

Dirección General de Registros
Edificio del Nacimato - 18 de julio 1720
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA N° 422. En la ciudad de Montevideo, el veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, 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, el Esc. Daniel Cersósimo, la Esc. María Claudia Pereiro y el Esc. Daniel Ramos. -----

Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo, María Claudia Pereiro y Daniel Ramos. -----

N° 11/2017. Controles registrales de la Ley 19484. Se plantea a la Comisión Asesora la toma de posición respecto a los controles que deben realizar los distintos Registros a partir de la vigencia de la Ley N° 19484, de 5 de enero de 2017. Esta ley define como beneficiario final de las entidades que regula, *“a la persona física que, directa o indirectamente, posea como mínimo el 15% (quince por ciento) del capital o su equivalente, o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerza el control final sobre una entidad, considerándose tal una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión o cualquier otro patrimonio de afectación o estructura jurídica”* (art. 22), estableciendo por un lado la obligación –para las entidades residentes y no residentes que detalla el artículo 24– de identificar a dichos beneficiarios en los artículos 22 a 25 y por otro lado la obligación para las sociedades anónimas con acciones nominativas o escriturales, las sociedades en comandita por acciones, asociaciones agrarias o cualquier otra persona jurídica o entidad habilitada para emitir participaciones o títulos nominativos (salvo las excepciones que establece), la obligación de comunicar al Banco Central del Uruguay, además de la información relativa al beneficiario final, los datos identificatorios de sus titulares así como el porcentaje de su participación en el capital social correspondiente, en los artículos 25 y 29. Según lo dispuesto en la norma, la obligación de identificar rige a partir del 1° de enero del corriente año (art. 23), mientras que, para la obligación de comunicar al Banco Central, el Poder Ejecutivo podrá establecer un cronograma según la naturaleza de las entidades y que no podrá exceder los siguientes plazos: a) Entidades obligadas a informar por la Ley No. 18.930: 30 de setiembre de 2017 y b) Entidades emisoras de acciones nominativas, sociedades personales y demás entidades: 30 de junio de 2018. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37, *“Las entidades obligadas no podrán inscribir actos y negocios jurídicos en los Registros dependientes de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura, sin la acreditación de haber dado cumplimiento a las disposiciones de la presente.*

ley". Se plantea entonces la cuestión de si corresponde o no que los Registros efectúen los controles de la obligación de identificar a los beneficiarios finales sin esperar la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo. La Directora del Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio, Esc. María Claudia Pereiro, expresa que tiene conocimiento que el Poder Ejecutivo está estudiando la reglamentación de esta ley y ha recibido la invitación para que la Dirección General de Registros participe en su redacción. Pero además, entiende que aun no corresponde el control registral del cumplimiento de la obligación de identificar los beneficiarios finales (prevista en los artículos 22 a 25) ya que la misma, es una obligación interna de la entidad y sólo cuando de la investigación resulte un socio que configure esta nueva figura "beneficiario final" se superpone inmediatamente la obligación de informarlo al BCU. Y para esta obligación de informar el beneficiario final identificado, las entidades cuentan con un plazo mayor para cumplir con sus obligaciones (artículo 42). Una vez realizada la comunicación al Banco, los operadores jurídicos dispondrán de elementos objetivos para verificar las exigencias legales, a los efectos de obtener la inscripción registral definitiva de los actos y negocios jurídicos que presenten. Los restantes miembros de la Comisión Asesora comparten este razonamiento y acuerdan recomendar a la Dirección General de Registros esperar a que el Poder Ejecutivo reglamente la Ley 19484, encomendando a la Registradora Esc. María Claudia Pereiro, la redacción de un proyecto de artículo que establezca el alcance del control registral en estas situaciones. UNANIMIDAD.-----

Se retira de sala la Esc. María Claudia Pereiro.-----

Nº 12/2017. Revisión criterios caducidad hipotecas UTE – BHU. El Señor Director General de Registros solicita de la Comisión Asesora la revisión del criterio tomado en su momento por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, de considerar caducas las hipotecas constituidas por UTE al amparo de la Ley 13584, de 9 de febrero de 1967. El artículo 33 de la Ley 13728 dispuso que "*Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que esta ley prevé en el presente Capítulo y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación*", estableciendo la misma disposición, que "*los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a verse en el Fondo Nacional de Vivienda, establecido en el artículo 81 de la presente ley*". A su vez, dicho artículo 81, creó el Fondo Nacional de Vivienda, estableciendo que el mismo "*se destinará a la ejecución de la política*

