

**ACTA N° 347.-** En la ciudad de Montevideo, el catorce de marzo 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. De conformidad con lo resuelto en el dictamen N° 12/2012 (Acta N° 346), se reúnen, por la Asesoría Técnica Registral, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, el Dr. Ricardo Brum y en calidad de Técnicos Registradores los Escs. Federico Albín, Daniel Ramos y Raúl Camaño. -----

**N° 13/2012. Contencioso registral Andrés Tarrío (exp. 2012/11/18/3).** Se trata de la oposición a la calificación registral de una promesa de compraventa por la cual Marco Barreix y María Arrizabalaga prometieron vender a José Ramírez Catelli un bien inmueble, con fecha 27 de octubre de 1960, inscrita el 21 de junio de 1961, luego cedida a Orlando Echaide, casado con María del Carmen Estin, según documento de fecha 4 de mayo de 1966, inscripto con fecha 13 de mayo de 1966; ambas inscripciones hoy caducas. La documentación fue presentada para su nueva registración e inscrita provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el N° 12917, con fecha 23 de agosto de 2011. La Registradora fundamenta su observación en la falta de tracto sucesivo, ya que los promitentes vendedores no son los actuales titulares registrales. En efecto, con posterioridad al año 1966, se registraron los siguientes actos: 1) Certificado de Resultancias de Autos correspondiente a la sucesión de Marcos Barreix, fallecido el 19 de mayo de 1968, del cual surge que fue declarada heredera del causante, su hija Ilda Barreix Arrizabalaga, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge María Arrizabalaga, inscripto el 19 de enero de 1970. 2) Certificado de Resultancias de Autos correspondiente a la sucesión de María Arrizabalaga, fallecida el 10 de mayo de 1972, del cual surge que fue declarada heredera su hija Ilda Barreix Arrizabalaga, inscripto el 5 de octubre de 1973. En consecuencia, la actual titular registral –quien debió prometer vender, según la Registradora– es la nombrada Ilda Barreix Arrizabalaga. El oponente fundamenta su oposición en la Resolución de la Dirección General de Registros N° 191/2000, de fecha 2 de noviembre de 2000, en cuyo artículo 3° se establece que *“las reinscripciones por el régimen que se reglamenta, si el bien no estuviera matriculado, no implicarán solicitudes de matriculación. Si el bien estuviera matriculado, el promitente vendedor deberá coincidir con el titular del dominio; o en su defecto, sólo podrá reinscribirse la promesa si se acreditara su vigencia registral a la fecha de la matriculación”*. Agrega que, el artículo quinto a su vez

establece "las nuevas inscripciones de aquellas promesas caducas, cuyas inscripciones originarias fueran anteriores al 1º de mayo de 1998, igualmente quedarán comprendidas por el presente régimen, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3º de esta resolución". Entiende que en el presente caso, al no estar el bien matriculado, la última inscripción registral es del año 1973, por lo tanto la nueva inscripción no implica una solicitud de matriculación tal como lo establece el artículo 3 antes relacionado, y a su vez, al no estar el bien matriculado, no corresponde que el promitente vendedor deba coincidir con el titular del dominio. Por otra parte, entiende que se está respetando el tracto sucesivo, ya que el último titular es la hija de los cónyuges Barreix – Arrizabalaga; la nueva inscripción de la promesa no afecta la titularidad del bien, su titular va a seguir siendo dicha hija, Sra. Ilda Barreix. La Comisión Asesora Registral debate el tema, recibiendo los siguientes aportes: 1) el Esc. Federico Albín expresa que: a) En nuestro régimen legal se inscriben actos de transferencia del dominio, que se verifica por la sumatoria de título y modo. Rige el principio de legitimidad sustancial, que supone que nadie puede ingresar a la esfera jurídico patrimonial ajena sin consentimiento de su titular o por disposición legal habilitante. Ese principio se verifica también –y con más fuerza aún- en sede de promesa de enajenación de inmuebles a plazo, en razón que el artículo 1º de la Ley Nº 8.733, dispone que el promitente enajenante se obliga a "... transferir el dominio..." del bien al adquirente; de lo cual se infiere que se trata de un contrato (típico), que es título hábil para transferir el dominio, y que a diferencia de la compraventa común, no basta con entregar la posesión del bien (negocio obligacional). A partir de la inscripción de la promesa, se despliegan entre otros efectos, la preferencia respecto de embargos y gravámenes posteriores y la posibilidad de pedir el cumplimiento forzado específico en vía judicial (Art. 15). b) El artículo 17 de la Ley Nº 8.733, regula la llamada cesión legal de contrato, que se verifica en caso de enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación, es decir que por imperio legal, el adquirente o sucesor a título universal, quedará colocado en calidad de promitente enajenante. Tal regla se aplica también a las denominadas promesas atípicas o asimiladas al régimen relacionado. c) Es lo que aconteció en el caso, al fallecimiento de los cónyuges que eran los promitentes vendedores del inmueble, los sucedió una hija única heredera. Ambas sucesiones fueron tramitadas e inscritas en los Registros respectivos. d) El tracto sucesivo registral, es un principio formal, que complementa al principio de legitimidad sustancial, y otros principios registrales sustanciales como el de prioridad. Su función es evitar dobles

