

RESOLUCION N° 110 / 2025

Montevideo, 22 de octubre de 2025.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales el Escribano MB se opone a la calificación del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo e inscripto provisoriamente con el número 20.489, el 2 de junio de 2025.

RESULTANDO: I) Dicho documento corresponde a una donación del inmueble padrón 407.202, de la localidad catastral Montevideo, departamento de Montevideo, realizada por el Esc. MB (*donante*) a su hijo menor de edad JB (*donatario*), compareciendo a su vez en representación de este último, sus padres en ejercicio de la patria potestad.

II) La observación efectuada en la calificación fue que se trata de un contrato nulo, por configurar una hipótesis de lo denominado como “*autocontrato o contrato consigo mismo*”.

III) El impugnante no concuerda con dicha observación y expresa: “a) *Por escritura autorizada en esta ciudad, por el Escribano MRA, el suscrito donó el bien inmueble (de carácter propio) padrón 407.202, de la localidad catastral Montevideo, departamento de Montevideo, a su hijo menor de edad JB, siendo inscripta en el mencionado Registro con el número 20.489/2025. b) Dicho documento fue calificado ilegal, arbitraria e injustamente como “Contrato Nulo” en el mal entendido y en la incorrecta aplicación de las facultades conferidas por el inciso 2 del artículo 65 de la Ley 16.871. c) Como bien sabemos la Ley le da facultad al Registrador de no inscribir contratos que resulten nulos en sí mismos, la nulidad es un instituto establecido en el artículo 1560 del Código Civil Uruguayo, es un instituto que tutela los bienes jurídicos impidiendo negocios simulados, irregulares o carentes de forma, estableciendo nulidad absoluta e insubsanable para aquellos negocios con objetos o causa ilícita o falta de requisitos esenciales como mal interpreta el Registro. d) La*

donación que efectué a mi hijo, en pleno uso de mis facultades, sin interdicción alguna, sin sentencia condenatoria de nada en mi contra, sin estar en el "clearing" ni figurar en Banco Central porque ni tarjeta de crédito uso y sin multas de tránsito, fue reducida a escritura pública autorizada por Escribano Público (art. 1664 Código Civil), de la cual surgen todos los contralores notariales en forma y de fondo de estilo; véase el artículo 1616, 1618 en sede de capacidad del donante (para tal otorgamiento tramité la regulación de obras de dicha propiedad en BPS y en DGI por aportes en la compra de materiales y se abonó el correspondiente impuesto de traslaciones, ósea para el Estado Uruguayo empezando para recaudar es válida). e) En dicha escritura la oferta de donación fue aceptada por el donatario (artículo 1621) en la misma escritura, el mismo compareció representado por sus padres quienes en uso y ejercicio de la patria potestad, artículos 252 y siguientes del Código Civil (lo cual fue oportunamente controlado por el escribano autorizante), dicho consentimiento perfeccionó el contrato, se donó y se hizo tradición del bien como manda la Ley y el menor fue representado en sus intereses por sus padres en ejercicio de la patria potestad y en concordancia con el artículo 8 de la Ley 17.823. f) Es decir, que estamos ante un negocio jurídico válido y eficaz celebrado por un padre a favor de su único hijo para evitarle el día de mañana complicaciones burocráticas, costos fiscales, y honorarios profesionales, eso es el motivo, es decir, el elemento subjetivo del contrato que lleva al sujeto a contratar y que motiva la causa en este caso gratuita como toda donación. g) La Asociación de Escribanos del Uruguay (la cual integro) es la asociación de parte de los Escribanos inscriptos en la matrícula que defiende sus intereses corporativos, tiene comisiones que estudian determinados temas, autoridades que organizan cenas, eventos, etc., pero ni sus opiniones ni las de sus directivos, ni comisiones tienen carácter vinculante, tiene dos cosas en común con la DGR: sus oficinas están en el mismo edificio y un convenio de información registral para los Escribanos, nada más. h) Menos aún pueden ser invocadas en perjuicio del derecho de propiedad consagrado en la Constitución de la República y menos aún contra la propiedad de un menor, una revistita (de las que poníamos en la recepción en las Escribanías antes) que sacó dicha Asociación ante una consulta en 2006 y 2016, mucho menos aun fundar las facultades conferidas por el inciso 2 del artículo 65 de la Ley 16.871, en la mera opinión de un integrante de

