

El suscrito aprueba lo informado por existir aceptación del promitente vendedor (propietario), que se traduce en modificación del compromiso original.

Esc. Roque Molla
Coordinador

Montevideo, 24 de marzo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Américo Bianchi, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Pereyra, María Alejandra Portillo, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 5 de mayo de 2015. Expediente 695/2014.*

CERTIFICADO REGISTRAL ERRÓNEO. PODER. PUBLICIDAD REGISTRAL

RESUMEN

Se consulta sobre: a) prevalencia de certificado registral erróneo o el asiento registral; b) solución a la circulación del título.

Informe: Registral

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

En octubre de 2010, el señor LGB adquirió un vehículo cero quilómetro, lo empadronó, pero no otorgó título de propiedad.

El 3 de noviembre de 2010, LGB otorgó carta poder a la escribana JB para —entre otras facultades— enajenar un automotor, incluyendo las facultades del artículo 2070 del Código Civil.

El 20 de noviembre de 2013 se solicitó información al Registro Nacional de Actos Personales respecto del titular del automotor (Sección Interdicciones y Universalidades) y por un poder del 21 de octubre de 2009 (Sección Mandatos y Poderes).

El 21 de noviembre de 2013, en su calidad de mandataria y conforme las facultades otorgadas en el poder del 3 de noviembre de 2010, JB en representación de LGB enajenó a su favor el automotor en documento privado certificado por la escribana consultante. El documento fue protocolizado y su primer testimonio fue inscripto en el Registro de la Propiedad correspondiente el 25 de noviembre siguiente. No consta la solicitud de reserva de prioridad.

El 18 de diciembre de 2013 se solicitó ampliación del certificado, la que fue expedida a la hora de cierre de recepción de documentos de ese mismo día. De ella surge la revocación de los poderes de 21 de octubre de 2009 (por el que había sido solicitado el certificado) y del 3 de noviembre de 2010 (fecha mal citada en el ítem V de la consulta), que fue presentada e inscripta en el Registro Nacional de Actos Personales el 30 de octubre de 2013, sin observaciones, en carácter de inscripción definitiva.

CONSULTA

Se consulta si de la documentación que se adjunta (poder, certificado registral erróneo, título de propiedad y ampliación de certificado registral) resulta que el propietario del vehículo automotor es el señor LGB o la escribana JB, esto es, si debe prevalecer el certificado registral erróneo o el asiento registral de la revocación no informada.

En caso de que se entienda que debe prevalecer el certificado erróneo, y que en consecuencia el vehículo es propiedad de la escribana JB, ¿qué debería hacerse para que ese título circulara sin observaciones?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Sin duda estamos en presencia de un certificado registral erróneo. En efecto, el certificado registral obtenido inicialmente no arrojó la información correspondiente a la revocación de poder; dicha revocación solo fue informada luego del otorgamiento del título de propiedad a nombre de JB, en oportunidad de solicitarse una ampliación del mismo certificado registral erróneo.

JB no fue notificada de tal revocación y, según manifiesta, tampoco tenía conocimiento de la existencia de dicho acto, por lo que sería el caso de un tercero de buena fe.

Debe resolverse si prevalece el certificado registral erróneo o el asiento registral de revocación de poder.

En opinión de la consultante, prevalece el certificado registral erróneo. LGB podría iniciar un proceso contra el Registro si entiende que se le causaron perjuicios.

Nuestra jurisprudencia considera, en forma unánime, que el certificado registral erróneo prevalece respecto del asiento registral.

