



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

ACTA N°30.- En la ciudad de Montevideo el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, 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 Registral la Escribana Graciela Sacchi, por la Asesoría Letrada la Dra. Naya Soca y por la Auditoría Registral la Esc. Marta Toneguzzo. Se convocan, de acuerdo a la temática a tratar, a los Escribanos Daniel Ramos y Federico Albín de la Asesoría Registral. Considerados y discutidos los temas propuestos, la Comisión Asesora Registral, resuelve:-- -- -- -- --

N° 43/99 Petición de cancelación en el Registro de la Propiedad de Rocha (Expediente N° 53/99). 1) Antecedentes. El 19 de julio del corriente se presenta ante el Registro de la Propiedad de Rocha el Escribano Enrique Hugo Bianchi D'Alessandro exponiendo los siguientes hechos: " 1) El primero de noviembre de 1983, ante el Escribano Dante Buonomo Basile, Mario Tastas vendió y tradicionó a Teresita Lout dos solares linderos empadronados en mayor área con el número 46, ubicados en el Balneario "Punta Rubia", 10ª Sección Judicial, Departamento de Rocha. 2) La primera copia expedida por el autorizante para la compradora, el mismo día del otorgamiento, fue extraviada sin llegar a

inscribirse en el entonces Registro de Dominio de Rocha. 3) El 8 de agosto de 1994, el autorizante expidió para la compradora segunda copia, ello sin recurrir al proceso judicial exigido al efecto (dada la no inscripción de la primera), por el artículo 65 de la ley N° 10.793, en la redacción dada por el artículo 3° de la ley 16.266. Esta segunda copia fue inscripta en el Registro precitado el 15 de los mismos con el Número 339 al folio 446 del libro 138. Acompaño el documento original que contiene la plancha de inscripción. 5) Al suscrito le fue requerida su intervención, por un cliente, que desea adquirir aquellos raíces. Advertido del extremo prerreferenciado, convino con la enajenante Teresita Lout solicitar judicialmente la expedición en legal forma de la segunda copia. Al efecto debe acompañar a la demanda, entre otros, la justificación de la no existencia de inscripción en el Registro del contrato en cuestión. Más, en la actualidad, el Registro le informará que existe una inscripción vigente (la relacionada super). 6) Dada la invalidez de esa inscripción (por no ajustarse a lo edictado por la ley N° 16.266), conviene a mi Derecho de obtener una correcta información registral, se la cancele. Por nota del 23 de julio de 1999, la Directora del Registro de la Propiedad de Rocha, Esc. Verónica Gutierrez, informa sobre la peticionado dejando constancia que: "1) De la



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

búsqueda efectuada resulta la no inscripción de la primera copia al tiempo de su otorgamiento. 2) de la nota puesta el pie de la segunda copia expedida por el Esc. Dante Buonomo Basile no surge que no se haya hecho el trámite judicial de expedición de segunda copia de acuerdo a lo que prescribe el artículo 3° de la ley 16.266." El 23 de agosto pasado, se presenta Teresita Celiana Lout Tastas de Costa, indicada como parte compradora en la escritura correspondiente a la segunda copia en cuestión, manifestando: " Como parte (compradora) a quien ampara la inscripción de la segunda copia de escritura pública de compraventa de inmueble, cuya cancelación solicitó el Escribano Enrique H. Bianchi D' Alessandro en esta gestión, ratifico lo por él petitionado y consiento en la extinción de la inscripción prerreferenciada. EL DERECHO. Lo fundo en el numeral 1° del artículo 82 de la ley número 16.871. EL PETITORIO. Al señor Director General pido: Me tenga por comparecida, por constituido el domicilio y por ratificada la gestión promovida por el Escribano Enrique H. Bianchi D' Alessandro. OTROSI DIGO: YO, Escribano DANTE BUONOMO BASILE, con el mismo domicilio y teléfonos de la anterior compareciente, -en mi calidad de autorizante de la escritura y expedidos de la segunda copia cuya cancelación de inscripción se solicita, se tenga presente por esa

