

ACTA Nº 345.- En la ciudad de Montevideo, el veintisiete de febrero 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.- Se convoca de acuerdo a la temática a considerar, al Esc. Daniel Ramos.-----

No. 8/12. Contencioso registral interpuesto por DGI (exp. 2012/11/18/5). Se trata del contencioso interpuesto por la Dirección General Impositiva, relativo 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. En la reunión del pasado 16 de los corrientes, la Comisión Asesora acordó posponer el dictamen para la presente sesión, a los efectos de estudiar con mayor profundidad el tema, resolviendo que cada área redacte informes complementarios. Se recibieron informes del Esc. Daniel Ramos, la Dra. Beatriz Gargallo, el Dr. Ricardo Brum, y el Esc. Carlos Milano: -----

El **Esc. Daniel Ramos** informa que, sin perjuicio de compartir los fundamentos de las resoluciones vinculantes números 264/1998 y 13/2010, 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, 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 pre-citada prioridad y oponibilidad del embargo genérico, a su criterio pueden ser elementos suficientes para levantar la observación en cuestión. -----

La **Dra. Beatriz Gargallo** informa que 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 su 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 validez o invalidez, 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. No considera 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 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 del 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, también considera que podría realizarse una sustitución de embargo, procedimiento previsto legalmente. -----

El **Dr. Ricardo Brum**, por su parte, comparte lo informado por la Dra. Gargallo y agrega que 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. Resulta evidente, a su 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. 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, impropriamente 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. ---

El **Esc. Carlos Milano**, por último, realiza un resumen de las posibles interpretaciones del artículo 57 de la ley 16871 y alcance de la Resolución 264/98: En *una primera interpretación*, la ley 16871 distingue para el contralor del tracto sucesivo dos situaciones: una, cuando el acto presentado a inscribir abre matrícula, o lo que es lo mismo, que el bien matricule. Otra situación, cuando el acto no abre matrícula, porque el bien ya matriculó en un acto inscripto previamente. En la primera situación –cuando el bien matricula– el Registro

controla el tracto sucesivo, pero está habilitado a excepcionar su aplicación, cuando la solicitud de inscripción del embargo u otras medidas, las ordena el Juez competente. En la segunda situación –si el bien ya matriculó– el Registro debe controlar el tracto sucesivo (mediante cotejo con el asiento anterior) y exigir la coincidencia entre el titular registral y el sujeto afectado por la medida para la inscripción definitiva, aunque medie orden judicial en contrario. El fundamento de esta posición es que el artículo 57 en su primer inciso, refiere a los actos que impliquen matriculación y a ellos los excepciona del control del tracto cuando media orden del Juez competente. En cambio, el segundo inciso, se aplica a las situaciones posteriores a la matriculación, en cuanto dice *“a partir de dicha inscripción, de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento...”* La hipótesis prevista en el segundo inciso, para esta posición, no estaría entonces alcanzada por el excepcionamiento al tracto, por lo tanto, el Registro debe aplicar su control estricto, aun cuando exista mandato judicial. *En una segunda interpretación*, la expresión legal *“no se inscribirá acto alguno que implique matriculación”* se realiza para aclarar a *qué actos* se le aplicará el control del tracto sucesivo, ya que la ley no quiso aplicarlo a todos los actos inscribibles, sino solo a aquellos que abren matrícula. Una cesión de derechos posesorios, una designación de expropiación, o una declaración de monumento histórico, por ejemplo, no están alcanzadas por el control del tracto. La ley no quiso distinguir los excepcionamientos según *el bien* matricule o no, sino en función del *tipo de actos que ingresen al Registro*. En otras palabras, el excepcionamiento que realiza el inciso 1º del artículo 57, está referido, no a que *el bien* matricule o no, sino a que *el acto inscribible* sea o no de los que abren matrícula. Si el acto corresponde a la categoría de aquellos que abren matrícula, corresponde realizar el control del tracto, mientras que si corresponde a aquellos que no abren matrícula, no corresponde. Así, por ejemplo, en una designación de expropiación, nunca corresponde que se controle el tracto sucesivo, no importa que el bien tenga o no tenga matrícula registral, ya que lo que la ley quiso fue distinguir las situaciones según *el acto inscribible*. Ahora bien, si la distinción legal se realiza *según cuál sea el acto inscribible*, se entiende que las excepciones que establece el inciso 1º del artículo 57 (si el disponente se encuentra legitimado, si está facultado para disponer de cosa ajena o si así lo manda el Juez competente), se apliquen en todos los casos. Un embargo o medida judicial de las previstas en el inciso 8 del artículo 17, podría ser un acto que abra matrícula (aunque sea de forma incompleta, conforme establece el artículo 11 inciso 3º), por lo que a primera



