

COPROPIEDAD. PUBLICIDAD REGISTRAL. INDIVISIÓN COMUNITARIA. ASIENTO REGISTRAL

Resumen

El documento que reglamenta la indivisión contractual respecto de un inmueble tiene alcance entre los otorgantes —lo allí pactado es válido y eficaz entre las partes—, pero no reúne las condiciones para su registración.

Informe: Registral

Consulta

I. HECHOS

1. Mediante escritura del 23.12.2021, MNHC y PVCR, propietarias en común, proindiviso y por partes iguales del solar de terreno baldío padrón ... del departamento de Montevideo, reglamentaron la indivisión contractual en lo que refiere al ejercicio del derecho dominial en el inmueble referido, al amparo del artículo 488 del Código Civil y del principio de autonomía de la voluntad. Estipularon diversas particularidades en el ejercicio de ese derecho en cuanto a su uso y goce, hasta tanto se otorgare la partición convenida, en base a un croquis que individualiza las fracciones futuras.

2. La copia expedida para servir de título a la reglamentación de la indivisión fue inscrita en la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de Montevideo con el n.º ... el 25.3.2022. Allí fue calificada como inscripción provisoria: «Reglamentación a indivisión contractual no es acto inscribible».

II. CONSULTA Y OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Se consulta sobre si la reglamentación de la indivisión contractual es acto inscribible en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria.

El consultante entiende que el acto presentado a inscribir es «modificación del dominio registrado», comprendido como acto inscribible en la enumeración taxativa legal (ley 16.871, art. 17, num. 20). Entiende que en la cláusula vigesimotercera de dicha escritura se reguló el ejercicio del condominio, al amparo del artículo 488 del Código Civil y del principio de la autonomía de la voluntad, excluyendo del uso y goce a cada condómina respecto del suelo de la fracción adjudicado en uso y goce exclusivo de la otra. Indica que es

inconcuso y, por ende, indubitable que mediante la reglamentación de la indivisión contractual de referencia se modificó el dominio, al limitarse y excluirse recíprocamente [...] de partes del suelo del inmueble, estipulando con tal fin imperfecciones a sus derechos, al amparo del artículo 488 precitado.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

La calificación registral determina si el acto presentado a inscribir reúne los requisitos que las normas vigentes requieren para que este sea admitido en forma definitiva.

La no admisión de forma definitiva de la petición corresponde solo si el acto no está incluido entre los actos y contratos expresamente admitidos por las leyes y sus reglamentaciones. El artículo 65 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, en su apartado 2.º, establece la no admisión de actos o negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que sean absolutamente nulos, siempre que la nulidad resulte del propio instrumento.

En el caso consultado, estamos frente a una hipótesis de no admisión del documento. El acto que reglamenta la indivisión respecto de un inmueble —debidamente matriculado— no cumple con los requisitos del artículo 9.º de la ley 16.871 y la resolución 264/098 de la Dirección General de Registros, de 29 de diciembre de 1998, por no contar con los datos gráficos mínimos previstos en el numeral 2.º del artículo citado: falta plano registrado con la nueva configuración del predio, incluidos los nuevos números de padrón, que posibiliten la matriculación de las fracciones resultantes de la división convenida por las condóminas.

El registrador debe controlar los datos del o los inmuebles resultantes de la división gráfica, conforme el artículo 17 del decreto 99/998, reglamentario de la ley 16.871. Estos datos no surgen del documento presentado a inscribir.

En lo que refiere a la reglamentación de la indivisión dominial, el documento no cumple con lo establecido en el numeral 1.º del artículo 17 de la ley 16.871. El registrador inscribió lo referente al derecho de superficie pactado en la cláusula octava del documento, ya que refiere a la totalidad del inmueble en condominio, con su configuración actual, conforme plano de mensura debidamente registrado en la Dirección Nacional de Catastro.

Las modificaciones a que refiere el numeral 20 del artículo 17 precitado deben interpretarse en forma coherente y sistemática con lo previsto por el artículo en su totalidad. El condominio puede reglamentarse mediante convenciones entre los condóminos sin que estas resulten oponibles a terceros. La salida de la indivisión ha de operarse mediante la partición, cuando se dé la totalidad de los elementos necesarios para el otorgamiento de la respectiva escritura pública (además de lo convenido por las condóminas en la cláusula sexta del documento objeto de este informe).

La reglamentación que surge del instrumento contiene obligaciones de hacer y no hacer totalmente válidas y eficaces entre las partes otorgantes, todas con alcance personal, sin que surjan elementos documentales con *trascendencia real* que posibiliten la inscripción en el Registro de la Propiedad (salvo el derecho de superficie constituido, que fue inscripto en forma definitiva).

CONCLUSIONES

Desde el punto de vista registral:

1. El documento objeto de consulta no reúne las condiciones necesarias para su registración como reglamentación del ejercicio del dominio. La indivisión contractual reglamentada solo tiene alcance entre las otorgantes; carece de trascendencia real que amerite su registración.
2. Lo pactado es válido y eficaz entre las partes.

Esc. Enrique Marna
Informante

Aprobado por los Escs. Susana Cambiasso, Claudia Pereiro, Andrea Yarruz, M.^a Cristina Anzuela, Ana Grassi, Karin Perdomo, Romina Cedrés, M.^a del Rosario Marchese y Mercedes Azar. Se abstiene el Esc. Carlos del Campo.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 20.12.2022, expediente 2682/2022.