

Bonaudi, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Maximiliano Mauri, Roque Molla, María Ritacco, Estela Sarachu, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, María Beatriz Vázquez 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 22 de diciembre de 2015. Expediente 674/2014.*

AUTOMOTORES. EMBARGO GENÉRICO. IMPORTACIONES.
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RESUMEN

La traba de embargo contra el importador o concesionario con anterioridad a la inscripción de título de compraventa pero con posterioridad a la factura de venta no afecta al vehículo, que hasta su empadronamiento forma parte de la mercadería existente dentro de la universalidad conocida como establecimiento comercial. En el período comprendido entre la facturación y el empadronamiento, se trata de un bien mueble del comprador, para cuya efectividad el embargo solo tendría lugar mediante el secuestro.

Informe: Civil y registral

Consulta

HECHOS

El 27 de mayo de 2002, X SA enajena un vehículo 0 km a CM, según factura que tengo de manifiesto.

En esa fecha CM empadrona el vehículo a su nombre.

En el año 2005 se traba embargo genérico contra X SA.

El 27 de junio de 2007, CM resuelve realizar la escritura de compraventa, a efectos de registrar dicha operación.

El 20 de diciembre de 2010, CM enajena dicho vehículo a EW, según título compraventa y modo tradición debidamente inscripto.

CONSULTA

Al proponerse vender dicho vehículo su actual propietario, el señor EW, la documentación ha sido rechazada consecutivamente por dos escribanas por las mismas razones:

- a. que el embargo genérico trabado contra el importador en 2005 (embargo que se ha continuado reinscribiendo) afectaba dicha venta;
- b. que actualmente las automotoras no toman vehículos en los que en el proceso dominial existan embargos anteriores (incluso del cónyuge no administrador) y exigen el estudio de títulos por los últimos 20 años;
- c. que para que opere la prescripción conforme a lo dispuesto por el artículo 1214 del Código Civil, esta debe ser solicitada por el primer adquirente (?). Este argumento fue sustentado por la última escribana que rechazó el título.

Como es de esperar, estos sucesivos rechazos de la titulación han ocasionado problemas a mi cliente, EW, y a quien suscribe, como profesional actuante en oportunidad de la última compraventa, debido a la imposibilidad de vender el vehículo.

Por lo expuesto, solicito a la Asociación se expida en cuanto a si dicho título a la fecha es observable, y también sobre si al momento de estudiar un título y efectuar los descartes correspondientes prima la posición de las automotoras frente al derecho.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Entiendo que la titulación de los automotores, por ser bienes muebles, debe ser estudiada y los certificados registrales solicitados por los últimos titulares registrales no más allá de los últimos seis años. Me fundo en lo establecido por los artículos 1212 a 1214 del Código Civil.

Estoy en conocimiento de la posición del escribano CAUMONT, que considera que, en virtud de que los créditos prescriben a los 20 años, el estudio de los títulos debería abarcar dicho período. En este caso, si se comparte la posición del destacado jurista, dicho estudio debería limitarse a controlar la carta de pago por la totalidad del precio y nada más, puesto que los demás aspectos estarían amparados por el instituto de la prescripción. Debo señalar que, en el caso que planteo, no hay saldo de precio en ninguna de las dos compraventas relacionadas.

En cuanto a la posición de solicitar información registral desde el importador a la fecha, a partir de la inclusión de los automotores entre los bienes comprendidos por el embargo genérico dispuesto por el artículo 380.3 del CGP, entiendo que esta situación no debe determinar que se desconozca el instituto de la prescripción adquisitiva de los bienes muebles.

Por otra parte, entiendo que cuando en 2002 X SA facturó la venta del automóvil 0 km a la señora CM y esta lo empadronó a su nombre, la automotora se desprendió de los derechos que pudiera tener sobre el vehículo. De acuerdo con el artículo 1664 del Código Civil, la compraventa queda perfecta desde que las partes convienen en la cosa y en el precio, salvo determinadas excepciones que no comprenden a los automotores, bienes muebles. Que años después la primera adquirente realizara la escritura

de compraventa a efectos fiscales y de publicidad no significa que dicho automóvil hubiera seguido en el patrimonio de X SA hasta la fecha en que lo escrituró.

Si el automóvil de referencia pertenecía al patrimonio de X SA en la fecha en que escrituró (a pesar de que en dicha escritura se aclaró que el bien lo tenía con anterioridad la señora CM y el precio había sido integrado en su totalidad en el año en que se facturó), me pregunto en calidad de qué lo tenía la señora CM hasta esa fecha.

