que ocuparan para cumplir con su objeto (ley 16.320 de 1992). c) En el año 1999, con la entrada en vigencia de la ley 17124, se derogaron todas las normas anteriormente mencionadas, instaurándose un régimen de absoluta libertad de propiedad y explotación de inmuebles rurales. d) Y finalmente, a partir de las leyes 18092 y 18172 de 2007 se volvió al régimen de prohibición similar al creado en el año 1965. e) Como se aprecia, la pluralidad de regímenes de excepción, motivaron que muchas sociedades anónimas pudieran ser titulares de inmuebles rurales, ya sea para explotación agropecuaria u otros destinos. Eso determina que en cada caso concreto deba analizarse no sólo la titularidad sino la relación del sujeto con el inmueble atendiendo a la actividad de la sociedad propietaria o su objeto social. En definitiva, concluye que con los elementos aportados en el presente caso, no se está en condiciones de determinar si del control registral efectuado a la fecha de las inscripciones cuestionadas, podría tratarse de una Sociedad exceptuada de la prohibición legal. La Comisión Asesora analiza el caso y comparte lo informado por el Registrador Esc. Daniel Ramos. En efecto, los documentos cuestionados bien pudieron haber sido observados en su momento por el incumplimiento de las prohibiciones legales en cuestión y haberse subsanado la observación mediante certificado notarial que acreditara alguna de las excepciones vigentes. El Registro no acostumbraba guardar copia de tales certificados, pero bien pudieron haber existido. Debe tenerse presente además, que han pasado 32 años de verificada la última inscripción que ahora se alega su invalidez y en todo este tiempo nadie las cuestionó por tal motivo. En conclusión, se dictamina que el asunto no puede ser resuelto administrativamente, correspondiendo su estudio a la justicia. UNANIMIDAD.- -----

Nº 50/2016. Recurso Alfredo Pérez Cal. Exp. 2016-11-0018-0124. El Dr. Alfredo Pérez Cal, en representación de Martha Susana, Carlos Octavio Bouche Ocampo, Martha Pejic Iglesias y Simón Krasovsky interponen recurso de revocación y en subsidio jerárquico para ante el Poder Ejecutivo contra la resolución que dispuso la inscripción definitiva a la cesión de derechos posesorios contenida en la escritura de fecha 13 de febrero de 2013 autorizada por la Escribana Natalia Laprovitera y registrada con el Nº 2162/2013 en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. Martha Susana y Carlos Octavio Bouche Ocampo (propietarios del inmueble) lo prometieron en venta a Martha Pejic Iglesias y Simón Krasovsky, según documento en trámite de inscripción en el Registro nombrado y todos expresan que el inmueble objeto de dicha cesión, padrón 2966 de Maldonado (Punta del Este), tiene una deuda de Contribución Inmobiliaria que hoy supera el monto de cuatro millones de pesos uruguayos, pero que obviamente ya existía al tiempo de la referida inscripción, por lo que entienden que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9328 y resoluciones concordantes de la Dirección General de Registros, corresponde su anulación a menos que la referida escribana haya certificado que el inmueble se encontraba al día con dicho tributo, en cuyo caso se derivarían acciones judiciales de otra índole. El Registrador Esc. Daniel Ramos, informa que: a) El documento fue oportunamente retirado del Registro por lo que no es posible constatar la existencia o no de la constancia de control del tributo de contribución inmobiliaria, ya que no es un dato que corresponda volcar en el asiento registral y tampoco debe establecerse en la minuta como respaldo. b) Tratándose de una inscripción definitiva, es de suponer que el técnico calificador controló el tributo en cuestión, debiéndose resaltar que la calificación registral se limita a la constancia notarial establecida por el inscribiente. c) De existir deuda, quien justifique su legitimación en estos procedimientos, corresponderá evaluar si son aplicables los fundamentos de la resolución Nº 61 bis, de 21 de mayo de 2014, que se transcriben: *"b) En cuanto al fondo del asunto, el Esc. Carlos Milano expresa que: ...la peticionante acreditó fehacientemente en estas actuaciones, que los inmuebles en cuestión no estaban (ni lo están hoy) al día con el pago del impuesto de Contribución Inmobiliaria, por lo tanto, dicha calificación, que buena parte de la doctrina considera la motivación del acto de registro (Cf. Biasco, Emilio; "Aspectos prácticos del Contencioso Registral", Rev. AEU, vol. 76, Nos. 1-6 y Milano, Carlos; "El Contencioso Registral y las últimas modificaciones legislativas", Segunda Semana Académica del Instituto de Técnica Notarial de la Facultad de Derecho, Año 2001, págs. 45*

