



RESOLUCIÓN No. 69 / 2022

Montevideo, 30 de junio de 2022.

VISTO: el recurso de revocación y jerárquico en subsidio, interpuesto por el MLO, contra la Resolución de esta Dirección General N° 26/2022, de fecha 16 de marzo de 2022

RESULTANDO: I) Dicha resolución no hizo lugar a la petición de declarar la nulidad de la inscripción realizada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado correspondiente a una Modificación de Reglamento de Copropiedad autorizada por la Escribana SC, respecto del inmueble empadronado en la localidad catastral Punta del Este de dicho departamento con el N° 10953.

II) El recurrente insiste en los argumentos expuestos en su petición inicial: a) La citada escritura refiere que tuvo a la vista permisos de construcción de la Intendencia de Maldonado, habiéndose concedido la habilitación final de obras de infraestructuras en los expedientes respectivos, lo cual no es veraz. Como aporte adicional, agrega ahora que ha surgido nueva información que prueba la no existencia de habilitación final de infraestructura del fraccionamiento, según pedido de información pública realizada oportunamente. b) Entiende que la función registral no se cumple a favor del administrado, ya que actúa con pasividad e indiferencia ante la denuncia de la existencia de un hecho ilícito. c) Informa que fue presentada la solicitud de nulidad ante el Juzgado Letrado de Maldonado de 6° Turno. d) Expresa que la resolución impugnada la causa agravios en cuanto no se investiga ni da intervención a la justicia ante la denuncia de hechos de apariencia delictiva, desentendiéndose ante un asunto que atañe y afecta la función registral, dando por buena una inscripción que alude a testimonios falsos. e) Finalmente, solicita la suspensión de la ejecución del acto; facultad que la Administración siempre puede tomar a petición de parte o de oficio, con

la finalidad de evitar los daños graves que dicha ejecución puede irrogar en este caso, al compareciente. Señala que en este caso, como consecuencia de la ejecución de lo dispuesto por la Resolución N° 26/2022, el mismo genera un grave perjuicio al compareciente, ya que la inscripción del Reglamento de Copropiedad en las condiciones y por los fundamentos que se expresaron avala las presuntas irregularidades que se estarían generando en la “Urbanización LRPE”, dejando abierta la vía de que todas las compraventas que se realicen en dicha urbanización estén fundadas en un Reglamento de Copropiedad inscripto irregularmente.

III) Se recibió informe de la Asesora Letrada, Dra. Beatriz Gargallo, el cual expresa:

a) La falsedad de las escrituras y copias debe probarse a través de un procedimiento judicial; de ninguna manera se puede rechazar un título por indicios de su falsedad, cuando no existe sentencia judicial en tal sentido. En efecto, la fuerza probatoria de los instrumentos públicos es *erga omnes*; por lo tanto, no basta la información obtenida fuera de un proceso (sean indicios, confesiones o pruebas en procedimientos ajenos al de la tacha de falsedad) o la presunción de falsedad de quien por razones profesionales estudia un título, para que el Registro deba rechazar la inscripción. La única manera de hacer caer ese instrumento público es mediante tacha de falsedad, pues así lo manda el artículo 1574 del Código Civil. b) La Ley Registral N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, fija la competencia de la Dirección General de Registros y no se encuentra entre dichas potestades las de declarar la validez o invalidez de una escritura pública por falsedad. Es oportuno recodar que la inscripción no convalida los actos y negocios jurídicos nulos o anulables, ni subsana los vicios o defectos de que adoleciere conforme a las leyes (art. 62 de la Ley Registral). Cita el trabajo de la Esc. Susana Cambiasso “La publicidad registral y las demandas de investigación de filiación y petición de herencia”, (LJU Tomo 152 Cita on line: UY/DOC/723/2015 LA FUNCIÓN CALIFICADORA), en el cual se expresa: *“al Registro deben ingresar actos legítimos, aptos para producir los efectos que le son propios, en las condiciones que la ley prescribe su admisión. La función está regida por el principio de legalidad... Pero si el Registrador controla lo que no debe, infringe la actividad de controlar. Es una vertiente del principio de legalidad que domina el sistema jurídico. El sujeto que ejerce esa función es el Registrador. Éste emite un acto administrativo, propio, técnico reglado, obligatorio. La decisión del Registrador admitiendo o denegando la inscripción debe ser fundada en la legislación aplicable...”* La misma autora, en LJU Tomo 143 (Cita on line UY/DOC/124/2011) expresa: *“La calificación registral que éstos realizan, supone la confrontación del acto jurídico presentado a inscribir con las disposiciones que lo*



