

Montevideo, 20 de mayo de 2015. Aprobado por la Comisión por los escribanos presentes: Mariela Decaro, Sylvia Garmendia, Claudia Fernández Echeverry y Martín Sosa Valerio.

Esc. Mariela Decaro  
Coordinadora alterna

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 2 de junio de 2015. Expediente 114/2013.*

ASOCIACIÓN CIVIL. EMBARGO. PUBLICIDAD REGISTRAL.  
REMATE JUDICIAL. COMPRAVENTA JUDICIAL

Informe: Civil y registral

#### RESUMEN

*La resolución del Ministerio de Educación y Cultura que revoca la personería jurídica de la asociación civil es inidónea para operar per se la traslación del dominio de los bienes sociales a favor del beneficiario designado en el estatuto social. Es necesario que el liquidador designado al efecto, en representación de la asociación civil en liquidación, otorgue la transferencia de la propiedad.*

*La prioridad de un embargo está dada por la fecha de su inscripción.*

*No se inscribirá 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 (artículo 57 de la Ley de Registros).*

#### Consulta

#### HECHOS

Año 1929. Compraventa. Titular dominial: S, asociación civil sin fines de lucro.

Año 2003. AS ocupa el bien, en estado de abandono. Efectúa construcciones.

Año 2006. En noviembre la IMM inicia juicio ejecutivo por cobro de impuesto de contribución inmobiliaria. Con fecha 15 de noviembre se decreta el embargo específico sobre el bien.

Año 2007. El 30 de abril se inscribe el embargo específico en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Año 2011. El 29 de noviembre se efectúa la cancelación de la personería jurídica de la asociación civil, la cual se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas el 11 de enero de 2012.

Año 2012. El 30 de abril caduca la inscripción registral del embargo específico. El 3 de mayo se decreta nuevo embargo y se inscribe con fecha 23 de mayo.

Año 2013. El 4 de febrero se decreta la subasta. El 19 de marzo AS (ocupante) presenta incidente de nulidad, denunciando que el bien es estatal. No se hace lugar. El 20 de marzo se reconoce judicialmente la calidad del Ministerio de Educación y Cultura - Ministerio de Turismo y Deporte como sucesor de la asociación civil demandada. El 21 de marzo se remata el bien.

#### CONSULTA

Se consulta sobre la validez del remate y, por consiguiente, de la compraventa judicial del bien, con base en la vigencia del embargo específico de 2012 como reinscripción del efectuado en 2007, y el hecho de que el Estado, a través del Ministerio de Turismo y Deporte, es el sucesor de la asociación civil cuya personería jurídica fue cancelada.

Dado que los bienes del Estado son inembargables, se pregunta si correspondía la continuidad del proceso judicial y, en particular, que haya sido objeto de ejecución judicial por cobro de impuestos.

La consulta es, en definitiva, si la compraventa judicial adolece de nulidad.

#### OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

A juicio de la consultante, el remate efectuado y, por consiguiente, la compraventa judicial son absolutamente nulos por tratarse de un bien estatal. El Estado no puede estar sujeto a medidas de ejecución en sus bienes para el cumplimiento de deudas. En este caso, al ser el Estado sucesor de una asociación civil que mantenía deuda por contribución inmobiliaria, podría la Intendencia utilizar la vía establecida en el artículo 400 del CGP y cobrar su crédito sin necesidad de rematar bien.

La consultante no ha encontrado casos de igual tenor a estudio del Instituto de Investigación y Técnica Notarial. En cuanto a la vigencia de la inscripción registral de embargos, debe aplicarse el artículo 86 de la ley 16462, el cual establece que el plazo de las reinscripciones se computará desde el día siguiente al del vencimiento del plazo original o de las sucesivas prórrogas que corrieran.

