

RESOLUCION N° 22 / 2026

Montevideo, 17 de abril de 2026.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales el Esc. FT (en su calidad de profesional interviniente) se opone a la calificación del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado e inscripto provisoriamente con el número 19.277, de fecha primero de octubre de 2025.

RESULTANDO: I) Dicho documento corresponde a un testimonio notarial por exhibición al amparo de lo dispuesto por la Ley 16.266, de fecha 15 de junio de 1992 (expedido el día primero de octubre de 2025, en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, por el Esc. FT) el cual reproduce la matriz de una escritura pública de cesión de derechos posesorios, autorizada por el mismo Escribano, el día 11 de agosto de 2010, en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, por la cual el Sr. JC RN y la Sra. CMA VG cedieron a los cónyuges casados entre sí en únicas nupcias FJ DL y J CG, los derechos posesorios que a los primeros les correspondían en un solar de terreno, sito en la localidad catastral San Vicente, departamento de Maldonado, zona urbana, empadronado con el número once mil trescientos sesenta (11.360), cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el N° 615.548/2010.

II) La observación efectuada en la calificación fue la siguiente: *“Aclarar fundamento legal para inscribir testimonio ley 16.266 de cesión de derechos posesorios, siendo que no es último titular (ver manual de DGR página 93)”*.

III) El oponente no concuerda con la calificación y expresa: a) Vengo a interponer contencioso registral de acuerdo con los artículos 5 y 66 de la Ley 16.871 de fecha 28 de setiembre de 1997 con referencia a la observación a respecto de la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el número 19.277/2025, correspondiente a la inscripción de un testimonio por exhibición

conforme a la Ley 16.266 y artículo 17 numeral 19 de la Ley 16.871, en base a las siguientes consideraciones de hecho y fundamentos de derecho. b) Por escritura pública de fecha 11 de agosto de 2010, se instrumentó cesión de derechos posesorios, acto que fue debidamente inscripto con el N° 615.548, el año 2010, conforme al artículo 7 de la Ley N° 16.871. c) La primera copia de dicha escritura fue extraviada, circunstancia que motivó la expedición de testimonio por exhibición, al amparo de los artículos 1 y 2 de la Ley N° 16.266. d) En mérito de ello, se solicitó su inscripción registral a la cual se le asignó el número 19.277/2025. e) Dicha inscripción fue objeto de la siguiente observación: *“Aclarar fundamento legal para inscribir testimonio ley 16.266 de cesión de derechos posesorios, siendo que no es último título (ver manual DGR página 93...)”*. f) El suscrito Escribano entiende que no hay impedimento legal para que se inscriba el testimonio por exhibición presentado, al haberse extraviado la primera copia. g) Como lo indican las Escribanas Cristina Fraga y Claudia Santo Riccardi en su Guía Práctica de Derecho Notarial estos testimonios por exhibición al amparo de la Ley 16.266 a partir de la entrada en vigencia de la Ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997 se inscriben en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria conforme lo dispone el artículo 17 numeral 19 de la referida norma: *“Se inscribirán en la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad... 19) Las segundas o ulteriores copias de escrituras, certificados, testimonios, aun cuando hubieran sido registrados antes de extraviarse, expedidos según las leyes que regulan la materia...”*. h) En el caso, se pretende inscribir un testimonio por exhibición del último título de cesión de derechos posesorios debidamente inscripto, cuyos titulares de los derechos posesorios son Federico Javier Doiny Lobato y Jaquelina Campbel Gargarino. i) Ni la Ley 16.266 ni el artículo 17 de la Ley Orgánica Registral limitan la inscripción de un testimonio por exhibición la condición de ser último titular de dominio por lo que perfectamente es posible que se inscriba la última titularidad de un derecho posesorios -como es el caso-. j) Si bien no es el último título de compraventa, si es el último título de cesión de derechos posesorios, lo cual es un derecho que se tiene paralelamente al derecho de propiedad. k) Un negocio jurídico traslativo de derechos de posesión -inscribible en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 17 numeral 7 de la Ley 16.871 y artículo 70 de la Ley 20.075-, aunque no constitutivo de dominio