Dirección General, a todos los efectos que correspondan por derecho, que no se verificó trámite judicial de naturaleza alguna previo a la expedición de dicha segunda copia." Por informe n°45/99, de 6 de setiembre del corriente, la Asesoría Letrada de la Dirección General de Registros emite su opinión en los siguientes términos: "Si bien es cierto que no surge de la nota el cumplimiento o no con el trámite legal debido, no debemos inferir otra cosa, que lo que hoy manifiesta la parte interesada sobre el punto. Ello es, que no se cumplió con dicha exigencia, al tiempo que reclama la cancelación de la inscripción, tendiente a regularizar la situación y poder cumplir así, con uno de los requisitos exigidos en la norma, "la no existencia de inscripción en el Registro del acto o contrato que contiene". No hay elementos que hagan suponer otra cosa, todo lo contrario, puesto que es, hoy día, la parte interesada en vender los bienes objeto de la cuestionada inscripción y la que debe soportar la realización de trámites, que sin duda harán su negociación algo más lenta. Resulta por tanto la petición ajustada a los términos del numeral 1) del artículo 82 de la ley 16.871 ya citada, por lo que, y, de así entenderlo el Jeraarca, se debería proceder a cancelar la referida inscripción. De adoptarse esta posición, se estaría contemplando los intereses de la Sra. Teresita Lout, a la



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

vez que, se beneficiaría la propia Administración, en cuanto, subsana una inscripción que de acuerdo a lo que surge del propio instrumento, no fue expedido en forma legal. Previo pase a resolución del Sr. Director General de Registros, se deberá oír a la Comisión Asesora Registral, conforme con el numeral 5) del artículo 3° de la ley orgánica registral. Firmado: Dra. Naya Soca".- - - - -

2) El dictamen: Surge de estas actuaciones que se presenta una petición pretendiendo cancelar la inscripción N° 339, folio 446 del Libro 138 del Registro de la Propiedad de Rocha. La petición incoada se dirige a la Dirección General de Registros a la que corresponde entender conforme a los artículos 3, numeral 5, y 5° numeral 5 de la ley 16.871, no obstante poder solicitarse dicha cancelación por la vía judicial (art.82 numeral 2 y art.85 inciso 2°). Habiéndose utilizado el procedimiento administrativo de la petición, la Comisión Asesora Registral dictamina que bien puede accederse a lo solicitado y con el requisito que se dirá, tomando como base el informe precedente de la Asesoría Letrada de la Dirección General de Registros el cual se funda en el artículo 82 numeral 1 de la ley 16.871. Por otra parte, el artículo 85 habilita a que la situación registral varíe en base a una petición, entre otras, del profesional interviniente y del

interesado en la protección de la publicidad registral (numerales 2 y 3 del mismo artículo). En cuanto a los requisitos instrumentales, sin embargo, complementando lo dictaminado por la Asesoría Letrada, entiende esta comisión que tal solicitud debe cumplir con lo exigido en el artículo 84, en el caso concreto una declaratoria en escritura pública del titular registral, por cuanto "las cancelaciones consentidas de inscripciones vigentes deberán estar otorgadas con las mismas formalidades que se exijan para la constitución de los derechos que las inscripciones amparen". **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

**Nº 44/99. Nota del Sr. Director General de Registros de fecha 3 de noviembre de 1999.** I) **Antecedentes.** Con fecha 8 de noviembre se recibe en Secretaría de la Comisión Asesora Registral, la siguiente nota del Sr. Director General de Registros: "Montevideo, 3 de noviembre de 1999. Sres. Integrantes de la Comisión Asesora Registral. Presente. De mi mayor consideración: Por la presente solicito a esa Comisión, que de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias, exprese su opinión en materia de información registral, a los efectos de adoptar un criterio para todos los Registros. Desde hace algún tiempo algunos registros de la Propiedad, brindan la información registral tanto del Registro de la Propiedad Inmueble como



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA



Mobiliaria de acuerdo a criterios muy particulares, diferentes a las demás oficinas registrales. Por ese motivo, tanto esta Dirección como la Secretaría Técnica y la Auditoría Registral, ha recibido innumerables quejas y disconformidad de Escribanos, por la forma en que la mismas se brinda. Los certificados de la Sección Inmobiliaria del Registro de Maldonado, son expedidos con la indicación de las inscripciones en forma incompleta y en algunos casos que hemos conocido, en la Sección Mobiliaria son expedidos con la fotocopia sólo del anverso del asiento vigente; porque la Dirección de ese Registro considera que el Escribano no lo necesita. En cuanto a la sección inmobiliaria del Registro de la Propiedad de Maldonado, tiene el índice patronímico desde 1975 en adelante, por lo cual solamente informan último titular y el índice desde esa fecha, por lo que si el interesado no proporciona el nombre de los titulares para poder hacer la búsqueda, el Registro no suministra esa información. No obstante hemos podido comprobar que en muchos casos se han omitido incluir el índice, las inscripciones posteriores al año 1975, época en la cuál ya era llevado el registro en forma real. Inquieto por esa omisión, solicité a un funcionario de computación que hiciera la búsqueda por el padrón en el equipo, en ambos casos las inscripciones estaban indizadas y llevó 3 minutos en cada caso

leerlas y anotarlas. Asimismo otros registros han tomado igual criterio con el fin de ver disminuida su tarea, por ej. En el Registro de la Propiedad de Pando, en el caso planteado, cuando se trata de un fraccionamiento, cuando por el padrón anterior existen muchas inscripciones, tampoco dieron el índice. En otros casos se le pide al usuario que explique y justifique para que quiere las inscripciones, cosa que no corresponde. Esta Dirección entiende el trabajo que tiene por ej. el Registro de la Propiedad de Maldonado, pero de ninguna forma se puede informar parcialmente, ni caer en la arbitrariedad de pedir explicaciones, encarecer el servicio, ya que el costo de la gestión la paga el usuario, además de la pérdida de tiempo para el interesado. Esta Dirección estima conveniente en forma urgente, dictar una resolución en el sentido antes indicado, tendiente a unificar criterios, a fin de que los certificados expedidos contengan el índice completo por los últimos 30 años de las inscripciones por el padrón que se solicitó, y que se proporcionen además, las fotocopias correspondientes al asiento del que surge el último titular inscripto, siempre que ese asiento se refiera a un acto traslativo de dominio que complete el título por el 100% del inmueble. Asimismo si el usuario conoce alguna inscripción y solicita la fotocopia de la misma, el Registro deberá



## MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

proporcionarla sin más trámite, explicación, ni tributación alguna. Sin otro particular, saluda a Uds. atentamente **JUAN PABLO**

**CROCE DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS.** " II) DICTAMEN DE LA COMISIÓN

ASESORA REGISTRAL: Esta comisión entiende pronunciarse que la respuesta a la consulta debe efectuarse tomando como referencia las normas que regulan específicamente la información registral. En tal sentido tenemos normas legales (arts. 43 y 71 a 78 de la ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997) y normas reglamentarias (arts. 57 y 58 del Dto.99 de 24 de abril de 1998), las cuales corresponde armonizar. Para el Registro de la Propiedad, podemos sintetizar el siguiente régimen: el artículo 74 de la ley faculta a que el usuario solicite información sobre los bienes que los propios interesados le señalen al registrador. No limita el tiempo ni la cantidad de información, lo que sí debe procurarse es que la certificación sea completa en cuanto a que debe referirse a los "asientos y documentos que existan en el Registro", y con relación a los bienes señalados. Por su parte, el artículo 58 del Decreto reglamentario, de 21 de abril de 1998, precisa más aún el contenido de la información: si son inscripciones no sujetas a plazo de caducidad, por ejemplo, actos de transferencia o de declaración del dominio (compraventa, prescripción, etc.), se procederá de distinta manera según se

indique o no por el usuario el período de la información solicitada. En tal sentido si se indica el período - en la Sección Inmobiliaria desde 1947 y en el Registro de Automotores desde 1967- deberá estarse necesariamente a lo que se solicitare. Por el contrario, si no se indicare dicho período, agrega el inciso 2° del artículo 58, la información se limitará al último titular registral. Titular registral debe entenderse última inscripción, y surgiendo de la misma que es tan sólo una cuota de la unidad (v.g. venta de cuota parte indivisa o certificado de resultancias de autos en igual sentido), deberá siempre extenderse hacia las inscripciones anteriores de forma tal de poder informar sobre la unidad del derecho registrado. Cuando la información se refiera a la inscripción de actos sujetos a un plazo de caducidad (inciso final del art.58), en cambio, la información se limitará a las inscripciones vigentes, excepto que el interesado justificare fundadamente las razones de su solicitud. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

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