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

y ss.), se encuentra viciada al no estar fundada en un documento fehaciente. 3) Al caer la calificación, por vía de consecuencia, cae también el acto de registro por ilegitimidad del motivo (Cf. Cajarville, J.P., "Invalidez de los actos administrativos" en "Dos estudios de Derecho Administrativo", Montevideo, 2a. ed. 1995, pág. 79). 4) En consecuencia, frente a la petición planteada por el titular de una inscripción regular, de cancelar otras que no lo son, cabe proceder en consecuencia, pues la administración tiene la potestad de dejar sin efecto aquellos actos administrativos ilegítimos, claro que siempre dando vista a las personas potencialmente perjudicadas por dicha resolución." La administración procedió –en forma previa al presente dictamen– a requerir de los recurrentes se acredite la deuda de contribución inmobiliaria, lo cual se cumplió en escrito presentado con fecha 29 de agosto de 2016 y posteriormente, se dio vista de las presentes actuaciones al titular de la inscripción que se solicita cancelar, Sr. Carlos Edgar Suárez Hernández y a la Escribana interviniente, Sra. Natalia Laprovitera Villanueva. Con fecha 30 de setiembre de 2016 se recibieron los siguientes escritos: a) La Esc. Natalia Laprovitera expresa que efectivamente autorizó la escritura de cesión de derechos posesorios sobre el padrón 2966 de Maldonado y su cliente Carlos Suárez fue advertido de la deuda de contribución inmobiliaria no controlando en dicho acto que el inmueble se encontraba al día con el tributo. b) El Sr. Carlos Suárez, por su parte, manifiesta que quien pretende la cancelación, carece de legitimación para promoverla, ya que conforme al artículo 82 de la Ley 16871, una inscripción puede ser cancelada únicamente por dictamen judicial o a solicitud de una de las personas comparecientes en la inscripción que se pretende anular. Dice además que los recurrentes están en conocimiento de la inscripción de derechos posesorios desde el año 2014, fecha en que solicitaron el certificado registral agregado por los mismos, pese a ello, los mismos siguieron adelante y dos años después suscribieron un compromiso de compraventa, cuando les constaba la inscripción de la cesión de derechos posesorios y aun no han sido declarados herederos de los titulares del inmueble, es más, a la fecha de suscripción del compromiso de compraventa aun no habían iniciado la sucesión correspondiente. Agrega, por último, que la situación contributiva de los recurrentes por el inmueble es exactamente la misma que la suya, pues al día de hoy se sigue adeudando el impuesto de contribución inmobiliaria, hecho que llevará a que caduque la inscripción de la promesa y tampoco vayan a poder inscribir el certificado de resultancias de autos respectivo. La Comisión Asesora estudió el caso, realizando las siguientes puntualizaciones: a) La impugnación de los actos