en cuanto integra la cadena de legitimación posesorio-dominial del inmueble. l) En igual sentido, la inscripción no se contrapone a lo previsto en el art. 2 de la Ley 16.266 que habla de instrumento. ll) Dice el artículo que *“si se alegare que la presentación del instrumento no es posible por pérdida o extravío, se podrá presentar en su lugar, testimonio por exhibición de la matriz y certificado del Registro que acredite la inscripción respectiva”*. m) En definitiva, la ley no exige que el acto contenido sea el último título **de dominio**, (ni lo dice el Manual de Calificación quien solo menciona “último título”), sino simplemente que sea un acto inscribible en sí mismo, y que el testimonio sustituya al original perdido. n) Los criterios contenido en manuales o instructivos internos no pueden restringir la aplicación de normas legales vigentes. ñ) Si se interpretara que el Manual de Calificación Registral refiere “último título” de dominio, no podemos perder de vista que dicho Manual, meticulosamente elaborado por calificados profesionales y que sabiamente ordena la labor registral, dentro de la escala jerárquica normativa, se trata de un Reglamento impartido por la Dirección General de Registros. o) Dicha categoría como es sabido se encuentra en un escalafón normativo inferior a la ley, siendo en el caso aplicables las leyes 16.266 y la Ley Orgánica Registral número 16.871, **las cuales no excluyen a la inscripción registral a la última cesión de derechos posesorios debidamente inscrita.**

IV) La Registradora del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, informa: Con relación a la oposición a la calificación interpuesta por el Esc. FT al documento ingresado al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, el día 1 de octubre de 2025 con el N° 19.277/2025 se efectúan las siguientes consideraciones: a) El documento refiere a un Testimonio expedido por el Escribano FT al amparo de la Ley 16.266 respecto a una escritura de Cesión de Derechos Posesorios otorgada el día 10 de agosto de 2010 y cuya primera copia fue inscrita el 22 de noviembre de 2010 con el N° 615.548/2010. b) Al momento de su calificación fue observado solicitando se aclare el fundamento legal para la inscripción de Testimonio expedido al amparo de la Ley 16.266 de Cesión de Derechos Posesorios siendo que no es el último título. c) El Escribano presenta certificado notarial con fecha 20 de noviembre de 2025 indicando que se inscribe al

amparo del artículo 2 de la Ley 16.266 siendo último título de cesión de derechos posesorios traslativo de derechos reales de posesión. d) Analizado el caso con las disposiciones legales concordantes, se entiende que no es acto inscribible ya que la expedición de Testimonios al amparo de la Ley 16266 se realiza para subrogar primeras copias inscriptas y extraviadas que documenten un título constitutivo de dominio de inmuebles por lo cual no procede ante instrumentos que documenten derechos posesorios.

V) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 7/2026, asentado en Acta N° 511, de fecha 25 de marzo de 2026, analizando el documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el número 19.277, el día primero de octubre de 2025 y los argumentos expuestos, compartiendo lo informado por la Registradora y expresando que: a) El objeto del presente contencioso registral consiste en determinar si el instrumento presentado para su registración constituye un acto inscribible. b) El documento corresponde a un testimonio notarial por exhibición al amparo de lo dispuesto por la Ley 16.266, de fecha 15 de junio de 1992 (expedido el día primero de octubre de 2025, en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, por el Esc. FT) el cual reproduce la matriz de una escritura pública de cesión de derechos posesorios, autorizada por el mismo Escribano, el día 11 de agosto de 2010, en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, por la cual el Sr. JC RN y la Sra. CMA VG cedieron a los cónyuges casados entre sí en únicas nupcias FJ DL y J CG, los derechos posesorios que a los primeros les correspondían en un solar de terreno, sito en la localidad catastral San Vicente, departamento de Maldonado, zona urbana, empadronado con el número once mil trescientos sesenta (11.360), cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el N° 615.548/2010. Todos los integrantes de la Comisión consideran de recibo la observación formulada por el Registro en base a los siguientes fundamentos: a) La Ley 16.266, de fecha 15 de junio de 1992, establece: "**Artículo 1. Agrégase al artículo 1593 del Código Civil el siguiente numeral: "4º. Los testimonios por exhibición de escrituras públicas, sacados de su matriz por el escribano que las autorizó o por aquél**

