



BICENTENARIO
URUGUAY
1811 - 2011

d|g|r dirección general
de registros

mec
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Dirección General de Registros

www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguay

ACTA N° 344.- En la ciudad de Montevideo, el dieciséis de febrero de dos mil doce, 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, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral, el Esc. Pablo Pérez.- Se convoca de acuerdo a la temática a considerar, a los Escs. Daniel Ramos y Raúl Camaño.-----

No. 3/12. Oposición calificación registral Esc. Hilda Dollar (exp. 2012/11/18/4). Se trata de un contencioso registral respecto a la calificación realizada a los documentos inscriptos provisoriamente con los números 15535, 15536 y 15537 del año 2011 en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. La observación del Registrador está centrada en incumplimiento del tracto sucesivo formal, en virtud de que quienes prometen vender y luego venden en los referidos documentos no se corresponden con el titular inscripto, Sr. Fidel Marcelo ALBINZANO. Según lo manifestado por la solicitante, ratificado luego por la Registradora, existió una doble venta sobre el mismo bien, padrón 1262 de la localidad catastral La Juanita, de Maldonado. En efecto, según inscripción N° 289 F° 89 vto. del T° 2, año 1974, URBECO URUGUAYA SOC. COLECTIVA lo vendió a Osvaldo CARPINTERO y según inscripción N° 12553 del año 2005, URBECO URUGUAYA lo vendió a Fidel Marcelo ALBINZANO. La impugnante fundamenta su oposición en la excepción al tracto sucesivo establecida en el inciso primero *in fine* del artículo 57 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informa que: a) La inscripción de 2005 no está comprendida en las facultades que prevé el artículo 1° apartado a) de la Resolución 2/2011, ya que es posterior a la vigencia de la ley 16871 y corresponde el contrator del tracto sucesivo. b) La adquisición de Osvaldo Carpintero del año 1974, está amparada por el principio de prioridad y en consecuencia, de certificarse que la enajenación fue válida y eficaz, sería de aplicación el artículo 57 de la Ley 16871 y los sucesores estarían legitimados para solicitar las inscripciones sucesivas, aunque no se proceda a cancelar la inscripción del año 2005. La Comisión Asesora Registral recibe las siguientes opiniones de sus integrantes: a) El Esc. Daniel Ramos, comparte parcialmente la opinión de la Registradora, en cuanto a que rige el principio de prioridad, en mérito al cual, siguiendo a Roca Sastre y en lo aplicable al caso, *"es aquel en cuya virtud el acto a registrar que primero ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o*

superioridad de rango a cualquier acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aún ingresado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto sea de fecha anterior". Destaca que, el segundo inciso del art. 59 de la ley 16871 reza "que la prioridad que se reconoce prefiere a todos los actos registrados con posterioridad y ampara también a los actos que se deriven o importen sucesión directa del acto protegido por dicha prioridad". Asimismo, continúa el Esc. Ramos, el acto no encuadra dentro de las previsiones del literal a) del artículo 1º de la Resolución vinculante 2/2011 porque el supuesto refiere a inscripciones anteriores a la vigencia de la ley 16.871. El literal b) de la citada Resolución, en cambio, habilita a resolver caso a caso en las inscripciones posteriores al 2 de mayo de 1998 en aquellas situaciones en que no ha efectuado el contralor del tracto. En su criterio, las opciones de la Resolución 2/2011 no son excluyentes de la posibilidad de declarar la aplicación del principio de prioridad. La inscripción de 1974 es la que debe tenerse en cuenta a los efectos del tracto sucesivo, ya que la cancelación del 2005 cuestionada, sólo puede darse de baja por orden judicial conforme al numeral 2 del artículo 82 de la ley registral. Se trataría de una inexactitud registral frente a la cual el sistema reacciona con la aplicación del principio "*prior in tempore potior iure*", principio esencial del derecho registral, que su aplicación determina la protección del legítimo adquirente en base a la realidad jurídica que ingresa al Registro. Es por eso que el control del tracto sucesivo, principio derivado y de menor jerarquía que el de prioridad, debe aplicarse sí, pero respetando la prioridad, de forma tal, que corresponde controlarlo respecto de la inscripción de 1974. Por otra parte, si consideramos el inciso 2º del artículo 335.2 del CGP (tercería registral) su aplicación determina que la información que eventualmente pudiera obtenerse de la escritura del año 2005 la torna inoponible a la de 1974 dada la oponibilidad adquirida por esta última. La categoría de principio general de derecho, consagrado expresamente en el texto legal (artículo 59 de la ley 16.871) sirve como norma integradora del vacío legal que se da en la situación a estudio (cf. Cacciatori, Miguel, "Lecciones de Derecho Registral"), conforme a lo cual corresponde aplicar el artículo 16 del Código Civil. Concluye el Esc. Ramos, que la inscripción de 2005 no afecta a la inscripción de 1974 que resulta amparada por el principio de prioridad contenido en el artículo 12 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, y el actual artículo 59 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. La inscripción del Sr. Carpintero posterga y le es inoponible la escritura de 2005. El control del tracto corresponde efectuarlo respecto del

