

CAPÍTULO II – El documento notarial como instrumento de fiabilidad de los Registros Públicos” Esc. María Claudia Pereiro Alonso (1) (2)

Índice de contenido

I.Estructura Orgánica. Enumeración - Objeto.....	1
A.Estructura.....	1
B.Enumeración - Objeto.....	2
1.Registros Jurídicos:.....	2
a)Registro de la Propiedad	2
(1)Inmobiliaria.....	3
(2)Mobiliaria.	3
b)Registro Nacional de Actos Personales.	3
(1)Sección Interdicciones.....	3
(2)Sección Regímenes Matrimoniales.....	3
(3) Sección Uniones Concubinarias.....	3
(4)Sección Mandatos y Poderes.....	3
(5) Sección Universalidades.....	4
(6)Sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal	4
c)Registro de Personas Jurídicas:.....	4
(1)Registro Nacional de Comercio.....	4
(2)Sección Sociedades Agrarias.....	4

(1) **MARIA CLAUDIA PEREIRO ALONSO** . Escribana Publica. Registrador de la Dirección General de Registros - Ministerio de Educación y Cultura – Uruguay. Integrante de las Comisiones de Derecho Registral y de Derecho Informático y Tecnológico de la (AEU) Asociación de Escribanos de IUruguay
(2) cpereiro@dgr.gub.uy , En página Web [http:// www.dgr.gub.uy](http://www.dgr.gub.uy), se encuentra el texto de las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el sistema registral uruguayo. Asimismo puede accederse a las mismas en [http:// www.parlamento.gub.uy](http://www.parlamento.gub.uy)

(3)Sección Asociaciones Civiles y Fundaciones.....	4
(4)Sección Registro Nacional de Cooperativas.	4
2.Registros Administrativos:.....	4
3.Registros fuera de la órbita de la Dirección General de Registros:.....	5
II.Ley de Derecho de Identidad de Género	6
III.Leyes tendientes a la protección del medio ambiente:	7
IV.Principios Registrales en el Sistema Registral Uruguayo.....	7
V.El Registrador. Función Registral.	10
VI. Tipos de Publicidad.....	12
VII.Certificado registral erróneo:.....	13
VIII.Rectificación de Asientos Registrales.....	14
IX. Formas documentales de Acceso al Sistema Registral.....	15
X.Conclusión.....	17
XI. Fuentes - Bibliografía.....	17

“Registros Públicos en Uruguay”

Abstract: El objetivo del presente trabajo es describir brevemente la Estructura Orgánica de los Registros Públicos en Uruguay, su objeto, y enumerar Legislación con incidencia en la

función registral.- Asimismo incluir los principios registrales recogidos en el derecho positivo, la función Registral, el registrador, tipos de publicidad y efectos, y las formas documentales de acceso al Sistema Registral

Palabras claves: registros, principios registrales, función registral, calificación, publicidad, formas documentales.

I.Estructura Orgánica. Enumeración - Objeto.

A.Estructura

Los Registros Públicos en Uruguay se encuentran regidos a partir del 1 de mayo de 1998 por lo establecido en la Ley 16.781(2). Ésta en su Art. 1º establece que los mismos “constituyen en conjunto un servicio técnico – administrativo sometido a jerarquía del Ministerio de Educación y Cultura, por intermedio de la Dirección General de Registros.”

La competencia de la Dirección General de Registros, resulta de lo dispuesto por el Art. 3º de la Ley y sus atribuciones son: A) Dirigir y controlar el Servicio de los Registros Públicos.- B) Tomar las decisiones que fuere menester y propiciar ante las que considere convenientes al servicio.- C) Impartir instrucciones generales o particulares, órdenes de servicio y demás actos de cumplimiento de las normas legales o reglamentarias, con efecto vinculante para los Registradores, a los fin de unificar criterios de calificación registral.- En este caso, deberá contar preceptivamente con la conformidad de la Comisión Asesora Registral.- D) Ejercer las facultades que le deleguen las autoridades competentes.- E) Resolver las peticiones y oposiciones que se promuevan contra las calificaciones e inscripciones de los Registradores.- F) Disponer las inspecciones y medidas de contralor del Servicio que considere convenientes.- G) Disponer las investigaciones administrativas y los sumarios que las circunstancias exijan.- H) Cumplir los demás deberes y atribuciones que establezcan las Leyes y reglamentos.

La Dirección General de Registros, unidad Ejecutora, administrativa, a cargo del Director General de Registros, tiene como oficinas dependientes las siguientes: a. Asesoría Técnica, b. Auditoria Registral, c. Gerencia del Registro Nacional de Actos Personales, d. Gerencia del Registro de la Propiedad y e. Gerencia del Registro Nacional de Comercio (actual Registro Nacional de Personas Jurídicas).-

La Asesoría Técnica tiene por cometido el asesoramiento directo a la Dirección

General en la instrumentación de la actividad sustantiva del programa en las siguientes áreas:

a. Registral, en materia técnico registral, b. Letrada, en materia jurídica, debiendo actuar en su representación y patrocinarla ante la justicia, c. Administrativa, en materia de administración, y d. Desarrollo Organizacional, en la organización, racionalización administrativa, capacitación y administración de los recursos humanos.

La Auditoria Registral tiene por cometido el contralor del cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y ordenes de servicio internas aplicables.

Asimismo la Dirección General está complementada por la existencia de una Comisión Asesora Registral. Su competencia e integración surge de los Art. 7º de la Ley 16.871 y del Art. 6º del decreto 99/98.- La Ley establece la existencia de una Comisión Asesora Registral integrada por el Auditor Registral, el Asesor Técnico, el Asesor letrado de la Dirección General de Registros y dos Técnicos Registradores nombrados por los tres primeros de acuerdo a la temática a considerar cuyos cometidos serán los siguientes: a.) Asesorar a la Dirección General de Registros en todos los asuntos que éste le someta o deba legalmente someter a su consideración, b.) Informar a la Dirección General de Registros respecto de las consultas técnico jurídicas que formulen los registros, c.) Proponer a la Dirección General de Registros las iniciativas que estime convenientes para mejorar el servicio o modificar la legislación aplicable y d.) Establecer los criterios de calificación, mantenerlos actualizados en concordancia con lo establecido por el numeral 3) del Art. 3º de la Ley registral.-

El Director General de Registros, solamente podrá apartarse de los dictámenes de la Comisión, mediante resolución fundada.-

Por último la Ley y su decreto reglamentario se refieren en el Art. 4º de la Ley y en el número 5 del decreto a las Direcciones o Gerencias de Registros.- La Ley define a dichos organismos como el ***órgano técnico administrativo directamente encargado de la función registral; cumple, la calificación, admisión o rechazo, registro e información de los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes sujetos por la ley a publicidad registral.-***

B.Enumeración - Objeto

Por lo dispuesto en el Art. 72 de la Ley 16.781 “Los Registros a los que se refiere esta Ley serán públicos. Quienes tengan interés en averiguar la situación registral actual de bienes y personas, podrán solicitar la información al Registro Competente.”

Los Registros Públicos dependientes de la Dirección General de Registros se encuentran organizados en tres registros jurídicos y tres administrativos .

1.Registros Jurídicos:

a)Registro de la Propiedad

Dividido en dos secciones:

(1)Inmobiliaria.