registrales definitivos es susceptible de realizarse por aquellos terceros presuntamente afectados por el acto administrativo que decidió la inscripción. No se cuestiona tal derecho, que ha sido pacíficamente reconocido por la doctrina y jurisprudencia administrativa (Cf. BRITO, Mariano, "Actividad y acto administrativo registral". Contencioso administrativo registral", AEU, 1979 y CAJARVILLE, Juan Pablo. Recursos Administrativos, 2000, MILANO, Carlos. "El Contencioso Registral y las últimas modificaciones legislativas". 2da. Semana Académica ITN. AEU 2001). En efecto, se considera un deber, pero también una facultad inherente a la de todo órgano administrativo, la de revisar los actos administrativos violatorios de una norma de derecho, máxime cuando aparece en escena un tercero que considera que los mismos afectan sus intereses legítimos. b) Ello no obstante, la ley registral fue muy precavida de habilitar cancelaciones de los actos inscriptos con carácter definitivo, en atención al principio de publicidad y los especiales efectos de prioridad y oponibilidad a terceros que se originan a partir de la inscripción. En efecto, el artículo 82 de la Ley 16871, establece que *"La cancelación de inscripciones vigentes sólo procederá: 1) Cuando la parte a quien ampare consienta en la extinción"*. En virtud de lo expuesto, la Comisión Asesora ha dictaminado en reiteradas oportunidades, que la Dirección General de Registros tiene la potestad de cancelar las inscripciones vigentes, siempre y cuando se de formal vista por el período reglamentario, a la parte beneficiada con la inscripción y ésta manifieste conformidad o por lo menos no se oponga a la petición efectuada. En caso contrario, entendemos que corresponde la aplicación de la segunda parte del citado artículo, dejando la resolución de la controversia en manos de la justicia: *"2) Cuando el Juez competente así lo disponga, a solicitud del interesado, en virtud de una causa legal de extinción del derecho inscrito con citación de la persona a quien protege la inscripción."* c) En el caso en estudio, la Dirección General de Registros procedió a dar vista de lo peticionado en el recurso, a la parte beneficiada con la inscripción de la cesión de derechos posesorios y ésta compareció en plazo, oponiéndose expresamente a la cancelación solicitada, por lo que en definitiva se dictamina que corresponde no hacer lugar al recurso interpuesto franqueándose el jerárquico para ante el Poder Ejecutivo. UNANIMIDAD.- -----

Se retira de sala el Esc. Daniel Ramos e ingresa la Esc. Mariela Pagliaro. -----

Nº 51/2016. Criterios de calificación en el Registro de Vehículos Automotores. Exp. s/n. El Encargado de la Asesoría Técnica Registral, Esc. Carlos Ma. Milano, da cuenta de

