Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 357.- En la ciudad de Montevideo, el veintiséis de octubre de dos mil doce, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7º de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. Asisten, por la Asesoría Técnica Registral, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, el Dr. Ricardo Brum y por la Auditoría Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados, de acuerdo a la temática a considerar, en calidad de Técnicos Registradores, los Escs. Daniel Ramos y Federico Albin. ----------

Nº 44/2012. Recurso de revocación. Gladis Sicco. Exp. 2012/11/18/92. Se trata del recurso de revocación interpuesto contra el acto implícito en la denegatoria ficta a la oposición presentada oportunamente a la calificación registral correspondiente a la inscripción provisoria Nº 4476 del 29/7/2011 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones. Del punto de vista formal, según informa la Asesoría Letrada a fojas 21, si bien el punto es opinable doctrinariamente, recogiendo la jurisprudencia dominante del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, no existe norma que establezca la necesidad de la notificación de la denegatoria ficta, pero el artículo 4 de la Ley 15869 es claro en cuanto a que si el acto –expreso o tácito– no ha sido notificado personalmente ni publicado en el Diario Oficial, el interesado podrá recurrirlo en cualquier momento. El artículo 66 de la ley 16871 tampoco dice nada al respecto, por lo cual debe aplicarse el principio general que rige la materia, que no es otro que el mencionado artículo 4, por lo tanto, en el presente caso, a efectos de garantizar los derechos del recurrente, debe concluirse que los recursos han sido interpuestos dentro del plazo legal. Del punto de vista sustancial, esta Comisión Asesora ya se ha pronunciado en dictámenes recogidos en actas números 342 y 346 sobre el fondo del asunto, no surgiendo en la presente impugnación elementos que determinen un cambio de postura sobre el asunto. En conclusión, ratificándose las posiciones recogidas en las actas de referencia, la Comisión Asesora resuelve elevar estas actuaciones a la Dirección General de Registros para la resolución del recurso de revocación y eventualmente disponer se eleven las mismas al Ministerio de Educación y Cultura a efectos de sustanciar y resolver el recurso jerárquico. UNANIMIDAD.----------

Nº 45/2012. Solicitud de cancelación de inscripción. COSTA BELLA S.A. Se peticiona la cancelación de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando con los números 62 y 62 bis, de fecha 4 de enero de 2006, correspondientes a una promesa de compraventa otorgada el 15 de abril de 1973 entre Francisco Curto D'Elía, casado con Aída Modesta Ivaldi Benzano (parte promitente

