

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

ACTA N° 425. En la ciudad de Montevideo, el catorce de julio 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. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos y la Esc. Alicia Montaña. -----

Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo y Alicia Montaña. -----

N° 25/2017. Petición Magdalena Espondaburu. La Escribana Magdalena Espondaburu solicita la rectificación de la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado N° 766 al F° 1082 del L° E4, de fecha 20 de mayo de 1994, en atención a los siguientes fundamentos: a) La compareciente y su esposo, el Sr. Eduardo Lentes Higos Machín, son propietarios de dos solares de terreno con sus construcciones y demás mejoras que le acceden, sito en la actual Localidad Catastral "La Juanita", antes Paraje "José Ignacio" departamento de Maldonado, empadronados con los número 814 y 815. Dichos inmuebles los adquirieron en igual estado civil, por escritura de compraventa – tradición que otorgaron a su favor los Sres. Horacio José Tinnirello Stefani (el padrón 814) y César Nolasco Tinnirello (el padrón 815), en escritura que el 6 de mayo de 1994, autorizó la Escribana Susana Heguy Charamello, inscrita en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el N° 766 al F° 1082 del L° E4. b) Según resulta de la constancia expedida por la Junta Local Autónoma de San Carlos, de fecha 22 de marzo de 1988 y Cédula Catastral expedida por la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado de fecha 16 de mayo de 1994, la sección judicial indicada fue la 6ª. c) Según Cédula Catastral informada de fecha 16 de mayo del corriente año, dichos padrones corresponden a la Localidad Catastral "La Juanita", sin embargo, de la información obtenida, surge que el Registro no brinda información de su titularidad registral cuando se solicita por esta localidad catastral. d) Por lo expuesto, solicita se rectifique el asiento registral de la inscripción N° 766 al F° 1082 del L° E4 antes referida, estableciendo que el mismo corresponde a la Localidad Catastral "José Ignacio", actualmente "La Juanita", por así corresponder. La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, informa que: a) De la minuta o ficha registral correspondiente a la inscripción cuestionada, surge "Sección Judicial 6ta. Paraje José Ignacio". b) Consultada la base de datos, surge que con fecha 14/2/2013 se modificó la localidad que surgía en el asiento, consignándose "Sin Localidad - 6ª Sección

Judicial". c) Antes de dicho cambio, la localidad que surgía de la base de datos era "José Ignacio", que es una localidad diferente a "La Juanita". d) A su juicio, no corresponde realizar la rectificación solicitada por la peticionante, en virtud de que el error está en la escritura. En efecto, de la cláusula primera surge que los inmuebles se ubican en la "hoy sexta sección judicial", así surge de la ficha registral y de igual manera se volcó al sistema informático. En su opinión, la forma de rectificar el asiento registral, es ingresando como nuevo acto inscribible, un certificado notarial estableciendo la localidad catastral actual, más cédulas catastrales informadas y la primera copia de la escritura que titula su propiedad. La Comisión Asesora estudió el caso, recibiendo los siguientes aportes: a) El Esc. Carlos Milano destaca que la cuestión a dilucidar, es si el Registro se equivocó o no en el año 1994 o posteriormente al efectuar volcados masivos, auditorías o migraciones al sistema, inscribiendo la compraventa de los inmuebles relacionados por la sexta sección judicial, cuando correspondía hacerlo por la séptima, que era la que correspondía en realidad. Advierte que la misma duda tuvo la escribana interviniente, ya que en la primera copia de la escritura aparece escrita originalmente la séptima sección, pero luego interlínea en su lugar las palabras "hoy sexta". b) El Esc. Fernando Echeverría manifiesta que de acuerdo a informes de Catastro, hasta el año 1995, la localidad "La Juanita" formaba parte de "José Ignacio", por lo tanto, cuando el Registro inscribe en 1994, existiendo la duda si los bienes correspondían a la sexta o a la séptima sección judicial, no debió agregar la localidad. Cuando el 14/2/2013 el Registro rectifica el asiento, advierte la inconsistencia y consigna el código "SL" (sin localidad), pero comete el error de establecer además "6ª" en el ítem "sección judicial". Al hacerlo de este modo, el sistema informático filtra y descarta todo lo que no corresponde a dicha sección y por esa razón la información no arrojó la inscripción que se reclama. c) Todos los miembros concuerdan en las dificultades que existen en la correcta identificación de los bienes en ciertas zonas del departamento de Maldonado, pero ante el conocimiento de tal problemática, el Registro debe realizar un volcado de datos que prevea todas las posibles formas de obtener una información fidedigna, y ello no solamente al momento de inscribir los actos y negocios jurídicos, sino también cuando efectúa labores de volcado masivo, auditoría o migraciones posteriores. No estiman correcto en este caso, trasladar al usuario la carga de modificar el asiento mediante un nuevo acto inscribible. En consecuencia, recomiendan a la Dirección General, el dictado de una resolución ordenando rectificar de oficio la inscripción N° 766 al F° 1082 del L° E4, de fecha 20 de mayo de 1994,