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

de vivienda, a la adquisición de tierras, a la realización de servicios de infraestructura urbana y de servicios comunitarios mínimos". El Decreto Ley 15034, de 8 de julio de 1980, estableció "Declárase que el Fondo Nacional de Vivienda, creado por el artículo 81 de la Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, integra el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá su titularidad y podrá afectarlo para todas las modalidades de crédito autorizadas por su ley orgánica". Finalmente, el artículo 13 de la Ley 17596, de 13 de diciembre de 2002, estableció que "Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán". Por Resolución N° 008/2013, de fecha 11 de enero de 2013, frente al planteo concreto de oposición a la calificación registral de un certificado de transferencia de un crédito hipotecario constituido al amparo de la referida Ley 13584, de 9 de febrero de 1967, la Dirección General de Registros no hizo lugar al mismo, considerando que "a) El Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo procedió correctamente al dar por caduca la hipoteca original. b) En consecuencia, habiendo caducado la inscripción de primer grado, no corresponde inscribir la de segundo grado, pretendida por la Agencia Nacional de Vivienda." El Señor Director General solicita la revisión de este criterio, habida cuenta de la cantidad de inscripciones de hipotecas existentes en igual condición, la mayoría de las cuales se continúan amortizando pacíficamente, según manifiesta la Agencia Nacional de Vivienda. La Comisión Asesora analizó el asunto, recordando que en oportunidad de estudiarse la oposición a la calificación antes citada, se determinaron las siguientes cuestiones a dilucidar: a) Si en la transferencia patrimonial que operó a favor del BHU está verdaderamente comprendido el crédito hipotecario constituido originariamente a favor de UTE; b) Si una hipoteca constituida por un sujeto de derecho que no es el BHU, bajo el régimen jurídico de una caducidad treintenar, puede considerarse vigente cuando la Ley 17596 establece la no caducidad exclusivamente a favor de dicho Banco. c) Respondiendo a las dos primeras interrogantes en forma afirmativa, corresponde determinar si el Registro de la Propiedad debió mantener la vigencia de las inscripciones sin una comunicación que publicitara la transferencia del crédito hipotecario operada a favor del Banco Hipotecario. Respecto al **primer punto**, las opiniones se encuentran divididas, de igual forma que ocurrió en el dictamen referido. La Dra. Beatriz

Gargallo y los Esc. Daniel Cersósimo y Carlos Tarrech opinan que de las normas no surge claramente dicha transferencia. El artículo 33 de la Ley 13728 solo establece que "*los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a vertirse en el Fondo Nacional de Vivienda*" y a su vez que dicho fondo pasó a integrar el patrimonio del BHU por disposición de la Ley 15034, pero en ninguna disposición se establece que **los créditos hipotecarios** constituidos a favor de organismos públicos y con recursos del Fondo Nacional de Vivienda fueron transferidos a favor del Banco. Los Escs. Carlos Milano y Daniel Ramos, por su parte, opinan que sí operó la transferencia. El Esc. Carlos Milano ratifica la opinión vertida junto al Esc. Federico Albin en el anterior dictamen: Cuando la Ley 13728 creó el Fondo Nacional de Vivienda, reguló el mismo bajo la modalidad de un patrimonio de afectación, siguiendo la orientación doctrinaria que lo concibe como una masa de bienes, derechos y relaciones jurídicas confiados a una institución pública. Por esa razón, la Ley 13728 refiere que "*los recursos previstos ... así como las amortizaciones ... pasarán a vertirse en el Fondo Nacional de Vivienda*", lo cual significa no otra cosa que disponer el cambio de titularidad de dicho patrimonio de afectación. Dentro de esa masa de bienes y derechos, deben considerarse comprendidos también los créditos e hipotecas que los garantizan. Por tanto, cuando la Ley 15034 declaró que "*el Fondo Nacional de Vivienda, creado por el artículo 81 de la Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, integra el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá su titularidad*" no hizo otra cosa que confirmar la transferencia de la titularidad de dichos bienes y derechos. Por algo el legislador empleó el vocablo "*declárase*", expresión que suele utilizar la ley para referirse a la confirmación de situaciones jurídicas preexistentes. El Esc. Daniel Ramos comparte este razonamiento y agrega: Como consecuencia de ese desplazamiento del patrimonio de afectación, entendemos que lo que la norma previó fue una transferencia de pleno derecho de los activos, lo que habilita a sostener que el BHU pasó a ser el titular de los activos transferidos. Dichas normas no hacen más que dar el fundamento legal a la legitimación del Banco en cuanto administrador del Fondo Nacional de Vivienda. El BHU, en tal calidad, aparece investido de derechos y obligaciones que determinan cumplir el estatuto creado por la Ley 13728. En cuanto al **segundo punto**, si una hipoteca constituida por un sujeto de derecho que no era el BHU, bajo el régimen jurídico de una caducidad treintenaria, puede considerarse vigente cuando la Ley 17596 establece la no caducidad exclusivamente a favor de dicho Banco, en el dictamen anterior, el Asesor Letrado Dr. Ricardo Brum,

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

expresaba que ello no es posible, en razón del principio de legitimación, ya que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene. Cuando la hipoteca se constituyó en el año 1972, se hizo a favor de UTE y bajo el régimen jurídico que establece la caducidad de la inscripción a los 30 años. Aun cuando lleguemos a la conclusión de que el crédito hipotecario fue transmitido al BHU, *no puede considerarse que junto con la transferencia, se produjo una alteración de su caducidad, porque el acreedor pasó a ser justamente el Banco Hipotecario*. En efecto, la mutación que se produce respecto de uno de los sujetos de la relación jurídica, extraño a quienes originariamente otorgaron la hipoteca, no puede implicar el cambio del régimen jurídico que rige la convención, por más que el acreedor pase a ser una institución de crédito estatal. La Ley 17596, ley excepcional en cuanto establece una suerte de privilegio a favor del BHU, dispone *"Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay... y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán"*, con lo cual deja fuera de la regla general que establece la caducidad treintenaria de las inscripciones hipotecarias, pero ello solo rige, según expresamente lo aclara la norma para los gravámenes constituidos a favor de dicho Banco y del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En nuestro caso, el acreedor original lo fue UTE, con él se trabó la relación jurídica sustantiva, la cual no puede verse modificada por una mutación subjetiva posterior. La Dra. Beatriz Gargallo agrega: El contrato es ley entre las partes. Solo las partes pueden modificar el contrato que las une, y en este caso ni el deudor ni el acreedor, en nuestra posición UTE, consintieron en cambiar el régimen de caducidad de la hipoteca -artículo 1291 y 1294 del CC- y normas concordantes. Si fuera el caso que la UTE cedió su derecho, lo hace en las mismas condiciones en que lo tiene, es decir un derecho que caduca a los 30 años. No solo porque era el régimen vigente en el momento de su constitución, sino que además, la propia ley 13584 que habilitó a la UTE a efectuar préstamos de dinero a sus funcionarios o ex funcionarios con destino a vivienda, en su artículo 10 establece que los préstamos se otorgarán para ser reintegrados en un plazo máximo de treinta años, y en caso que el beneficiario hubiera cumplido con el pago durante treinta años y no hubiese llegado a cancelar el total del saldo, éste quedará cancelado automáticamente. Estas eran las condiciones en que contrató el deudor. No puede modificarse ahora el régimen aplicable, y por tanto las condiciones del contrato sin conocimiento ni aceptación de una de las partes. Los Escs. Daniel Cersósimo y Carlos Tarrech comparten este razonamiento. No ocurre lo

mismo con los Esc. Daniel Ramos y Carlos Milano. El primero expresa que corresponde analizar la incidencia de la normativa en cuanto a su aplicación inmediata, ya que en su criterio la Ley 17596, de 13 de febrero de 2002 integra tal categoría. Refiere a la posibilidad de afectar situaciones jurídicas anteriores que no se hayan extinguido por el transcurso del tiempo y que la nueva norma modifica. Este concepto no es ajeno al Derecho Registral ya que deben citarse como ejemplos las hipotecas recíprocas contenidas en los Reglamentos de Copropiedad, que según el artículo 263 de la Ley 16226, de 5 de octubre de 1991 no caducan y asimismo, las propias hipotecas del BHU anteriores a la Ley 17596 tampoco se consideran extinguidas. Otro ejemplo, contenido en la Ley 16871, está dado por lo dispuesto en su artículo 79 numeral 7º, referido a las declaraciones de incapacidad, criterio que también se siguió en la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 264/2005. Por tal motivo, concluye que en la materia registral no resulta aceptable el principio de la norma más benigna, aplicable a las disposiciones modificativas, que sí tiene cabida en las leyes penales, laborales y tributarias. El Esc. Carlos Milano, expresa que habiendo estudiado nuevamente el punto, se vuelca a favor de considerar comprendidas las hipotecas constituidas al amparo de la Ley 13584, en el beneficio de no caducidad que la Ley 17596 pone a favor del BHU. Explica que a esta conclusión se puede arribar de la sola lectura de su artículo 13: *"Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán"*. En efecto, la norma no dice las hipotecas constituidas **"por el BHU"** sino **"a favor del BHU"**, lo cual demuestra que la ley no tomó como base de la exclusión a la caducidad, al sujeto de derecho que *otorgó* la hipoteca original, sino a la persona jurídica estatal que *deviene beneficiada* con dicha hipoteca. Por esta razón, resulta aplicable el razonamiento que exponía el propio Dr. Ricardo Brum, de que según la Ley 17596, la no caducidad *"solo rige, según expresamente lo aclara la norma para los gravámenes constituidos a favor de dicho Banco"*. Pero además, aunque no se comparta esta interpretación, no resulta menor la expresión utilizada en la norma, de *"hipotecas... titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay"*. Sin duda que el vocablo "titulizado" no tiene un significado jurídico preciso, pero recurriendo a las reglas de interpretación contenidas en el Código Civil *"Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y*