Entiendo que el bien salió del patrimonio de la automotora en la fecha en que lo enajenó, según factura de compraventa, y cuando fue empadronado como cero kilómetro por su primera dueña, por lo que la compraventa del 27 de junio de 2007 no puede ser afectada por embargos trabados con posterioridad a la fecha en que la automotora facturó dicha venta.

Aunque no se compartiera esta posición, vuelvo a ampararme en el instituto de la prescripción para sostener que dicho título hoy no es observable. Conforme surge del artículo 1214 del Código Civil, «prescripción de bienes muebles», para adquirir por dicho modo bastará la posesión por seis años ininterrumpidos, sin necesidad de presentar título. Existiendo justo título y buena fe, así como los demás elementos que conforman la posesión calificada, se configura la prescripción abreviada. La prueba de la posesión resulta de la documentación. La transmisión entre los particulares, con el auxilio de la prescripción, igual convertirá en tal el derecho del actual poseedor, quien se verá beneficiado por las sumatorias de las posesiones de sus antecesores (artículo 1206).

Al existir documentos (título compraventa y modo tradición) que prueban la posesión calificada por más de seis años (en este caso, la primera dueña adquirió el vehículo en 2002, pero aun si se prefiere tomar la fecha de la compraventa del 2007 estamos hablando de más de siete años), no es menester realizar procedimiento judicial alguno, ya que la sentencia de prescripción es meramente declarativa del hecho de haber operado la prescripción, y eso en el caso en estudio ya estaba probada con la documentación a la vista. Como la prescripción es un modo originario de adquirir, los embargos trabados con anterioridad (independientemente de que se sigan reinscribiendo) no la afectan, y menos aún los trabados con posterioridad a la enajenación del bien, dado que esta se produjo cuando se entregó la cosa y se pagó el precio pactado.

Aconsejar que no se compre el vehículo del caso porque en el mercado hay muchos automotores con títulos perfectos, o esgrimir que si en el futuro esta titulación llega a una automotora esta va a rechazarla por desconocer el instituto de la prescripción adquisitiva, no son argumentos de peso para que un profesional del derecho rechace un título. Aceptar la posición de estar a lo que dispongan los bancos y las automotoras al estudiar la documentación, dejar de lado las disposiciones del Código Civil que estos no consideren aceptables, es transformarnos en simples gestores de dichas instituciones.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Según surge de la consulta formulada, la titulación fue observada por los siguientes motivos:

- a. que el embargo genérico trabado contra el importador en 2005 (embargo que se ha continuado reinscribiendo) afectaba dicha venta del 27 de junio de 2007;
- b. que actualmente las automotoras no toman vehículos en cuyo proceso dominial existan embargos anteriores (incluso del cónyuge no administrador) y exigen el estudio de títulos por los últimos 20 años;
- c. que para que opere la prescripción, conforme a lo dispuesto por el artículo 1214 del Código Civil, esta debe ser solicitada por el primer adquirente.

Debemos tener en cuenta el caso particular en el que, según factura de compra del 27 de mayo de 2002, X SA enajenó un vehículo 0 km a CM; en esa misma fecha CM empadronó el vehículo a su nombre y en esa fecha X SA *no* estaba embargado, dado que, según surge de los hechos, fue en 2005 cuando se trabó embargo genérico contra X SA. El 27 de junio de 2007 se instrumentó la compraventa mediante documento privado con firmas certificadas, en la que X SA vendió a CM el automotor de referencia, y dicho título se inscribió el 29 de junio de 2007.

En reiteradas consultas evacuadas por diferentes comisiones, se ha mantenido el criterio de que la traba de embargo contra el importador o el concesionario no afecta al vehículo, que hasta su empadronamiento forma parte de la mercadería del comercio. En el período comprendido entre la facturación y el empadronamiento, se trata de un bien mueble del comprador, para cuya efectividad el embargo solo tendría lugar mediante el secuestro.¹⁴⁵

Compartimos las conclusiones de las consultas señaladas y en particular la opinión de Carmelo CURBELO SORIA, quien establece:

145 CURBELO SORIA, Carmelo Jacinto. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2000, tomo 86, n.º 7-12, pp. 493-497; DELASCIO PASTORINO, Nelly. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE TÉCNICA NOTARIAL PROCESAL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2000, tomo 86, n.º 7-12, p. 501; OLANO FÜLLGRAFF, Ana. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1995, tomo 81, n.º 7-12, pp. 354-355; ZULUAGA FOTI, Susana. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1995, tomo 81, n.º 7-12, pp. 320-321, CURBELO SORIA, Carmelo Jacinto. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1995, tomo 81, n.º 7-12, pp. 571-573; LAZAROFF CESCOINI, Juan Eduardo. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1995, tomo 81, n.º 7-12, pp. 574-578.