vista estaría comprendido en el control del tracto, pero si la inscripción fue dispuesta con mandato judicial expreso, entra en la excepción del inciso 1º del artículo 57. Entonces, si el artículo 57 solo distingue situaciones *según el tipo de actos inscribibles* que ingresen al Registro, mal podemos inferir que cuando *el bien* ya matriculó no se le apliquen las excepciones del inciso 1º. Porque si así fuera, cuando ingresa una designación de expropiación de un bien matriculado, por ejemplo, tendríamos que controlar el tracto sucesivo, y por algo el Decreto 333/98 las excepcionó de dicho control. En cuanto a lo que establece el inciso 2º: "*a partir de dicha inscripción, de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscrito y demás derechos registrados*", la disposición se refiere al tratamiento que el Registro debe dar a las inscripciones y al normal encadenamiento entre las mismas y sus titulares, pero en ningún momento establece una distinción que nos habilite a dejar de aplicar las excepciones que detalló el inciso primero y pasar por encima de una orden judicial. Si fuera correcto que el artículo 57 distingue el tratamiento del tracto en sus dos incisos y solo excepciona de su control cuando el bien todavía no matriculó, siendo coherentes, deberíamos concluir que también las otras situaciones allí previstas (cuando el disponente está legitimado, por ejemplo) son aplicables solamente en dicho supuesto, con lo que llegaríamos a la situación incoherente de negar la inscripción por falta de tracto en los casos que el disponente sea el verdadero dueño (a pesar de una doble venta posterior y mal inscripta). Entonces, ¿cómo armonizar el artículo 57 de la ley 16871 con el numeral 3.2.2 de la Resolución 264/98? A juicio del Esc. Milano –y según manifiesta, le consta que algunos Registros están aplicando este criterio– la Resolución 264/98 debe interpretarse del siguiente modo: En los actos que no matriculan, no se realiza *ningún control del tracto sucesivo*, no corresponde porque no encajan en el supuesto de hecho que la norma establece para su verificación (art. 57 inc. 1º). En los actos que matriculan, el Registrador debe controlarlo, pero con las excepciones que establece el citado inciso 1º (si el disponente se encuentra legitimado, si está facultado para disponer de cosa ajena o si así lo manda el Juez competente) y demás establecidas por la ley y el reglamento. Y en los actos posteriores a la matriculación del bien, también deben controlarse por el Registrador, pero aplicando las excepciones del inciso 1º y demás establecidas por la ley y el reglamento. La distinción establecida por la Resolución 264/98 debe comprenderse del siguiente modo: a) Bienes no matriculados: no se realiza ningún

control de tracto sucesivo, es decir, el Registrador pasa por alto dicho control. b) Bienes ya matriculados: el Registrador estudia el tracto, ve si hay coincidencia o no consultando los asientos, pero si media orden judicial, del mismo modo que si hay legitimación sustantiva o está facultado para disponer de cosa ajena, hace jugar las excepciones del inciso 1º. Nótese que la Resolución 264/98 dice –para los bienes no matriculados– *“no corresponderá el contralor del tracto”*, Ello significa que el Registrador pase por alto el contralor, es decir, que ni siquiera coteje los asientos anteriores. En cambio, para los bienes matriculados, dice *“el tracto sucesivo será controlado por el registrador mediante cotejo con el asiento registral”*. Ello significa que el Registrador va al asiento anterior y lo coteja, es decir, verifica el tracto, pero si no hay coincidencia con el titular y media una orden judicial no debe observar la inscripción, porque no puede desconocer la excepción legal. *En conclusión*, para el Esc. Milano, las excepciones al control del tracto sucesivo, en la interpretación que propicia, son: a) Las que se deriven del tipo de actos inscribibles que ingresen al Registro, es decir: todos aquellos actos que por su naturaleza, no impliquen matriculación (nótese que no es lo mismo que decir “toda vez que un bien matricule”). b) Cuando el disponente se encontrare legitimado. c) Cuando estuviere facultado para disponer de cosa ajena. d) Cuando así lo mande el Juez competente. e) Todas las situaciones de excepción consideradas en el artículo 58 de la ley registral. f) Los casos previstos en el Decreto 333/98, de 17/11/1998. La distinción que realiza la Resolución 264/98 queda así restringida a que el Registrador en un caso, pase por alto el control del tracto (bienes no matriculados) y en otro (bienes matriculados), sí realice el control por cotejo con el asiento anterior, pero aplicando las excepciones del artículo 57 inciso 1º. El mandato judicial, debe ser expreso, es decir, debe requerir explícitamente al Registro la inscripción con prescindencia del tracto sucesivo, porque ese es el supuesto requerido por la ley (art. 57 inc. 1º): *“que así lo mande el Juez competente”* aunque el afectado por la medida fuere *“una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente”*. -----

La **Comisión Asesora Registral** debate sobre los informes precedentes, llegando a los siguientes acuerdos respecto al caso en dictamen: a) Del oficio presentado, no surge que se ordene al registrador inscribir el embargo sin controlar el tracto sucesivo; ya que, como afirman los Dres. Gargallo y Brum, lo que dice es *“que el presente embargo se dispone con prescindencia del tracto sucesivo”*. b) Para considerar que un oficio judicial cumple con la excepción comprendida en el artículo 57 inciso 1º de la ley 16871, como afirma el Esc.

Milano, debe surgir en forma expresa *“que así lo mande el Juez competente”* aunque el afectado por la medida fuere *“una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente”*, ya que textualmente así lo exige la citada norma. Si el oficio no establece con meridiana claridad dicha excepción, el Registro debe observarlo. c) En conclusión, no concurriendo en el presente caso los presupuestos legales para configurar la excepción al tracto sucesivo, se recomienda no hacer lugar a la oposición deducida. **UNANIMIDAD.** -----
No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-