ventas y permitir un perfecto ordenamiento y encadenamiento de las inscripciones, tiene dos aspectos, uno formal y otro sustancial. e) Existen varios fundamentos para aceptar la nueva inscripción de la promesa que analizamos. En efecto, el artículo 57 inciso final, de la Ley Nº 16.871, de 28 de setiembre de 1.997, establece que no *"... se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente. A partir de dicha inscripción, de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. En caso contrario el Registrador podrá denegar o inscribir provisoriamente hasta que se subsane la omisión."* f) Asimismo, cuando se enumeran las excepciones, además de las indicadas, en el artículo 58 de la misma Ley, se dispone que no *"... será necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto con respecto a los siguientes casos: "1) Cuando el acto se otorgue por los jueces, síndicos, albaceas, interventores, herederos o sus representantes en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, respecto de bienes registrados a su nombre... 5) Cuando el acto inmediato anterior constituya la transmisión de una universalidad inscripta en el Registro competente ... En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adquisición, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en la ficha respectiva."* g) Por consecuencia, el artículo 57 parte final permite la inscripción cuando el sujeto está legitimado para disponer de cosa ajena, y con más razón como en el caso, en que el bien es propio de la heredera. Por otra parte, de aceptarse la posición del Registrador, se estaría vedando la posibilidad de realización fáctica de la primera hipótesis prevista en el numeral 1) del Art. 58, excepción expresamente prevista por el legislador. h) Pero hay más, si se admite como excepción que el acto anterior sea *"...la transmisión de una universalidad inscripta en el Registro competente..."* (Num. 5º), debería aceptarse también cuando se realizaron los trámites sucesorios y se inscribieron en el Registro de la Propiedad. Asimismo, en estos casos, el documento cumple con lo dispuesto en el inciso final del artículo 58, expresa *"... la relación de los antecedentes del dominio o de*

los derechos motivo de la transmisión o adquisición, a partir del que figure inscripto en el Registro,..." i) Finalmente, un argumento más: el D. 333/998, de 17 de noviembre de 1998, dispone como excepción en su artículo 2º que no "... será necesario el control del tracto sucesivo en los siguientes casos: ... "2) Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la ley Nº 8.733, modificaciones y concordantes, bienes cuyo último titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral." j) Por tanto, de aceptarse el criterio sustentado por la Registradora, se daría la inconsistencia lógica que se podría inscribir una nueva promesa otorgada por los herederos lo cual se acredita por certificado notarial, y no se podría registrar una promesa realizada por el causante, como nueva inscripción, cuando existe procedimiento sucesorio culminado e inscripto, todo lo cual le consta al Registrador, porque resulta de los asientos tabulares de la ficha especial. En conclusión, para el Esc. Albín, podría accederse a la inscripción solicitada, que motivara estas actuaciones. II) Los Escs. Carlos Milano y Raúl Camaño, por su parte, expresan que: a) Comparten la interpretación realizada por la Registradora, respecto de la aplicación de la Resolución Nº 191/2000, en cuanto a que ésta regula una nueva inscripción de promesa, por lo cual es de aplicación el principio del tracto sucesivo y deberían –en principio– coincidir los promitente vendedores con los titulares registrales inscriptos. b) Ello no obstante, la aplicación de este principio, se hace a un lado, cuando está en juego la legitimación sustantiva, conforme claramente lo establece el artículo 57 inciso 1º *in fine* de la ley 16871. Como ya sostuvo en el dictamen número 3/12 (Acta 344), el Esc. Milano reitera que dicha disposición establece 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. 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 la inscripción cuestionada, 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. Camaño coincide con estos fundamentos y agrega que esta solución permite una solución justa y de acuerdo a derecho, por algo también la ley permite disponer de cosa ajena cuando se estuviere legitimado. Por lo tanto, en el presente caso, al ser la Sra. Ilda Barreix la única y universal heredera de los originales promitente vendedores, calidad ésta indubitable ya que se encuentran tramitadas e inscriptas las sucesiones de sus padres surgiendo de los correspondientes asientos registrales dicha calidad, resulta palmariamente claro –concluyen Milano y Camaño– que se respeta el tracto sucesivo sustantivo, debiendo accederse a lo solicitado y proceder a la inscripción de la promesa y su cesión. III) El Dr. Ricardo Brum, por su parte, expresa que en el presente caso se está cumpliendo con el tracto sucesivo, ya que la Sra. Ilda Barreix es sucesora de quienes habían prometido en venta el bien y ocupa, por el modo sucesión, el lugar de éstos en el contrato referido, calidad que está debidamente acreditada en los certificados de resultancias de autos que el Registro de Maldonado tiene inscriptos. En virtud de ello, quien APARECE como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta es quien FIGURA en la inscripción precedente –art. 57, ley 16.871. IV) El Esc. Daniel Ramos, por último, expresa: a) Es claro que la caducidad de la inscripción de la promesa no determina la extinción del derecho del promitente comprador que surge reglamentado en la promesa, cuya naturaleza variará sustancialmente según acceda o no a la publicidad registral (artículo 15 y 18 de la ley 8733, de 17 de mayo de 1931). Es por ello que entiende corresponde analizar si el acto en cuestión tiene o no aptitud registral para ingresar al sistema de la ley 16871. b) Entre las variadas modificaciones que introdujo el citado cuerpo legal, se encuentra la enumeración expresa de determinados principios registrales tales como el de matriculación (artículos 9 y siguientes) y tracto sucesivo (artículos 57 y 58). c) La armonización de estas disposiciones apuntan a lograr en un único elemento –la matrícula– todo el historial jurídico del bien de forma tal de determinar la descripción del inmueble, las titularidades y extensión de los derechos inscriptos (principio de determinación). Es justamente a través de un criterio de ordenamiento, que el tracto sucesivo irrumpe en acción para lograr *"un perfecto*