Si se trata de un embargo contra el importador o el concesionario, mientras el vehículo no está empadronado, no afectaría como automotor, sino como parte de la mercadería existente dentro de la universalidad conocida como establecimiento comercial.¹⁴⁶

La nueva redacción dada al artículo 380 del CGP por la ley 19090 no cambia en esencia lo que este ya establecía, y en concreto el numeral 2, en su última parte, establece:

[...] El embargo genérico comprenderá los bienes presentes y futuros registrables del embargado. En caso de universalidades, los bienes concretos que las integran deberán ser objeto de embargos específicos.

Continúa diciendo Carmelo CURBELO:

El automotor que puede ser embargado es el que tiene aptitud registral (artículo 25 ley 16.871) y tal aptitud no solo ha permitido determinar un concepto con la enumeración de los vehículos inscribibles, sino que también abarca la viabilidad de la inscripción. Los embargos contra el importador o el concesionario no afectan el automotor con aptitud registral, mientras el primer empadronamiento municipal se hubiera hecho a nombre del tercero adquirente del bien.¹⁴⁷

En el particular, el primer empadronamiento se hizo por CM el 27 de junio de 2002, fecha en que además X SA se lo enajenó, según factura de compra que surge agregada al expediente, por lo que, a pesar de no existir en este caso un título de propiedad inscrito antes de trabarse embargo a X SA, entendemos que, al haberse vendido a CM según factura del 27 de mayo de 2002 y haberse efectuado la tradición en esa misma fecha, ya hubo allí una traslación de dominio del importador o concesionario a un tercero adquirente, y tal adquirente se convirtió en el primer titular de derechos de propiedad sobre el automotor con aptitud registral. Empadronó el vehículo frente a la Intendencia Municipal y se le otorgó un número de padrón universal.

Por ello, al mediar una factura comercial desde el 2002, se prueba claramente que la mercadería como tal salió del dominio de X SA ese año, sin quedar afectada por el embargo trabado en el 2005, ya que, como lo venimos señalando, el automotor que puede ser embargado es el que tiene aptitud registral (artículo 25 de la ley 16871), y los embargos contra el importador o el concesionario no afectan el automotor con aptitud registral, siempre que el primer empadronamiento municipal se hubiera hecho a nombre del tercero adquirente del bien, como ocurre en el caso planteado.

Finalmente, consolidando lo ya expuesto, es dable destacar que existen actos posesorios sobre la totalidad del bien con una antigüedad superior a la requerida legalmente (seis años). Ello enerva toda posibilidad de recla-

146 CURBELO SORIA, Carmelo Jacinto. *El automotor en el derecho uruguayo*. 2.ª ed. ampl. corr. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2014, pp. 45-47.

147 Ídem.

mación del acreedor embargante, ya que, en tal caso, el comprador podrá oponerle la excepción de usucapión.

La compraventa inscrita en el Registro Nacional de Automotores y los restantes actos posteriores realizados como única propietaria son todos elementos —objetivos— que dan por suficientemente probado el hecho de la posesión, sin necesidad de trámite judicial alguno.¹⁴⁸

El acreedor mantendrá la acción personal contra el deudor original, pero no podrá reivindicar el bien, ya que el tercero comprador podrá oponerle la prescripción extintiva en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1216 del Código Civil, salvo que solo deberá acreditar seis años por lo dispuesto en el artículo 1214 del dicho cuerpo normativo.

En definitiva, la usucapión:

[...] tanto la treintenaria como la abreviada son dos especies de una misma categoría jurídica que, constituye un modo originario de adquisición de la propiedad [...] La usucapión abreviada, por su naturaleza jurídica, de modo originario es susceptible de ser invocada como acción y como excepción.¹⁴⁹

Al ser un modo originario de adquirir, obviamente no es derivativo; por tanto, no afectan los embargos trabados sobre el anterior propietario (enajenante). Tal ha sido la postura de la Comisión de Derecho Civil de la AEU y de la Comisión de Derecho Registral que compartimos.¹⁵⁰

CONCLUSIONES

La traba de embargo contra el importador antes de la inscripción del título de compraventa pero con posterioridad a la factura de venta no afecta al vehículo, que hasta su empadronamiento forma parte de la mercadería

148 NOBLIA, Aída. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Diferencia de área». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-jun. 2006, tomo 92, no. 1-6, pp. 119-121.