año 1974. b) El Esc. Carlos Milano, por su parte, comparte lo argumentado por la recurrente; considera de aplicación la excepción al tracto dispuesta por el inciso primero *in fine* del artículo 57 de la Ley 16871, ya que los enajenantes están legitimados para disponer. Concuera con Stratta y Ramos, en el sentido que no debería cancelarse la inscripción de 2005. Discrepa, sin embargo, con el fundamento expresado por ambos, de excepcionar del tracto por la aplicación del principio de prioridad. Señala que, la actual ley de registros no recoge lo que la doctrina española denomina *cierre registral*: La ley 16871 consagra como regla general la prioridad directa, es decir: la prioridad de un acto respecto de otro está dada por la fecha y hora de presentación al Registro. Tratándose de derechos incompatibles entre sí, ambos se deben registrar, pues en nuestro régimen vigente no está establecido el cierre registral (cf. Ranzetti, Ana y Saltó, Carmen. Principios Registrales, pág. 265). En efecto, la ley 16871 se apartó en este sentido, del derecho español y de su antecedente, el decreto – ley 15514, que sí establecían el referido cierre (art. 46: “*inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o de anterior fecha que se le oponga o sea incompatible*), pero que nuestra ley no mantuvo. Es decir que, en nuestro sistema, el Registro no está habilitado para negar la inscripción de un acto por el solo fundamento de la prioridad excluyente, por tanto, tampoco puede excepcionar del tracto sucesivo por la aplicación del principio de prioridad. La prioridad de las inscripciones se juzga *fuera* de la oficina registral, será únicamente el Juez quien declare la prioridad entre dos o más inscripciones y cuál prima sobre las otras. El Registro solo está habilitado para negar la inscripción de actos incompatibles cuando se rompa el encadenamiento del tracto sucesivo. En el caso que nos ocupa, fue la inscripción del 2005 la que –equivocadamente– no respetó dicho tracto, pero ya vimos que no corresponde disponer su cancelación administrativa. Entones, agrega el Esc. Milano, si no podemos cancelar dicha inscripción, y tampoco hay fundamento para apartarnos del tracto por la sola aplicación del principio de prioridad, cabe preguntarnos en base a qué fundamento podemos inscribir la promesa de 2011 y actos posteriores que se encuentran observados por incumplimiento de dicho principio. La respuesta está en el artículo 57 de la Ley 16871, que establece en su inciso primero *in fine* las excepciones al contralor del tracto sucesivo, reconociendo entre otras causales, la de que “*el disponente se encontrare legitimado*”. Esta excepción, implica que el legislador distingue conceptualmente dos tipos de tracto sucesivo: el formal registral y el sustantivo. El formal registral es el que

surge del mero encadenamiento de las inscripciones y el sustantivo el que emerge de los títulos hábiles para transferir el dominio. Frente al conflicto entre ambos tractos –como el del caso que nos ocupa– el legislador optó por mantener la situación sustantiva, posición coherente con nuestro Derecho Registral, que, a diferencia del sistema alemán y el español, ante el conflicto entre lo registrado y lo sustantivo, opta por lo sustantivo. No olvidemos que nuestro sistema tampoco recoge el principio llamado de *“legitimación registral”*. En su mérito, concluye entonces, que correspondería excluir de la aplicación del tracto sucesivo formal registral a las inscripciones cuestionadas, dando así paso al sustantivo, en virtud de la excepción consagrada en el referido artículo 57 inciso primero *in fine*. Solución coherente además, con los fundamentos de la Resolución N° 2/2011, que estableció claramente *“corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado”*. El Esc. Ramos desea resaltar que de su informe no surge que la aplicación del principio de prioridad determine el cierre de registro, ya que conforme expresa la cancelación de la inscripción solo puede hacerse por orden judicial. La Comisión Asesora concluye que –en definitiva– corresponde hacer lugar a lo petitionado por la impugnante, entendiendo que al compartir la Registradora esta conclusión, según señala a fojas 3, es ella quien deberá adoptar decisión. En este sentido, el Esc. Carlos Milano afirma que el llamado “contencioso registral”, es, por definición, un procedimiento de oposición a la calificación del Registrador y que por tanto tiende a su revisión. Del punto de vista administrativo, es una petición simple. Por lo tanto, si el Registrador reconsidera la calificación a la luz de los argumentos esgrimidos por el oponente, no tiene sentido que eleve el expediente a decisión de la Dirección General de Registros, pues todo órgano está legitimado para modificar un acto administrativo previamente dictado en tanto no perjudique intereses de terceros. El Esc. Ramos anota asimismo, y la Comisión Asesora coincide, que no se comparte la exigencia de la Registradora, de agregar una certificación que acredite “que la enajenación fue válida y eficaz”, bastando el control de procedencia realizado notarialmente.-----

N° 4/2012. Contencioso registral interpuesto por ANTEL (exp. 2012/11/18/15). La Esc. Alicia Etchamendi, en representación de ANTEL se opone a la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones con el número 3626 del año 2011, el cual fue observado por incumplimiento del

área mínima para fraccionamiento de inmuebles rurales (3 ha. para Montevideo y Canelones y 5 ha. para el resto del país), establecido en el artículo 2º de la ley 10723, con la sanción de nulidad establecida en el artículo 83 literal e de la Ley 18308 que modificó la redacción del artículo 11 de la Ley 10723. La impugnante fundamenta su oposición en que la escritura se otorgó al amparo del artículo 2 inc. 1º de la ley 10723, en la redacción dada por artículo 1º de la ley 10866, que establece: *"Quedan exceptuados... los predios que resulten deslindados de otros... que tengan destino de uso o de interés público por decisión de los gobiernos nacional o municipal"*. Destaca la peticionante: a) Los bienes adquiridos por ANTEL para servicios de telecomunicaciones tienen evidente utilidad pública, ya que el desarrollo del país depende en gran medida de los productos y aplicaciones que implementa ANTEL, que requieren instalación de equipos y radiobases, como en el presente caso, para telefonía celular. b) El decreto - ley 14235 (ley de creación del ente), establece *"de utilidad pública... los bienes necesarios para el cumplimiento de esta ley..... Con los mismos fines quedan sujetos a servidumbres los predios, en cuanto sea necesario para la realización de los estudios, trabajos, depósitos de materiales, de paso, instalación de los elementos de las redes de transmisión y distribución de las comunicaciones y para su ocupación temporaria por campamentos de trabajo"*. c) Igual consecuencia establece el artículo 14 del decreto - ley 14442: *"Decláranse de utilidad pública, a los efectos de su expropiación las propiedades afectadas por las obras, el funcionamiento de las redes nacionales de telecomunicaciones y servidumbres, en su caso..."* d) El fraccionamiento no se realizó para la formación de centros poblados, (si bien ello no surge en forma expresa del plano), sino prestar servicios de evidente utilidad y necesidad pública. No obstante, manifiestan que si se entiende necesaria la constancia, están dispuestos a realizar la tramitación necesaria a tal fin. La Registradora de Canelones, Esc. Ofelia Lancibidad, informa que asiste razón a la oponente, compartiendo los fundamentos señalados. La Comisión Asesora comparte lo informado por la Registradora, concluyendo que la ley 10723 establece, como norma de excepción a los límites de área establecidos en la misma, los casos de *"aquellos (bienes) que tengan destino de uso o de interés públicos por decisión de los gobiernos nacional o municipal"* (artículo 2 inciso 1º). El destino que se dará al bien, conforme a lo establecido por la ley orgánica de ANTEL es de clara utilidad pública, pues encaja en el cumplimiento de los fines que la ley le atribuye. La Comisión Asesora entiende además, al igual que en el dictamen anterior, que la