En este Registro se inscriben todos los actos y negocios jurídicos correspondientes a bienes inmuebles que la Ley determina, como titularidades, hipotecas, promesas de enajenación de inmuebles a plazo, embargos, arrendamientos, expropiaciones, entre otros. Los actos inscribibles se encuentran enumerados en el Art. 17 de la Ley 16.871 y disposiciones concordantes.

(2)Mobiliaria.

Dividido en tres:

1. Registro Nacional de Automotores,
2. Registro Nacional de Aeronaves (4) y
3. Registro Nacional de Prendas Sin Desplazamiento(5)

Se inscriben los actos y negocios jurídicos prescritos por la Ley relativos a automotores, aeronaves y a prendas sin desplazamiento de la tenencia de la cosa. Los actos inscribibles del Registro Mobiliario, se encuentran enumerados en los Art. 25 y 31 de la Ley 16.871.-

b)Registro Nacional de Actos Personales.

Dividido en seis secciones: Interdicciones, Regimenes Matrimoniales, Uniones Concubinarias, Mandatos y Poderes, Universalidades, y sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal. Teniendo como objeto personas físicas y jurídicas.

(1)Sección Interdicciones

Se inscriben actos tales como las interdicciones, limitaciones generales a la

facultad de disponer y demás medidas cautelares que decreten los jueces, los embargos generales de derechos, la pérdida, suspensión y limitación de la patria potestad, los convenios de los padres sobre la administración de los bienes de sus hijos menores de edad, las pretensiones de prescindencia de la personalidad jurídica (disregard), declaraciones de concurso, etc. A cargo de esta sección se encuentra el Registro (administrativo) de Morosos de Pensión Alimenticia.

(2) Sección Regímenes Matrimoniales

Se inscriben las capitulaciones matrimoniales, las disoluciones de sociedad conyugal, excepto la que se produce por la muerte de uno de los cónyuges, etc.

(3) Sección Uniones Concubinarias

Incorporada por Ley 18.246 del 10 de enero del 2008, se inscriben los reconocimientos judiciales de concubinato, la constitución de la sociedad de bienes derivada del mismo y la disolución judicial del concubinato. Dicha Ley define como unión concubinaria a la situación de hecho derivada de la comunidad de vida de dos personas – cualquiera sea su sexo, identidad, orientación u opción sexual – que mantiene una relación afectiva de índole sexual, de carácter exclusiva, singular, estable y permanente, sin estar unidos por matrimonio entre si y que no resulta alcanzada por los impedimentos dirimentes establecidos en el Código Civil. (Incisos 1, 2, 4 y 5 Art. 91)

(4) Sección Mandatos y Poderes

Se inscribe la revocación, renuncia, sustitución, suspensión, limitación y extinción de los mandatos y poderes, así como las modificaciones y rectificaciones de relevancia registral, estableciéndose en la Ley a texto expreso que no se inscribirá el otorgamiento propiamente dicho de mandatos o poderes ni las ampliaciones de los mismos.

(5) Sección Universalidades

Se inscriben entre otros, la cesión de derechos hereditarios, la repudiación de herencia, la demanda de petición de herencia y cualquier otra demanda de reivindicación universal, la acción pauliana cuando se relacione con universalidades, las demandas de investigación de la paternidad, fideicomisos (Ley 17.703 del 27 de octubre del 2003), etc.

(6) Sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal

Se inscribe la constitución de este tipo de sociedades, las que tienen como objeto la construcción de un edificio en Propiedad Horizontal a los efectos de la adjudicación de las unidades resultantes a sus socios; también se inscribe la disolución total o parcial de las mismas y las cesiones, modificaciones, rescisiones y cancelaciones de derechos inscritos. Los actos inscribibles en este Registro se encuentran enumerados, más ampliamente, en los Art. 35, 39, 41, 45 y 47 de la Ley 16.871.

c) Registro de Personas Jurídicas:

Dividido en cuatro secciones:

(1) Registro Nacional de Comercio

(2) Sección Sociedades Agrarias

(3) Sección Asociaciones Civiles y Fundaciones

(4) Sección Registro Nacional de Cooperativas.

En la Ley de Presupuesto No. 17.296, de 21 de febrero de 2001, Art. 294, se creó el Registro de Personas Jurídicas del cual dependen en calidad de Secciones, por un lado el Registro Nacional de Comercio y por otro lado Asociaciones Civiles y Fundaciones (6)

Por Leyes posteriores Nros. 17.777 y 18.407, respectivamente, se agregan a este Registro Nacional dos secciones más: Sociedades Agrarias y Registro Nacional de Cooperativas.

En este Registro se inscriben las promesas de enajenar, cesiones y enajenaciones de establecimientos comerciales, constitución (7) y modificación de todo tipo de sociedades comerciales, reserva de prioridad respecto del nombre de la futura sociedad, o respecto de las promesas y cesiones de promesa de enajenación de establecimiento comercial.

También ingresan los certificados de resultancias de autos sucesorios cuando por la naturaleza de los bienes transmitidos corresponda. Se ocupa asimismo de la certificación de los libros de comercio, que deben ser llevados por el comerciante, (persona física o jurídica).- Los actos inscribibles se encuentran enumerados en el Art. 49 de la Ley 16.871.

2.Registros Administrativos:

a) **Registro Nacional de Deudores y Garantes.**- Cuya creación es encomendada al Ministerio de Educación y Cultura a través de la Dirección General de Registros, por Ley 17.985 de julio del 2006.

4b) **Registro de Morosos de Pensión Alimenticia.**- Creado por Ley No. 18.246 27 de diciembre 2007, a cargo de la Sección Interdicciones del Registro Nacional de Actos Personales.

c) **Registro de Inmuebles del Estado**, transferido a la Dirección General de Registros por Art. 62 Ley 17.292 del 25 de enero del 2001.-

3.Registros fuera de la órbita de la Dirección General de Registros:

Asimismo existen fuera de la órbita de la Dirección General de Registros, otros de interés para el ejercicio de la actividad notarial:

a. *Registro de Testamentos y Legalizaciones* , registro administrativo (8), que integra el Poder Judicial, a través de la Inspección General de Registros Notariales (9), dependiente jerárquicamente de la Suprema Corte de Justicia. Se inscriben en el mismo las comunicaciones que realizan los Escribanos de los testamentos solemnes abiertos y de las cubiertas de los testamentos cerrados que autoricen, oficios judiciales de sentencias que afectaren la validez de los testamentos, las comunicaciones de los testamentos menos solemnes y de los testamentos otorgados por uruguayos en país extranjeros ante Cónsul Uruguayo. Características: es reservado en vida del testador, obligatorio, publico, nacional, único, centralizado con sede en la capital, de base personal ordenado alfabéticamente por otorgantes y Escribano interviniente. Respecto al valor de la publicidad es publicidad noticia, solamente información.