149 MOLLA, Roque. «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». *Anuario de derecho civil uruguayo*, 1993, tomo 23, p. 609.

150 MARCHESI, María del Rosario. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores. Prescripción adquisitiva». 2007. Exp.: 5646/07; ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Prescripción adquisitiva». 2001. Exp.: 21848/01; MARCHESI, María del Rosario. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores». 2006. Exp.: 6243/06; MACHADO GIACHERO, Jorge Julio. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-jun. 2002, tomo 88, n.ºs 1-6, pp. 158-162; BALERO MORALES, Vanessa; VÁZQUEZ SEPÚLVEDA, Silvia. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2002, tomo 88, n.ºs 7-12, pp. 364-366; ALBÍN, Federico. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Automotores. Embargo. Prescripción adquisitiva. Compraventa. Publicidad registral. Reserva de prioridad». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 2014, tomo 100, pp. 176-184; ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. «Automotores». 2001. Exp.: 22068/01.

existente dentro de la universalidad conocida como *establecimiento comercial*.

En el período comprendido entre la facturación y el empadronamiento, se trata de un bien mueble del comprador, para cuya efectividad el embargo solo tendría lugar mediante el secuestro.

En este caso, no solo no se trabó embargo específico contra el vehículo, sino que además el bien salió del patrimonio de X SA en la fecha en que lo enajenó, según factura del 27 de mayo de 2002, fecha en que además se hizo la tradición, por lo que ya hubo allí una traslación de dominio del importador o concesionario a un tercero adquirente, quien además lo empadronó como cero kilómetro en esa misma fecha a su nombre. Por lo tanto, la compraventa del 27 de junio de 2007 no se ve afectada por embargos trabados después de la fecha en que la automotora facturó dicha venta y, en consecuencia, no es observable la titulación.

En todos los casos opera la prescripción adquisitiva abreviada conforme al artículo 1241 del Código Civil.

Escs. Paola Igoa y Verónica Ubillos
Informantes

Montevideo, 15 de diciembre de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Federico Albín, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Esc. Roque Molla
Coordinador

Informe de la Comisión de Derecho Registral

1. Nuestra Comisión ha sostenido en reiteradas consultas (la última en expediente 5127/2006) la posición de que el embargo genérico sobre el importador o concesionario no afecta al vehículo automotor no empadronado a su nombre.

El embargo genérico trabado a X SA es inoponible a CM, quien adquirió el vehículo (año 2002) antes de la inscripción de dicho embargo (año 2007), situación que se encuentra probada suficientemente con la factura, el recibo y el empadronamiento municipal a su favor citados.

La situación de indisponibilidad del bien producida por la traba del embargo genérico contra X SA no lo afecta, ya que el bien no se encontraba en su patrimonio, sino en el de la compradora CM.

2. En lo que refiere específicamente a la evacuación de esta consulta, como en otras oportunidades,¹⁵¹ esta comisión se centrará el instituto de la usucapión, cuya finalidad se centra en consolidar la propiedad.¹⁵²

El Código Civil Uruguayo, en su artículo 1188, define la prescripción como un modo de adquirir o de extinguir los derechos ajenos.

Este instituto tiende a conferir seguridad a las relaciones jurídicas a través de la transformación de una situación de hecho prolongada en situación de derecho. Asimismo, consiste en facilitar la prueba de los derechos adquiridos derivativamente.

Como afirma el escribano Julio R. BARDALLO,¹⁵³ la usucapión ordinaria o abreviada no necesita ser declarada, porque la propiedad se tiene por otro modo (tradicción, sucesión). Esto es consecuencia del principio de que, mientras la usucapión extraordinaria (treintañal) es un modo de adquirir el dominio, la usucapión ordinaria es precisamente un modo de sanear el dominio consolidándolo. Para ello es suficiente comprobar que en caso necesario funcionará correctamente como excepción contra cualquier posible reclamación de terceros.

En el mismo sentido, afirma el escribano Roque MOLLA¹⁵⁴ que este instituto no funciona como acción, sino como excepción, en auxilio del modo controvertido.

Como señala el escribano Fernando MIRANDA al referirse a la prescripción ordinaria o abreviada:

[...] a diferencia de la prescripción extraordinaria, que funciona casi siempre como acción, sirviendo a quien carece de título, la prescripción ordinaria no se utiliza como acción ni necesita ser probada judicialmente, porque, habiendo ya un título hábil, ella solo acude como medio de confirmar el dominio adquirido por otros modos.¹⁵⁵

El artículo 1212 del Código Civil dispone:

La propiedad de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con justo título y buena fe, haya estado el verdadero dueño ausente o presente (artículo 677, inciso 1).