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

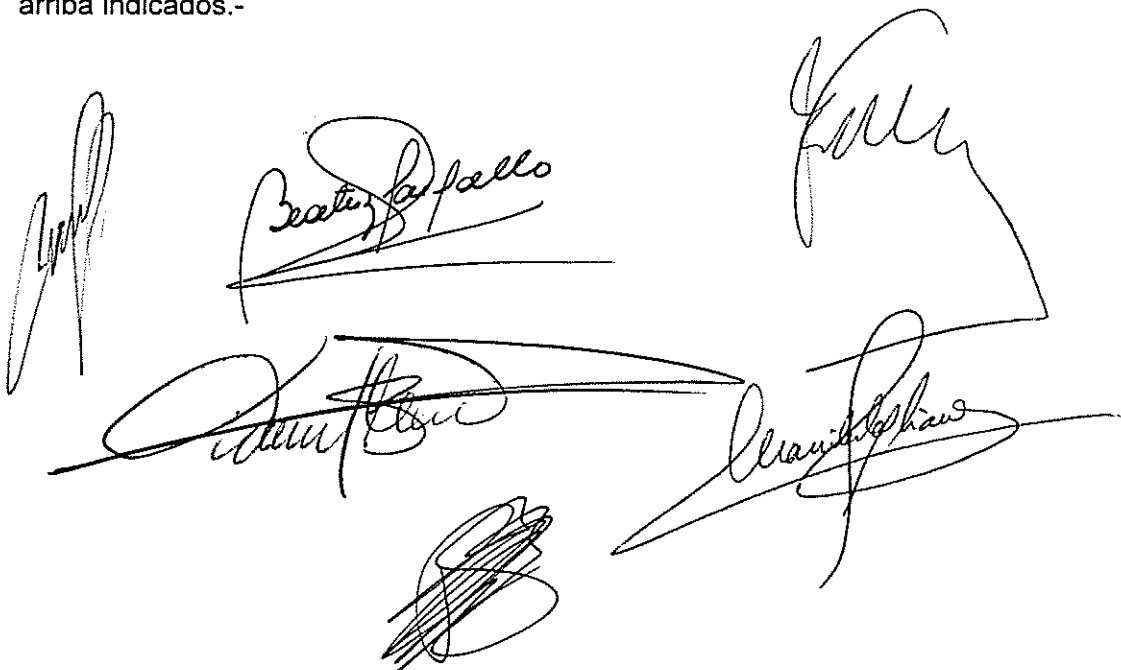
una serie de consultas recibidas sobre criterios de calificación divergentes aplicados en diferentes sedes del Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria – Registro de Vehículos Automotores, relativas al control del Certificado de Antecedentes Municipales. Ellas son: a) Si corresponde exigir la presentación del original del certificado o basta con una fotocopia del mismo o un original sin firma; b) Si basta la presentación de la fotocopia de la libreta de circulación en los casos de reempadronamiento del vehículo, o debe exigirse el Certificado de Antecedentes Municipales en ciertos casos; c) Si en los casos de primera inscripción de vehículos en el Registro, debe exigirse un período máximo de vigencia del citado certificado o no hay porqué requerirlo. La Comisión realiza un intercambio de ideas sobre los temas planteados: a) **Respecto al primer punto**, el Encargado de la Auditoría Registral, Esc. Fernando Echeverría, da cuenta que el asunto se planteó a raíz de la reunión mantenida con funcionarios de la Intendencia de Canelones donde proponen tres alternativas: 1) que cada certificado municipal contenga el nombre y documento de identidad del funcionario y ellos enviarían un listado a la DGR con la nómina de personas habilitadas; 2) que cada vez que emitan un certificado envíen un correo electrónico que sea de utilización exclusiva entre ambos organismos y 3) que se envíe el original del certificado a través de la Dirección Nacional de Correos. Al respecto, el Esc. Echeverría informa que la primera solución es la más práctica y los Registros ya reconocen antecedentes en los cuales se aceptan documentos no originales o fotocopiados; así sucede por ejemplo con la Cédula Catastral, que viene sin firma. Se trata de aplicar el principio del informalismo a favor del administrado. El Esc. Carlos Milano, por su parte, expresa que las disposiciones entre Cédula Catastral y Certificado de Antecedentes no son iguales. El artículo 14 del Decreto 99/98 exige "*Cédula catastral expedida por la Dirección Nacional de Catastro o fotocopia*", en cambio, para el Registro de Automotores, el artículo 19 establece "*Tratándose de primera inscripción, fotocopia de la libreta municipal de circulación y certificado municipal de antecedentes cuando corresponda.*" No obstante la diferencia, cree que el problema fue de redacción, ya que no es coherente que para la matriculación de inmuebles se acepte una fotocopia y para la de automotores se requiera el original. Comparte lo expresado por Echeverría, en cuanto a la aplicación del principio del informalismo a favor del administrado y encuentra respaldo normativo en la parte final del citado artículo 19, en cuanto requiere "*certificado municipal de antecedentes cuando corresponda*". Tal expresión marca una discrecionalidad del Registrador respecto a la exigencia del certificado en cuestión y ello puede determinar se

