



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

ACTA N°59.— En la ciudad de Montevideo el dieciseis de agosto de dos mil uno, 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 Registral, los Esc. Emilio Susena y Daniel Ramos, por la Asesoría Letrada la Dra. Judith González Soca y por la Auditoría Registral al Esc. Fernando Zanetti; convocándose a las Escs. Elbia Balostro y Daniela Pena de la Sección Inmobiliaria de Montevideo del Registro de la Propiedad. Puesto a consideración el Orden del Día, la Comisión Asesora Registral dictamina:

N°27/2001. Criterio de Calificación Registral.  
Vencimiento de la Reserva de Prioridad en día inhábil o feriado.— Se analiza por la Comisión la posibilidad de establecer un criterio de calificación respecto de este tema. El Escribano Zanetti entiende que se trata de un plazo de caducidad y que en tal sentido no corresponde aplicar el artículo 65 del Dto.99/98 ya que este sólo debe aplicarse a los plazos administrativos. El plazo de 30 días de la reserva de prioridad es un plazo de caducidad establecido por la ley y como tal opera "ipso jure" no correspondiendo admitir su suspensión o



## OPINIÓN DEL ABOGADO GENERAL DEL ESTADO

prórroga. La Escribana Pena da cuenta del criterio amplio seguido por el Registro expresando que siempre que el plazo vence en día inhábil o feriado, o incluso en semana de Turismo, se ha optado por amparar al acto reservado en el día hábil inmediato siguiente. El Escribano Ramos discrepa con la posición que entiende que no puede prorrogarse el plazo, entregando un informe al respecto. Aclara, que no obstante considerarlo un plazo perentorio, al mismo debe considerárselo prorrogable en base a un principio jurídico que establece que "al justamente impedido no le corre el plazo". La Dra. González sostiene que el artículo 65 del Dto. 99/98 es complementario del artículo 55 de la ley al contemplar una situación no prevista en este. El Escribano Susena expresa que el plazo de vigencia que establece el artículo 55 de la ley, respecto a la reserva de prioridad, no está previsto como plazo de caducidad en el artículo 79 de la misma. Es más, la ley 16.871 se preocupó de establecer en forma precisa todos los plazos de caducidad como por ejemplo la promesa de enajenación de establecimiento comercial. Asimismo manifiesta que el Decreto habla de "términos" por lo que corresponderá evaluar si la reserva no participa de esta



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

característica. También es conveniente analizar la naturaleza de la reserva: ¿es realmente un acto inscribible, un certificado, o un acto distinto por cuanto no admite inscripción provisoria y no da lugar a la matriculación del bien? Frente a este razonamiento se pronuncia finalmente a favor de admitir la prórroga del plazo. La Escribana Balastro informa que siguiendo el criterio amplio, hasta la fecha, no hubo ninguna reclamación en el registro por un eventual perjudicado que hubiera sido desplazado por la adopción de tal posición. El Escribano Zanetti, no obstante entender que no corresponde la prórroga, aclara, que si se dicta una resolución admitiéndola, a los efectos prácticos, es conveniente que se aclare en la constancia respectiva que el acto se encuentra amparado por la reserva y que operó la prórroga por tal o cual motivo. De esta forma se evitarían confusiones para facilitar el cálculo de la vigencia de la reserva. **DICTAMEN:** La Comisión se pronuncia en mayoría a favor de la prórroga de la vigencia de la reserva de prioridad si el plazo de la misma venciera en día inhábil o feriado. **APROBADO POR MAYORÍA; DISCORDE ESCRIBANO FERNANDO ZANETTI.**

N° 28/2001. Consulta de la Dirección del Registro de Ciudad de la Costa. (Expediente 59/01)

Se consulta por la Sra. Directora del Registro de Ciudad de la Costa, Escribana Beatriz Seigal, para conocer la opinión de la Comisión sobre la procedencia o no de la inscripción sobre Renuncia de derecho y Cancelación de inscripciones registrales (documento de fecha 6/8/2001, N°2703). Entre otros argumentos la Escribana Seigal manifiesta que "entendemos que la renuncia y cancelación de inscripciones, implica una modificación del mundo jurídico que los terceros no pueden desconocer y por lo tanto, registrable de acuerdo al la ley 16.871 artículo 82 apartado 1), que no hace distinción en cuanto a que la Cancelación de inscripciones vigentes sólo procederá: "Cuando la parte a quien ampare, consienta en la extinción". La Comisión entiende que para cancelar una inscripción debe existir un fundamento legal que habilite tal procedimiento. Se trataría de un desistimiento de una inscripción definitiva. El desistimiento (artículo 86) sólo está previsto para las inscripciones provisorias, así como respecto a solicitudes en trámite de inscripción, dentro del plazo de 5 días que el registrador tiene para calificar el documento conforme al artículo 74. El Escribano Ramos expresa que el tema ya fue tratado en una sesión anterior y da lectura al dictamen 41/99, aprobado por mayoría, contenido en el Acta 28, de 5 de octubre de 1999: "no es procedente mediante una declaratoria cancelar una inscripción de un acto que no tiene fuente legal de extinción. El

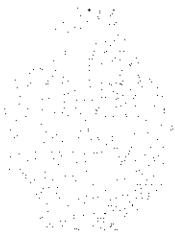


## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

registrador sólo puede inscribir (y como contrapartida cancelar) aquellos actos que la ley le ordena. El numeral 1) del artículo 82 y el artículo 84 de la ley 16.871 sólo habilitan la cancelación de las inscripciones sujetas a un plazo de caducidad, de ahí el adjetivo de "vigentes". Se aplicarían, por ejemplo, a las cancelaciones de hipotecas, arrendamientos, etc. En la especie, se considera que sólo por orden judicial podrá dejarse sin efecto la inscripción cuestionada debiendo utilizarse el procedimiento previsto en el numeral 2) del artículo 82 de la ley 16.871." **DICTAMEN:** Conforme a los fundamentos expuestos, la Comisión considera que no corresponde la cancelación de la inscripción objeto de la consulta. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

No siendo para mas se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.

  
  
Eduardo Luna  
  

Handwritten text in the top right corner, possibly a date or reference number.

# REPUBLICAN PARTY OF CALIFORNIA

Main body of text, likely a letter or official communication, containing several paragraphs of illegible content.

Respectfully,  
[Illegible Name]

[Illegible text line]

[Illegible text line]

Handwritten notes or signatures at the bottom of the page, including a large signature and some illegible text.



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

ASESORIA TECNICA

Montevideo, 23 de agosto de 2001.

**Sr. Director General de Registros  
Dr.Esc. Fernando Caride Bianchi**

Se eleva para su consideración el dictamen N° 27/2001 (Acta N° 59), aprobado por la Comisión Asesora Registral en sesión de fecha 16 de agosto pasado, cuyo texto se transcribe:

**"N° 27/2001. Criterios de Calificación Registral. Vencimiento de la Reserva de Prioridad en día inhábil o feriado.** Se analiza por la Comisión la posibilidad de establecer un criterio de calificación respecto de este tema. El Escribano Zanetti entiende que se trata de un plazo de caducidad y que en tal sentido no corresponde aplicar el artículo 65 del Dto.99/98 ya que este sólo debe aplicarse a los plazos administrativos. El plazo de 30 días de la reserva de prioridad es un plazo de caducidad establecido por la ley y como tal opera "ipso jure" no correspondiendo admitir su suspensión o prórroga. La Escribana Pena da cuenta del criterio amplio seguido por el Registro expresando que siempre que el plazo vence en día inhábil o feriado, o incluso en semana de Turismo, se ha optado por amparar al acto reservado en el día hábil inmediato siguiente. El Escribano Ramos discrepa con la posición que entiende que no puede prorrogarse el plazo, entregando un informe al respecto. Aclara, que no obstante considerarlo un plazo perentorio, al mismo debe considerárselo prorrogable en base a un principio jurídico que establece que "al justamente impedido no le corre el plazo". La Dra. González sostiene que el artículo 65 del Dto.99/98 es complementario del artículo 55 de la ley al contemplar una situación no prevista en este. El Escribano Susena expresa que el plazo de vigencia que establece el artículo

55 de la ley, respecto a la reserva de prioridad, no está previsto como plazo de caducidad en el artículo 79 de la misma. Es más, la ley 16.871 se preocupó de establecer en forma precisa todos los plazos de caducidad como por ejemplo la promesa de enajenación de establecimiento comercial. Asimismo manifiesta que el Decreto habla de "términos" por lo que corresponderá evaluar si la reserva no participa de esta característica. También es conveniente analizar la naturaleza de la reserva: ¿es realmente un acto inscribible, un certificado, o un acto distinto por cuanto no admite inscripción provisoria y no da lugar a la matriculación del bien? Frente a este razonamiento se pronuncia finalmente a favor de admitir la prórroga del plazo. La Escribana Balostro informa que siguiendo el criterio amplio, hasta la fecha, no hubo ninguna reclamación en el registro por un eventual perjudicado que hubiera sido desplazado por la adopción de tal posición. El Escribano Zanetti, no obstante entender que no corresponde la prórroga, aclara, que si se dicta una resolución admitiéndola, a los efectos prácticos, es conveniente que se aclare en la constancia respectiva que el acto se encuentra amparado por la reserva y que operó la prórroga por tal o cual motivo. De esta forma se evitarían confusiones para facilitar el cálculo de la vigencia de la reserva. **DICTAMEN:** La Comisión se pronuncia en mayoría a favor de la prórroga de la vigencia de la reserva de prioridad si el plazo de la misma venciera en día inhábil o feriado. **APROBADO POR MAYORÍA; DISCORDE ESCRIBANO FERNANDO ZANETTI.**

Saludo a Ud. muy atte.

Ref. 131

ES/am

  
Esc. Emilio Susena.

Asesor Técnico Registral (I)