vendedora) y Juan Cruz Marín Silva, soltero (parte promitente compradora) y cesión de promesa de fecha 3 de marzo de 1986 entre Juan Cruz Marín Silva, en igual estado civil y Francisco Demetrio Bettas Negreira, soltero. La peticionante, COSTA BELLA S.A. manifiesta que prometió comprar a los sucesores de Helmut Strauss Seligmann los terrenos identificados con los números de padrón 393 y 400 de dicho departamento, con fecha 26 de junio de 2007, según documento inscripto con el Nº 4001, el 28 del mismo mes y año, habiéndose otorgado la compraventa en cumplimiento de dicha promesa, según escritura que, con fecha 8 de mayo de 2012 autorizó el Escribano Enrique Marna, inscripta con el Nº 2822, el 9 del mismo mes y año. Dichos propietarios adquirieron el bien por el modo sucesión del Sr. Helmut Strauss Seligmann, según surge del certificado de resultancias de autos expedido por el Juzgado Letrado de primera instancia de Familia de 25º Turno con fecha 1e de octubre de 2000, inscripto con el Nº 1543, el 28 de marzo de 2007. A su vez, Helmut Strauss había adquirido los bienes siendo de estado civil casado con Raquel Berges, el 7 de julio de 1973, por compraventa – tradición, de Francisco Curto D'Elía y Aída Modesta Ivaldi, según escritura que autorizó la Escribana Lorraine Bonjour, cuya primera copia fue inscripta con el Nº 1202 al Fº 506 del Lº 67. De lo expuesto surge que el mismo propietario, Sr. Francisco Curto, habría prometido en venta el bien el 15 de abril de 1973 al Sr. Juan Cruz y más tarde, el 7 de julio del mismo año, con el consentimiento de su cónyuge, habría vendido el bien al Sr. Helmut Strauss. La promesa fue inscripta mucho más tarde, el 4 de enero de 2006, conjuntamente con la cesión de promesa a favor de Francisco Bettas. En esta oportunidad, el Registro inscribió, evidentemente, sin controlar el tracto sucesivo, ya que de haberlo hecho, hubiera detectado la falta de coincidencia del titular registral, que en ese momento era el Sr. Helmut Strauss, ya que la sucesión de éste se inscribió también tardíamente, el 28 de marzo de 2007. Observa también que se omitió controlar la falta de consentimiento en la promesa de compraventa de la cónyuge de Francisco Curto D'Elía, Sra. Aída Modesta Ivaldi Benzano. Se fundamenta la petición en la falta del oportuno control del tracto sucesivo establecido en el artículo 57 de la Ley 16871. La Registradora de Pando, Esc. Mariella Prato, informa que la inscripción del año 1973, recién se ingresó al sistema informático en el año 2009, lo cual pudo haber originado el inadecuado control del tracto sucesivo, siendo aplicable el numeral primero literal "b" de la Resolución Nº 2/2011, por cuanto la Dirección General de Registros puede resolver la cancelación de las respectivas inscripciones. La Comisión Asesora Registral trató el asunto en dictamen número 38/2012, asentado en el acta número 353, de fecha 14 de agosto de 2012, según se ilustra de fojas

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

64 a 65 en este expediente, concluyéndose que corresponde aplicar lo dispuesto en el artículo 1º literal "b" de la Resolución Nº 2/2011, de la Dirección General de Registros, pero que, en forma previa correspondía dar vista de las actuaciones al beneficiario de las inscripciones que se desea cancelar, Sr. Francisco Demetrio Bettas Negreira. La Gerencia Administrativa procedió en consecuencia, según así surge de la constancia de fecha 5 de setiembre de 2012, recibiéndose, con fecha 14 de setiembre de 2012, escrito del Sr. Francisco Bettas en el cual manifiesta: a) Tanto los sucesores de Helmut Strauss como la empresa COSTA BELLA S.A. desde el comienzo tuvieron conocimiento de su promesa de compraventa que posteriormente le fue cedida; b) Le asombra que la contraparte sostenga que falta la firma de Aída Modesta Ivaldi Benzano en la referida promesa, cuando la misma surge del documento respectivo, del cual adjunta una fotocopia; c) En forma previa a la notificación que se le efectuara de estos obrados, se han suscitado diversos incidentes entre él y el Sr. Longo (presidente de COSTA BELLA S.A.), entre ellos denuncias policiales y penales, habiendo la sede actuante dispuesto que se vaya a la sede civil a sus efectos; d) que la cancelación de inscripción solicitada se efectúa cinco años y medio después de tener conocimiento de ella; e) desde que adquirió los padrones el 3 de marzo de 1986, ha realizado actos de dominio sobre los mismos; f) cita al Profesor Durán Martínez, en su libro Estudios de Derecho Administrativo (págs. 79 y ss), destacando que *"el motivo es el fundamento de hecho o de derecho del acto administrativo. El Estado tiene una actividad finalizada al logro del bien común. Por consiguiente, el acto administrativo debe perseguir en última instancia el bien común..."* ; g) Solicita, en consecuencia que no se haga lugar a las cancelaciones de inscripciones solicitadas. La Comisión Asesora debate el tema, recibiéndose las siguientes opiniones: el Dr. Ricardo Brum y los Escs. Pablo Pérez, Daniel Ramos y Federico Albín opinan que corresponde hacer lugar a la solicitud de cancelación ya que las inscripciones cuestionadas se verificaron sin que se cumpliera con el control del tracto sucesivo establecido en el artículo 57 de la ley 16871; encuadrándose en el supuesto de la Resolución Nº 2/2011, de 21 de enero de 2011, ya que se trata de inscripciones posteriores al 1º de mayo de 1998 y se cumplió con las garantías dispuestas en el Decreto 500/991, al notificarse a las personas que pudieran resultar perjudicadas por la cancelación. El Esc. Carlos Milano no comparte la opinión de los restantes miembros de la Comisión, en virtud de que: a) La Ley 16871 introdujo el contralor del tracto sucesivo al sistema inscripcional, regulándolo exhaustivamente a través de sus disposiciones y las establecidas

en forma reglamentaria, disponiéndose diversas excepciones que particularizan la aplicación de este principio en nuestro ordenamiento positivo. Una de las excepciones que más caracterizan a nuestro sistema, es justamente la recogida en el inciso 1º del artículo 57 in fine de la Ley Nº 16.871, el cual establece que corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado. Esta excepción es coherente con un sistema sumamente respetuoso de la realidad jurídica, buscando que los asientos reflejen lo más fielmente posible la situación real de bienes y personas. Fiel a ese criterio, la Resolución Nº 2/2011, estableció que la Dirección General de Registros resolverá caso por caso las peticiones relativas a inscripciones posteriores a la vigencia de la ley registral, *"debiendo observarse todas las garantías legales y reglamentarias (Art. 75 Decreto 500/991)"*. Esto significa no otra cosa que, en primer lugar, dar vista de las actuaciones a las personas que pudieran verse perjudicadas por el acto administrativo que se solicita dictar a la administración y en segundo lugar, atender a las razones que esgriman dichas personas a los efectos de verificar la pertinencia o no de la petición realizada. En la especie, existen fundamentos que el decisor no puede desconocer: a) existen dos inscripciones efectuadas por el Registro (la promesa de compraventa y su cesión), que sin perjuicio de haberse efectuado sin controlar el tracto sucesivo, el Registro las mantuvo vigentes durante todo este período (2006 a la fecha), desplegando los efectos propios de la oponibilidad que caracteriza a toda registración, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 54 *("Los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que se registren conforme a la presente ley serán oponibles respecto de terceros a partir de la presentación al Registro")* y 77 *("Las certificaciones producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas...")*. b) El artículo 82 también dispone que *"La cancelación de inscripciones vigentes sólo procederá: 1) Cuando la parte a quien ampare consienta en la extinción. 2) Cuando el Juez competente así lo disponga"*. Si bien es cierto que la administración tiene la potestad de dejar sin efecto aquellos actos administrativos viciados de ilegalidad –situación que tiene lugar cuando hubo omisión en el contralor del tracto sucesivo– no puede desconocerse que la inscripción existió y desplegó efectos frente a terceros, pudiendo hacerlo solamente en aquellos casos en los cuales no le quepa ninguna duda que la realidad jurídica coincide con la registrada. c) En la especie, la persona notificada alega detentar la posesión del bien inmueble en cuestión, es decir existe una posible situación jurídica diferente a la que dimanaría de la aplicación lisa y llana del tracto

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

sucesivo que la Dirección General de Registros no puede desconocer, correspondiendo estar a lo que resuelva en definitiva la justicia. En efecto, es el Juez competente el único legalmente habilitado para cancelar una inscripción, cuando no existe acuerdo de partes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 82 citado. d) Existe un precedente, considerado en el dictamen número 76/2012, asentado en el Acta Nº 342/2011, de fecha 28 de diciembre de 2012, donde se consideraba una promesa y su cesión en la que no se había controlado el tracto sucesivo, pero ante la oposición del cesionario, en atención a lo dispuesto por el artículo 82 de la ley registral, se resolvió no hacer lugar a la solicitud de cancelación (Ver Resoluciones Nos. 204/2011 y 36/2012). e) En conclusión, para el Esc. Milano, existiendo oposición de parte de un interesado con posibles derechos sobre el bien, la Dirección General de Registros no está habilitada para cancelar la inscripción, debiendo estar a lo que resuelva la justicia civil competente. El Esc. Daniel Ramos, sobre el particular, expresa que el caso en estudio no es el mismo que el considerado en el dictamen 76/2012. En efecto, el dicha oportunidad el Registrador de Ciudad de la Cosa entendió que la inscripción fue correcta, ya que se trataba de una inscripción de promesa al amparo de la Ley 16.323, la cual establece que las mismas se reinscribirán *"antes o después de operada la caducidad"* y según cierta opinión doctrinaria, ello implica una situación de legitimación que ampara la inscripción aun cuando no coincida el tracto sucesivo. Añade el Esc. Ramos que, en el presente caso, además, no estamos ante un caso de inscripción o reinscripción al amparo de la Ley 16323. El Dr. Ricardo Brum, por su parte, manifiesta que él no participó de la Comisión Asesora referida más arriba por el Esc. Milano, razón por la cual se mantiene en la postura antes referida. Agrega, además, que en el presente caso se aplican los mismos principios jurídicos que aplicó la Comisión Asesora en una petición de AYALA GRAÑA, JUAN JOSÉ, caso que llegó al Tribunal de lo Contencioso Administrativo (AYALA GRAÑA, JUAN JOSÉ C/ ESTADO MEC. ACCIÓN DE NULIDAD", F. 139/08; sent. 111/10, del 02/03/10 -Sasson, Lombardi (r), Preza, Harriague, Monserrat-), tribunal que desestimó la demanda promovida, confirmando, de esa forma, la posición asumida por la Dirección General de Registros. En suma, la Comisión Asesora resuelve por mayoría de sus integrantes, recomendar a la Dirección General de Registros hacer lugar a la petición de cancelación solicitada.----------

No. 46/2012. Petición Mónica Mary Maceiras González y otro. Se solicita la cancelación de la inscripción Nº 18995/2011, referente a una cesión de derechos posesorios sobre el

inmueble empadronado con el Nº 476 de la localidad catastral Maldonado. Según informa la Regisradora de Maldonado, sobre el bien citado, existen las siguientes inscripciones: (2001) Nº 607 Fº 888 Lº E3: Cesión de derechos posesorios otorgada el 10 de abril de 2001 a favor de Mónica Mary Maceiras González y Rúben Milton Kahrs Carmona, casados entre sí. (2010) Nº 2435: Sucesión de Rúben Milton Kahrs Carmona, en la que se incluyen los referidos derechos posesorios, sucediéndole su hijo legítimo Rúben Jesús Kahrs Maceiras, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite Mónica Mary Maceiras por sus gananciales. (2011) Nº 18995: Por escritura otorgada el 21 de noviembre de 2011, Jesús Eustemio García cedió los derechos posesorios sobre la tercera parte del inmueble a Clelia Magdalena Acosta Machado. Como surge de lo relacionado, la última cesión de derechos posesorios no fue realizada por el último titular registral de los mismos. Afirman los peticionantes que esta inscripción es violatoria del tracto sucesivo, ya que existen inscripciones previas que legitiman la titularidad de los referidos derechos a su favor, razón que motiva su pedido de cancelación. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta informa que efectivamente no se controló en esa instancia el tracto sucesivo, en virtud de que el artículo 58 numeral 2 de la Ley 16.871, establece entre las excepciones al mismo la inscripción de *"los instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios"*. Dicha disposición no distingue si existen o no antecedentes inscriptos, siendo de aplicación en todos los casos, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Título preliminar del Código Civil y a los principios generales de derecho. Informa además la Registradora, que existe el antecedente de una acción reivindicatoria inscripta (aunque hoy caduca) entablada en 1998 por Carlos María Maceiras contra el Sr. Jesús García y otros, lo que podría indicar discrepancias entre diferentes poseedores, por lo cual entiende que dichas discrepancias deben dilucidarse en la esfera judicial y no en la registral. La Comisión Asesora, tras el análisis de la petición y lo informado por el Registro de Maldonado, comparte íntegramente lo manifestado por su Directora, sugiriendo a la Dirección General de Registros no hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD. ----------

No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-