dicha Asociación. i) Dicho acto administrativo cometido por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo en perjuicio de mi derecho a la libertad (artículo 10 de la Constitución de la República) resulta además de inadmisibles en un estado de derecho, totalmente nulo, ineficaz, agravante y lesivo contra mí y contra el donatario (mi hijo menor de edad). j) Fíjese que el Estado Uruguayo le niega el derecho de publicidad registral de un bien a un menor por “X”, que opinó dos veces (2) en una revistita de la AEU tal cosa, sin norma alguna que a texto expreso contenga tal previsión desde 1869, presidencia de Venancio Flores, coartando el derecho de libertad de los particulares, violando el principio de legalidad que deben los funcionarios y organismos públicos. k) Lo más indignante y vergonzoso es que se compare con el artículo 2070 en sede de mandato o que se pida un curador por parte del Registro, nada tiene que ver el mandato con esto y el menor no necesita ningún curador, tiene a sus padres que ejercen la patria potestad en su persona y en sus bienes y lo cuidan y tutelan (sobre todo cuando el Estado se equivoca tan bochornosamente). l) La donación entre padres a hijos menores de edad no está prohibida, a diferencia de la venta de padres a sus hijos menores de edad o a sus cónyuges por lo cual si interpretamos e integramos el derecho conforme al artículo 16 a 20 del Código Civil, nos tomamos 30 segundos más para abrir la Constitución de la República y entender el principio de libertad arribaremos fácilmente a esa conclusión”.

IV) El Registrador del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama informa: “a) Sin detenerse en mayores consideraciones acerca del tono del escrito en el que se instrumenta la petición, lo cual implicaría disponer de un tiempo que el mismo a todas luces no merece, sí debe decirse que el objetivo de un contencioso registral consiste en contraponer puntos de vista y posiciones jurídicas fundamentadas en relación a un tema específico, y no en disparar acusaciones gratuitas, calificativos infundados y groseras atribuciones, sin control y en todas las direcciones, como lo hace el peticionante quien, incluso, se propone -estérilmente- con sus dichos, desprestigiar publicaciones, personas e instituciones lo suficientemente reconocidas y prestigiosas, como para que afirmaciones formuladas en un tono de ese tipo puedan

erosionar de algún modo sus justificados y legítimos prestigios. b) Nunca antes hasta ahora, en 35 años de ejercicio de la función registral, había el suscrito visto una comparecencia a través de la cual se buscara obtener un determinado resultado, en el que se esgrimieran tan escasos argumentos jurídicos en sustento de una posición, y en cambio tantos otros tan llamativamente distantes de lo jurídico (no estar en el "clearing", no tener sentencia condenatoria en contra, carecer de multas de tránsito y de tarjetas de crédito o evitarle en el día de mañana a un hijo complicaciones burocráticas, costos fiscales y honorarios). c) Dicho lo anterior, y en cuanto al tema que "agravia" al peticionante, el suscrito entiende del caso efectuar las siguientes consideraciones, todas ellas de naturaleza estrictamente jurídicas. d) La doctrina toda, desde el Profesor Jorge Gamarra al Escribano Raúl Anido, pasando por los Profesores Eugenio Cafaro y Santiago Carnelli, Roque Molla y otros, y más allá de algunas diferencias de análisis, arriban a conclusiones que, a nuestro juicio, dan con clara solución al tema objeto de este informe. e) Como elemento vertebral debemos decir que en el caso nos enfrentamos al llamado autocontrato o contrato consigo mismo, es decir, a una situación en la que no llega a producirse un acuerdo, en la medida que la manifestación de voluntad es emitida válidamente por una sola de las partes. f) En otras palabras: no puede formarse válidamente el consentimiento, no puede cristalizar el acuerdo porque no existe manifestación de voluntad del pretendido donatario. g) Algunos de los autores mencionados, en lo que podría llamarse la postura clásica sobre el tema, califican la situación como de nulidad absoluta, y sustentan la misma en que en el caso falta uno de los requisitos esenciales para la validez de los contratos: el consentimiento (arts. 1261 y 1247 del C.C.). Para esa posición, la ausencia de uno de los elementos estructurales, esenciales, del contrato ocasiona la nulidad absoluta de éste, lo que conduce a que el negocio sea inválido y por tanto no produzca efectos de ningún tipo. h) Roque Molla afirma que el autocontrato es en sí imposible: hay una imposibilidad lógica que es consecuencia de una imposibilidad psicológica: nadie puede querer al mismo tiempo (por ejemplo) comprar y vender. i) La Comisión de Derecho Civil de la A.E.U., a lo largo de distintos informes concluye que no es admisible la autoenajenación en materia de representación voluntaria, y menos aún en el caso de representación legal. Que es impedimento, no solo el conflicto de

intereses que se encuentra en la base de cualquier contrato, sino la imposibilidad estructural de que un negocio unilateral tenga efectos de tipo negociales bilaterales, a los que es de esencia el acuerdo. j) Otro enfoque acerca del tema en análisis afirma que la no existencia de consentimiento hace que el contrato directamente no llegue a existir. Esto es: la falta de dicho elemento esencial obsta a la existencia del contrato y por lo tanto, no es que estemos ante la nulidad absoluta del mismo sino frente a una situación de inexistencia del contrato. La emisión de voluntad por parte de una sola persona impide la formación válida del contrato. k) Al decir de Carnelli y Cafaro, la capacidad jurídica y el poder normativo negocial son presupuestos externos del negocio, lo antecedan. En consecuencia su ausencia torna al contrato inexistente. Expresan, asimismo, los citados autores, que la imposibilidad jurídica del autocontrato reside en la falta de acuerdo de voluntades: si no existe acuerdo no hay contrato por falta de consentimiento. l) Ahora bien, el artículo 1613 del C.C. define a la donación como un contrato, esto es un acuerdo de voluntades. En el caso objeto a análisis, tratándose de un acto unilateral de manifestación de voluntad, no existe dicho acuerdo y por lo tanto el acto no despliega efecto alguno. ll) Como consecuencia, puede concluirse que el acto objeto del presente no es válido para operar el desplazamiento del bien del patrimonio del donante al del donatario y, como resultado de ello carece de aptitud registral, es decir, no resulta inscribible. Muy por el contrario, al no operarse la transferencia del dominio del bien, éste permanece en el patrimonio del donante”.

V) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 28/2025, asentado en Acta N° 508, de fecha 26 de setiembre de 2025, analizando el documento inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, los argumentos expuestos, y compartiendo lo informado por el Registrador, expresando que: a) El objeto del presente contencioso registral consiste en determinar si es admisible la inscripción de un documento denominado “*contrato de donación*” efectuado por un padre a favor de su hijo menor de edad, compareciendo este último a su vez representado por sus padres en ejercicio de la patria potestad. b) La cuestión frente a la que nos encontramos, que se denomina como “*contrato consigo mismo*” o “*autocontrato*”, ha sido estudiada por la más prestigiosa doctrina nacional, desde el

Profesor Jorge Gamarra, Eugenio Cafaro, Santiago Carnelli, Gerardo Caffera, Raúl Anido, Roque Molla, Juan Pablo Villar, entre otros reconocidos autores. c) Tal como expresa el Profesor Gerardo Caffera en su obra (Obligaciones, 1era Edición, FCU, pág. 389): *“En el auto-contrato hay dos partes materiales (dos sujetos del interés) pero una sola parte formal (sujeto de la voluntad). La pregunta que se hace la doctrina es si este tipo de contratos son admisibles o tienen algún defecto”*. d) Continúa diciendo el Profesor: *“Las respuestas han sido dos hasta el momento. Cafaro y Carnelli han sostenido que el auto-contrato es una figura de pensamiento imposible en términos lógicos: nadie puede tener al mismo tiempo dos voluntades contrapuestas. Por otro lado, Gamarra admite que es posible el auto-contrato pero ha sostenido que al verificarse un conflicto de intereses prohibido (entre el interés del representante y el representado) habría objeto y causa ilícita que haría absolutamente nulo a ese contrato. (...) Para empezar deben diferenciarse los casos de poder de representación legal de los casos de poder de representación voluntario. Además debe partirse de la base que trabajamos con normas positivas incompletas sobre el tema y que hay un trabajo de construcción interpretativa a realizar. Comencemos por las normas sobre el poder de representación legal de padres, tutores y curadores. En esos casos, el auto-contrato del representante con su representado es **inexistente o nulo** (los destacados pertenecen a la Comisión). El caso de los tutores y curadores es el más claro: el art. 412 numeral 3 prevé que es prohibido absolutamente “hacer con el menor (o incapaz) contratos de cualquier especie”. En cuanto a los padres no hay una prohibición genérica parecida, pero si existe para los contratos de compraventa y transacción en los numerales 3º y 6º del Art. 271. (...) Adicionalmente, para el contrato de compraventa (y por extensión el de permuta) los Arts. 1676 y 1678 establecen la falta de poder normativo de los padres, tutores y curadores para celebrar compraventas con sus representados.(...) En efecto, como lo dispone el Art. 458 numerales 1º y 4º, se debe nombrar curador especial cuando “los intereses de los menores estén en oposición con los de sus padres o madres”. (...) La solución no es completa pues en el caso de los padres no hay norma que abarque todos los contratos. Sin embargo, si asumimos como meta dar una explicación coherente en base a un solo principio, **podemos postular como regla general que, cuando se verifica entre representante legal y representado,***

el auto-contrato es inexistente o nulo (según la posición que se adopte). La intensidad de la respuesta negativa (nulidad absoluta o inexistencia) se puede asociar con la sensibilidad del tema en juego: la tutela de los incapaces". e) Tal como expresan Eugenio Cafaro y Santiago Carnelli en su obra (Eficacia Contractual, 3ª Edición, FCU, pág. 115): *"El contrato requiere, para ser tal, de la presencia de dos partes sustanciales. La noción de parte sustancial se integra con la de voluntad e interés; la primera, es expresión de un querer, el segundo es la necesidad en función del cual se expresa la voluntad; el interés es, en definitiva, lo que determina la existencia de declaraciones ("compro", "vendo")"*. Continúan diciendo (Obra citada, pág. 119): *"Gamarra sostiene que el contrato consigo mismo encierra un conflicto de intereses, que impide la formación válida del contrato; este impedimento conduce a nulidad absoluta, la cual se fundamenta en la ilicitud de la causa o del objeto (GAMARRA, Tratado de Derecho Civil, Tomo XV, págs. 195-196). (...) Para nosotros, la imposibilidad jurídica reside en la falta de acuerdo de voluntades; no existiendo acuerdo, no hay contrato por falta de consentimiento"*. f) En este pequeño resumen, que muestra un breve extracto de las diferentes conceptualizaciones de distinguidos juristas respecto a la cuestión debatida, podemos obtener a *prima facie* las siguientes conclusiones: **o estamos ante un contrato nulo absolutamente o ante un contrato inexistente; siendo ambas situaciones causales de inscripción provisoria (art. 65 de la Ley 16.871)**. g) El impugnante a través de su escrito intenta -sin éxito-, descalificar prestigiosos trabajos publicados en la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, desconociendo lo dispuesto por el artículo 16 del Código Civil, que reza: *"Cuando ocurra un negocio civil, que no pueda resolverse por las palabras ni por el espíritu de la ley de la materia, se acudirá a los fundamentos de las leyes análogas; y si todavía subsistiere la duda, se ocurrirá a los principios generales de derecho y a las doctrinas más recibidas, consideradas las circunstancias del caso"*. h) No es necesario aclarar el grado de reconocimiento académico que tiene desde hace décadas dicha Revista, la cual es de carácter técnico-jurídico y de gran rigor científico, tal es así que en reiteradas oportunidades magistrados judiciales y/o sus respectivas oficinas actuarias acuden a sus informes a efectos de ilustrarse sobre las cuestiones que versan los procesos que deben resolver. i) Diversas publicaciones en la Revista de la Asociación de Escribanos

