Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 350.- En la ciudad de Montevideo, el veintidós de mayo 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. Fueron convocados, de acuerdo a la temática a considerar, en calidad de Técnicos Registradores, los Escs. Federico Albín y Raúl Camaño. ----------

Nº 24/2012. Petición Isaac Oks. Exp. 2012/11/18/29. El peticionante hace referencia a la inscripción realizada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 38120, de 5 de noviembre de 2002, que refiere a un oficio librado por el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 13er. Turno, el cual comunica la sentencia Nº 7, de 2 de marzo del mismo año, por la que se declara simulada y nula la escritura autorizada el 23 de octubre de 1979, por el Escribano Daniel Quintana, en la cual Marcelo Daniel Vengrover vendió el inmueble padrón 5721/001 a Berta Oks Silberman. Agrega que, según certificado expedido el 10 de diciembre de 2003, cuya fotocopia agrega, el Registro informa dicha inscripción, con un complemento incorporado posteriormente que establece "se agrega que el adquirente es Isaac Oks Silberstein por así surgir del oficio". Expresa que dicho agregado fue efectuado a instancias del abogado de la parte actora en dicho juicio, quien gestionó ante la Dirección del Registro, la inclusión en el asiento 38120, la mención del verdadero adquirente, lo que finalmente se logró, según la información que obtuvo. El solicitante entiende que la configuración del asiento respectivo, con el agregado efectuado, contraría lo establecido por el artículo 9 numeral 5 de la Ley 16871, que establece que en los asientos deberá consignarse el título de adquisición de la propiedad y los datos de la escritura en que se documentó la operación; a su vez los artículos 57 y 58, relativos al tracto sucesivo, disponen que no se puede inscribir acto alguno en el que aparezca como titular que transfiere o modifica un derecho, una persona distinta de la que figura en el asiento precedente. Concluye que, para inscribir una trasmisión a nombre de Isaac Oks, el titular que transfiere el derecho de propiedad debió ser Berta Oks, pero atento a que dicha escritura fue declarada nula en la sentencia referida, la trasmisión del dominio debería ser otorgada por el titular del dominio resultante del asiento precedente, pero ello no es posible en virtud del agregado efectuado al asiento, del cual surge como titular del dominio Isaac Oks Silberstein. Argumenta además, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 65 numeral 2 de la ley registral, en cuanto dicho agregado implicará la inscripción de una

decisión judicial referente a un acto absolutamente nulo. Por lo expuesto, solicita la supresión del agregado incorporado al asiento 38120 (hoy 38120 bis). El Registrador de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, expresa que, efectivamente, con posterioridad a la fecha del asiento Nº 38120, el día 19 de noviembre de 2003, se efectuó el agregado en cuestión a la inscripción, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley 16871, que permite efectuar rectificaciones cuando el Registro reconociere la existencia de error de concepto, teniendo presente el documento motivo de la reclamación. En efecto, surge de la comunicación judicial, un dato con trascendencia registral que revela la titularidad del derecho y que en su momento el Registro omitió establecer. A su juicio, tratándose de una sentencia judicial, no corresponde al Registrador analizar los fundamentos de derecho que se tuvieron por el juzgado para efectuar tal apreciación; al Registro no le compete examinar los elementos probatorios que se utilizaron para pronunciarse declarando la titularidad dominial, por lo que concluye que la rectificación deberá ordenarse por el juzgado competente. La Comisión Asesora debate el asunto, recibiéndose el aporte del Dr. Ricardo Brum, quien manifiesta que el mismo asunto que tratan estas actuaciones ya fue ventilado en sede judicial, en el expediente "VANGROVER, MARCELO DANIEL C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD SECCIÓN INMOBILIARIA DE MONTEVIDEO Y OTROS PROCESOS" (Ficha 2-54688/2005), tramitado en el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Cuarto Turno, exhibiendo testimonio de la sentencia Nº 192, de fecha 5 de setiembre de 2007, la cual confirma la sentencia del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 13er. Turno, por la que se desestima la demanda y establece *"debe necesariamente concluirse, en puntual observancia al objeto del proceso delimitado en estos procedimientos... que el agregado de fecha 19/11/2003 al asiento registral Nº 38120 del 5/11/2002 por el que se señala que el adquirente del padrón Nº 5721/001 es Isaac Oks Silberstein..., no reproduce error material o de concepto de conformidad con las previsiones de arts. 67 a 69 de la ley Nº 16871. Particularmente porque el asiento de marras se ejecutó en estricta observancia a las comunicaciones ordenadas por la sede letrada interviniente en el proceso principal y competente al efecto... y en aplicación de las previsiones de arts. 17 num 1 y 8, 58, 67, del texto citado dando cumplimiento al mandato judicial antecedente en su complejo contenido (anulatorio, declarativo). Por consecuencia, las proposiciones de mérito sostenidas por la recurrente y sus posibilidades de habilitar contradicción a las previsiones de art. 65 num. 5, 85 y conc. eiusdem, deben ser ventiladas en la vía procedimental adecuada a ser eventualmente instalada por el interesado en el decurso del proceso principal multicitado*

con convocatoria de la totalidad de participantes en el mismo, en tanto, sustancialmente, consolidan extremos de debate que dicen relación con interpretación de los fallos judiciales que en la actualidad adquieren eficacia de cosa juzgada (arts. 215 y conc. C.G.P.)". En consecuencia, la Comisión Asesora dictamina que no hay mérito para corregir administrativamente el asiento efectuado, debiendo estarse a lo ordenado por la justicia. UNANIMIDAD. ----------