Registradora no debió sustanciar este contencioso, pues compartiendo los fundamentos de la impugnante pudo transformar la inscripción en definitiva. Se aconseja, en consecuencia, devolver este expediente para que la Registradora resuelva. **UNANIMIDAD.**-----

Nº 5. Contencioso registral interpuesto por DGI (exp. 2012/11/18/5). La Esc. Karina Otero, en representación de la Dirección General Impositiva, se opone a la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando con el Nº 7935/2011, el cual consiste en un oficio de traba de embargo específico observado por no coincidencia del tracto sucesivo, de acuerdo al criterio establecido en la Resolución Nº 264/1998 y fundamentos de la Resolución Nº 13/2010. La impugnante fundamenta la oposición en la norma del artículo 57 inciso 1º de la Ley 16871, que exonera del control de tracto sucesivo cuando así lo manda el Juez competente, estableciendo entre otros argumentos, que una resolución no puede modificar un precepto legal. La Registradora de Pando, Esc. Mariella Prato, fundamenta la observación, estableciendo que la excepción al tracto establecida en el inciso 1º del artículo 57 rige solamente para el supuesto establecido en dicho inciso: "*actos que impliquen matriculación*". El Registro debe aplicar la Resolución 264/98 que claramente diferencia las situaciones según se trate de bienes que abren matrícula o ya matriculados. En el caso, el bien ya matriculó, por lo que corresponde aplicar el inciso 2º del artículo 57. Le ofrece dudas, sin embargo, la existencia de un embargo genérico anterior, trabado por la misma actora con anterioridad a la enajenación, ya que art. 380 CGP establece que los actos de disposición posteriores a la efectividad del embargo son ineficaces al embargante. La Comisión Asesora debate el tema, constatándose opiniones divergentes entre los Escribanos Daniel Ramos, Carlos Milano y Beatriz Gargallo. Ante la importancia del punto, se acuerda posponer el dictamen para la próxima sesión, a los efectos de estudiar con mayor profundidad el tema. **UNANIMIDAD.** -----

Nº 6. Petición rectificación de inscripción formulada por Esc. Samuel Tinsky (exp. 2012/11/18/6). El peticionante solicita la rectificación de los asientos registrales de los padrones 1339 y 1340 del Balneario Argentino, 8ª sección judicial de Canelones, ya que según el asiento registral y las minutas que lo respaldan, los titulares de derechos posesorios sobre los bienes padrones 1340 y 1339 son el Sr. Francisco María González y el Sr. José Luis Melgarejo respectivamente, mientras que según la matriz de la escritura correspondiente (al carecer el peticionante de la 1ª copia), los titulares de dichos bienes son

el Sr. Melgarejo y el Sr. González, es decir, a la inversa de lo que figura registralmente. Se expresa además, que surge de la información registral, un embargo de la DGI sobre los derechos posesorios que correspondían a José Melgarejo sobre el padrón 1339, pues era quien figuraba como titular de los referidos derechos. La Registradora de Pando, Esc. Mariella Prato, expresa que: a) No puede determinarse si hay coincidencia entre matriz y 1ª copia, documento este último que fue el que accedió al Registro en su momento para la registración. b) De todos modos, la copia es un traslado de la matriz y conforme a la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia, capítulo III, artículo 211, se establece que es un documento derivado, traslado íntegro y literal de la escritura, que habilita a la persona para quien se expide a ejercer los derechos resultantes del documento reproducido. c) Asimismo, el artículo 1592 del Código Civil, establece que de existir una diferencia entre ambos, debe primar la matriz, por lo tanto cabría rectificar el asiento con la misma. d) Ello no obstante, previamente debería dársele noticia a la DGI y a su vez, cumplir con el artículo 75 del Decreto 500/91 (vista del expediente a las partes interesadas). La Comisión Asesora Registral recibe las siguientes opiniones de sus integrantes: El Esc. Carlos Milano informa que: a) no podemos determinar si hubo error del Registro, ya que se carece del documento que en su momento se tuvo a la vista para efectuar el asiento. b) Si tuviéramos a la vista la 1ª copia inscripta y ésta coincidiera con la matriz, estaríamos frente a un error de concepto, ya que conforme al artículo 69 de la ley 16871, se alteró el verdadero sentido del documento, error que cabría solucionar por el propio Registro, conforme establece dicho artículo. Pero nos queda la duda si el error fue del Registro o del Escribano que expidió la copia. c) El Registrador no está habilitado para efectuar asientos con base en documentos matrices del Escribano; su calificación debe realizarla teniendo a la vista los documentos hábiles para la registración, que conforme al artículo 87 de la ley 16871, son las *"primeras o segundas copias de escrituras públicas... expedidas para quien resultare titular de los derechos registrables"*. El Registrador, en suma, no puede apartarse de la ley, que le manda tener a la vista un determinado documento, porque *deberían ser iguales*, ya que en tal supuesto se estaría colocando en la posición del Juez. El Esc. Daniel Ramos, por su parte informa que, en base a lo dispuesto por el artículo 1591 del Código Civil, el artículo 211 de la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia (Reglamento Notarial) y el dictamen del año 1987 de la Suprema Corte de Justicia – Inspección General de Registros Notariales, éste