b. *Registro Nacional de Estado Civil* , registro especial para la comprobación del estado civil de las personas. Repartición administrativa del estado, conjunto de libros, destinado a la ordenación oficial de los hechos, actos y sentencias que crean, modifican o extinguen el estado civil de las personas, asegura la autenticidad de los hechos anotados, suministra prueba e informa a terceros acerca de la existencia o inexistencia. Según su tipo encontramos: 1. ordinario a cargo de Jueces de Paz y de Oficiales de Estado Civil, 2.consular a cargo de los Agentes Consulares, 3. anómalo y extraordinario a cargo de capitanes de buques y comandantes de aeronaves. Este registro constituye el elemento de comprobación normal del

estado civil de las personas. Los asientos extendidos en el son instrumentos públicos (Art. 1574 y 1575 del Código Civil Uruguayo) por lo tanto hacen plena fe en cuanto al hecho de habérselos otorgado y su fecha. Es un registro público, abierto al conocimiento de todos. La publicidad se hace efectiva a través de testimonios y certificados de las actas. La inscripción es obligatoria. Comprende 4 secciones o registros (nacimientos, matrimonios, defunciones y reconocimientos) y además un registro único de adopciones.

c. Registro Nacional de Naves: A cargo de Escribanía de Marina dependiente de la Prefectura Nacional Naval, Comando General de la Armada Nacional del Ministerio de Defensa Nacional. De carácter único, público, nacional, centralizado, de base real, ordenado por la matrícula de la nave, con índice personal de los propietarios de las mismas. La inscripción es del tipo constitutiva. Se organiza en secciones: propiedad, hipotecas, arrendamientos, crédito de uso, embargos, reivindicaciones, promesas de compraventa y eliminaciones. Ingresan documentos públicos y privados.

5d. Registro de Minería: Este registro es una dependencia de la Dirección Nacional de Minería y Geología (DINAMIGE)(10), Unidad Ejecutora dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM), responsable del control y administración de la explotación de recursos minerales del subsuelo. Establecida en 1912, presta asesoramiento sobre los procedimientos mineros para la obtención de títulos de prospección, exploración y explotación de minerales. Realiza, entre otras actividades, investigaciones geológicas, hidrogeológicas, geofísicas y brinda servicios de perforaciones para obtención de aguas subterráneas o realización de estudios geológicos. Inscribe permisos y-o concesiones y modificaciones, embargos y gravámenes y sus cancelaciones, vacancias de minas, yacimientos y áreas mineras y sus cancelaciones, servidumbres, caducidades y abandonos, descubrimientos, reservas mineras y arrendamientos de derechos de explotación; lleva el Catastro Minero; Informa mediante la expedición de certificados; Lleva libros de Actas relativas a cesiones de títulos y concesiones de explotación; realiza las publicaciones y emplazamientos por el Código de Minería y su decreto reglamentario; brinda información sobre los actos inscriptos. Es único y descentralizado. Se divide en seis secciones: títulos Mineros, sub.-dividida en Permiso de prospección, de exploración y concesión para explotar; Vacancias, Caducidades y Abandonos, Descubrimientos, Reservas Mineras y Catastro Minero. Las inscripciones se realizan por orden

cronológico, como norma los actos ingresan de oficio excepto a solicitud de parte en caso de enajenación de concesión de explotación y gravamen de las mismas. El efecto de las inscripciones es el denominado publicidad noticia, salvo en caso de enajenación de títulos mineros o de hipotecas, siendo en estos casos constitutiva.

La Ley 16871 incluye en su Art. 17 literal 18, se inscribirán en el Registro de la Propiedad – Sección Inmobiliaria – “Los títulos mineros expedidos según el Código de Minería sobre bienes del dominio privado, extinciones, afectaciones y gravámenes sobre dichos títulos; las servidumbres que los títulos mineros impongan sobre los predios afectados y la reserva minera decretada por el Poder Ejecutivo.”

II.Ley de Derecho de Identidad de Género

La Ley No. 18.620 de fecha 25 de octubre del 2009 (11), establece el derecho de la persona al libre desarrollo de su personalidad conforme a su identidad de género, con independencia de su sexo biológico, genético, anatómico, morfológico, hormonal, de asignación u otro. Este derecho incluye el ser identificado de forma que se reconozca la identidad de género propia. La adecuación se solicita ante sede judicial y una vez recaída providencia que acoja la solicitud de adecuación el Juzgado oficiara a la Dirección General del Registro Civil, a la Intendencia Respectiva, a la Dirección Nacional de Identificación Civil, al Registro Cívico Nacional de la Corte Electoral y al Dirección General de Registros a fin de que efectúen las correspondientes modificaciones a los documentos identificatorios de la persona así como en los documentos que consignen derechos u obligaciones de la misma. En todos los casos se conservara el mismo numero de documento de identidad, pasaporte y credencial cívica.

La resolución que autorice la rectificación tendrá efectos constitutivos a partir de la fecha en que se haga efectivo dicho cambio en la partida de nacimiento. Frente a terceros, la inscripción del acto que corresponda registrar en la Dirección General de Registros. Será oponible a partir de la fecha de su presentación al Registro. El registro siempre considerara o la rectificación como un acto modificativo que deberá vincularse con la inscripción anterior. Esta Ley no modifica el regimen matrimonial vigente regulado por el Código Civil.

III.Leyes tendientes a la protección del medio ambiente:

Es relevante señalar por su importancia en la contratación de inmuebles – limitaciones y prohibiciones al derecho de propiedad - distintas leyes relativas a la protección del medio ambiente, objetivo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, quien a través de las siguientes direcciones, cumple una función tuitiva:

Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial - DINOT Ley 18.308 de 18 de junio del 2008 – Ley de Ordenamiento Territorial;

Dirección Nacional de Medio Ambiente - DINAMA Ley 17.234 del 22 de febrero del 2000 – Ley de áreas Naturales Protegidas;

Dirección Nacional de Aguas y Saneamiento - DINASA Ley 14.859 del 15 de diciembre de 1978 - Código de Aguas, Ley 11.907 del 19 de diciembre de 1952, Decreto Ley 15.239 del 23 de diciembre de 1981 – Uso y Conservación de los suelos y de las aguas, Ley 16.858 – Ley Riego destino agrario, Ley 17.142 de 23 de julio de 1999 – Ley de Aguas Pluviales, Ley 18.564 del 11 de setiembre de 2009 y por ultimo Ley 18.610 – Plan rector de una Política Nacional de Aguas. De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 16.871 en su Art. 17 numeral 12: Se inscribirán en la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad “Las resoluciones administrativas que determinen restricciones o limitaciones al derecho de propiedad de un predio determinado y las comunicaciones preceptuadas por el Código de Aguas

IV.Principios Registrales en el Sistema Registral Uruguayo

Los principios registrales, nos permiten conocer un determinado orden jurídico, son orientaciones fundamentales, que informan la disciplina del Derecho Registral, nos facilitan la comparación de un sistema con otro, completan vacíos legales, por lo cual son fuente de derecho.

En nuestro derecho encontramos:

> **Principio de Rogación, petición, o de voluntariedad de la inscripción:**

Enunciado “*La inscripción de actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y*

administrativas en los Registros Públicos competentes debe ser solicitada por quienes tengan legitimación legal para hacerlo”(12).

El registrador no puede actuar de oficio. Para que ingrese un documento al Registro es necesaria la previa solicitud del interesado, Art. 85 Ley 16.871(13).- Este principio es de aplicación previo a la inscripción y se ubica dentro de los principios formales. La rogación de inscripción se realiza como regla en forma tácita, en cambio para desistir (en los casos previstos por la Ley)(14) o limitar el objeto(15) de la misma, para solicitar reinscripción de prendas (16), se requiere que sea expresa y por escrito. En nuestro derecho positivo, es de oficio por el registrador la reinscripción de prenda forestal.(17)

> Principio de Legalidad .