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1720
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

obvio, según el uso general de las mismas palabras" (art. 18), podemos concluir que lo que el legislador quiso fue aludir a cualquier mecanismo a través del cual se pudo transferir le titularidad de los créditos hipotecarios al BHU. Por último, el **tercer punto** a dilucidar, es si el Registro de la Propiedad debió mantener la vigencia de las inscripciones sin una comunicación que publicitara la transferencia del crédito hipotecario operada a favor del Banco Hipotecario. La Dra. Beatriz Gargallo y los Escs. Daniel Cersósimo y Carlos Tarrech opinan que por más que una ley establezca la transferencia patrimonial entre instituciones o sujetos de derecho, si no se inscribe un acto que lo comunique, la situación registral debe permanecer incambiada. En efecto, cuando el Fondo Nacional de Vivienda pasó a la esfera patrimonial del BHU, éste debió comunicar, con un simple certificado notarial que en la transferencia estaban comprendidos tales y cuales préstamos hipotecarios, del mismo modo que se realiza habitualmente con las transferencias patrimoniales interbancarias. No comparten esta posición los Escs. Daniel Ramos y Carlos Milano. El primero expresa que lo criticable del artículo 33 de la Ley 13728 y el Decreto Ley 15034, fue no prever la técnica o procedimiento para registrar la transferencia en el entonces Registro de Hipotecas, ya que es común que cuando opera tal mutación la norma jurídica prevea una comunicación o la inscripción en otra sede registral cuando se trata de una universalidad (como ocurre en el caso del Registro Nacional de Comercio o el Registro Nacional de Actos Personales), pero en todo caso el intérprete debe tener presente que las normas cuestionadas no determinan exigencia instrumental alguna, lo que podrá considerarse una situación de excepción en el control del tracto por legitimación, al tenor del inciso 1º del artículo 57 de la Ley 16871. No obstante lo expuesto, los Esc. Carlos Milano y Daniel Ramos consideran que aquellas inscripciones que el Registro hubiere dado por caducas al amparo del criterio que recogió la Resolución Nº 8/2003, deben mantenerse con igual condición, para no perjudicar derechos de los terceros. **Dictamen.** No existiendo unanimidad de opinión, se pone el asunto a votación, dictaminándose por mayoría (Dra. Beatriz Gargallo, Escs. Daniel Cersósimo y Carlos Tarrech) que corresponde mantener el criterio de considerar caducas las hipotecas constituidas por UTE al amparo de la Ley 13584, de 9 de febrero de 1967. Discordes los Escs. Carlos Milano y Daniel Ramos, quienes entienden que dichas hipotecas, al pasar a integrar el Fondo Nacional de Vivienda y a ser administradas por el BHU, siempre que el Registro no haya cancelado su inscripción, deben considerarse sin plazo de caducidad. -----

