

## RESOLUCION N° 70 / 2023

Montevideo, 4 de agosto de 2023.

**VISTO:** Estas actuaciones, por las cuales ZZ S.A., en su calidad de propietaria de la unidad SS101 del Edificio NN, empadronada con el N° 9793/SS101, solicita la “anulación de la calificación definitiva” (en realidad cancelación de la inscripción), de una modificación de reglamento de copropiedad, autorizada por el Escribano CS el 13 de abril de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el N° 6695, el 29 de abril de 2022.

**RESULTANDO: I)** La solicitante expresa que la citada escritura adolece de numerosas nulidades, las cuales relaciona: a) No se respetaron las mayorías calificadas exigidas por el Decreto Ley 14560, para reformar el Reglamento de Copropiedad. En efecto, su artículo 7 requiere *“la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio, en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio”*. Sin embargo, en la asamblea de copropietarios del 2 de abril de 2022, constató que la mayoría alcanzó solo el 39,51 % de votos favorables en lugar del 75 % requerido por la ley, de acuerdo a las milésimas descriptas en el Reglamento de Copropiedad original, otorgado ante el Esc. JS. b) Por otra parte, en dicha asamblea también se incumplió la última parte de la norma transcrita, ya que no se designaron el o los copropietarios que representarán al condominio en el otorgamiento de la escritura de reforma del Reglamento, por lo cual concluye que la misma no fue otorgada por las personas legalmente autorizadas. c) Las expresadas irregularidades se incrementan cuando el Esc. CS, en las certificaciones aclaratorias que el Registro exigió, establece falsamente *“Que la modificación del reglamento de copropiedad fue aprobada por acta del 19 de febrero de 2022 (punto 3), por el 75,971 % de las unidades, circunstancia que surge asimismo indicada en el acta del 2 de abril de 2022”*. d) En la asamblea citada compareció y votó el promitente comprador de la unidad 403, bajo un supuesto fundado por el Esc. CS en una interpretación del artículo 10 del Decreto Ley 14560 que la solicitante entiende inaplicable. Dicha disposición establece *“Los derechos acordados a los copropietarios y condóminos en los artículos precedentes, podrán ser ejercitados igualmente por los promitentes compradores con promesa inscrita en el Registro General de Inhibiciones, cuando haya recaído a su favor sentencia definitiva ordenando la escrituración de oficio y hayan pagado o consignado la totalidad del precio de venta de la promesa respectiva”*. Este artículo nada tiene que ver con un

derecho del promitente comprador a votar en una asamblea de copropietarios. La norma aplicable es el artículo 6 de la citada ley que modifica el artículo 18 de la Ley 10751: “Los edificios de que trata esta ley así como los que se incorporen o se hayan incorporado por cualquier sistema legal al régimen de Propiedad Horizontal serán administrados por un administrador y la asamblea de propietarios” (luego discurre sobre las mayorías, siempre de propietarios). Se excluye por tanto a los promitente compradores. En consecuencia, el voto del promitente comprador es absolutamente nulo e insanable, resultando entonces aún menor la mayoría alcanzada. e) Existen votos nulos por falta de poder o bien otras causas, ratificados por el auténtico titular de la unidad, meses luego de celebrada la asamblea. Según las leyes de propiedad horizontal, se exigen determinados quórum sea en primera o segunda convocatoria, pero aun en la segunda convocatoria, el quórum es el existente al inicio de la asamblea y no es posible validar votos nulos luego de finalizada la misma, vía ratificación, sea un día o como en la especie ocurrió, meses después. Aquellos que por la razón que fuera no pueden concurrir a la asamblea, tienen siempre la alternativa válida de otorgar una carta poder para el representante que decida, pero la ratificación no está prevista en ley alguna y tampoco en el Reglamento original. f) Existen votos de sucesiones indivisas sin probar quién es el designado por los herederos. Se trata de una omisión del Esc. CS, pues acepta la comparecencia de un heredero sin exigir siquiera un acuerdo escrito de todos los herederos designando un representante (exigencia del Reglamento original). En suma, concluye la solicitante, la omisión de la mayoría exigida por la ley basta para dar de baja a la inscripción definitiva oportunamente decidida.

II) La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, informa: a) Cuando el documento fue calificado, se observó: “Controlar la procedencia de todas las unidades que firmaron el acta que aprobó la modificación del reglamento y nombre de los propietarios. Aclarar si la modificación está modificando el monto de la hipoteca recíproca y si lo modifica se le generará 2ª tasa. En Ítem 8 de minuta el objeto de la modificación”. Las observaciones respecto al tracto sucesivo se levantaron cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución de la DGR N° 94/2017. A tales efectos, se presentó un certificado notarial del Esc. CS de fecha 6 de julio de 2022, en el cual establece el detalle de la votación de cada unidad y quién compareció por cada una de ellas. Certifica asimismo en el numeral IV) que quienes comparecieron a la asamblea lo hicieron con facultades debidamente acreditadas ante las autoridades de dicha asamblea, según surge del acta. b) Tras el estudio y control del tracto sucesivo se volvió a observar estableciendo: “11/07 Ver titularidades: Unidad 102 adquirieron ambos cónyuges, 403 la persona indicada es promitente compradora, no coincide tracto en unidad 501, Unidad 603 la persona indicada es titular de una cuota parte del usufructo”. Con fecha 9 de setiembre de 2022

y 14 de setiembre de 2022, el Esc. CS realizó los controles legales (respecto al voto de la promitente compradora) y controló los documentos por los cuales se ratificaba la asamblea. Al calificar el documento en una primera instancia y cuando se presentaron en diferentes oportunidades los certificados notariales aclaratorios, el Técnico Registrador actuó con diligencia y buena fe. c) El peticionante alega que las mayorías legalmente establecidas no se cumplieron, situación que no surge ni de la propia escritura ni de los certificados notariales presentados. Por el contrario, se establece que las mayorías fueron cumplidas. Respecto a lo que también se alega de la falta de legitimación para el otorgamiento de la escritura en el numeral V) del certificado notarial complementario de fecha 13 de abril de 2022, surge que *“Dicho Consejo de Administración tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la modificación del reglamento de copropiedad otorgado en el día de la fecha y autorizado por el suscrito Escribano según facultades que otorga el numeral III) del mencionado artículo vigésimo séptimo del Reglamento de Copropiedad”*. Por lo tanto, a nivel registral se cumplían ambos extremos, ya que fue acreditado por el autorizante tanto las mayorías como la legitimación para otorgar la escritura. d) Respecto a la admisión del voto del promitente comprador y las ratificaciones posteriores de propietarios que no comparecieron, se levantaron las observaciones en base a los fundamentos y controles expuestos por el escribano autorizante y previa consulta con la Asesoría Técnica Registral.

**II)** La Comisión Asesora estudió el caso, en una primera oportunidad, en dictamen N° 36/2022, asentado en Acta N° 487, de fecha 5 de mayo de 2023, expresando: a) El control de legalidad que debe realizar el Técnico Registrador, se lleva a cabo en base al documento que contiene el acto o negocio jurídico presentado a inscribir y en su caso, complementado por los certificados notariales presentados frente a las observaciones realizadas. Se trata en muchos casos de controles indirectos, es decir, se verifica que el escribano autorizante haya tenido a la vista y relacione los documentos en base a los cuales realiza sus aseveraciones, pero no se exige la exhibición de éstos. Mal puede exigirse al Registro que verifique la veracidad de lo acreditado notarialmente, cuando el escribano es depositario de la fe pública. En el caso, el escribano certificó que se obtuvieron las mayorías legalmente exigidas para la modificación del reglamento y que el Consejo de Administración tenía las facultades requeridas por el Reglamento original, lo cual es enteramente correcto del punto de vista registral. b) En lo relativo a las ratificaciones posteriores efectuadas por algunos copropietarios, la Comisión entiende que el hecho de que la ley no haya previsto a texto expreso la posibilidad de ratificación, no le quita validez a las mismas, ya que no existe nulidad sin ley que la establezca. c) Un punto opinable, sin embargo, es el cuestionamiento relativo a la admisión del voto de un promitente comprador.

Resulta opinable, en tanto el artículo 5 del Decreto Ley 14560, modificativo del artículo 16 de la Ley 10751, establece que *“Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio -o los promitentes compradores en su caso- podrán acordar los reglamentos de la copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones”*. La tesis mayoritaria y el criterio normalmente aplicable a nivel registral sostiene que tanto el otorgamiento como la modificación de los Reglamentos de Copropiedad, se trata de potestades únicamente reservadas a los propietarios. No obstante, reconocen que el punto sea discutible y en definitiva admisible también la posición del Registrador –en uso de su independencia técnica– aceptando que los promitentes compradores también puedan hacerlo. d) Ello no obstante, tras un análisis y debate del punto, la Comisión concluye que la disposición del artículo 5 citada, debe armonizarse con el artículo 10, que limita las posibilidades de actuación de los promitente compradores con promesa inscrita *“cuando haya recaído a su favor sentencia definitiva ordenando la escrituración de oficio y hayan pagado o consignado la totalidad del precio de venta de la promesa respectiva”* y se cumplan los extremos que detalla la misma disposición. Es decir que no basta con ser promitente comprador con promesa inscrita, deben reunirse los demás extremos del artículo 10, cosa que no fue acreditado en el presente caso. e) En función de lo expuesto, concluyen que existió error en la calificación lo cual habilitaría la cancelación administrativa de la inscripción en la medida que se cumpla con lo requerido en el artículo 82 inciso 1º de la Ley 16871, es decir contar con el consentimiento de la parte a quien ampara la inscripción. Por lo expuesto, dictaminan que –en forma previa a la decisión de la Dirección General de Registros– corresponde dar vista a los titulares de la inscripción y al Escribano autorizante de la escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad cuestionada.

**III)** La administración procedió de acuerdo a lo solicitado, dando vista a los titulares de la inscripción y al Escribano autorizante de la escritura de referencia, Sr. CS. Con fecha 17 de marzo de 2023, se recibió escrito de dicho escribano en el cual reafirma sus argumentos por los cuales entiende que la modificación de reglamento por él autorizada se efectuó dentro de los márgenes permitidos por la ley. Ello no obstante, da cuenta que por acta de asamblea extraordinaria del Edificio NN de fecha 11 de marzo de 2023, de la cual agrega testimonio notarial, por mayoría del 89,60 % se aprobó la solicitud de cancelación de la inscripción registral objeto de estas actuaciones, por tanto, independientemente de los fundamentos por él esgrimidos, también manifiesta su conformidad a dicha cancelación.

**IV)** El caso fue nuevamente analizado en sesión de la Comisión Asesora Registral de fecha 23 de junio de 2023, concluyéndose, en dictamen N° 50/2023, que habiéndose dado

cumplimiento al artículo 82 inciso 1º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997, corresponde acceder a lo peticionado, disponiendo la cancelación administrativa de la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado N° 6695, de fecha 29 de abril de 2022.

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

**ATENTO:** a lo dispuesto en los artículos 16 de la Ley 10751 en la redacción dada por el artículo 5 del Decreto Ley N° 14560, de 19 de agosto de 1976, 7 y 10 de esta norma legal, 64, 65 y 82 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) HACER LUGAR** a lo peticionado por ZZ S.A., disponiendo la cancelación administrativa de la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado N° 6695, de fecha 29 de abril de 2022.

**2º) NOTIFÍQUESE** a la peticionante, al Escribano CS y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. 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**