*a cuyo cargo se encuentre el Protocolo". **Artículo 2.** Agrégase al artículo 15 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, el siguiente último inciso: "Si se alegare que la presentación del instrumento no es posible por pérdida o extravío, se podrá presentar, en su lugar, testimonio por exhibición sacado de la matriz y certificado del Registro que acredite la inscripción respectiva. **Artículo 3.** Sustitúyese el artículo 65 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, por el siguiente: "Artículo 65.- Para que el Registro admita la inscripción mediante presentación de segundas o ulteriores copias de instrumentos será preciso que las mismas hayan sido expedidas por mandato judicial. La solicitud de expedición de segundas o ulteriores copias se presentará ante los Jueces Letrados de Primera Instancia, y sólo se accederá a ella cuando se justifique por vía de información y una vez oído el Ministerio Público el hecho alegado al efecto y la no existencia de inscripción en el Registro del acto o contrato que contiene. Declárase que lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, con referencia a la formación del título por separado, tiene carácter general estén o no los bienes hipotecados a favor de dicho Banco". **Artículo 4.** Sustitúyese el artículo 395 del Código General del Proceso, ley 15.982, de 18 de octubre de 1988, por el siguiente: "Artículo 395. Cuando, además de lo previsto por el artículo 386, no existiere inscripción en el Registro de Traslaciones de Dominio se entenderán cumplidos los presupuestos necesarios para la expedición de segunda copia de escritura. Estarán legitimados para deducir la pretensión pertinente, además de los titulares de la propiedad, el ejecutante y el mejor postor, indistintamente". b) A efectos de una correcta interpretación de la norma es necesario entender el contexto de la misma. c) Tal como se transcribió anteriormente, la Ley citada, introduce una serie de modificaciones al Código Civil, a la Ley 10.793 (anterior Ley de Registros Públicos) y al Código General del Proceso. d) Estas modificaciones, se dan en el marco de la regulación de los traslados notariales de escrituras públicas extraviadas y su valor probatorio. e) El artículo 1 de la disposición agrega el numeral 4° al artículo 1593 del Código Civil (el cual regula -junto a los artículos 1591 y 1592- lo relativo a las copias de escrituras públicas), indicando que hacen fe "los testimonios por exhibición de escrituras públicas, sacadas de su matriz por el escribano que las autorizó o por aquél a cuyo cargo de se encuentre el Protocolo". e) El artículo 2, por su parte, agrega*

el inciso tercero al artículo 15 de la Ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, quedando redactado el mismo de la siguiente forma: *“Desde la vigencia de esta ley, ningún escribano o funcionario autorizará acto o contrato en virtud de instrumento que debiendo estar inscripto no lo estuviera. Tampoco se administrará en juicio o en oficinas del Estado esos instrumentos si no llenan las condiciones expresadas. Se entenderá que los instrumentos deberán estar inscriptos una vez vencido el plazo indicado por el artículo 7º. **Si se alegare que la presentación del instrumento no es posible por pérdida o extravío, se podrá presentar, en su lugar, testimonio por exhibición sacado de la matriz y certificado del Registro que acredite la inscripción respectiva**”.* f) Este artículo 15 de la antigua Ley de Registros, se encuentra vigente, en virtud de que la derogación establecida por el artículo 100 de la Ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, no derogó expresamente la Ley 10.793, y realizó una derogación de las normas que directa o indirectamente se opongan a la misma, no siendo el caso de este artículo 15 que mantiene su vigencia. g) El Esc. Miguel Ángel Cacciatori (Manual de Derecho Registral, Tomo I, Edición A.E.U., año 2000, pág. 278) expresa: *“De acuerdo a nuestra opinión ya expresada, las normas de la Ley 10.793 han sido derogadas in totum, por tratarse de materias similares. Ello no significa que no permanezcan vigentes algunas de esas disposiciones cuando la ley así lo dispone: es el caso del art. 15 y del art. 65, al tenor de la Ley 16.266”.* h) Ahora bien, el artículo 15, en su redacción original (esto es, sin el inciso tercero), establecía la obligación **notarial** y **estatal** de actuar con el antecedente inscripto (inciso 1 y 2). Esto quiere decir, que el Escribano o Funcionario en ocasión de autorizar un acto o administrar en juicio u oficinas administrativas, debían tener a la vista el instrumento (título de propiedad antecedente) debidamente inscripto. i) En la exposición de motivos de la referida Ley (<https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/documentos/repartido/senadores/43/392/0/PDF>) los Señores Representantes Nacionales expresaban: *“Cuando desde distintos sectores de nuestra sociedad se reclama la racionalización de la gestión pública mediante, entre otras cosas, la **simplificación de los trámites burocráticos y la eliminación de los que son innecesarios**, presentamos el proyecto de ley que acompañamos, entendiendo que el mismo se inscribe dentro de los que atienden*

dicho reclamo". (El destacado pertenece a la Comisión). j) Antes de su sanción, en virtud de la obligación de actuar con instrumento inscripto, suponía que ante los casos de extravío del mismo, se debiera transcurrir por el proceso judicial de segundas copias, con las demoras que ello conllevaba. k) Con la vigencia de la Ley 16.266, ante los casos de pérdidas de dichos instrumentos, si los mismos fueron inscriptos antes de extraviarse, el Escribano autorizante de la matriz o aquel a cuyo cargo se encuentre el Protocolo, puede expedir un testimonio notarial por exhibición que conjuntamente con el certificado registral correspondiente, habilita al Escribano a actuar correctamente (art. 15 inciso 3 de la Ley 10.793). l) Posteriormente, con el advenimiento de la Ley 16.871, en su numeral 19 se reguló como acto inscribible "*las segundas o ulteriores copias de escrituras, certificados, testimonios, aun cuando hubieren sido registrados antes de extraviarse, **expedidos según las leyes que regulan la materia***". (El destacado pertenece a la Comisión). ll) Es decir, en la actualidad el testimonio notarial por exhibición expedido al amparo de la Ley 16.266 (ley que regula la materia) resulta acto inscribible en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria. m) Ahora bien, toda esta regulación, refiere -y así fue concebida- al *último instrumento* por el cual el hoy enajenante adquirió su derecho de propiedad. n) El artículo 14 de la Ley 10.793, establece: "*Los escribanos, al autorizar todo acto o contrato que **afecte el dominio de un inmueble, deberán anotar el instrumento que se les exhiba y acredite el derecho de las partes. Igual obligación tendrán los actuarios que deberán cumplir al autorizar cualquier instrumento en que se constaten actos que afecten el **dominio de bienes raíces*****". (El destacado pertenece a la Comisión). ñ) En una interpretación lógico-sistemática de la norma (artículo 20 del Código Civil), se llega a la conclusión que el instrumento a que refiere el artículo 15 de la Ley 10.793 en la redacción dada por la Ley 16.266, es el antecedente dominial en virtud del cual se autorizará hoy el acto por el que el enajenante transferirá el **dominio** de un inmueble, y es este, el que Escribano debe anotar y tener a la vista (arts. 14 y 15 de la Ley 10.793); no los antecedentes dominiales anteriores, ni tampoco otro tipo de instrumentos que no reúnan la calidad de ser el último por el cual se adquirió el **dominio** del inmueble que se pretende enajenar (vgr. cesión de derechos posesorios). o) El artículo 246, de la Acordada 7533, de fecha 22 de octubre de 2004,

de la Suprema Corte de Justicia en su literal "C" indica que se deberá establecer en la nota de refrendada de los testimonios notariales por exhibición expedidos al amparo de la Ley 16.266 "*el nombre de la parte o persona para quien se da y, además, a qué inmueble servirá de título*". (El destacado pertenece a la Comisión). o) Nuevamente, en una interpretación lógico-sistemática, esta Comisión entiende que no se encuentra comprendida la expedición de testimonios notariales por exhibición al amparo de la Ley 16.266 en los casos de extravíos de primeras copias de escrituras públicas que documenten cesiones de derechos posesorios. p) Cabe destacar que en la actualidad, el criterio sostenido por la Inspección General de Registros Notariales de la Suprema Corte de Justicia -organismo rector de la función notarial- (artículo 256 de la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia: "*Corresponde privativamente a la Suprema Corte de Justicia, la superintendencia del Notariado mediante el ejercicio de las potestades de control, disciplinaria y de reglamentación de la función notarial*"; cfe. artículo 18 de la Ley 575, de fecha 28 de junio de 1858 y art. 77 del Decreto-Ley 1.421, de fecha 31 de diciembre de 1878) es el de la expedición de testimonios notariales por exhibición al amparo de la Ley 16.266 únicamente cuando se trate de subrogar primeras copias inscriptas extraviadas que documenten un título traslativo de dominio de inmueble o acto o negocio no inscribible. En conclusión, por los fundamentos expuestos, esta comisión dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición a la calificación interpuesta.

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

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3°, 17 numeral 19°, 65 numeral 5° y 66 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, 1593 numeral 4° del Código Civil en la redacción dada por la Ley N° 16.266, de 15 de junio de 1992, 14 y 15 de la Ley 10.793, de fecha 25 de setiembre de 1946, este último en la redacción dada por la Ley N° 16.266 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 la oposición interpuesta por el Esc. FT y contra la calificación registral del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado e inscripto provisoriamente con el número 19.277, de fecha primero de octubre de 2025.

2º) **NOTIFÍQUESE** al interesado y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. 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.-

FM

Esc. A. Valeria Castro Javier
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS