

RESOLUCION N° 71 / 2019

Montevideo, 4 de setiembre de 2019.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales la Esc. MAD y los Sres. LR, JG, EM, ZC y VE RD solicitan la cancelación de la inscripción existente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Lavalleja N° 665 F° 976 L° 75, en relación al inmueble empadronado en dicho departamento, localidad Minas, con el número 3863.

RESULTANDO: I) Los peticionantes expresan que dicha inscripción refiere a una compraventa por la que ZNRP y CJDL (padres de los comparecientes, hoy fallecidos), enajenaron la nuda propiedad del referido inmueble a sus nombrados hijos, siendo VE y LR RD en ese momento menores de edad, por lo cual se trata de un negocio jurídico nulo absolutamente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1676 del Código Civil.

II) La Registradora de Lavalleja, Esc. Graciela Jorge, comparte que se trata de una nulidad absoluta que surge del propio documento, por lo que no corresponde realizar trámite judicial que la declare.

III) La Comisión Asesora estudió el caso, en dictamen número 21/2019, asentado en Acta número 450, de fecha 9 de agosto de 2019, destacando: El artículo 1676 del Código Civil establece: *“Los tutores, curadores y los padres no pueden en ninguna forma vender bienes de ellos para los que están bajo su guarda o potestad”*. Se trata, evidentemente de una nulidad absoluta y emerge del propio instrumento, por lo que de conformidad con el precepto de calificación contenido en el artículo 65 numeral 2° de la Ley 16871, el documento debió en su momento haber sido observado e inscripto provisoriamente, lo cual no sucedió. Sin perjuicio de ello, el Esc. Daniel Cersósimo señala que como la compraventa fue también otorgada por JG, EM y ZC RD siendo éstos mayores de edad, estamos frente a lo que la doctrina tipifica como una nulidad parcial (V.gr. Marín Padilla *“El principio general de conservación de los actos y negocios jurídicos. Ed. Bosch, Barcelona, 1990, págs. 105 y ss.”*). En efecto, uno de los principios generales del Derecho Civil es el de conservación, que tiene manifestaciones en la nulidad parcial admitida en varias de sus disposiciones (artículos 1300,

1394, 1412, y 1879, 2338 y 2306 inciso 2º entre otros del Código Civil Uruguayo). En las disposiciones citadas, se admite la nulidad parcial de una cláusula, un pacto o una condición. El primer presupuesto para su reconocimiento es que esa parte del negocio jurídico, tenga autonomía. El referido autor señala asimismo, que esa parte de un todo puede ser un vínculo jurídico: *“La nulidad del vínculo de una sola de las partes no lleva consigo la nulidad del contrato, salvo que su consideración; según las circunstancias, deba considerarse esencial”*. Recogiendo esta posición, en nuestro medio, el Esc. Raúl Anido (Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión Derecho Civil. (1999). *Menor*. [Recurso en línea]. Exp.: 19.686/99), señala que un caso de nulidad parcial en que la parte del todo que se ve afectada no invade al resto, está consagrada en el artículo 1394 CC, al establecer que: *“Aunque uno de los acreedores o uno de los deudores fuese incapaz de adquirir el derecho o contraer la obligación, ésta no dejará de ser válida y solidaria para los otros”*. Un segundo presupuesto de la nulidad parcial, es la *divisibilidad del negocio*, que consiste en que el negocio jurídico reconocido como unitario pueda dividirse en partes sin que varíe su carácter total y que lo que aún resta en él tras la exclusión de la parte nula sea todavía un negocio jurídico considerado por sí solo y que pueda existir como tal. Citando a Larenz (“Derecho Civil, Parte General”, pág. 632), Anido agrega que *“si una de las partes de un contrato está constituida por varias personas, cada una de las cuales se hubiera obligado frete a la parte contraria a una prestación parcial o como deudor solidario, y si la obligación de uno de los participantes fuere nula –así, debido a su incapacidad negocial– podría subsistir separadamente la reglamentación entre los demás participantes”*. Sobre este punto agrega Marín Padilla (ob. cit. pág. 112) *“la parte nula no es esencial para la existencia autónoma... al no impedir al negocio jurídico residual, la consecución de los fines propuestos y perseguidos por los particulares... el vínculo entre la parte nula y el resto válido no es un vínculo indisoluble, de reciprocidad, de dependencia y subordinación, sino de independencia, ya que el vicio que afecta a una parte del acto o negocio jurídico no trasciende, no contamina, no afecta, no se comunica, no contagia, no se extiende al resto válido... La indivisibilidad objetiva se producirá, cuando la parte nula y el resto válido están relacionados entre sí, dependen uno del otro y, separados, carezcan de entidad propia y autónoma y cuando sin la parte nula, sea incapaz de conseguir y satisfacer el propósito negocial concreto”*. Y como tercer presupuesto de la nulidad parcial, Marín Padilla señala que el acto o negocio jurídico residual ha de tener entidad propia y satisfacer suficiente y equilibradamente los intereses concretos de las partes. En resumen, los integrantes de la comisión, comparten que en el caso planteado se

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

cumplen todos los presupuestos de una nulidad parcial; la compraventa de nuda propiedad fue válida y eficaz respecto de los otorgantes mayores de edad, ellos adquirieron este derecho en la proporción correspondiente y no se les puede imputar a su respecto una nulidad absoluta (o una falta de poder normativo negocial, según los autores). El principio de conservación de los contratos determina que el negocio jurídico en cuestión deba ser considerado válido y consecuentemente vigente la inscripción en el Registro, por lo menos mientras que por sentencia ejecutoriada no se disponga lo contrario. En conclusión, la Comisión Asesora dictamina que corresponde no hacer lugar a lo solicitado. Ello no obstante, recomienda que el Registro deje constancia en “Observaciones” del asiento y en forma visible para la información que se proporcione a los terceros, que el acto inscripto adolece de una nulidad parcial, respecto de la adquisición efectuada por los Sres. VE y LR RD.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo informado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto en el artículo 30 de la Constitución de la República y artículos 1676 del Código Civil y 3º y 82 de la Ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997.

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) NO HACER LUGAR a lo peticionado por la Esc. MAD y los Sres. LR, JG, EM, ZC y VE RD.

2º) DISPONER que el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Lavalleja deje constancia en “Observaciones” del asiento y en forma visible para la información que se proporcione a los terceros, que el acto inscripto adolece de una nulidad parcial, respecto de la adquisición efectuada por los Sres. VE y LR RD.

3º) NOTIFÍQUESE a los peticionantes y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Lavalleja. Hecho, comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

4º) PUBLÍQUESE sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades. Cumplido, archívese.-

CM

Esc. Adolfo Orellano Cancela
Director General de Registros