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

manteniendo su identificación "SL" (sin localidad) y quitando toda referencia a la Localidad Catastral Sexta. UNANIMIDAD.- -----

Se retira de sala la Esc. Alicia Montaña.- -----

Nº 26/2017. Reconsideración recurso Gustavo Buroni con fundamentos Dra. Miriam Moreira. Exp. 2017-11-0018-0243. La Comisión pasa a reconsiderar el asunto tratado en dictamen número 16/2017, en virtud de que no se tuvo en cuenta que por expediente agregado en cuerda separada número 2017-11-0018-0028, se registró la presentación en tiempo y forma, de los fundamentos al recurso de revocación interpuesto por Juan Carlos Alpuin Pittamiglio, José Luis Alpuin Garro y Gerardo Antonio Barinaga Simikauskas contra la resolución de la Dirección General de Registros Nº 195/2016, de fecha 26 de diciembre de 2016, la cual no hizo lugar a la oposición a la calificación registral del compromiso de compraventa inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 2016 el 6 de junio de 2016. La Dra. Miriam Moreira, actuando en representación de los recurrentes, expresa: a) Por la calificación que dio origen a estas actuaciones, comparte que no es tarea del técnico registral pronunciarse sobre la existencia o inexistencia de nulidad alguna, pero tampoco es su tarea darle al contenido del oficio una interpretación que va más allá de lo comunicado, vulnerando con ello el contenido de la cosa juzgada consagrado en la sentencia Nº 179 de fecha 27/11/2012, comunicada al Registro por oficio Nº 120/2016 y en definitiva atacando el principio de seguridad jurídica, al vulnerar las resultancias de dos procesos judiciales quedeterminaron que la compraventa de 1999 era en definitiva una donación. b) Considera que el Derecho, a pesar de sus divisiones, tiene un único objeto y por lo tanto es menester afirmar que no debe perderse de vista su unidad. El Derecho Civil y el Derecho Registral transitan en la vida jurídica moderna en relación de interdependencia, aquel nutre a éste, pero éste vigoriza a aquél: el adjetivo ha tomado mucha importancia, al extremo que el sustantivo puede perder toda su eficacia sin su ayuda. Según afirma Roque Molla (Rev. AEU Nº 69, 1-3, pág. 9 y ss.), *"El Registro está llamado a desempeñar funciones de publicidad... La ley ha creado el Registro con la finalidad de impedir negocios ocultos y de permitir la certeza en las relaciones jurídicas. Como dice Messineo: "la ley quiere formar el llamado estado civil de los inmuebles..."* Por estas razones, considera que el propio Registro no ha logrado contestar adecuada y satisfactoriamente las interrogantes que se formularan o oportunidad de proceder a la inscripción provisoria de la promesa de compraventa observada. c) El contenido del oficio da

cuenta que la sentencia declaró nulo por simulación, la compraventa con reserva de usufructo de fecha 29 de octubre de 1999 y la partición de fecha 5 de noviembre de 2004, inscriptas con los números 43149/1999 y 39392/2004 respectivamente. En ningún momento el Juez mandó cancelar o anular las inscripciones referidas de los negocios cuya nulidad se declaró por simulación y ello por cuanto nunca declaró la nulidad absoluta. Va de suyo entonces, que si declaró la nulidad por simulación, el negocio compraventa valió como donación, tal declaración afectaba también el contenido de la naturaleza de los bienes objeto de la partición y de ahí la declaración de su nulidad. Miguel Angel Tomé (en "Negocios Jurídicos Simulados y Fraudulentos", FCU, pág. 18 y ss.) refiere que *"simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo"*. Stolfi, por su parte, señala que *"la simulación consiste en manifestar de acuerdo con la otra parte una voluntad aparente: ya por no querer concertar acto alguno, en cuyo caso se denomina absoluta; ya porque se quiere concertar un acto distinto del ficticio, en cuyo caso se denomina relativa"*. d) Contrariamente a lo manifestado por la Técnico Registradora, de cuyo informe reclama no se le dio vista, el Registro interpretó el contenido del oficio en forma diversa a las resultancias de las sentencias cuyos testimonios se glosaron oportunamente. En efecto, la informante nombrada, señala que ninguna de las sentencias se pronuncia acerca de la donación que se pretende y más adelante afirma que nada tiene que ver en el caso concreto las resultancias de una "demanda liquidatoria" que además se desestimó por caducidad y que ni el oficio ni las sentencias expresan que la escritura anulada valga como donación. No se comparten tales conclusiones, porque la sentencia de fecha 24 de julio de 2013, dictada por el Tribunal de Apelaciones de Familia de 2º Turno, confirmó la sentencia N° 179 del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia de 27º Turno, la que estableció la nulidad por simulación de la compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo de fecha 19 de octubre de 1999, la cual en sus considerandos expresamente dice *"En opinión de esta decisora, el supuesto de autos debe ubicarse en un caso de simulación relativa objetiva, figura ésta que consiste en utilizar como negocio simulado uno de los contratos nominados, o algún otro negocio jurídico, con la finalidad de ocultar bajo esa apariencia legal, otro contrato distinto (negocio disimulado), que es verdadero y real"*. e) Conforme al contenido de las sentencias referidas, la Sra. Alicia Garro promovió demanda para la

Dirección General de Registros
Edificio del Comercio - 19 de julio 1730
tel 2400 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

reducción de la donación y cobro de daños y perjuicios, expresando en la misma que *“vengo a promover procedimiento liquidatorio del crédito por reducción de la donación inoficiosa resultante de la anulación por simulación dispuesta por decisión firme dictada en los antecedentes...”* la cual fue desestimada por sentencia interlocutoria N° 4787/2014, de fecha 14 de octubre de 2014 y confirmada por sentencia N° 147/2015 dictada por el Tribunal de Apelaciones de Familia de 2° Turno. Por ello, no se comparte la afirmación referida, de que la demanda liquidatoria se desestimó por caducidad, ya que ambos tribunales declararon la caducidad de la acción de reducción de donaciones. Tal cosa juzgada es oponible no solo a las partes involucradas, sino también a todo tercero, incluido al propio Registro. f) En suma, considera que corresponde revocar la resolución recurrida y proceder a inscribir con carácter definitivo la inscripción 16624/2016, correspondiente al compromiso de compraventa del padrón 44441 de Montevideo. La Comisión Asesora estudió los fundamentos expuestos precedentemente, no encontrando argumentos que refuten las razones de fondo que dieron motivo a la resolución denegatoria a la oposición y que pueden resumirse en las siguientes: a) el oficio inscripto con el número 6496 el 11 de marzo del corriente, sólo establece que *“se declaró la nulidad de la compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo celebrada en Montevideo el 29 de octubre de 1999 ... inscripta con el n° 43149 el 5 de noviembre de 1999, así como la nulidad de la partición de los bienes de la sociedad conyugal ...de los citados esposos... celebrada el 2 de agosto de 2004...”* El oficio judicial para nada menciona el negocio disimulado alegado por el gestionante no correspondiendo al Registrador efectuar una valoración que no surge del documento cuya inscripción se solicita. A los efectos de la publicidad formal, el Registro solo puede informar a los terceros que la compraventa y la partición son nulas. Los negocios simulados, la compraventa de la nuda propiedad y partición, fueron declarados nulos absolutamente por el fallo judicial. El negocio disimulado alegado por el oponente, la donación, tiene eficacia relativa entre las partes y permanece en el ámbito interno de ellas. Por lo tanto no tiene oponibilidad frente a terceros a través de a publicidad registral. b) El Esc. Daniel Ramos recuerda lo afirmado por Gamarra (*“Tratado de Derecho Civil Uruguayo. Tomo XIII, pág. 60. Ed. 1976): “El negocio simulado tiene exactamente el mismo valor, sea en la simulación absoluta o relativa; está sometido – por ende- al mismo régimen jurídico. Y no puede ser de otra manera puesto que existe identidad de naturaleza en el negocio simulado, sea que corresponde a la simulación absoluta o a la relativa. En ambos casos se trata de un negocio absolutamente nulo, por*