último generado en base al “Tercer Encuentro Nacional de Directores de Registros”, que la copia que difiere de la matriz no es primera copia o es inexistentes. Como consecuencia de ello, el acto inscribible contenido, es ineficaz para producir los efectos jurídicos propios de la registración. En suma, entiende que en el caso concreto, debe expedirse copia en forma, por quien tenga a su cargo el Protocolo (artículo 1593 del Código Civil) y presentarse para su inscripción en el Registro competente, destacándose que no es aplicable el estatuto de la Ley 16266 que amerita una expedición judicial, ya que el supuesto fáctico es diferente. La Comisión Asesora –en suma– sugiere dar vista al gestionante, para que, obtenida que sea la primera copia en forma, se practique la rectificación del asiento respectivo, de conformidad con el artículo 69 de la ley 16871. **UNANIMIDAD.** -----

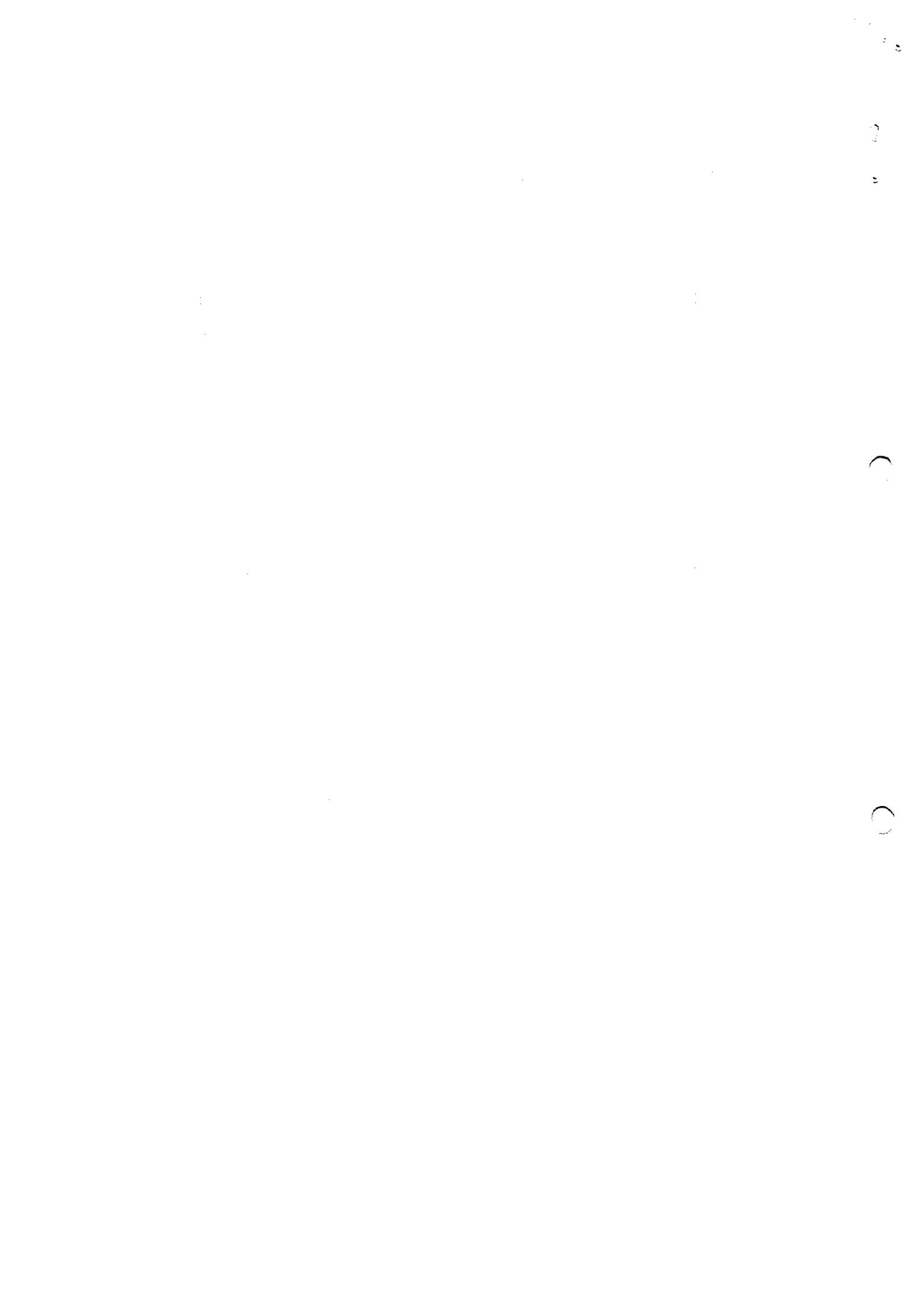
Nº 7. Petición cancelación inscripción Esc. Beatriz Rijo (exp. 2012/11/18/7). Se solicita la cancelación de la inscripción Nº 621 de 16 de enero de 2008, referente al bien Padrón 2230 de San Carlos, Maldonado. De los informes agregados, surge que: a) Josefa García era propietaria de la mitad indivisa de un inmueble y sus hijos Jorge y Javier Gutierrez dueños de la otra mitad. b) En 1995, Josefa García dona la mitad indivisa de la nuda propiedad a Javier Gutierrez, reservándose el usufructo, por lo tanto el bien queda: una mitad en manos de Jorge y Javier Gutierrez y la otra mitad con el dominio desmembrado, la nuda propiedad en manos de Javier Gutierrez y el usufructo en manos de Josefa García. c) En 2007, Josefa García vendió la mitad indivisa del bien a Javier Gutierrez (inscripción Nº 621/2008 que se solicita cancelar). d) En 2011, se inscribe la sucesión de Jorge Gutierrez, sucediéndole sus hijos José Pablo, Jorge Antonio y Matías Andrés Gutierrez Diez. e) En 2011 se inscribe partición otorgada entre Javier, José Pablo, Jorge Antonio y Matías Andrés Gutierrez, por la cual se adjudica el bien a los tres últimos. La solicitante argumenta que la vendedora del año 2007, “no tenía poder de disposición por no estar ya en su patrimonio el bien objeto de la misma, el que había enajenado en el año 1995” y que la escritura de 2007 debió ser observada por el Registro, ya que no se cumplía con el principio de tracto sucesivo. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta expresa que: a) La inscripción cuya cancelación se solicita había sido inscripta provisoriamente, pero luego se transformó en definitiva, no surgiendo de la base de datos la forma en que se levantó la observación. b) La referida compraventa, si bien no trasmitió la propiedad plena (porque ya había donado la nuda propiedad de la mitad indivisa), sí trasmitió el usufructo sobre el bien, derecho que aun conservaba, por lo tanto no corresponde su cancelación. La Comisión Asesora comparte lo

antes reseñado del informe de la Registradora de Maldonado, verificando que en la copia agregada a estas actuaciones de la compraventa del año 2007, la cláusula primera, de objeto, establece que *"Josefa García Chico vende libre de toda obligaciones, impedimentos y gravámenes a Javier Gutierrez García que en los mismos conceptos compra, la propiedad y posesión de la mitad indivisa **que a ella le corresponde** en un solar de terreno y demás mejoras..."* (el destacado nos pertenece), lo cual se condice con las conclusión antes señalada, en cuanto a que lo transmitido fue el derecho de usufructo sobre el bien, del cual era titular en ese momento. En conclusión, la Comisión Asesora entiende que no corresponde hacer lugar a la solicitud de cancelación y en su lugar, debería modificarse el asiento correspondiente a la inscripción N° 621 de 16 de enero de 2008, referente al bien Padrón 2230 de San Carlos, Maldonado, estableciendo que el objeto de la compraventa de fecha 29 de diciembre de 2007, fue el derecho de usufructo del cual era titular la Sra. Josefa García Chico. **UNANIMIDAD.** -----

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



The block contains three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent, followed by a second signature to its right, and a third signature below the first one on the left side.





ASESORÍA TÉCNICA REGISTRAL

Extracto contencioso DGI (exp.2012/11/18/5)

Insc. 7935/2011 del Registro de la Prop. Secc. Inmob. Pando
Oficio traba embargo específico observado por no coincidencia de tracto sucesivo. Resol. N° 264/98 y fundamentos de la N° 13/2010: se trata de bien ya matriculado, por lo tanto rige inc. 2 del art. 57 ley 16871 y no el inc. 1° (que excepciona del tracto cuando media orden judicial) ya que se aplica solamente a los bienes que abren matrícula.

Fundamento de la impugnante:

- ✓ Art. 57 inc. 1° excepciona del tracto cuando lo manda el Juez competente. El inc. 2 solo se aplica cuando no se produzcan ninguna de las situaciones del inc. 1°.
- ✓ La Resol. 264/98 no sería de aplicación al caso porque se aplica solo a los bienes no matriculados.
- ✓ Por otra parte, una resolución no puede modificar un precepto legal.
- ✓ La Resol. 13/98 tiene supuestos diferentes.

Registradora informa:

- ✓ La excepción al tracto establecida en el inc. 1° del art. 57 rige solamente para el supuesto establecido en dicho inciso: "actos que impliquen matriculación".
- ✓ El Registro debe aplicar la Resol. 264/98 que claramente diferencia las situaciones según se trate de bienes que abren matrícula o ya matriculados.
- ✓ En el caso, el bien ya matriculó, por lo que corresponde aplicar el inc. 2° del art. 57.
- ✓ Le ofrece dudas la existencia de un embargo genérico anterior, trabado por la misma actora con anterioridad a la enajenación, ya que art. 380 CGP establece que los actos de disposición posteriores a la efectividad del embargo son ineficaces al embargante.

Mi opinión:

- ✓ La Registradora aplica correctamente la Resol. 264/98 ya que en materia de contralor del tracto sucesivo claramente distingue la situación de actos que impliquen matriculación de los ya matriculados, estableciendo para estos últimos la necesidad de controlar el tracto sucesivo con el asiento registral anterior.
- ✓ Este criterio fue ratificado por la Resol. 13/2010.
- ✓ Pero el tema de fondo es la legalidad de ambas resoluciones.
- ✓ A mi juicio, cuando el art. 57 inc. 1° hace referencia a "acto... que implique matriculación" está refiriendo a qué actos inscribibles se va a aplicar el contralor del tracto sucesivo, porque al legislador le pareció excesivo hacerlo respecto de todos los actos inscribibles previstos legalmente. Es decir que de todo el elenco de actos inscribibles que establece el art. 17 de la ley y demás normas legales vigentes, solo se aplica la necesidad del tracto a los que abren matrícula.
- ✓ Pero esa referencia no implica que la excepción que cita a continuación solo se aplique a los actos que abren matrícula, sino que son excepciones generales:

- cuando el disponente se encuentre legitimado,
 - cuando estuviere facultado para disponer de cosa ajena,
 - cuando lo mande el Juez competente.
- ✓ En cualquiera de los tres supuestos de excepción, la ley quiso que el Registrador deje de lado el control del tracto formal, para atender al tracto sustantivo. La ley registral tuvo claro que es una ley formal, es decir no quiso sobreponerse a situaciones que del punto de vista sustantivo le acuerdan mayor legitimación.
 - ✓ Sostener que el tracto sucesivo se controla a raja tabla para los bienes matriculados –sin tener en cuenta las excepciones del inciso 1º - equivale a sostener también que debe controlarse aun en situaciones en las que el disponente está legitimado, cosa que carece de toda lógica y claramente se opone al criterio establecido en la Resolución N° 2/11, que dispone: *“corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado”*.
 - ✓ Si la intención de la ley hubiera sido aplicar el control del tracto aun apartándose del mandato judicial que dispone otra cosa, debió haberlo dicho a texto expreso. El inciso 2º del art. 57 simplemente refiere al encadenamiento de las inscripciones. ¿Por qué la referencia que realiza “a partir de dicha inscripción de los asientos en cada ficha especial”? Porque justamente el tracto sucesivo comienza a aplicarse con la nueva ley, ya que en la ley anterior no era preceptivo, entonces lo lógico era precisar que el encadenamiento de las inscripciones se va a controlar a partir de la matriculación.
 - ✓ En otro orden, en el caso que nos ocupa, no podemos aplicar fríamente el tracto, cuando hay disposiciones legales (el 380 CGP y el propio art. 61 de la ley 16871), que establecen claramente la protección del acreedor que inscribió su embargo genérico en forma previa a la enajenación: *“Los actos a que refieren los numerales 1) a 5) y 7) del artículo 17 y el literal A) del artículo 25 de la presente ley inscritos con posterioridad a las medidas a que refieren los incisos anteriores, no producirán alteración alguna en el trámite de los juicios respectivos, ni en sus resultados. Estos juicios podrán continuar hasta su terminación, con prescindencia de los actos inscritos”*.
 - ✓ En efecto, negar la inscripción del embargo específico sería poner trabas a la continuación del juicio, evadiendo la norma legal que establece su continuación “con prescindencia de los actos inscritos”.
 - ✓ EN RESUMEN ACONSEJO:
 1. Hacer lugar a la oposición.
 2. Modificar criterio de calificación establecido en art. 3.2.2 de la Resolución 264/98.

Esc. Carlos Ma. Milano
 SUB DIRECTOR DE DIVISIÓN
 Enc. de la ASESORÍA TÉCNICA REGISTRAL

Dirección General de Registros

INFORME DEL ESCRIBANO DANIEL RAMOS

Expte. 2012/11/18/5

Montevideo, 16 de febrero de 2012.-

Sra.

**Directora General de Registros
Escribana Claudia Palacio Cora**

De nuestra mayor consideración:

Se observa por la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de Pando, la inscripción del oficio 898/2011 del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 20º Turno, estableciéndose por el Registro que *"no coincide el tracto Sucesivo ver Resoluciones Nº 264/98 art. 3.2.2. y 13/2010"*.

Sin perjuicio de compartirse los fundamentos de las Resoluciones vinculantes de la DGR, números 264/98 y 13/2010, este informante entiende que el caso a estudio tiene una variante no contemplada en el supuesto de aplicación de las mismas, con la salvedad que no surge del oficio agregado a fojas 31.

En efecto, el oponente a fojas 28 *"in fine"* agrega que *"el demandado (Sr. Pablo Rodríguez Sánchez) enajenó al bien antes relacionado, luego de trabado el embargo genérico ordenado por dicha Sede e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales el día 28.10.1999 con el Nº 41538"*

El artículo 61 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, regula el régimen de la oponibilidad de las medidas judiciales –tanto las inscriptas en el Registro Nacional de Actos Personales como en el Registro de la Propiedad– determinando que la transferencia de dominio es inoponible a las comunicaciones del Juzgado referidas en los numerales 8 y 9 del artículo 17 de la citada ley. Las inscripciones posteriores al embargo genérico *"no producirán alteración alguna en el trámite de los juicios"*

respectivos, ni en sus resultados. Estos juicios podrán continuar hasta su terminación con prescindencia de los actos inscriptos”

Tal situación de inoponibilidad y la consecuencia directa sobre la actuación registral (prescindencia de los actos inscriptos) a nuestro criterio le otorga coherencia normativa a la aplicación del artículo 61 vinculado con el artículo 57 referido al tracto sucesivo. No es que deba prescindirse de cualquier forma del contralor del tracto, sino que debe verificarse de la existencia de un embargo genérico anterior a la venta a favor de Pablo Rodríguez que habilite la aplicación del artículo 61 de la ley citada.

La aclaración por oficio complementario o la agregación del certificado respectivo del Registro Nacional de Actos Personales, de la que surja la precitada prioridad y oponibilidad del embargo genérico, a nuestro criterio pueden ser elementos suficientes para levantar la observación en cuestión.



BICENTENARIO
URUGUAY
1811-2011

d | g | r dirección general
de registros

mec
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguay

INFORME ESCRIBANA BEATRIZ GARGALLO

Expte 2012/11/18/5

Montevideo, 22 de febrero 2012

Sra. Directora General de Registros

Escribana Claudia Palacio Cora

En el Registro de la Propiedad de Pando sección Inmueble se observó la inscripción del oficio 898/2011 del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 20 Turno por no coincidir el tracto sucesivo.

Más allá de entrar a considerar la aplicación de los artículos 61 y 57 de la Ley de Registros, del oficio presentado a inscribir no surge que se esté ejerciendo potestad jurisdiccional y estableciendo claramente el mandato judicial de inscribir con prescindencia del tracto, sino que aclara que el señor juez lo dispuso con prescindencia del tracto sucesivo. En mi opinión esta medida precautoria solicitada es una petición que no está exenta de ser calificada por el registrador. En general para tomar estas medidas, los Jueces no analizan la

situación registral del inmueble, y en general se toman sin conocimiento ni debate de la persona afectada, pues no se trata de resoluciones firmes adoptadas por el juez, órdenes o sentencias.