De acuerdo a este principio, los actos que se inscriben deben ajustarse a las disposiciones legales, y cumplir con los requisitos formales, sustanciales y fiscales establecidos por la normativa. (18)

> Principio de Especialidad o Determinación:

El acto o negocio jurídico que se presentare a inscribir debe contener datos precisos relativos al objeto de la relación jurídica (inmuebles, muebles o entidades comerciales, individualizables), a los sujetos que intervienen (elementos individualizantes y su rol), a la naturaleza y extensión del derecho que se transmite, modifica, constituye, cancela o extingue, la cuota parte que corresponde a los titulares y el título que legitima la disposición, su especificación, la individualización. (19)

> Principio de Publicidad .

Es el que instala la publicidad registral es un determinado ordenamiento jurídico, dentro de los límites que la admisión que el mismo determina. Es el que tiene por objeto hacer saber con carácter general y permanente la existencia, caracteres y consecuencias jurídicas de actos y negocios jurídicos trascendentes y de la titularidad de derechos. Está consagrado en todos los Art. 17, 25, 44 y 49 de la Ley 16.871.-

> Principio de Inscripción .

Definido como “aqueel que ubica, instala, implanta, la publicidad registral en un determinado derecho positivo dentro de los limites que la admisión del mismo determina.” Deriva del principio de publicidad, es el que tiene por objeto realizar

materialmente la publicidad registral a fin de lograr la cognoscibilidad. Ello implica por un lado llevar a los hechos la publicidad mediante la realización de los asientos respectivos y atribuirle el valor jurídico que la Ley determina a los efectos de la inscripción.

> **Principio de Matriculación .**

Definido como "Primer Registro de bienes individualizables, de la titularidad del dominio en coincidencia con el último titular registral y de la situación jurídica real del bien, y personal del titular, tal como resulta de la totalidad de la información registral actualizada." Primera inscripción, ingreso al sistema registral o apertura del llamado folio real, en cartulina o en medio magnético, que describe ampliamente, exacta e inequívocamente al bien, sus titulares y los derechos reales que pesan sobre el mismo.

Los elementos de este principio son: a) toma como fundamento el bien, b) la base de la matriculación es la descripción del bien, c) titularidades, y d) derechos reales.

Estos elementos dan una visión integral, completa de la situación jurídica de un bien. La matriculación supone la asignación del dominio en coincidencia con el último propietario registrado, lo que se traduce en que, la matriculación se trate de inmuebles, muebles, empresas, etc., supone no solamente la descripción del objeto, sino también la descripción del titular del bien y la situación jurídica real del bien y personal del titular.

Obteniéndose entonces el ordenamiento del sistema registral, la individualización de los objetos por la aplicación del principio de especialidad y la concentración en un solo elemento (papel, o medio magnético) de la historia jurídica del objeto. La matriculación es la base y sustento de que nos permite la aplicación de todos los principios de derecho registral que la Ley consagra, en especial el de tracto sucesivo ya visto. La Ley 16.871 consagra este principio para inmuebles, muebles, personas físicas y jurídicas, en los artículos correspondientes de los registros de base real o personal. El registro se practica en una ficha especial, - en forma electrónica - , que se individualiza mediante una identificación alfanumérica, secuencial y permanente. Allí se anotan cronológicamente todos los negocios que se presenten a inscribir relacionados con ese bien.

> **Principio de Insubsanabilidad .**

De acuerdo a este principio, la inscripción de un documento, no subsana las nulidades que el mismo pueda contener, ni los vicios o defectos de que adolezca.

Consagrado en el Art. 62 de la Ley 16.871. La consagración de este principio ubica al Sistema Registral Uruguayo en el grupo de los sistemas en los que prima la realidad jurídica extrarregistral sobre la registral, como regla general.

> **Principio de Tracto Sucesivo :**

El acto de registro (inscripción-anotación) esta sustentado en la existencia del asiento que acredita el derecho del último titular que consiente la transmisión o extinción del derecho. El principio de "tracto sucesivo" o de "previa inscripción" exige que cada acto dispositivo, modificativo o extintivo sea verificado en un asiento independiente y que el acto que se pretenda inscribir derive de otro previamente inscripto, de tal manera que el registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión.

Concepto que encierra el perfecto encadenamiento entre todos los asientos respectivos.

Contempla dos aspectos: a) que cada acto ocupe un asiento por separado (tracto sucesivo formal) y b) que el transmitente o transferente tenga previamente inscripto su título (tracto sucesivo material).

No es admisible la inscripción de acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente. A partir de dicha inscripción de los asientos en cada ficha especial, deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Consagrado en los Art. 57 y 58 de la Ley 16.871.

La propia Ley 16.871 en su Art. 58 incluye excepciones a texto expreso, por lo cual en nuestro sistema este principio se presenta en forma atenuada.

> **Principio de Prioridad . (20)**

Es aquel en cuya virtud el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiese sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior. El principio de resume en la vieja máxima 'prior in tempore potior in jure'.

La Ley 16.871 en su Art. 54 dispone “Los actos, negocios jurídicos, y decisiones de las autoridades competentes que se registren conforme a la presente Ley serán oponibles (21) respecto de terceros *a partir de la presentación al registro*, excepto lo dispuesto en el Art. 55 con relación a la Reserva de Prioridad. Se exceptúan de la disposición anterior los actos declarativos retroactivos cuyos efectos frente a terceros están determinados por la legislación vigente. Entre las partes y sus sucesores a título universal, la tradición de los derechos producirá sus efectos desde que quede consumada en forma real o ficta. *La inscripción se hará por orden de presentación, de los actos y contratos registrables y sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación*, sin perjuicio de la retroprioridad establecida para las operaciones protegidas por la Reserva de Prioridad, habiendo caducado el plazo de la misma, o si se presentara el acto sin obtener previamente la reserva, *los efectos de la registración frente a terceros se contarán desde la inscripción*. La inscripción determinará además, en los casos que así este dispuesto el nacimiento del respectivo derecho real de acuerdo con lo que establece la legislación vigente”.

Y en el Art. 59 primer párrafo se consagra: “La prioridad entre dos o más inscripciones se establecerá por la fecha y hora de presentación de los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales o administrativas al Registro competente...”.

La regla general consagrada es la prioridad directa.

Para evitar los riesgos y el periodo de “clandestinidad” los distintos sistemas registrales han consagrado instrumentos que permitan anticipar el momento a partir del cual comienza a actuar la prioridad, anunciando el negocio en gestación y evitando el perjuicio al tercero en el periodo entre el otorgamiento y la inscripción.-

Como excepciones al principio de prioridad encontramos el instituto de la Reserva de Prioridad y los negocios del rango, Art. 55 y 60 de la Ley 16.871.