falta de requisitos esenciales (arts. 1291 y 1560 del Código Civil)...En consecuencia, frente a una simulación de cualquier clase, absoluta o relativa, el intérprete se encuentra abocado a una primera operación, que consiste en quitar de en medio al negocio simulado; esta tarea no difiere cuando se la realiza en uno u otro tipo de simulación". Esta afirmación, tan categóricamente enunciada por el distinguido Profesor, ni siquiera se menciona y no ha sido controvertida por los recurrentes. En este sentido, el Esc. Daniel Cersósimo razona que si fuera como afirman los recurrentes, que por estar frente a una simulación relativa, la compraventa vale como donación, ¿por qué razón el Juez anuló también la partición posterior? c) La oponibilidad que impone la sentencia se proyecta a terceros e impone al Registrador la obligación de acatar el mandato judicial en los términos del mismo, a riesgo de incurrir en incumplimiento de su tarea, generándole responsabilidad, si considera que el acto es una donación como consecuencia de la nulidad declarada. En todo caso, deberá ser otra orden dictada por el mismo u otro órgano judicial interviniente, la que determine que la compraventa debe entenderse como donación. f) Finalmente, el Esc. Carlos Milano manifiesta, respecto a la reclamación realizada de que el dictamen del Técnico Calificador no fue dado en vista previa al dictado de la resolución impugnada, que el artículo 66 de la Ley 16871, no establece tal requerimiento, pues dicha disposición establece: "la parte interesada o el profesional interviniente tendrán la carga de concurrir al Registro para conocer el resultado de la calificación". Es en esa oportunidad que los afectados por la inscripción provisoria deben interesarse por los motivos de la observación. El informe que debe producir el Registrador es posterior y forma parte de la motivación, junto al dictamen de la Comisión Asesora Registral, para la resolución de la Dirección General de Registros que resuelve el contencioso, la cual sí debe ser notificada y tiene la oportunidad de ser controvertida con los recursos administrativos correspondientes. En suma, esta Comisión dictamina que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. UNANIMIDAD.- -----

Nº 27/2017. Petición CADIPAS SA. Exp. 2017-11-0018-011. Se reconsidera el caso tratado en dictamen número 15/2017 por el cual "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. En dicha oportunidad, la Comisión resolvió dar vista de estas actuaciones al titular de la inscripción que se solicita rectificar, Sr. Néstor Gabriel

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

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. La administración procedió a notificar a dicha persona con fecha 28 de abril de 2017, según copia del telegrama colacionado número 1633 que constan en estos obrados, no compareciendo a la vista concedida. En consecuencia, no teniendo la posibilidad de apreciar si existió o no un vicio en la calificación registral realizada por el Registrador, se dictamina que corresponde no hacer lugar a lo solicitado sugiriendo a los peticionantes recurrir a la vía judicial. UNANIMIDAD.- -----

Nº 28/2017. Petición Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rimolli Maturro. Exp. 2017-11-0018-0025. Se reconsidera el caso tratado en dictamen número 19/2017, por el cual Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rimolli Baturro solicitan la cancelación de oficio de la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado Nº 9289, de fecha 6 de agosto de 2014. En dicha oportunidad, la Comisión resolvió dar vista al titular de la inscripción que se solicita cancelar, "Chia SA", en el domicilio que figura en el contrato, calle Florida Nº 1280 apartamento 401 y por publicación de edicto en el Diario Oficial. La administración procedió a notificar a dicha sociedad con fecha 5 de junio del corriente año y ésta compareció en forma expresando, entre otras manifestaciones, que recién en esta instancia toma conocimiento de la documentación presentada por el Dr. Rimolli en su petición, aclarando que la empresa actuó con diligencia y buena fe. La Comisión Asesora estudia el caso, observando que el compareciente no establece en su escrito si en definitiva consiente o no la cancelación de la inscripción solicitada, por lo cual solicita que en forma previa, se de nuevamente vista a "Chia SA" requiriéndole que se pronuncie expresamente si accede o no a lo peticionado en autos. UNANIMIDAD.- -----

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