Justamente, el Juez realiza un control de la legalidad del acto, su validéz o invalidéz, pero el registrador debe analizar si el documento es o no admisible en el sistema registral de acuerdo a la ley, actúa en defensa de la seguridad jurídica a través de la publicidad.-

En mi opinión, la observación es correcta.

Las consideraciones expuestas en el escrito de oposición a la calificación registral de la parte interesada - DGI - , son argumentos que de ningún modo pueden extraerse del oficio judicial, documento que el registrador debe analizar.

No es de aplicación el artículo 57 de la ley 16.871, ya que refiere a inscripciones respecto de bienes que no están matriculados. Esto no es solo un aspecto formal, sino que está referido al fondo, y tiene que ver con el origen de este artículo.

La matriculación refiere en realidad a cuando se inscribe "el primer propietario", ese es el verdadero significado y sentido en que se incluye en la ley 16.871. Quiere decir que si no surge del registro quién es el propietario, por la causa que fuera, puede el juez determinarlo, y dar paso así



BICENTENARIO
URUGUAY
1811-2011

d|g|r dirección general
de registros

mec
MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguay

a la matriculación o primera inscripción. Por eso el artículo 57 dice " o así lo mande el juez competente", no porque pueda hacerlo cuando le parezca, o frente a una solicitud de una de las partes en un juicio en que intervenga, sino en los casos a los que se refiere el artículo 57, es decir cuando no pueda determinarse quién es el titular registral del bien o sea sin titularidad. Basta con leer las normas y doctrina tanto argentina como española - antecedentes de la nuestra- para concluir que ese es el alcance de la expresión: cuando no existen documentos que avalen la titularidad de un bien, una vez que se logra probar fuera del registro ese hecho, ingresa y matricula, para de ahí en más dar por cierto ese primer asiento y realizar el control concatenado de las sucesivas inscripciones. No habilita a los Jueces por tanto a exonerar el control del tracto sucesivo cuando convenga a los intereses de alguna de las partes en un juicio.

La norma artículo 61 de la ley 16.871 - que debe interpretarse en su totalidad - de ninguna manera implica que el registrador deba obviar el tracto sucesivo, sino que es una norma procesal, como así también lo es el

artículo 380.6 del CGP, dirigida al Juez de la causa y que establece cómo debe procederse frente a la situación planteada: no ordenar al registrador a que inscriba medidas cautelares sin controlar el tracto sucesivo, sino ordenar la cancelación de la inscripción, una vez cumplido el procedimiento allí previsto.

No obstante lo expresado, podría realizarse una sustitución de embargo, procedimiento previsto legalmente.


BEATRIZ GARGALLO MOREIRA



BICENTENARIO
URUGUAY
1811-2011

d|g|r dirección general
de registros

mec
MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguay

Montevideo, 22 de febrero de 2012.

s/n

ASESORÍA LETRADA. Inf. 909/12.

Comparto lo informado.

A modo de resumen, señalo:

- 1) El oficio no ordena al registrador inscribir el embargo sin controlar el tracto sucesivo. Lo que dice es que la medida se adoptó - obviamente por el juzgado- sin tener en cuenta o verificar la calidad de propietario del demandado.
- 2) Resulta evidente, a mi juicio, que el art. 57 de la ley de Registros Públicos no se aplica al caso de autos. En efecto, la disposición se refiere únicamente a los actos que impliquen matriculación, que no es el caso a estudio. Si bien nuestra ley presenta algunas deficiencias, creo que se posible decir, con carácter general, que cuando habla de matriculación se refiere a los casos en

que el bien ingresa por primera vez al Registro. Es sólo en ese caso, que el juez se encuentra facultado a disponer que se realice la inscripción sin controlar el tracto sucesivo.

- 3) Es obvio, asimismo, que tampoco el art. 61 de la citada ley faculta al juez a ordenar que se prescinda del control del tracto sucesivo. La norma, impropiamente incluida en la referida ley, es una disposición de naturaleza procesal. Simplemente se limita a establecer los efectos de las inscripciones a que refiere en el proceso respectivo. Actualmente, los supuestos que prescribe se encuentran regulados, coherentemente dada la naturaleza jurídica del precepto, en el art. 380 CGP.



~~Dr. Ricardo Brum~~
Encargado de la Asesoría Letrada
de la Dirección General de Registros

ASESORÍA TÉCNICA REGISTRAL

Extracto contencioso Hilda Dollar (exp.2012/11/18/4)

Existe doble venta de un mismo bien:

Año 1974: No.289 F° 89 vto. T° 2: URBECO URUGUAYA SOC. COLECTIVA vende a Osvaldo CARPINTERO.

Año 2005: No.12553: URBECO URUGUAYA vende a Fidel Marcelo ALBINZANO.

Documentos observados por incumplimiento del tracto sucesivo:

- ✓ Promesa de compraventa – Sucesores de Osvaldo Carpintero a Cristian Esteban CARTIER – insc. N° 15535/2011.
- ✓ Sucesión de Osvaldo Carpintero, CRA que declara herederos de Osvaldo Carpintero a Pablo y Geraldina Carpintero, sin perj. gananc. de Azucena Norma Trasi – insc. N° 15536/2011.
- ✓ Compraventa en cumplim. de promesa: herederos y cónyuge de Osvaldo Carpintero enajenan a Cristian Esteban Cartier.

Fundamento del impugnante: los enajenantes están legitimados para disponer, conforme a lo dispuesto por el inc. primero in fine del art. 57 ley 16871.

Registradora informa:

- ✓ La inscripción de 2005 no está comprendida en las facultades que prevé el art. 1° ap. a) de la Resol. 2/2011, ya que es posterior a la vigencia de la ley 16871 y corresponde el contralor del tracto sucesivo.
- ✓ La inscripción de Carpintero está amparada por el principio de prioridad y de certificarse que la enajenación fue válida y eficaz, sería de aplicación el art. 57 de la ley 16871 y los sucesores estarían legitimados para solicitar las inscripciones sucesivas, aunque no se proceda a cancelar la inscripción de 2005.

Mi opinión:

- ✓ Comparto lo argumentado por la recurrente, es de aplicación la excepción al tracto dispuesta por el inc. primero in fine del art. 57 ley 16871: los enajenantes están legitimados para disponer.
- ✓ Comparto la opinión de Registradora respecto a la exigencia de una certificación de validez y eficacia de la enajenación a favor de Carpintero, para levantar la observación por falta de tracto.
- ✓ No debería cancelarse la inscripción de 2005, porque esa petición fue solicitada en expediente 174/2009; la cual no fue resuelta, existiendo un procedimiento judicial en curso.

- ✓ Registradora no debió sustanciar contencioso, pues compartiendo (aunque parcialmente) los fundamentos de la impugnante pudo transformar la inscripción en definitiva¹.
- ✓ Aconsejo devolver expediente para que Registradora adopte decisión.

¹ El llamado "contencioso registral", es, por definición, un procedimiento de oposición a la calificación del Registrador y que por tanto tiende a su revisión. Del punto de vista administrativo, es una petición simple. Por lo tanto, si el Registrador reconsidera la calificación a la luz de los argumentos esgrimidos por el oponente, no tiene sentido que eleve el expediente a decisión de la Dirección General de Registros, pues todo órgano está legitimado para modificar un acto administrativo previamente dictado en tanto no perjudique intereses de terceros.

Dirección General de Registros

INFORME DEL ESCRIBANO DANIEL RAMOS

Expte. 2012/11/18/4

Montevideo, 16 de febrero de 2012.-

Sra.

**Directora General de Registros
Escribana Claudia Palacio Cora**

De nuestra mayor consideración:

La oponente solicita se inscriban en forma definitiva las inscripciones 15535, 15536 y 15537 de la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de Maldonado, frente a la observación de la sede que entiende no se cumplió con el tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la ley 16.871. Del estudio de los antecedentes surge una doble venta del bien padrón 1262 de la localidad Catastral La Juanita, efectuada por "URBECO URUGUAYA" en 1974 a favor de Osvaldo Carpintero y en 2005 al Sr. Fidel Abinzano.

En parte compartimos la posición del Registro de Maldonado en cuanto a que rige el principio de prioridad, en mérito del cual, siguiendo a Roca Sastre y en lo aplicable al caso, *"es aquel en cuya virtud el acto a registrar que primero ingresa en el registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aún ingresado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto sea de fecha anterior"*. Desde el momento en que el documento ingresa al Registro el mismo adquiere oponibilidad "erga omnes" y tiene cognoscibilidad general.

Se trata de una prioridad directa y endógena adquirida dentro del propio registro. El segundo inciso del art. 59 de la ley 16.871 reza *"que la prioridad que se reconoce prefiere a todos los actos registrados con posterioridad y ampara*

también a los actos que se deriven o importes sucesión directa del acto protegido por dicha prioridad”.

Es cierto también que el acto no encuadra dentro de las previsiones del literal a) del artículo 1º de la Resolución vinculante 2/2011 porque el supuesto refiere a inscripciones anteriores a la vigencia de la ley 16.871.

El literal b) de la citada Resolución, en cambio, habilita a resolver caso a caso en las inscripciones posteriores al 2 de mayo de 1998 en aquellas situaciones en que no ha efectuado el contralor del tracto.

Las opciones de la Resolución 2/2011 no son excluyentes de la posibilidad de declarar la aplicación del principio de prioridad. La inscripción de 1974 es la que debe tenerse en cuenta a los efectos del tracto sucesivo, ya que la cancelación del 2005 cuestionada, sólo puede darse de baja por orden judicial conforme al numeral 2 del artículo 82 de la ley Registral.

Se trata de una inexactitud registral frente a la cual el sistema reacciona con la aplicación del principio “prior in tempore potior iure”, principio esencial del derecho registral, que su aplicación determina la protección del legítimo adquirente en base a la realidad jurídica que ingresa al Registro. Es por eso que el control del tracto sucesivo, principio derivado y de menor jerarquía que el de prioridad, debe aplicarse sí pero respetando la prioridad, de forma tal, que corresponde controlarlo respecto de la inscripción de 1974.

Por otra parte, si consideramos el inciso 2º del artículo 335.2 del CGP (tercería registral) su aplicación determina que la información que eventualmente pudiera obtenerse de la escritura del año 2005 la torna inoponible a la de 1974 dada la oponibilidad adquirida por esta última.

La categoría de principio general de derecho y consagrado expresamente en el texto legal (artículo 59 de la ley 16.871) sirve como norma integradora¹ del vacío legal que se da en la situación a estudio, conforme a lo cual corresponde aplicar el artículo 16 del Código Civil.

¹ Cacciatori (Lecciones de Derecho Registral)

No tenemos el honor de compartir la exigencia de agregar una certificación que acredite que "dicha enajenación fue válida y eficaz" ya que tal extremo es imposible acreditarla notarialmente. Existe una inscripción definitiva del año 1974 en la que se controló por el registrador el título y modo de adquisición. La inscripción no le agrega validez ni eficacia al acto que ingrese al Registro, y puesto que el registrador no realiza un examen sustancial del acto publicable (desde la legitimidad o validez del mismo) agregándose a todo ello que no existen normas que establezcan tal presunción, sólo es posible sostener que la inscripción se prueba a sí misma, hace fe exclusivamente de que se ha inscripto un acto.²

En conclusión, la inscripción de 2005 no afecta a la inscripción de 1974 que resulta amparada por el principio de prioridad contenido en el artículo 12 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, y el actual artículo 59 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. La inscripción del Sr. Carpintero posterga y le es inoponible la escritura de 2005. El control del tracto corresponde efectuarlo respecto del año 1974.

² Blengio (Los principios de Legitimación y fe publica registral)