Nº 13/2017. Recurso Jenifer Alfaro. Exp. 2016-11-0018-0281. La Escribana Jenifer

Alfaro Borges interpone recurso de revocación contra la resolución del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo que le impidió levantar la observación formulada ante la inscripción N° 44142, de 14 de diciembre de 2016, correspondiente a una solicitud de reserva de prioridad para el acto compraventa de dos inmuebles, en la que había firmado el formulario, pero no así el anexo. La recurrente expresa que: a) no pudo identificar ni ser informada de la norma que impone el requisito de la firma del anexo. Si bien reconoce el principio de que *"la ignorancia de la ley no sirve de excusa"*, no se trata de una norma de ese rango, pero además existe un principio del Derecho Administrativo de *"informalismo a favor del administrado"*, por tanto se está en presencia de un requisito que no obra ni en la ley ni en el decreto reglamentario. b) Si bien la firma tiene una importancia clave en nuestro derecho, no estamos hablando de la firma que refleja la manifestación de voluntad del solicitante, que efectivamente estaba presente en el formulario, sino la de un anexo cuya existencia estaba indicada en el propio formulario (*"siguē anexo"*). c) El día 19 de diciembre siguiente, expresa, concurrió su gestora con dos vías firmadas a fin de levantar la observación, pretendiendo no la sustitución del anexo sino la agregación del documento firmado, tal como se levantan otras observaciones en el Registro, pero en la baranda de la oficina se le dijo que no puede proceder de esa forma y que se requería la presencia personal de la escribana interviniente para firmar dicho anexo. d) Cuando finalmente concurre al Registro el día 22 de diciembre de 2016, se le informa que la reserva ya había caducado, ya que el plazo es de cinco días desde que ingresa la solicitud. e) Ante su reclamo al Director del Registro, se le informa que éste había entendido que el anexo no estaba realmente firmado por ella, atento a que la gestora demoró muy poco tiempo en volver con el documento firmado. Expresa que ello no fue realmente así, no siendo posible que tuviera en su poder otra vía del anexo, ya que se trata de un formulario que debe ser impreso en computadora. La recurrente considera: 1) que si ni el formulario ni el anexo requieren de autenticación de firmas y se presentó el anexo firmado en plazo, debió agregarse y dar por subsanada la observación, ya que resulta impensable que la única forma de subsanarlo fuera con la presencia personal del escribano en el plazo máximo de cinco días; 2) que el Registro no puede dar por caduca una reserva que contiene dos padrones cuando existe una solicitud legalmente firmada y, más allá de que es un solo acto, nada impediría admitirla respecto del padrón indicado en el formulario, como sucede en el casos de los certificados de resultancias de autos sucesorios. En definitiva, la recurrente

Dirección General de Registros
 Edificio del Notariado - 19 de Julio 1730
 tel 2462 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

solicita se revoque la resolución impugnada, admitiendo la reserva de prioridad solicitada y se emita un pronunciamiento expreso en cuanto a la admisibilidad de subsanar la omisión de firma del anexo, mediante agregación de otro ejemplar firmado. El Registrador de la Propiedad Inmueble de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, informa que, como surge en estas actuaciones, el anexo presentado carece de la firma de la solicitante, lo cual invalida la solicitud en su conjunto, que es un solo acto aunque comprenda dos inmuebles. Agrega que, para admitir la reserva solo por el padrón indicado en la hoja firmada, la rogación debió efectuarse dentro del período en que la misma permaneció en estudio, cosa que no sucedió. La Comisión Asesora estudió el caso, encontrando que en la especie deben dilucidarse dos cuestiones: a) Si puede fraccionarse la solicitud de reserva de un solo acto cuando ésta comprende más de un bien, de forma que resulte amparado aquel respecto del cual no existen observaciones; b) Determinar si es admisible, la presentación dentro del plazo de cinco días, de otro ejemplar del anexo firmado, como complemento de la solicitud previamente ingresada, aunque en el presente caso no puede saberse a ciencia cierta si ello ocurrió efectivamente dentro de dicho plazo. El Esc. Daniel Ramos opina –respecto al primer punto– que para considerar aceptable la reserva por el bien incluido en el formulario que estaba firmado, la solicitante debió presentar rogatoria expresa en tal sentido dentro del plazo de cinco días, de igual forma en la que se procede con los Certificados de Resultancias de Autos cuando se solicita la inscripción solamente respecto de alguno/s bien/es. Los restantes miembros de la Comisión entienden que debió aceptarse la reserva por el bien contenido en el formulario que estaba firmado y no por el otro inmueble. Existen precedentes recogidos en resoluciones vinculantes de la Dirección General de Registros en los que se da amparo parcial a la reserva de prioridad (Res. 70/2005 y 295/2007, casos de amparo parcial para actos previstos en el art. 55 Ley 16871; Res. 10/2016, caso de amparo parcial de bienes o cuota parte de bienes). Razonan que, si en estas resoluciones se da amparo parcial a alguno de los actos o bienes incluidos en la solicitud, es decir se fracciona el amparo de la reserva, con mayor razón deben admitirse las solicitudes en forma parcial, respecto de los bienes que no acusen observaciones. En cuanto al segundo punto, si es admisible la presentación dentro del plazo de cinco días, de otro ejemplar del anexo firmado, como complemento de la solicitud previamente ingresada, el Esc. Daniel Ramos expresa – aparte de que en este caso ello no ocurrió en dicho plazo– él entiende que no es posible, mientras que los restantes miembros entienden que debería admitirse, aplicando el principio

del informalismo en favor del administrado, que surge del artículo 9º del Decreto N° 500/1991: *"En el procedimiento administrativo se aplicará el principio del informalismo en favor del administrado, siempre que se trate de la inobservancia de exigencias formales no esenciales y que puedan ser cumplidas posteriormente"*, no existiendo norma que exija la presencia personal del escribano solicitante para firmar la solicitud o el anexo. Dejan constancia empero, que en el presente caso no existe constancia alguna –más allá de las expresiones de la propia recurrente– que acredite haberse presentado otro ejemplar del anexo firmado dentro del plazo reglamentario. El Esc. Ramos agrega a lo expuesto: el penúltimo inciso del artículo 50 del Decreto 99/98, en la redacción dada por el Decreto 333/98 establece que *"Podrá no admitirse la presentación de solicitudes de reservas de prioridad que omitieren alguno de los datos referidos en el presente artículo"*. Entiende que el número de padrón es un dato relevante y que un documento sin firma no puede tener trascendencia frente a terceros en una clara contravención de lo dispuesto en el artículo 1587 numeral 3º del Código Civil. En el caso en cuestión, la simple hoja anexa a la principal refiere a otro bien distinto al que figura en la hoja principal, y que en todo caso, al no estar ligada y referida en esta, el Registro informará por la reserva de prioridad de un inmueble que no se sabe quién la solicitó ya que no está firmada. Se plantea la interrogante si a través de un anexo se puedan modificar también los actos, las partes y los profesionales intervinientes. Respecto a recurrir a un principio de derecho para solucionar el tema, entiende junto al profesor Miguel Angel Cacciatori en su libro "Lecciones de Derecho Registral", que los principios son *"medios para resolver lagunas del derecho"* (integración) y que están recogidos en el artículo 16 del Código Civil. En el caso a estudio se trata de un caso de interpretación del derecho y es clara la norma en facultar al Registrador a dar el alcance manifestado en estas consideraciones. El Esc. Milano no comparte lo precedentemente expuesto y expresa: a) La modificación del Decreto 333/1998 no fue menor, por cuanto cambió la redacción original del artículo 50 del Decreto 99/1998 sustituyendo la expresión *"No se admitirá la presentación de solicitudes de reservas de prioridad que omitieren alguno de los datos referidos en el presente artículo"*, por la de *"Podrá no admitirse la presentación..."*, con lo cual demuestra una notable flexibilización de los requisitos requeridos para su admisibilidad; b) El artículo 1587 del Código Civil se refiere a la fecha en los documentos privados y establece en su inciso 3º que ella no se contará respecto de terceros sino *"desde el día de su transcripción en cualquier registro público"*,

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

pero en el problema que nos ocupa no está en juego dicha fecha, sino la falta de firma en un anexo, aunque no en el documento principal que es propiamente el que contiene la solicitud a la oficina. c) No comparte que los principios solamente puedan aplicarse para resolver lagunas del derecho, y recuerda la definición aprobada por el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER), aprobado en 1972 en Buenos Aires en la llamada "Carta de Buenos Aires", la cual fue ratificada por Uruguay: *"Orientaciones fundamentales que informan una disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo"*, donde claramente se marca la incidencia de los principios en la solución de los problemas a los que se enfrenta el intérprete del derecho. Pero además, el texto claro del artículo 16 del Código Civil no circunscribe su aplicación a los casos de vacío legal, sino cuando *"no pueda resolverse por las palabras ni por el espíritu de la ley de la materia"*. d) Y con relación a este principio del informalismo en favor del administrado, cita las expresiones del Prof. Dr. Héctor Frugone Schiavone (*"El nuevo procedimiento administrativo"*, 4ª Edición, pág. 33): *"este principio se entiende siempre en favor del administrado, nunca en favor de la Administración y con él designamos la ausencia de formas estrictas en el procedimiento administrativo con miras a favorecer a dicho administrador para llegar a una decisión legítima sobre el fondo del asunto"*. En definitiva, considera un exceso formalista de parte del Registro, no admitir una solicitud de reserva por un padrón cuya solicitud está correctamente firmada, solamente porque la firma en el anexo y por otro padrón no figura. También considera un exceso, la no admisión posterior y dentro del plazo de cinco días, de otro anexo firmado, pues ello va en contra de lo que claramente dispone el artículo 9 del Decreto N° 500/1991: *"se trata de la inobservancia de exigencias formales no esenciales y que puedan ser cumplidas posteriormente"*. En conclusión, puesto el asunto a votación, la Comisión Asesora dictamina por mayoría de votos que: a) Corresponde dar por aceptada la solicitud de reserva de prioridad por el bien incluido en el formulario que estaba suscrito por la escribana interviniente y en forma consecuente, dar por amparado el acto respecto del mismo bien. b) Recomendar a la Dirección General de Registros el dictado de una resolución vinculante para los Registradores estableciendo que debe aceptarse la presentación de otro ejemplar del anexo firmado, como complemento del que no había sido suscrito, si éste fuera presentado dentro del plazo de cinco días establecido en la Resolución N° 38/1999, de 1º de marzo de 1999. Discorde el Esc. Daniel Ramos, por los fundamentos expuestos. -----

Nº 14/2017. Petición cancelación María del Pilar Pi Botta. Exp. 2017-11-0018-0021.

La Sra. María del Pilar Pi Botta solicita la cancelación de la inscripción de la promesa de compraventa de fecha 6 de diciembre de 1994, inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el Nº 455 al Fº 547 del Lº 2, el 8 de marzo de 1995 respecto al Padrón 9439 de dicho departamento. Expresa la relación de antecedentes de dominio del referido inmueble, todos debidamente inscriptos, de los cuales emerge su titularidad como co-heredera de Martín Pi Rovera y Haydee Botta Vittelio, junto a sus hermanos Luis José Martín y María del Carmen Pi Botta; sin embargo obtenida la información registral, surge la inscripción de la promesa de compraventa referida, otorgada por la misma persona jurídica (TAYLOR S.A.), que en 1975 se lo había enajenado a su padre, el Sr. Martín Pi Rovera, existiendo falta de legitimación para realizar dicho negocio jurídico y por esa razón solicita la cancelación de la inscripción. La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, informa que es correcta la relación de antecedentes inscriptos referida por la solicitante, pero que en el año 1995 el Registro no aplicaba el principio de tracto sucesivo y de acuerdo a la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 18/2014, de fecha 5 de marzo de 2014, *"No corresponde la modificación del asiento registral, como consecuencia de peticiones en tal sentido, fundadas en la falta de control del tracto sucesivo, relativas a inscripciones anteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nº 16.871, al no ser de aplicación dicho principio registral en ese momento"*. La Comisión Asesora estudió el asunto, compartiendo lo informado por la Registradora. Debe recordarse además, que la presencia en el Registro de la inscripción de la promesa referida, no obsta en absoluto a la inscripción de nuevos actos, ya que *"conforme a la excepción recogida en el inciso 1º del artículo 57 in fine de la Ley Nº 16.871, corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado"* (numeral 3 in fine de la Resolución Nº 18/2014). UNANIMIDAD.- -----

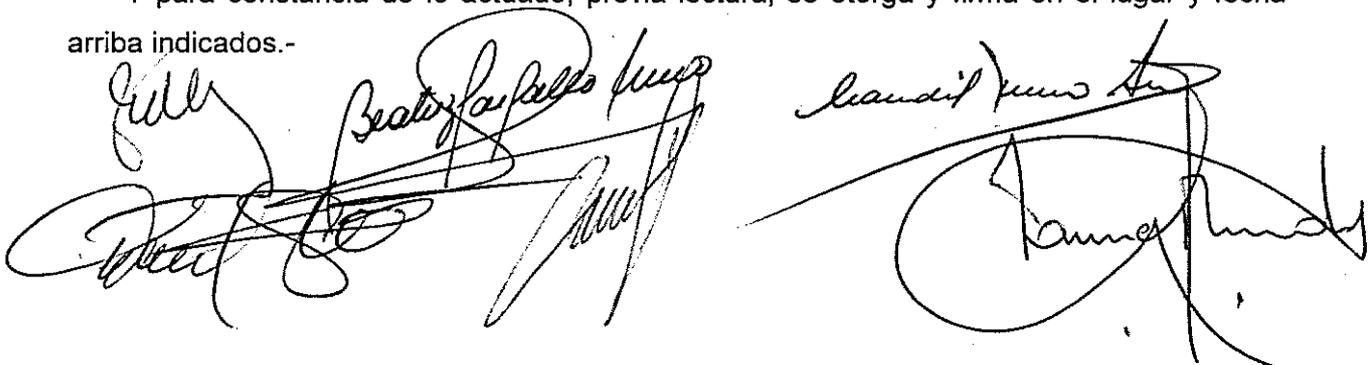
Nº 15/2017. Petición CADIPAS SA. Exp. 2017-11-0018-011. "Cadipas Sociedad Anónima" y "Zurinnicut Sociedad Anónima" solicitan la rectificación del asiento registral de la compraventa de fecha 5 de abril de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José con el Nº 983, el 10 de abril de 2013. Expresan que "Cadipas S.A." y "Zurinnicut Sociedad Anónima" son cesionarios de los derechos hereditarios del causante Rúben Bagnato, quien había adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble padrón rural