La función de la publicidad del registro como tal se exterioriza a través de los certificados, en tanto el público no tiene acceso directo al asiento registral. Si los certificados perdieran credibilidad la totalidad del sistema registral entraría en crisis, pues la seguridad de la operación dependería de la verdad de un asiento registral improbable (Sentencias N.ºs 107/93, 145/93 y 166/95).⁵¹

La doctrina es unánime en igual sentido. Por ejemplo, Juan E. BLENGIO expresó:

En la actualidad prevalece claramente la tendencia que hace primar la situación de quien se determinó a contratar haciendo confianza en los datos aportados en el certificado registral erróneo.⁵²

La situación está resuelta en los artículos 73, 77 y 61 de la ley 16871. También se aplica el principio de apariencia, porque tutela la seguridad del tráfico jurídico y determina que deba protegerse la realidad aparentada en la que se creyó de buena fe.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

Se formulan dos consultas referentes al mismo caso: 1) sobre la prevalencia del certificado registral erróneo o del asiento registral de la revocación no informada, y 2) en caso de prevalencia del certificado erróneo, cómo debería procederse para que el título circulara sin observaciones.

En la consulta 1 se citan opiniones doctrinarias y jurisprudenciales a favor de la prevalencia del certificado registral erróneo sobre el asiento registral, tema que en el caso pierde relevancia por cuanto la solicitud de certificado fue formulada respecto de un poder del 21 de octubre de 2009, cuando el que debió solicitarse era del 3 de noviembre de 2010. No se ha configurado el nexo causal entre la solicitud formulada y la compraventa otorgada: el certificado refiere a otro poder.

En cuanto a la consulta 2, en el momento de otorgarse la compraventa del automotor no se obtuvo el certificado correspondiente al poder del 3 de noviembre de 2010. La mandataria actuó con un poder que le fue revocado.

El proceso inscriptivo en la Sección Mandatos y Poderes, hasta la fecha, se realiza en forma similar a la de los demás Registros. La particularidad de la registración es que el asiento informático solo refiere a mandante/s

51 TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 4.º TURNO. «Sentencia 7/2005». *Anuario de derecho civil uruguayo*, 2006, tomo 36, pp. 61-62.

52 BLENGIO, Juan E. «Certificado registral erróneo: conflicto entre la realidad registral y la extrarregistral. Apariencia. Incidencia de los principios constitucionales». *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, 2014, año 2, tomo 2, pp. 205-212.

y la fecha de los poderes que se revocan, sustituyen, limitan o suspenden, o que son objeto de renuncia por parte de el/los mandantario/s. El certificado que se expide —en los casos en que hay inscripciones— incluye la fotocopia del asiento registral, ficha registral o minuta registral (según la fecha de su inscripción). El asiento informático hasta el presente no transcribe los datos del acto registrado sino solamente mandante/s y fecha del/de los poder/es.

El documento portante del acto o los actos a inscribir dará lugar a una única inscripción y un único asiento. En tanto la Sección Mandatos y Poderes emita el certificado mediante fotocopia de la minuta, en ella pueden aparecer informados otros actos por los que no se formuló la solicitud, pero eso no lo transforma en un certificado erróneo.

En el caso de la consulta ocurre que el mandante de los poderes de 21 de octubre de 2009 y de 3 de noviembre de 2010 revocó ambos en un mismo instrumento que dio lugar a una sola inscripción, con una sola minuta y un mismo asiento informático. Al solicitar información respecto de un poder —en el caso, del 21 de octubre de 2009—, la fotocopia de la minuta comprendió el otro poder, del 3 de noviembre de 2010, que no fue objeto de la solicitud de certificado. Tal como expresa la nota de expedición del certificado, este refiere solo a lo solicitado por el usuario, con la extensión y las limitaciones que la misma nota indica.

En conclusión: La consultante actuó con un certificado referido a un poder distinto del que se controló en la certificación de la compraventa. Pudo tener conocimiento de la revocación si se hubiera solicitado el certificado al Registro Nacional de Actos Personales por el mandante y la fecha del poder utilizado para el caso.

Esc. Enrique Marna
Informante

Aprobada el 18 de marzo de 2015 por la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Álvaro Garbarino, Robert Melo, Carlos Milano y Karin Perdomo.

Escs. Mercedes Azar y Álvaro Garbarino
Coordinadores alternos

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 5 de mayo de 2015. Expediente 729/2014.*