Dado que los embargos caducan a los cinco años de efectuados, salvo que se solicite reinscripción, y no pueden reinscribirse por un plazo mayor de 30 años desde la inscripción primitiva, se entiende que, habiéndose

presentado la reinscripción el 23 de mayo de 2012 (fuera del plazo de cinco años de la inscripción original, que vencía el 30 de abril de 2012), se trataría de nueva inscripción, y por ende el bien ya se encontraba en la esfera estatal, con las consecuencias ya expuestas.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. En Uruguay, las asociaciones civiles y fundaciones carecieron de legislación que las regulara, salvo lo dispuesto por el artículo 21 del Código Civil, en el cual NARVAJA, afiliándose a la teoría de la ficción, estableció: «Se consideran personas jurídicas y por consiguiente capaces de derechos y obligaciones civiles, el Estado, el Fisco, el Municipio, la Iglesia y las corporaciones, establecimientos y asociaciones reconocidas por la autoridad pública». Asimismo, el artículo 37 de dicho Código refiere al domicilio de las asociaciones reconocidas por la autoridad pública, y el 835, numeral 2.º, establece que son incapaces para adquirir por testamento las asociaciones o corporaciones no permitidas por las leyes (artículo 21, inciso 2.º).

2. Sabido es que toda asociación civil requiere para su existencia una pluralidad de personas, la ausencia total de ánimo de lucro de sus integrantes y, necesariamente, ser «reconocida por la autoridad pública»; esto es, un acto jurídico de la autoridad administrativa por el cual le reconoce su «personalidad» jurídica y en consecuencia le confiere la aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones.

3. Recién en 1980 se sancionó el decreto-ley 15089, el cual, si bien no aporta mayormente en cuanto a la regulación de las asociaciones civiles en sí mismas, dispone que corresponde al Ministerio de Educación y Cultura ejercer la «policía administrativa» de las asociaciones civiles y fundaciones, y, en consecuencia, controlará su creación, su funcionamiento y su disolución y liquidación. Asimismo, regula las sanciones a aplicar cuando estas asociaciones incurran en infracciones y la facultad de disponer la intervención como medida cautelar.

4. En el caso en consulta, la asociación civil S obtuvo el reconocimiento de su personería jurídica y la aprobación de sus estatutos por resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 26 de julio de 1915, la cual fue revocada por el Ministerio de Educación y Cultura por resolución del 29 de noviembre de 2011. En dicha resolución el Ministerio también designó liquidador de la asociación civil S a la escribana AT, a efectos de determinar el destino de los bienes.

5. Corresponde entonces delimitar el alcance y el efecto jurídico de esta resolución revocatoria del Ministerio de Educación y Cultura.

Va de suyo que la asociación, luego de la resolución revocatoria, no puede ser más un centro de imputación como el referido en el numeral 2 de este informe; por lo tanto, se extingue como tal. En consecuencia, no puede continuar desarrollando su objeto social en forma normal, como lo venía haciendo, y solo se considerará existente a los efectos de su liquidación.

En la resolución revocatoria de la personería jurídica, el Ministerio de Educación y Cultura procedió a nombrar el liquidador, quien como representante de la asociación en liquidación efectuará los actos necesarios para la realización del activo y la cancelación del pasivo, y finalmente dará cumplimiento a lo establecido en el estatuto social en cuanto al destino de los bienes sociales. En el caso en consulta, el artículo 83 del estatuto de la asociación previó que los bienes «[...] sin excepción alguna, se destinarán para la Comisión Nacional de Educación Física» (hoy Ministerio de Turismo y Deporte), lo cual también fue recogido y tenido en cuenta en la resolución ministerial pluricitada.

6. Esta comisión ya se ha expedido respecto de la forma en que deberá realizarse esa transferencia de la propiedad,<sup>69</sup> al establecer que «en nuestro ordenamiento la sucesión a título universal por acto entre vivos no encuentra apoyo legal». Siguiendo a PÉREZ FONTANA,<sup>70</sup> sostuvo:

[...] en nuestro derecho es inadmisibles la sucesión universal entre personas jurídicas, por lo que, en el caso de fusión de sociedades, la transmisión de los patrimonios debe hacerse siempre en base a un título que es el contrato de fusión y el modo de adquirir será siempre la tradición. Y esta transferencia deberá hacerse teniendo en cuenta las formas establecidas por la ley, por ejemplo, para los bienes inmuebles, escritura pública e inscripción en el Registro de Traslaciones de Dominio [hoy de la Propiedad Inmueble].

No obstante ello, con el advenimiento de la ley 16060, a texto expreso se previó la fusión de sociedades comerciales y la transmisión de sus patrimonios a título universal (artículos 115 y siguientes, en especial artículo 122).

7. Conforme a lo expuesto, en el caso planteado corresponde al liquidador designado por el Ministerio de Educación y Cultura proceder a la transferencia de la propiedad de todos los bienes a favor del Ministerio de Turismo y Deporte, mediante un título hábil para transferir el dominio y modo tradición.

8. Así arribamos a la primera conclusión respecto de uno de los cuestionamientos de la consultante, cuando afirma que «[...] el Estado, a través del Ministerio de Turismo y Deporte, es el sucesor de la asociación civil cuya personería jurídica fue cancelada».

La resolución del Ministerio de Educación y Cultura que revoca la personería jurídica de la asociación civil produjo —como se dijo— la extinción de la personalidad jurídica de esta y es inidónea para operar *per se* la traslación del dominio de los bienes sociales a favor del beneficiario designado en el estatuto social. Para ello es necesario que el liquidador designado, en representación de la asociación civil S en liquidación, realice la transferencia del dominio de dichos bienes, siendo el título el estatuto

69 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Sucesión a título universal por acto entre vivos». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-jun. 1992, tomo 78, n.º 1-6, p. 111.

70 PÉREZ FONTANA, Sagunto. *Fusión de sociedades*. Montevideo: Letras, 1970, pp. 89 y ss.

de la asociación civil y el modo tradición. En definitiva, el padrón aún continuaba en el patrimonio de la asociación civil S en liquidación a la fecha del remate realizado.

9. El embargo específico trabado con fecha 23 de mayo de 2012 (luego de haber caducado la inscripción original del 30 de abril de 2012) no genera ningún tipo de duda en cuanto a que se trata de una nueva inscripción y no de una reinscripción, como bien lo apunta la consultante, y no surge de la documentación agregada o del expediente de ejecución ningún indicio de que hubiese sido tratado como reinscripción, lo cual habría sido un error.

10. Lo que no compartimos con la consultante y consideramos el principal yerro del planteo es la afirmación de que el bien inmueble en cuestión «ya se encontraba en la esfera estatal» (léase, ya era propiedad del Estado) cuando se produjo la nueva inscripción del embargo genérico. De ahí deviene la errónea conclusión de que el remate es absolutamente nulo y también la compraventa otorgada a favor del mejor postor.

11. En lo que hace al trámite judicial por el cual se llevó a remate el padrón —considerando la documentación aportada por la consultante—, no se percibe nulidad alguna, así como tampoco respecto de la escrituración judicial otorgada el 10 de junio de 2014 a favor de la señora V, en que fueron debidamente emplazados el Ministerio de Turismo y Deporte y el Ministerio de Educación y Cultura.

#### CONCLUSIONES

Conforme lo expuesto, se concluye:

1. La resolución del Ministerio de Educación y Cultura que revoca la personería jurídica de la asociación civil provoca la extinción de esta, y solo se considerará existente a los efectos de su liquidación.
2. Dicha resolución es inidónea para operar *per se* la traslación del dominio de los bienes sociales a favor del beneficiario designado en el estatuto social. Para ello es necesario que el liquidador designado al efecto, en representación de la asociación civil en liquidación, otorgue la transferencia del dominio.
3. El padrón aún continuaba en el patrimonio de la asociación civil en liquidación a la fecha de la nueva inscripción del embargo específico y, por ende, a la fecha del remate realizado.
4. No se advierte nulidad alguna, por cuanto fueron debidamente emplazados el Ministerio de Turismo y Deporte y el Ministerio de Educación y Cultura. El remate referido fue realizado correctamente y también la escritura judicial otorgada a favor de la mejor postora, señora V.

Esc. Gustavo Echavarría Trabadelo  
Informante

Montevideo, 26 de mayo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Alicia Cancela, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja,

Daniella Cianciarulo, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, María Paola Igoa, José Pedro Illia, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Virginia Rodríguez Zabala, Estela Sarachu, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede elaborado por el escribano Gustavo Echavarría.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

### Informe de la Comisión de Derecho Registral

Nos referiremos a los aspectos registrales planteados:

- Embargo específico inscripto en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, el 30 de abril de 2007.
- Embargo específico inscripto en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, el 23 de mayo de 2012.
- Compraventa judicial autorizada el 10 de junio de 2014, por la cual S vende a la señora V el bien de referencia, inscripta la primera copia en el Registro de la Propiedad el 23 de junio de 2014.

1. El embargo específico inscripto en el Registro de la Propiedad el 30 de abril de 2007 no surge del certificado agregado, debido justamente a que caducó.

2. El embargo específico inscripto en el Registro de la Propiedad el 23 de mayo de 2012 fue inscripto nuevamente como resultado del mismo expediente judicial relacionado en el punto 1.

En ninguna instancia refiere el certificado registral que esta sea una reinscripción del embargo anterior, como menciona la consultante, sino que es una nueva inscripción.

La Ley Registral 16871, en su artículo 79, numerales 1.3 y 1.7, establece la caducidad quinquenal de los embargos específicos y genéricos. El artículo 80 regula la posibilidad de reinscribir en forma sucesiva por hasta 30 años dichas medidas cautelares.

El artículo 81 de la ley dice que, una vez verificada la caducidad de la inscripción, se extinguen de pleno derecho sus efectos, y en el inciso 2.º reafirma que la reinscripción fuera de término se considera nueva inscripción, con los efectos resultantes sobre la prioridad de la medida.

Este principio está recogido en los artículos 54, 59 y 93 de la ley 16871 y en los artículos 380.7 y 388.2 del CGP. La fecha de presentación del acto será la fecha de su inscripción, y esta le otorgará la prioridad de rango.

El principio registral de prioridad determina la forma de graduar distintos derechos y establece un rango entre ellos cuando son compatibles, como es el caso de los efectos de las medidas cautelares objeto de la consulta.

En el caso planteado, el Registro procedió a una nueva inscripción del embargo específico y no a su reinscripción en virtud de que la inscripción original había caducado.

3. En referencia a la inscripción de la compraventa judicial autorizada el 10 de junio de 2014, por la cual S vende a V el bien de referencia, la primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de junio de 2014.

Conforme a la documentación agregada y a la procedencia del bien referido, este no se encontraba matriculado en el Registro.

La compraventa judicial fue el primer acto en ingresar al Registro después de la entrada en vigencia de la ley 16871; por lo tanto, el Registro debió proceder a matricularlo conforme al artículo 11, inciso 2, de la ley 16871: «La presentación de un acto o negocio jurídico para registrar [...] importan por sí solas solicitud de matriculación respecto de los inmuebles que aún no estén incorporados al sistema».

Al solicitarse la inscripción de un acto o contrato, el registrador deberá calificarlo conforme al artículo 65 de la ley 16871, y uno de los elementos a calificar es el tracto sucesivo.

El artículo 57 establece: «No se inscribirá 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 [...]». Por lo tanto, el registrador deberá controlar el tracto sucesivo en los actos o contratos que se presentan para la registración, y no puede proceder a la inscripción definitiva cuando aquel no se cumpla.

En el caso a estudio y respecto del padrón ..., se cumple con tal requisito, ya que, conforme al certificado agregado, no surge inscripción por ser esta anterior a 1947. No obstante, y conforme al estudio del título, el titular registral es el actual enajenante.

## CONCLUSIONES

1. El embargo específico del caso planteado es una nueva inscripción y no su reinscripción, en virtud de haber caducado la inscripción original.

2. Conforme a la Ley Registral, la inscripción de la compraventa judicial referida en el numeral cumplió con el principio de tracto sucesivo. No surge de la documentación aportada transmisión al Estado.

Informante  
Esc. Mercedes Azar

Aprobado por los escribanas Susana Cambiasso, Cristina Anzuela, Enrique Marna y Gerardo Cardozo.

Esc. Mercedes Azar  
Coordinadora

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 2 de junio de 2015. Expediente 675/2014.*