exija el original, su fotocopia, o un original sin firma (caso planteado por la Intendencia de Canelones); entonces, una Resolución de la Dirección General de Registros puede perfectamente aceptar el criterio más amplio con carácter general y vinculante para todos los Registradores. Los demás miembros de la Comisión comparten esta interpretación, anotando la conveniencia de que si se trata de fotocopia, debería exigirse que esté autenticada y en el caso de un original sin firma puede aceptarse el criterio sugerido, de que se individualice el nombre y cédula del funcionario autorizante y las Intendencias envíen un listado a la DGR con la nómina de personas habilitadas a tal fin. Recomiendan el dictado de una resolución en este sentido. b) **Respecto al segundo punto**, la Registradora de Artigas, Stella Maiorano, plantea que en la Resolución N° 51, de 13 de febrero de 2006, su numeral 1° establece en los casos de reempadronamiento del vehículo, como criterio de calificación, que el Registro Nacional de Vehículos Automotores podrá aceptar la fotocopia de la libreta municipal a efectos de vincular el antecedente registral con la nueva inscripción que se solicita, debiendo surgir en forma precisa el número de empadronamiento anterior; En este caso, ha tenido conocimiento que algunos Registros aceptan la sola presentación de la fotocopia de libreta municipal y otros, como el de Artigas, tienen el criterio de que si de la libreta surge el empadronamiento anterior (hay libretas que lo contienen y otras no dependiendo del departamento emisor), se acepta su fotocopia, pero si de la misma no surge el empadronamiento anterior, piden la presentación del certificado municipal. El Esc. Fernando Echeverría informa que el concepto de pedir que de la documentación municipal que se adjunta, surja el padrón anterior tiene por objeto la vinculación de ambos padrones. No hay mayor inconveniente, si el vehículo procedía de un único departamento, ya que en ese caso siempre surge claramente el padrón anterior. Pero el problema es si entre una inscripción y un nuevo empadronamiento surgen otros empadronamientos en el medio. Por ejemplo, un auto con título en Artigas, luego va a Salto, Montevideo y por último se va a Rocha y ahí se hace título. En este caso, va a surgir un padrón anterior, el de Montevideo, que no nos va a servir, ya que no hay vinculación con el título inscripto. La solución, en esos casos, es pedir tantos antecedentes municipales como departamentos estuvo empadronado el vehículo, hasta lograr la vinculación. La única dificultad es que a partir del SUCIVE, muchas Intendencias no expiden certificados municipales de vehículos que ya no están en el departamento, por lo que es imposible conseguirlos, pero este problema es insalvable. Por otra parte, esos padrones intermedios son irrelevantes desde el punto de vista registral,

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

ya que no van a ser ingresados en el sistema, por esa razón la vinculación se hace de padrón registrado a padrón registrado. La Comisión Asesora debate este punto, compartiendo lo informado por el Esc. Echeverría, es decir, en principio debe aceptarse la fotocopia de libreta, pero si con ésta no es posible lograr la vinculación con el padrón registrado, debe solicitarse la obtención de tantos certificados de antecedentes municipales como sean necesarios hasta llegar al mismo. c) **Respecto al tercer punto**, la Encargada de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria de Montevideo, Esc. Mariela Pagliaro, plantea que en los casos de primera inscripción de automotor usado, en la sede a su cargo, se exige una vigencia máxima de tres meses desde la fecha de expedición del certificado de antecedentes municipales, buscando de esta forma evitar la situación de que en el período intermedio entre dicha fecha y la solicitud de inscripción, se hubiera verificado un reempadronamiento en otro departamento, lo cual, si no se advierte, implica registrar el acto en sede incompetente. Aclara que no hay un fundamento normativo para ese plazo y por tal razón algunos Registros como el de Montevideo lo tienen en cuenta, pero otros no. Los restantes miembros de la Comisión Asesora comparten que esa dificultad puede plantearse en la práctica –y de hecho se ha planteado en más de una oportunidad– por lo que establecer un plazo de tres meses de vigencia, aunque reconocen que es arbitrario, igualmente es aconsejable y conveniente, recomendando también en este caso, el dictado de una resolución 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 shows several handwritten signatures in black ink. One signature is clearly legible as 'Beatriz Pafallo'. There are approximately seven other signatures, some of which are more stylized and difficult to read. The signatures are arranged in a loose, non-linear pattern across the lower half of the page.

Handwritten notes at the top of the page, including a date "1952" and a page number "10".

Main body of handwritten text, appearing to be a list or series of notes.

Handwritten text in the lower middle section of the page.