regulan. Es una función de comprobación y cotejo con la tipicidad que corresponde a los actos inscribibles. La calificación está regulada por el principio de legalidad y se ejerce dentro de los límites precisos establecidos por las leyes. Se refiere no solo a la forma del documento presentado sino también a su contenido negocial. La inscripción constituye un acto administrativo revestido de una presunción relativa de legalidad. La inscripción no subsana los vicios o defectos que el acto tuviere, pero asegura al Estado y a los particulares el efecto establecido por la ley, correspondiente a la inscripción del acto o contrato, salvo la contradicción instaurada por el perjudicado... En efecto, el legislador nacional se cuidó de modificar la situación jurídica extra registral a través de la registración... Más allá de las características de nuestro derecho positivo, una valla que el Registrador en ningún sistema puede traspasar en materia de calificación sustancial, es adentrarse en el negocio o acto jurídico que se le presenta a inscribir, pues esta tarea requiere de la inmediatez con los sujetos y se trata de una tarea vinculada a la configuración del documento, al estudio de títulos". c) Respecto a la plena fe de las escrituras públicas, el valor probatorio de los instrumentos públicos, transcribe parte de la sentencia N° 800/2012 de la Suprema Corte de Justicia (Cita on line UY/JUR/1207/2012): *"Blengio señala: Según el art. 1575 CC, el instrumento público (del cual la escritura es una especie), hace plena fe, en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha... De acuerdo al origen de la norma y a la interpretación que de ella hace la doctrina más aceptable, la plena eficacia probatoria alcanza a todo aquello de que el notario da fe haber visto y oído al autorizar el instrumento: `de visu et auditus suis sensibus`.... Quedan por consiguiente fuera del radio de su eficacia probatoria: a) los hechos que no son narrados en el instrumento (aunque hayan sido percibidos por su autor); y b) los hechos que no fueron percibidos por la vista y el oído del funcionario (aunque se expresaren en el documento".* d) La falsedad ideológica de un documento público refiere a que, siendo genuino el documento, el mismo no es verídico, toda vez que quien lo ha hecho, le hace decir cosas contrarias a la verdad; el documento no es falso en su esencia material sino que contiene aseveraciones mendaces. Para distinguir un documento materialmente falso de otro ideológicamente falso, se debe examinar si la falsedad invocada refiere al documento mismo (en todo o en parte) o a la idea que el documento pretende transmitir. Lo que puede dar lugar a confusiones es que la falsedad material, necesariamente provoca como consecuencia una falsedad ideológica, mientras la inversa no es válida en tanto la falsedad ideológica no

necesariamente presupone la falsedad material. e) En cuanto a la suspensión del acto solicitada, considera que no resultan fundadas razones para suspender la aplicación de la Resolución impugnada. No resulta claro cuáles serían los graves daños que pudiera irrogar a los comparecientes no realizar una investigación administrativa por un presunto hecho que ocurrió extra registralmente y que además refiere a un documento público perfectamente válido y eficaz mientras no sea “destruido” mediante tacha de falsedad. Una vez que, por sentencia judicial se determine la falsedad ideológica denunciada por el compareciente y por tanto el documento no reúna los requisitos legales para ser inscripto, se podrá proceder a estudiar y calificar la medida y obrar en consecuencia.

IV) La Comisión Asesora estudió nuevamente el caso, las argumentaciones del recurrente y el informe letrado precedente en dictamen N° 16/2022, asentado en Acta N° 483, de fecha 17 de junio de 2022, compartiendo íntegramente los fundamentos de la Dra. Beatriz Gargallo, por lo que dictamina que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación y franquear el jerárquico interpuesto en subsidio.

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

ATENTO: A lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto en los artículos 317 de la Constitución de la República, artículos 1574 y 1575 del Código Civil y 3, 62 y 65 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) NO HACER LUGAR al recurso de revocación interpuesto por el Sr. MLO contra la Resolución de esta Dirección General N° 26/2022, de fecha 16 de marzo de 2022.



Ministerio
**de Educación
y Cultura**

Dirección General
de Registros

2º) **NOTIFÍQUESE** al recurrente y elévese al Ministerio de Educación y Cultura, franqueándose el recurso jerárquico interpuesto en subsidio.

3º) **PUBLÍQUESE** sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades.-

CM

Esc. Daniella Pena

DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS