



## MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

ACTA N°123- En la ciudad de Montevideo el primero de setiembre de dos mil cuatro, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7° de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. Asisten por la Asesoría Técnica Registral, los Escs. Emilio Susena y Daniel Ramos, por la Asesoría Letrada, la Dra. Judith González y por la Auditoría Registral, la Esc. Marta Toneguzzo. Se convoca según la temática a considerar, a los Escribanos Ofelia Lancibidad, Directora del Registro de la Propiedad de Canelones, y al Escribano Federico Albín, de la Asesoría Técnica Registral. Se pone a consideración el orden del día:

N°30/2004. Consulta de la Sra. Directora General de Registros, sobre el contralor del tracto sucesivo en la inscripción de Promesas para los casos indicados.- Se adjunta informe del Escribano Federico Albín. En este estado el Esc. Albín expresa que, a los efectos de complementar el informe, en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay, el capítulo III del Dto.Ley 14.261, artículo 37 inc.3, establece que cuando el Banco ejecute extrajudicialmente el inmueble en ningún caso podrá afectar los derechos de los promitentes compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones, siendo éste el único requisito exigido por algunos y otros entienden que las promesas deben estar inscriptas. Con respecto al contralor del tracto sucesivo, en las promesas, el control del antecedentes está dispuesto por el art. 4 literal m) de la ley 8.733, y a nivel de la ley registral, el artículo 57 es

interpretado por algunos como aplicable sólo en casos en que la inscripción implique matriculación, y otros, en cambio, entienden que el tracto debe controlarse en todos los casos salvo las excepciones legales o reglamentarias. Entonces, el tracto debe ser controlado por el registrador al momento de la inscripción controlando el origen inmediato (artículo 4° literal m de la 8.733) o la inscripción precedente (art. 57, 16.871) De ahí surge la obligación del registrador de realizar dicho contralor. Otra cosa es las vías que tiene el usuario para acreditar ese tracto, que no implica que el registrador deba pasar por ellas y así lo ha dictaminado esta Comisión en ocasión de la primera inscripción de automotor usado. También, el artículo 2 de la Resolución 264/98 no distingue la fecha del otorgamiento para efectuar el contralor. La Escribana Ofelia Lancibidad se remite al informe presentado. Desea agregar que si se establece el contralor a cargo del Registrador, para ser coherentes, debería controlarse en todos los casos y no sólo para el caso de las promesas. DICTAMEN: La Comisión entiende que en todos los casos que impliquen matriculación, conforme a la normativa citada, corresponde el contralor del tracto sucesivo por el Registrador a la fecha de la solicitud de la inscripción, quedando así comprendido el caso de la consulta. Se sugiere un agregado al numeral 2.2 del artículo 2° de la Resolución 264/98 de la Dirección General de Registros en el sentido de establecer un inciso que limite el



## MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

contralor mediante la presentación de un certificado registral actualizado, con una antigüedad no mayor a 30 días con respecto a la fecha de presentación del documento. Igualmente se entiende que corresponde propiciar la modificación en tal sentido del artículo 14 numeral 2) del Dto.99/98. de 21 de abril de 1998.

### APROBADO POR UNANIMIDAD

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

*Esmeralda Luna*

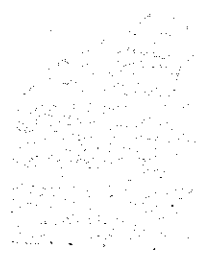
*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



*[Faint, illegible text, possibly a title or header]*

*[Faint, illegible text, possibly a paragraph or list of items]*

*[Faint, illegible text, possibly a sub-header]*

*[Faint, illegible text, possibly a paragraph or list of items]*

*[Faint, illegible text, possibly a signature or name]*

