

**RESOLUCION N° 96 / 2022**

Montevideo, 23 de setiembre de 2022.

**VISTO:** Estas actuaciones, por las cuales XZ S.A. y GGP, MGP, MGP, MGP, MNNGP, RGP y FGP, en sus calidades de hijos legítimos y presuntos herederos de la Sra. GMN, solicitan la cancelación de la inscripción registral de la compraventa sobre el padrón N° 195102/001 de Montevideo, inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo el 22 de agosto de 2011 con el N° 32512.

**RESULTANDO: I)** Los comparecientes expresan: a) Nuestra madre, GMN, hubo el bien relacionado siendo casada en segundas nupcias con RV y separada de bienes por capitulaciones matrimoniales por compraventa - tradición de RGT, según escritura de fecha 19 de mayo de 1997, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo, el 2 de junio de 1997 con el N° 16449. b) Por escritura autorizada el día 27 de julio de 2011, nuestra madre, en igual estado civil enajenó a XZ SA el inmueble descrito, compareciendo a dicha escritura como Presidente del Directorio de dicha sociedad, omitiéndose controlar la autorización exigida por el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales, el cual dispone *“Los administradores y los representantes podrán celebrar con la sociedad contratos que se relacionen con su actividad normal, en las mismas condiciones que los terceros, debiendo comunicarlo a los socios. Los contratos no comprendidos en el inciso anterior podrán ser celebrados con la autorización previa de los socios. Los otorgados en violación de esta norma serán absolutamente nulos”*. c) En el caso que se plantea, la compra de inmuebles no integra el elenco de actividades normales de XZ SA, cuyo objeto social es la *“cría de ganado vacuno con destino a producción de carne”*. d) En consecuencia, dicha compraventa a favor de la sociedad no debió haberse inscripto en virtud de su nulidad absoluta, habiendo sido erróneamente calificada en forma definitiva. Según lo establecido en el artículo 65 de la Ley Registral *“No podrá admitirse la inscripción definitiva de los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades*

*competentes...2) los que sean absolutamente nulos, siempre que la nulidad resulte del propio instrumento".* Esto es justamente lo planteado en el caso, la nulidad surge del propio documento por un requisito exigido en la Ley de Sociedades Comerciales, cuya omisión apareja la nulidad del negocio. e) Existen precedentes en los cuales la Dirección General de Registros ha dispuesto la cancelación administrativa de inscripciones efectuadas, en las cuales el negocio jurídico presentado, adolecía de una nulidad absoluta y ella surgía del propio documento. Así sucedió por ejemplo en la Resolución N° 28/2022, ante una compraventa celebrada entre padres e hijo menor sometido a su patria potestad, nulidad que no fue detectada en la calificación registral. f) Solicitan en consecuencia que se proceda a la cancelación administrativa de la inscripción referida, pues en la escritura de referencia se omitió un elemento exigido por la Ley 16060 cuya falta apareja la nulidad absoluta del acto.

**II)** La Registradora de la Propiedad Inmueble de Montevideo, Esc. Rosa Blanca Sosa informa que, sin perjuicio de que el Registro debió observar la compraventa por falta del control del requisito exigido en el artículo 84 de la Ley 16060, entiende que corresponde a los interesados promover ante sede judicial la nulidad de la compraventa y una vez expedido el oficio judicial que así lo declare, el Registro procederá a la inscripción del mismo, de acuerdo al numeral 2 del artículo 82 de la Ley 16871.

**III)** La Comisión Asesora estudió el caso, en dictamen N° 24/2022, asentado en Acta N° 485, de fecha 26 de agosto de 2022, encontrando que si bien es correcta la afirmación de los solicitantes, en cuanto corresponde a la competencia registral evaluar la legalidad de las inscripciones efectuadas y eventualmente disponer la cancelación administrativa de aquellas en las cuales se detecte una nulidad absoluta emergente del propio documento, en el presente caso no hay seguridad que tal nulidad realmente exista. Nótese que el artículo 84 de la Ley 16060 establece la nulidad para aquellos actos en los cuales los administradores o representantes celebren con la sociedad contratos que no integran su actividad normal sin la autorización previa de los socios. En el presente caso, la escritura omite el control de la autorización, pero ello no implica que la misma no exista, ya que ella pudo haberse obtenido y el escribano simplemente olvidó dejar la constancia respectiva. En otras palabras, no se cumple en el caso, con la exigencia del artículo 65 numeral 1° de la Ley Registral, porque la nulidad no surge manifiesta en el propio documento. Nótese que si el Técnico Registrador hubiera observado la inscripción por la falta de este control, el interesado podría haber

justificado en un simple certificado notarial que la autorización de los socios se había obtenido y de esa forma se subsanaba el error. Según la Ley 16060, la nulidad se configura por la falta de autorización de los socios y no por la falta del control notarial de dicha autorización. En definitiva, la Comisión concluye que es correcto lo informado por la Registradora. Si los solicitantes entienden que existe nulidad absoluta por el no cumplimiento de lo requerido en el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales, deberán ocurrir ante la justicia competente para obtener la declaración de nulidad de la compraventa y posteriormente inscribir el oficio judicial que así lo refiera.

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

**ATENTO:** a lo dispuesto en los artículos 84 de la Ley 16060, de 4 de setiembre de 1989 y 65 numeral 1º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

#### **LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

#### **R E S U E L V E :**

**1º) NO HACER LUGAR** a lo peticionado por XZ S.A. y GGP, MGP, MGP, MGP, MNGP, RGP y FGP, en sus calidades de hijos legítimos y presuntos herederos de la Sra. GMN.

**2º) NOTIFÍQUESE** a los interesados y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo. 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. Daniella Pena

**DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**