> **Principio de Fe Pública Registral:**

El principio de Fe Pública Registral con efectos convalidantes tiene acogida en nuestro derecho en las disposiciones excepcionales establecidas en las leyes 5.391 del 25 de enero de 1916 y 5.547 del 29 de diciembre de 1916. Estas normas han declarado válidas (en puridad eficaces) las adquisiciones de los terceros de buena fe a un heredero aparente, en el

caso en que se haya omitido la inscripción de la demanda de investigación de filiación y petición de herencia. Estas leyes señalan un apartamiento de los principios que rigen nuestro derecho, consagrando la relevancia de la tradición de cosa ajena respecto del verus dominus. Los presupuestos son: a. adquisiciones de bienes de la herencia, b. hechas por terceros de buena fe, c. que consten en documentos de fecha cierta y d. anteriores a la inscripción de la demanda en el registro.

V.El Registrador. Función Registral.

La función registral es ejercida por organismos del Estado: los Registros, instituciones organizadas a los efectos de cumplir el cometido de inscribir actos y negocios jurídicos e informar de ellos, a los terceros interesados, con la estructura orgánica ya vista.-

El registrador en el sistema uruguayo es un funcionario público, nombrado por la autoridad competente, participa de un servicio permanente, mediante el desempeño de un empleo remunerado, en virtud de una relación funcional, claramente definida en el Estatuto del Funcionario Publico vigente (TOFUP), regulada por lo tanto por el Derecho Publico y dentro de éste por el Derecho Administrativo. Para acceder al cargo la legislación vigente exige que cumpla con todos los requisitos de orden personal, comunes a todos los funcionarios públicos y la aptitud técnica profesional –universitaria mediante el titulo de Escribano.La función registral se hace efectiva por intermedio de los técnicos escribanos que prestan servicios en cada unidad administrativa registral, conforme a su competencia territorial o material, dotados de fe pública y autonomía en lo técnico – cumplen entonces una función pública de carácter técnico-administrativo – la cual se efectiviza a través de actos administrativos - que tienen por objeto realizar la publicidad registral.

Los registros públicos realizan dos operaciones fundamentales: la registración, conforma el proceso de inscripción cuya parte esencial la conforma la calificación y la información, el hacer conocer, produce la llamada publicidad formal.

Respecto a la registración, la función mas importante es la función calificadora, aplicación del principio de legalidad, que exige que los actos y negocios jurídicos

sometidos a publicidad registral estén conformes con el derecho que los rige y si la ley registral admite su registración.

La calificación registral es un acto de conocimiento del acto a registrar a través de su representación documental. El registrador en primer lugar comprobara si es competente o no (en razón del territorio y de la materia)(22), y si la persona que promueve la inscripción se encuentra legitimado (23) para luego comprobar la legalidad el acto a inscribir, dentro de lo establecido por las leyes. Tal proceso culmina con un juicio de valor, denegando la inscripción u ordenando la misma en forma definitiva, provisoria o condicional (provisoria o definitiva)(24). La calificación es, entonces, un acto administrativo, técnico, reglado, propio, exclusivo e inexcusable del Registrador.(25)

En el Art 65 de la Ley 16.871 se establecen los límites de la calificación: “No podrá admitirse la inscripción definitiva de los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes:

1. Cuando no contengan los datos que según las Leyes y los reglamentos deban aportarse a los efectos de la publicidad registral,
2. Los que sean absolutamente nulos, siempre que la nulidad resulte del propio instrumento,
3. Los que no hayan cumplido las exigencias de las Leyes tributarias aplicables y sus reglamentaciones.
4. Cuando los instrumentos que los contengan no reúnan los requisitos formales propios, necesarios para su validez,
5. Cuando el acto o contrato no sea de los que legalmente deban inscribirse,
6. Cuando no se cumplan las demás exigencias impuestas por las Leyes y reglamentaciones para ser admitidos a la publicidad registral”

Ante la calificación provisoria, la Ley consagra, en su Art. 66 un procedimiento de impugnación, cuando el peticionante no comparte las observaciones del Registrador, incluyendo los recursos administrativos pertinentes. (26)

Con respecto a la información, el Art. 73 de la Ley 16.871, establece que “La

plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.” Este artículo establece una presunción simple, admite prueba en contrario, admite ser desvirtuada probando hechos contrarios a los presumidos.

El Art.74 de la Ley 16.871 (con la redacción dada por el Art. 259 de la Ley 17.930 del 19 de diciembre del 2005) establece “*Especies - Objetos. Los Registradores expedirán certificaciones: 1) De los asientos y documentos que existan en el Registro relativos a los bienes o personas que los interesados señalen. 2) De asientos determinados que los mismos interesados designen. 3) De no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas. 4) Por búsqueda patronímica, sobre la titularidad de los bienes y derechos inscriptos en cualquiera de los Registros comprendidos en la presente Ley. 5) **Por toda otra forma de acceso a la información.** La Reglamentación establecerá las limitaciones y el alcance de estas modalidades de solicitar información, así como la fecha a partir de la cual se podrá hacer efectiva.”*

A su vez el Art. 77 de la Ley 16.871 agrega “que las certificaciones producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición”.

El certificado es un instrumento público, hace fe y debe ser creído, esa fe pública garantiza con una presunción mixta del otorgamiento, la fecha y la admisibilidad del documento, que cede ante la prueba de la falsedad. Los acontecimientos espacio – temporales (fe publica originaria) presenciados por el funcionario solo se impugnarán por el procedimiento de la querrela de falsedad. El contenido (fe pública transcritiva, en cuanto se relaciona o hace referencia a un asiento registral) en cambio, es una presunción de verdad o ciencia, para impugnarlo alcanza con los medios ordinarios.

VI. Tipos de Publicidad

El ordenamiento uruguayo requiere para la transmisión y constitución de los

derechos reales de goce la suma de título hábil y el modo tradición.

Con relación a bienes inmuebles y muebles susceptibles de registración, se hace necesario para obtener la exteriorización del derecho ampararse en el ordenamiento registral. La adquisición perfeccionada extrarregistralmente a partir de su inscripción alcanza su plenitud: la oponibilidad erga omnes, y puede ser opuesta a terceros ajenos al acto extrarregistral. Según la Ley 16871: el tercero es aquel que pretenda inscribir otro acto posterior al ya inscrito (o reservado según la ley) que se le oponga o sea incompatible.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 54, transcripto en oportunidad del desarrollo del Principio de Prioridad, en el sistema registral uruguayo el principio general es el efecto declarativo (27) de la publicidad registral, al aludir a la oponibilidad del acto a terceros, desde la fecha de la presentación del mismo al registro competente.-

En nuestro derecho la finalidad y el efecto de la publicidad, son por regla general tornar inoponible a los terceros el acto no publicado (28). El derecho, existe, es válido y eficaz entre las partes, se perfecciona fuera del registro, pero no es eficaz frente a terceros hasta tanto no haya sido publicado. La inscripción declarativa es un procedimiento exterior al acto, elemento que pertenece a la esfera del valer.

En el caso de inoponibilidad, nos encontramos con lo que en doctrina se denomina: ineficacia relativa la que importa que el negocio es en sí sea válido y eficaz entre las partes, pero no surte efectos frente a terceros ajenos al acto.