desde la década de 1990 hasta la actualidad han recogido las doctrinas nacionales e informado diversos casos planteados frente a este tema arribando a conclusiones como las que a continuación se transcribirán. j) En Rev. A.E.U. T. 81 (7-12), 1995, págs. 357-392, la Comisión de Derecho Civil expresó: *“En cambio, en otros contratos sería admisible la designación de un curador especial para el otorgamiento válido y eficaz de tipo que fuera, como lo sería en sede de donación –aunque se entienda que existe oposición de intereses- para así superar la barrera estructural citada. En conclusión, es viable –válida y eficaz- la donación-tradición otorgada por los padres con un curador especial en representación del menor; en cambio la autodonación-tradición sería inexistente a causa del vicio que llevaría consigo un negocio unilateral de tal tipo”*. k) En Rev. A.E.U. T. 102 (ene-dic), 2016, págs. 215-226, la Comisión de Derecho Civil expresó: *“El art. 458 del CC establece que, cuando los intereses de los menores estén en oposición con los de sus padres o madres bajo cuyo poder se encuentren, habrá lugar al nombramiento de curador especial. Asimismo, diversas disposiciones prohíben a los padres contratar con sus hijos bajo patria potestad; a modo de ejemplo: art. 271, art. 1676, art. 1678. Estas normas no solo se limitan a prohibir la auto contratación, sino además a establecer la ausencia de poder normativo negocial o legitimación recepticia para ser parte en tales contratos padres con sus hijos. La violación de las citadas normas acarrea como sanción la inexistencia. No obstante ello, en otros contratos existe la posibilidad de designar un curador especial para el otorgamiento válido y eficaz del negocio. Es el caso de la donación, de manera que aunque existe oposición de intereses resulta viable el otorgamiento mediante tal designación. En cambio, la auto donación sería inexistente a causa del vicio estructural que lleva consigo un negocio unilateral de tal tipo”*. Continúa: *“De lo expuesto podemos concluir que el negocio sometido a consulta no es un contrato de donación. Sin embargo, podemos considerarlo como una propuesta de donación, una manifestación de voluntad tendiente a formar el contrato una vez que esta sea aceptada por el donatario (art. 1262 del CC). (...) En consecuencia, podemos concluir que estamos ante una propuesta de donación de JDSM a favor de su única hija legítima, PEDSM, que aún no ha sido aceptada por esta y, en consecuencia, aun no fue perfeccionada, **por lo cual la transmisión dominial del inmueble todavía no ha operado”***. l) En Rev.

A.E.U. T. 103 (ene-dic), 2017, págs. 490-502, la Comisión de Derecho Registral expresó: *“En el caso, la donataria era incapaz menor de edad, y la madre la donante; por tanto no podía representarla en la aceptación, pues se generaría un conflicto de interés. Para ello debió haberse nombrado un curador especial. (...) Formalmente, la oferta solemne tiene que recibir una aceptación también. Esa propuesta está en espera de la aceptación, y cuando esta se configure y perfeccione la donación podrá inscribirse. No solo no se aceptó la donación para perfeccionar el contrato, sino que no se aceptó tampoco la tradición, de manera que el contrato no desplegó ni sus efectos obligacionales ni los reales”*. II) De la profusa bibliografía citada, se puede concluir sin mayor esfuerzo que el documento presentado no admite la posibilidad de inscripción definitiva, ya sea por tratarse de un caso de nulidad absoluta, de inexistencia o de una propuesta de donación (negocio unilateral) que aún no ha sido aceptada y, en consecuencia, aun no fue perfeccionada, por lo cual la transmisión dominial del inmueble todavía no ha operado, no siendo por tanto un acto inscribible (arts. 17 numeral 1 y 65 de la Ley 16.871). m) En suma, por los fundamentos expuestos, la comisión dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición a la calificación interpuesta.

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

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 458 numeral 1 del Código Civil y 3, 17 numeral 1, 65 y 66 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1°) NO HACER LUGAR a la oposición interpuesta por el Escribano MB respecto a la calificación del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo e inscripto provisoriamente con el número 20.489, el 2 de junio de 2025.

2º) **NOTIFÍQUESE** al interesado y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo. Hecho, comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) **PUBLÍQUESE** sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, comunicándose a los usuarios inscriptos en el Servicio de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM/FM

**Esc. A. Valeria Castro Javier
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**