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

número 14738, fracciones "A" y "B" del departamento de San José. Han tenido conocimiento que con anterioridad a la inscripción de la sentencia de prescripción referida, aparece registrada la compraventa antes citada, cuya primera copia, según así surge de la copia simple del testimonio por exhibición, obtenido del expediente judicial tramitado en el Juzgado Letrado de Ciudad de la Costa de Segundo Turno (Ficha 179-281/2015. "Partición") y que adjuntan, adolece de los siguientes vicios: a) no surge la transcripción de la firma del representante de la parte vendedora, Sr. Washington Daniel Machado Angelotti y la correspondiente a la parte compradora luce con otra identidad: "M. Néstor Silveira", siendo su nombre correcto Néstor Gabriel Silveira Ferreira. b) No consta el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, ya que el recibo adjunto no contiene nota de dicho tributo. Los peticionantes manifiestan, respecto al primer punto, que las copias por transcripción de las escrituras deben comprender las de todos sus otorgantes, por lo tanto, concluye que la parte vendedora no otorgó la compraventa y no debió autorizarse y mucho menos, resultar inscripta. Respecto al segundo punto, dicen que la ausencia de pago del ITP constituye un requisito de admisibilidad a la inscripción y como se demuestra con la fotocopia del recibo adjunta, no surge ninguna referencia en el mismo de que el impuesto se haya abonado. Por lo tanto, concluyen que no debió inscribirse el acto contenido en la escritura de referencia, ya que al faltar el consentimiento de un otorgante estamos en presencia de un negocio jurídico absolutamente nulo y dicha nulidad surge del propio instrumento, tal como prescribe el artículo 65 de la Ley 16871. La falta de control fiscal se demuestra con la copia del recibo adjunta, en el que no surge la constancia de pago del ITP, según requiere el principio de especialidad o determinación, por lo que el Registro tampoco debió inscribir el negocio. En consecuencia, considerando que la inscripción de la compraventa fue realizada en forma errónea, corresponde su rectificación de acuerdo con el artículo 67 de la Ley 16871. Declaran que quien aparece como comprador en la escritura, el Sr. Néstor Gabriel Silveira Ferreira, según el expediente relacionado, registra domicilio en el mismo declarado en la compraventa y en su poder se encontraría la primera copia y demás recaudos fiscales o en poder de la escribana interviniente, Andrea Yennette Boccardi Espina, quien expidió el testimonio por exhibición. La Técnica a cargo de la calificación del documento cuestionado, Esc. Zully Peraza, informa: a) Respecto al tema de la transcripción de firmas, según surge de la fotocopia adjunta, las firmas de los otorgantes están transcriptas, ya que dice: "M. Néstor Silveira", lo que puede dar a entender que la "M" corresponde al apellido Machado de

la parte representante de la vendedora y puede ser que suscriba de esa manera, en tanto que el resto de la transcripción corresponde a la firma del comprador, Néstor Silveira, pues coincide nombre y apellido. b) En cuanto al tema del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, expresa que la inscripción fue observada justamente por falta de presentación de la Declaración Jurada y recibo de pago del ITP, si bien ella no fue quien levantó posteriormente la observación, al haberse adjuntado actualmente fotocopia de la Declaración Jurada de ITP, la cual se encuentra sellada por la Dirección General Impositiva, es de suponer que el pago fue realizado. La Comisión Asesora estudió el tema encontrando que, respecto al presunto vicio de nulidad por falta de consentimiento de la parte vendedora, del solo examen de la fotocopia que adjuntan los peticionantes no se desprende que no está transcrita la firma de su representante, ya que como bien afirma la Técnico – Registradora, la letra "M" pudo ser la forma en que suscribe éste y el Registro no tiene porqué indagar al respecto, debiendo dar por buena la refrendada que autoriza la escribana interviniente. En cuando al segundo punto, la presunta falta de pago del ITP, encuentran que el recibo adjunto solamente deja constancia del pago del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF), pero observan que del mismo no surge referencia alguna al primero, el renglón correspondiente aparece en blanco, a pesar de que la declaración jurada ligada al mismo denuncia un monto por tal concepto de \$ 69.453.- Llama asimismo la atención, que el monto que surge abonado por el IRPF según dicho recibo, es de \$ 47.299, mientras que la declaración jurada denuncia un monto a pagar de \$ 81.780.- Cabe pensar en la posibilidad de que exista otro recibo aparte del fotocopiado, del cual surja el pago del complemento del IRPF y la totalidad del ITP, pero sin la documentación original no puede extraerse ninguna conclusión. En definitiva, la Comisión Asesora entiende procedente en el caso, en forma previa al dictamen, dar vista de estas actuaciones al titular de la inscripción que se solicita rectificar, Sr. Néstor Gabriel Silveira Ferreira, con domicilio en calle Dick Hughes, Manzana 19 B, Solar 11, El Pinar, Ciudad de la Costa de Canelones, solicitándole exhiba la primera copia de la escritura de referencia y los recaudos de pago realizados a la Dirección General Impositiva correspondientes. 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. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'Néstor Gabriel Silveira Ferreira'. On the right, there is a large, stylized signature that looks like 'Luis...' followed by a large flourish.