*encadenamiento de adquisiciones sucesivas cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral sea el transferente de mañana*" (Roca Sastre, Derecho Hipotecario. Tomo II pág. 308. Barcelona 1968). Y precisamente a través de la matriculación se determina el ingreso al sistema para la aplicación concreta del principio de tracto sucesivo; las excepciones que establece el artículo 58 de la ley 16871 no hacen más que confirmar la regla que el Registro debe cumplir con el contralor del tracto. d) La posibilidad de habilitar excepciones mediante la legitimación sustancial contenida en el propio artículo 57 determina actuar con cautela para la admisibilidad de actos que a *prima facie* no derivan de otro acto previamente inscripto. Exagerar la facultad administrativa de determinar en qué casos hay legitimación puede convertir al Registrador en dilucidador de conflictos o controversias de derechos que a la larga repercuten negativamente en la seguridad jurídica del tráfico a que apunta la publicidad registral. Obsérvese que pueden afectarse derechos inscriptos sin que el titular registral tenga intervención en el acto posterior. e) Entiende que esa facultad debe concretarse al menos en resoluciones de la Dirección General de Registros que en el caso concreto, la vinculante N° 191/2000, establece en qué casos puede o no admitirse la reinscripción o inscripción de una promesa sin el control del tracto sucesivo regulando un aspecto de la legitimación sustancial prevista en el artículo 57. La inscripción de una promesa que ya caducó es un acto que *"implica matriculación"* estando previsto en el elenco de actos inscribibles del artículo 17. Esta resolución, en el caso a estudio, declara aplicable el mismo régimen a las reinscripciones y las inscripciones anteriores al 1° de mayo de 1998, o sea, la aplicación del estatuto de la ley 16323. La expresión *"sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3°"* se refiere al hecho concreto que el bien estuviere matriculado o no. En caso afirmativo, el promitente enajenante necesariamente debe coincidir con el propietario. Pero como surge de los antecedentes, el título de adquisición y las sucesiones posteriores son todos actos anteriores a 1998 que no generaron la apertura de la matrícula respectiva. f) En conclusión, la Resolución N° 191/2000 habilita la inscripción de la promesa, haciendo aplicable el régimen de la ley 16323 y sus modificativas. V) En función de lo expuesto y aunque reconociendo la diversidad de fundamentos que confluyen en la dilucidación del presente caso, la Comisión Asesora dictamina por unanimidad de sus integrantes, que corresponde hacer lugar a la oposición del Esc. Andrés Tarrío, habilitando la inscripción de la promesa y cesión cuestionadas. -----

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