151 PEREIRO ALONSO, María Claudia. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. «Prescripción adquisitiva». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 2013, tomo 99, pp. 277-284.

152 MAUAD SEBA, Magalí. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL. *Automotores*. 2006. Exp. 5127/06.

153 BARDALLO, Julio R. «La usucapión y la titulación de los bienes inmuebles». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, oct.-nov. 1949, tomo 35, n.ºs 10-11, pp. 574-595. 2.ª Jornada Notarial Uruguaya, Paysandú, 10-11 set. 1949.

154 MOLLA CAMACHO, Roque. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Usucapión». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, abr.-jun. 1983, tomo 69, n.ºs 4-6, pp. 266-271.

155 MIRANDA, Fernando. *Derecho práctico y teórico: algunas consultas*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1973, p. 168.

Y el artículo 1214, inciso 1, agrega:

El poseedor de un bien mueble por seis años no interrumpidos, prescribe la propiedad, sin necesidad de presentar título, y sin que pueda oponérsele su mala fe [...].

En el caso de CM, existen más de seis años no interrumpidos de posesión. Por ello no es necesaria la sentencia declarativa de prescripción, ya que se cuenta con prueba documental idónea. La prescripción abreviada es un medio de consolidar el dominio y funcionará como excepción ante cualquier reclamación de terceros.

No existe vínculo con el anterior propietario; el bien es propiedad del prescribiente desde el momento de inicio de su posesión.

Con relación al efecto retroactivo que deriva de la usucapión, afirma el autor Walter HOWARD:

[...] si bien la adquisición se produce al cumplirse el plazo normado, sus efectos se retrotraen al momento en que el usucapiante realizó el primer acto posesorio, esto es, se convierte en titular del derecho al final del plazo, pero su titularidad le es reconocida como si le correspondiese desde el principio de su posesión.¹⁵⁶

CONCLUSIONES

Se comparte la posición de la consultante: la titulación no es objetable.

Se mantiene la posición, sostenida en reiteradas consultas de esta comisión, en cuanto a que el embargo genérico sobre el importador o concesionario no afecta al vehículo automotor no empadronado a su nombre.

CM fue titular dominial del automotor a partir de 2002. Su dominio se consolidó con la compra, el empadronamiento y la toma de posesión del bien (artículo 1212 del Código Civil), y en virtud de esa consolidación el embargo genérico posterior a X SA no afectó al automóvil, por encontrarse dicho bien fuera del patrimonio de la embargada y haber sido trabado el embargo con posterioridad a su adquisición por CM.

Los derechos de crédito que prescriben a los 20 años son derechos del acreedor con respecto al deudor, no con respecto al propietario de un bien sobre el cual operó la prescripción.

Esc. Mercedes Azar Gómez
Informante

Montevideo, 9 de diciembre de 2015. La Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Carlos del

156 HOWARD ALANIS, Walter Tomás. *Modos de adquirir*. Montevideo: Universidad de Montevideo, 2002, pp. 385 y ss.

Campo García, Álvaro Garbarino, Karin Perdomo, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento y Andrea Yarruz, aprueba el informe que antecede.

Aprobados por la Comisión Directiva Nacional el 22 de diciembre de 2015. Expediente 1005/2015.

PROPIEDAD HORIZONTAL. COPROPIEDAD. DEUDA

RESUMEN

La copropiedad es la deudora de la empresa IF. Los integrantes de la comisión deberán rendir cuentas de la gestión realizada y, si existen discrepancias, estas deberán ser resueltas en la vía judicial, así como también las eventuales responsabilidades que dicha gestión haya generado. No es competencia de esta comisión manifestarse al respecto.

Informe: Civil

Consulta

SUMA

Los copropietarios de un edificio no reconocen una obra realizada para lograr la habilitación de Bomberos, por entender que no se les informó del costo ni aprobaron el presupuesto.

Se necesita resolver quién responde por el costo de la obras ante la eventual ejecución del edificio por la empresa.

ANTECEDENTES

En asamblea del 14 de noviembre de 2013, un edificio de propiedad horizontal con calefacción por losa radiante resolvió adquirir una nueva caldera (a gas) en sustitución de una caldera existente, que se había deteriorado. La empresa que proveyó la nueva caldera inició el trámite de habilitación municipal.

Se recibió una inspección municipal que formuló una serie de observaciones, entre ellas, acreditar que el edificio tenía habilitación de la Dirección Nacional de Bomberos (DNB) o agregar el certificado de inicio del trámite de habilitación.