Se exceptúa de la norma, los actos declarativos retroactivos, tal el caso de la Partición (29) extrajudicial, transacción, sentencia de prescripción, salidas municipales, que según la norma de fondo tienen efectos desde el momento de iniciación de la comunidad de bienes respectiva, o se limitan a verificar un derecho preexistente. Sus efectos son retroactivos, es decir se producen desde antes de originarse el acto y por consiguiente antes de su publicación.

Por último, la disposición de la Ley registral, aclara que la inscripción determinará además, en los casos en que así esté dispuesto, el nacimiento del respectivo derecho real de acuerdo con lo que establece la legislación vigente (publicidad constitutiva).- En tal supuesto, están comprendidos los derechos reales de hipoteca, de promesa de enajenación de inmuebles a plazos, el crédito de uso, sociedades civiles de propiedad horizontal, entre otros.-

En el Art. 56 de la Ley 16.871 se refiere a los casos de inscripción noticia (30), o sea aquellos actos que son oponibles sin necesidad de inscripción, y que la misma tiene como fin solamente hacerlos cognoscibles (declaraciones de monumentos históricos, resoluciones de designación de inmueble sujeto expropiación, todo acto o hecho que afecte el estado catastral de bienes inmuebles).

VII. Certificado registral erróneo:

Frente a un certificado registral que omite asientos registrales - prevalece y ampara a los adquirentes de derechos que contrataron basándose en los mismos o prevalecen los asientos registrales omitidos, - hay dos posiciones doctrinarias: 1.

Quienes sostiene la eficacia del certificado erróneo, respecto del adquirente de derechos de buena fe (quien ignora la inexactitud registral) que contrata guiado por la información proporcionada por certificados erróneamente liberatorios. Se basan en: a. es posible enajenar un bien embargado, b. los certificados registrales constituyen el único medio para conocer la realidad registral, c. predomina el principio de protección del tráfico jurídico.- 2. Quienes sostienen la prevalencia del asiento registral sobre el error del certificado. Se basan en: a. los principios de la adquisición derivada en nuestro orden jurídico: (nadie puede transmitir mas derechos de los que tiene en las cosas, resuelto el derecho del constituyente se resuelven los derechos por el constituidos y que nadie puede ser privado de su propiedad sin el concurso de su voluntad), b. la aplicación del principio de prioridad, c. nuestro ordenamiento no consagra un nuevo modo de adquirir por certificación errónea.-

Es relevante lo dispuesto por el decreto Ley 15.514 publicada el 20 de enero de 1984, cuya vigencia fue suspendida, y finalmente derogada por la Ley 16.871, con respecto a efectos de la Publicidad en el capítulo V Art. 41 y siguientes. Y en particular en el Art. 62 establecía:

“(Certificados erróneos).- Quien adquiera derechos de buena fe basado en la información registral, estará legitimado frente a todos en los derechos adquiridos, en las condiciones que expresan los certificados. Si se tratare del dominio y el documento que lo acreditare estuviere debidamente inscripto prevalecerá el asiento sobre el certificado, cualesquiera fueren los errores u omisiones de éste. La persona perjudicada por la información errónea podrá hacer efectiva, por la vía y por el procedimiento que correspondan,

la responsabilidad del Estado. Dicha responsabilidad se cubrirá mediante un seguro que se contratará con el Banco de Seguros del Estado”

Sea cual se la posición tomada, el daño que se cause, será indemnizado por el Estado, de acuerdo a lo establecido por los Art. 24 y 25 de la Constitución de la Republica. Estos artículos - no consagran una responsabilidad objetiva - por lo cual habrá de demostrar que se configuraron los requisitos de una responsabilidad aquiliana: hecho ilícito, culpa, daño y nexo causal, respecto a este ultimo es necesario que medie una causalidad adecuada y la univocidad, el hecho debe ser capaz de provocar el daño en el momento que ocurrió.

VIII. Rectificación de Asientos Registrales

De acuerdo a lo dispuesto por los Arts. 66 a 71 inclusive de la Ley 16.871, Los errores cometidos en los asientos del Registro podrán ser materiales o de concepto y serán subsanables de oficio o a instancia de parte, conforme a los artículos siguientes.-

Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal en los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al tomarlas del documento inscrito. En tales casos, a solicitud de parte interesada se procederá a la rectificación del asiento registral, teniendo a la vista el documento que originó el error.- Se reputará que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción algunos de los contenidos en el título, se altere o se varíe su verdadero sentido. A solicitud conforme de las partes del acto o negocio, si el Registrador reconociere la existencia del error de concepto, se rectificará el asiento registral teniendo presente el documento motivo de la reclamación.

Cuando una de las partes o un tercero adujere error de concepto en la inscripción o cancelación de la inscripción de un acto o negocio jurídico o el verdadero alcance de sus efectos y no existiere acuerdo entre los interesados y el Registrador, la cuestión deberá resolverse ante la Justicia debiendo seguirse el procedimiento extraordinario establecido por el artículo 346 del Código General del Proceso.

Respecto de los terceros que hubieran consultado la información registral, las

rectificaciones de los asientos registrales sólo les serán oponibles desde la fecha en que se realizan.

IX. Formas documentales de Acceso al Sistema Registral

El Art. 87 de la Ley 16.871, establece “Los instrumentos públicos (31) que se presenten para su inscripción, deberán estar extendidos en la forma requerida por derecho para su validez y tener la calidad de título del derecho o su extinción.

Tratándose de primeras o segundas copias de escrituras publicas, se presentarán las expedidas para quien resultare titular de los derechos registrables”

El Art. 88 a su vez establece que “En los casos en que la Ley admite los documentos privados (32) para los actos sujetos a registro, deberán adoptar alguna de estas formas: 1) El otorgamiento y suscripción de dichos documentos deber ser recibido por Escribano Público. 2) Si el documento privado ya estuviere otorgado y firmado, los suscriptores lo ratificarán ante Escribano Público. En ambos casos el escribano actuará por certificación notarial. Podrá prescindirse de la certificación notarial en los casos de excepción que el derecho vigente autoriza.”

El Art. 89 agrega, con su actual redacción: “Se admitirán asimismo, los testimonios de protocolización de documentos privados con certificación notarial de firmas (Art. 88). Si el documento a protocolizar a los efectos expresados no tuviere certificación notarial, podrá ser previamente reconocido o dado por reconocido conforme al procedimiento establecido por el Art. 173 del Código General del Proceso y concordantes. Dicha protocolización **será preceptiva** (33) en los casos previstos en el Art. 2º de la Ley 12.480, del 19 de diciembre de 1957, en la redacción dada por el Art. 276 de la Ley 16.320, de 1º de noviembre de 1992,(34) y para los actos y negocios jurídicos que se presenten en el Registro Nacional de Actos Personales, en el Registro Nacional de Comercio, en el Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento y en el Registro Nacional de Vehículos” (35)

En cuanto a la forma de las modificaciones o complementos de los actos o negocios jurídicos que se presenten a inscribir el Art. 90 establece que “sólo podrán ser modificados o complementados por sus otorgantes. Los datos que no resulten de los instrumentos que se presenten a inscribir y salvo los que requieran consentimiento de parte, podrán ser aportados por el escribano, Actuario o Actuario Adjunto, mediante certificación al pie de los documentos o

por separado de los mismos, con las formalidades propias de esta clase de documentos, bajo exclusiva responsabilidad del funcionario.”

Respecto a los documentos provenientes del extranjero el Art. 91 de la Ley establece que “El documento público o privado proveniente del extranjero deberá sujetarse a los siguientes requisitos previos: 1) Si estuviere en otro idioma deberá estar traducido al idioma español por traductor público nacional. Si viniere traducido de origen, un traductor público nacional certificará la correspondencia de la traducción con el original. 2) Legalizarse en forma. 3) Tratándose de bienes inmuebles ubicados en el país, deberán protocolizarse el documento y su traducción. La protocolización tendrá carácter de matriz a los efectos previstos por los Art. 1.591 y siguientes del Código Civil.”(36)

En el Art. 92 la Ley dispone que “Los actos y negocios jurídicos que se presenten a inscribir, cualquiera sea la forma del documento que los contenga, deberán estar acompañados de minuta con los datos y las copias que el reglamento determine.

La minuta y sus copias deberán ser suscritas por las partes, por el escribano interviniente o por el profesional que tiene a su cargo la gestión”

En el régimen establecido por la Ley 16.871 (Art. 93) la base del sistema registral la configuran las **fichas especiales(37)** a que refieren los Art. 9, 19, 29, 38, 40, 44 y 46 de la presente Ley, la que tendrá carácter de instrumento público. En la ficha se insertarán los asientos registrales en correspondencia con los documentos presentados a inscribir y con las minutas respectivas. ***Dichas fichas y minutas, podrán ser sustituidas por sistemas de respaldos de información que reúnan las condiciones establecidas en el Art. 95 (38) de la presente Ley, los que tendrán el mismo valor jurídico que aquellas.***

La fecha de los asientos será la misma de presentación del documento al Registro. En los casos de los actos que no abren matrícula, el asiento lo constituirá la respectiva minuta protocolizada. En estos casos y en los casos de las inscripciones vigentes anteriores a la presente Ley, los asientos confeccionados mediante diferentes técnicas, tienen el carácter de instrumentos públicos.”

Todos los documentos necesarios para la inscripción deberán ser colocados dentro de una carátula de trámite, la que deberá contener los datos exigidos por el

decreto No. 58 de 8 de febrero de 1995, en su redacción actual, dada por el decreto de 19 de julio del mismo año.-

16 X. Conclusión

En el derecho positivo uruguayo rige el principio de Insubsanabilidad, por tanto la inscripción no subsana los vicios de que pudiere adolecer el acto registrado. El efecto de la inscripción, como regla, es la publicidad declarativa, que provoca la oponibilidad “erga omnes”, si el negocio inscripto es valido y eficaz. Frente al litigio predomina la verdad sustancial a la registral salvo contadas excepciones.

REFERENCIAS

- (1) **MARIA CLAUDIA PEREIRO ALONSO** . Escribana Publica. Registrador de la Dirección General de Registros - Ministerio de Educación y Cultura – Uruguay. Integrante de las Comisiones de Derecho Registral y de Derecho Informático y Tecnológico de la (AEU) Asociación de Escribanos de Uruguay
- (2) cpereiro@dgr.gub.uy , En página Web [http:// www.dgr.gub.uy](http://www.dgr.gub.uy), se encuentra el texto de las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el sistema registral uruguayo. Asimismo puede accederse a las mismas en [http:// www.parlamento.gub.uy](http://www.parlamento.gub.uy)
- (3) mcpereiro@gmail.com

- (4) Asimismo interviene en relación a las aeronaves la Dirección Nacional de Aviación Civil e Infraestructura Aeronáutica (DINACIA)
- (5) Incluye prenda sobre bienes perfectamente identificables, corporales o incorpóreas, como de derechos, maquinarias, cosechas, bosques – Ley Forestal Nro. 15.939, etc. tener en cuenta Ley 17228.-
- (6) Por Decreto No. 233/99, de 29 de julio de 1999 se incorporó a la Dirección General de Registros, Asociaciones y Fundaciones. Tiene básicamente los cometidos de registro y control de las asociaciones civiles y fundaciones constituidas en el país, ya que el reconocimiento de la personería jurídica corresponde al Ministerio de Educación y Cultura desde el año 1907 (Ley de 12 de marzo de 1907).
- (7) Ver Sistema Nacional de Registro de Empresa (SINARE) cuya primera etapa “Empresa en el Día” comienza a regir a partir del 25 - 5- 2010.
- (8) Acordada de la Suprema Corte de Justicia No. 3149 del 23 de junio de 1952
- (9) Art. 2 Acordada 7239 del 12 de agosto de 1994
- (10). Código de Minería arts 124 y 125, Decreto 110 del 26 de marzo de 1982.
- (11). Publicada el 17 de noviembre de 2009.
- (12) Prof. Esc. Julio Bardallo, Curso de grado Derecho Registral, Facultad de Derecho Universidad de la República.
- (13) “La inscripción de los actos y negocios jurídicos a que refiere la presente ley podrá solicitarse por las siguientes personas: 1. Quien tenga la carga de inscribir, 2. Quien tenga interés en la protección de la publicidad registral, 3. El profesional interviniente, 4. El representante de cualesquiera de las personas indicadas precedentemente. Los Juzgados y Tribunales de la República y las oficinas de la Administración del Estado comunicarán por oficio, en doble ejemplar, al Registro competente, los actos cuya inscripción hubieren dispuesto conforme al derecho vigente. La situación registral sólo variará a petición o por disposición de las personas y autoridades expresadas. El adquirente es quien tiene la carga de la registración y será responsable ante el enajenante si no lo hiciere. Si el enajenante verificara que no se realizó la inscripción podrá solicitarla en cualquier tiempo.”
- (14) Art. 86 Ley 16.871: el documento aun no calificado o inscripto provisoriamente
- (15) Resoluciones de la D.G.R. No. 152-99 y 112-99, cuando la rogación de la inscripción de un certificado de resultancias de autos se refiere a determinados bienes y no a la totalidad de los incluidos en el documento
- (16) Art. 27 decreto 99-98
- (17) Decreto 451-88
- (18) Se desarrollará en el capítulo Función Registral.
- (19) Art. 63 Ley 16.871
- (20) Definición principio de prioridad: Prof. Ramón Roca Sastre Derecho Hipotecario T II 1979 “Es el principio en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa al Registro, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiese sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”
- (21) Principio de Oponibilidad
- (22) Asimismo procederá al rechazo cuando se carezca de los datos necesarios para su indización respecto de bienes y personas (Art. 55 decreto 99-98) y cuando el inmueble carezca de padrón (Art. 57 Ley 16.871)
- (23) Ver Principio de Rogación
- (24) Actos inscriptos dentro del plazo de una reserva de prioridad, y no amparados por la misma Art. 55 de la Ley 16.871.
- (25) Art. 64 de la Ley 16.871
- (26) Artículo 66 de la Ley 16.871 “Presentado el documento a inscribir, la parte interesada o el profesional interviniente tendrán la carga de concurrir al Registro para conocer el resultado de la calificación. Si hubiese sido observado, se inscribirá provisoriamente. Las referidas personas podrán subsanar las deficiencias o deducir oposición por escrito a la calificación efectuada por el Registrador en el plazo de noventa días corridos, contados a partir de la presentación del documento al Registro, prorrogables a solicitud de parte por sesenta días corridos más. La prórroga se contará a partir del día siguiente al vencimiento del plazo original y deberá solicitarse con anterioridad al vencimiento de éste. En caso de oposición, el Registrador elevará las actuaciones con su informe a la Dirección General de Registros dentro del plazo de diez días hábiles, la que resolverá previo informe de la Comisión Asesora Registral dentro de los treinta días corridos de recibidas. El transcurso del expresado plazo sin pronunciamiento importará denegatoria ficta. Contra la resolución de la Dirección General de Registros podrán interponerse los recursos de revocación y jerárquico en subsidio. La inscripción será definitiva si el instrumento es admitido y quedará sin efecto si fuere rechazado, sin perjuicio de la acción judicial que correspondiere. Transcurrido el plazo de noventa días o su prórroga, si no se hubieren subsanado las deficiencias observadas o deducido oposición, caducarán de pleno derecho la inscripción provisoria y los efectos de la presentación del documento al Registro.”
- (27) Jorge Gamarra Tratado de Derecho Civil Uruguayo tomo VIII Pág.77 y SS. Dicho Autor expresa que la publicidad declarativa es aquella “exigida para la eficacia del derecho, el derecho surge antes de la publicidad y esta influye únicamente en cuanto a su oponibilidad a terceros. El contrato despliega su eficacia obligacional inter partes y la inscripción ulterior solo incide en la eficacia de los derechos ya surgidos, extendiendo su zona de influencia respecto de los terceros. El registro confiere al derecho una irradiación hacia terceros que ha conducido a hablar de

absolutes limitada” Al inscribir una compraventa, en puridad lo que se hace publico es el efecto real y no el contrato. Y esa publicidad no solo vuelve cognoscible este efecto o situación jurídica, sino que hace invulnerable la adquisición del derecho real de propiedad.”

(28) Esc. Susana Cambiasso: “La inscripción tiene como efectos: la exclusión o postergación de titularidades incompatibles; el ordenamiento de prioridades respecto de titularidades compatibles, con avance progresivo; el ordenamiento de la continuidad del tracto (salvo tracto abreviado), la retroprioridad que resulta de la reserva de prioridad y la prueba de dominio certificado en las tercerías de dominio (Art. 335 del Código General del Proceso)”

(29) La doctrina mayoritaria considera que la inscripción de la partición es publicidad noticia, en cambio otra parte considera que es publicidad declarativa.

(30) Denominada también publicidad documental o informativa

(31) Art. 1574 Código Civil Uruguayo: Instrumentos públicos son todos aquellos que, revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad. Incorporado en un protocolo o registro público, se llama escritura pública. Se tiene también por escritura pública la otorgada ante funcionario autorizado al efecto por las Leyes y con los requisitos que ellas prescriban.

(32) Art. 1581 del Código Civil Uruguayo. El instrumento privado cuyas firmas estén autenticadas por Notario o autoridad competente, el reconocido judicialmente por la parte a quien se opone o el declarado por reconocido en los casos y con los requisitos prevenidos por la Ley, tiene el mismo valor que la escritura pública respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito y de las personas a quienes se han transferido sus obligaciones y derechos por título universal o singular, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1583. Art. 1583. El documento privado cuyas firmas estén autenticadas por notario o autoridad competente, se presume auténtico mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad...”

(33) Art. 281 Ley 18.362 “Aquellos poderes que confieren facultades para otorgar negocios jurídicos solemnnes y los registrables, que se otorguen por documento privado con firmas certificadas deberán ser protocolizados en forma previa o simultánea a su utilización”

(34) Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos

(35) Inc. 2 sustituido por el Art. 292 Ley 18.362 6/10/2008

(36) Art. 291 Ley 18.362 “Para los poderes provenientes del extranjero, de tratarse de documento privado, se exigirá la doble formalidad de certificación notarial de firmas en origen y posterior protocolización en nuestro país, y de tratarse de documento público, se exigirá esta última sin perjuicio, en ambos casos, de su previa legalización y traducción en legal forma, de corresponder”

(37) Elemento físico, lo que en doctrina se denomina “folio real”, utilizado para la perfecta individualización (matriculación) de bienes o personas, que permita concentrar los elementos necesarios a tales efectos.

(38) “Los registros podrán utilizar, para las tareas de información e inscripción, cualquier técnica que asegure la permanencia, inalterabilidad, y exactitud de la información, así como la autoría de los funcionarios intervinientes”

. Fuentes - Bibliografía

1. Apuntes de Clase 1980 Derecho Registral Esc Prof. Julio Bardallo
2. Los principios de Legitimación y Fe Publica Registral, Esc. Juan Blengio, Anuario de Derecho Civil Uruguayo Vol. 2 1971.
3. Cuadernos de Derecho Inmobiliario. La Publicidad Registral y la Seguridad Jurídica, Esc. Susana Cambiasso, Nro.2, 1984
4. Facultad de Derecho de la Universidad de la Republica, 2da Semana Académica del Instituto de Técnica Notarial, Esc. Ana María Ranzetti, áreas Naturales Protegidas
5. Manual de apoyo a la Teoría y Práctica del Derecho Minero, Registro de Minería,

Esc. Carmelo J Curbelo Soria.

6. Nuevo régimen de los Registros Públicos, Esc. Prof. Miguel Cacciatore
7. Manual de Derecho Registral, Esc. Prof. Miguel Cacciatore, Tomo I y II
8. Comentarios de Derecho Registral, Esc. Miguel Cacciatore, AEU 1997
9. "La Publicidad Registral base de la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inmuebles: el Registro de la Propiedad como garante de dicha seguridad"
Montevideo, Uruguay 1992, Esc. Susana Cambiasso
10. La Reserva de Prioridad, Esc. Susana Cambiasso
11. Efectos de la inscripción de la acción reivindicatoria con posterioridad a la adquisición del tercero de buena fe, Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Volumen 77, 1-6, Pág. 54, 1991
12. La Prioridad formal y la sustantiva, Madrid 1985, Chico y Ortiz, José María
13. Derecho Registral Editorial Astrea 1994, Comejo Américo Atilia
14. Curso Introductorio al Derecho Registral, Fernando J. López de Zavalía
15. La calificación notarial y registral como instrumento de la seguridad jurídica,
Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Volumen 90 1-6, Pág. 15 a 28
enero-junio 2004, Esc. Álvaro Garbarino
16. Estado Civil Registro de Estado Civil, Dra. Mabel Rivero de Arhancet Acali
Editorial
17. Personas volumen 1 Saúl Cestau, 6ta Edición Actualizada por María del Carmen
Díaz Sierra FCU 2008
18. Principios Registrales, Esc. Ana Ma. Ranzetti y Carmen Saltó, AEU 2009
19. Trabajo presentado por Integrantes de la Comisión de Derecho Registral a la XI
Jornada Notarial Iberoamericana, marzo 2004, Bs. As. Argentina.
20. Pag. Web de la Dirección Nacional de Aviación Civil e Infraestructura Aeronáutica
www.dinacia.gub.uy
21. Pag. Web de la Dirección Nacional de Minería y Geología www.dinamige.gub.uy
22. Pag Web del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
www.mvotma.gub.uy
23. Pag. Web de la Dirección General de Registros <http://www.dgr.gub.uy>