Nº 25/2012. Petición Sabina Pérez. Exp. 2011/11/18/61. La solicitante expone que con fecha 26/1/2011 solicitó al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo un certificado relativo a los padrones 12005 y 424719, obteniendo información que no arrojaba inscripción de ninguna hipoteca. Luego amplió los mismos al día 3/2/2011, no surgiendo modificaciones a la información anterior. En base a la información solicitada, autorizó escritura de compraventa libre de obligaciones y gravámenes con excepción de un arrendamiento que las partes conocían. Posteriormente, habiendo tomado conocimiento que se había fijado fecha para el remate del bien, obtiene una ampliación del certificado, con fecha 6/4/2011, del cual surge la inscripción de un embargo trabado sobre el padrón 12005, con fecha 21/3/2011 y la hipoteca Nº 2139 Fº 2395 Lº 347 del 14/5/1981 sobre el mismo bien. Ante esta situación, concurrió a la División Informática de la Dirección General de Registros, donde pudo averiguar que: a) el día 14/12/2010 el Registro de oficio dio de baja la inscripción de la hipoteca; b) el 3/2/2011, a la hora 15.05, el Registrador le da el alta a la referida inscripción; c) el mismo día 3/2/2011, a la hora 15.30, el BROU solicita información directamente al Registro y surge la inscripción referida; d) el mismo día 3/2/2011, a la hora 16.45, el Registrador le da nuevamente la baja a la inscripción; e) finalmente, el día 7/2/2011, se le da nuevamente el alta a la inscripción relacionada, la cual se mantiene al día de hoy. Resume la peticionante, que el mismo día, 3/11/2011 la hipoteca estuvo inscripta 1 hora 40 minutos, período en el que el BROU solicitó información desde su terminal, después se le dio la baja, por lo cual, al momento en que la gestionante obtiene información registral –el día 3/2/2011 a última hora– el asiento registral no existía. Ante los perjuicios que expresa haber padecido, solicita la expedición de una constancia que confirme que al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa de fecha 4/2/2011 el inmueble padrón 12005 no tenía ninguna inscripción que lo afectara, a fin de ser presentada ante la justicia. La Comisión Asesora debate la procedencia de la solicitud y habida cuenta de que –según narra la propia peticionante – ya cuenta con un certificado que arroja que a última hora del

día 3/11/2011 no existía en el bien inscripción de ninguna hipoteca, el cual acredita la situación registral al momento de su expedición, no corresponde hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD. ----------

Nº 26/2012. Petición Rosa Duarte. Exp. 2012/11/18/42. Se solicita la cancelación de la inscripción realizada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 22193, de fecha 9 de junio de 2011, que refiere un certificado de resultancias de autos de la sucesión de Ariel Ildefonso Perdomo Ferreyra, por cuanto dicho causante no tenía ningún derecho sobre el inmueble padrón 61407/301 al tiempo de su fallecimiento y no haberse dado cumplimiento al tracto sucesivo. El Registrador de Montevideo, Esc. Daniel Ramos informa que de la constancia de inscripción agregada al documento original, surge la inscripción solamente por la unidad 201 del referido padrón matriz, la cual no es cuestionada. Sin embargo, agrega, existe volcada una inscripción por la unidad 301, que si bien se relaciona en los antecedentes, el registrador no debió tener en cuenta ya que el tracto sucesivo solamente es ajustado respecto a la unidad 201. Concluye que la inscripción por la unidad 301 no correspondió ser volcada, por lo que deberá ser efectuada la corrección pertinente, sugiriendo dar vista a los sucesores de Ariel Ildefonso Perdomo Ferreyra. La Comisión Asesora entiende que, efectivamente, se padeció error al haberse efectuado el asiento registral por la unidad 301, ya que a su respecto no se respetó el tracto sucesivo. En este sentido, el Esc. Carlos Milano manifiesta que, como lo ha expuesto en otras oportunidades, el artículo 57 de la ley 16871, que regula el tracto sucesivo, dice claramente que el registrador no puede inscribir "*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*". Es decir que, con posterioridad a la vigencia de la ley 16.871, si bien el Registrador califica en base al documento que tiene a la vista y no realiza un estudio dominial hacia atrás, sí debe cotejar que quien transfiere, modifica o afecta un derecho, sea el que figura como titular en la inscripción precedente. Si no procedió de esta manera, la calificación no se practicó de acuerdo a derecho y por tanto el acto administrativo de registración está viciado de ilegalidad, ya que conforme a la doctrina más recibida, la calificación constituye la motivación del acto de registro. En consecuencia, si hoy se detecta una inscripción posterior a la ley 16.871 en la cual no se haya cumplido con el tracto sucesivo, frente a la solicitud de un sujeto que hace uso de un derecho constitucionalmente

regulado como lo es el derecho de petición (art. 318 de la Constitución), no cabe otra decisión más que la de mandar cancelar la referida inscripción, ya que integra las potestades de todo órgano administrativo, la revisión de sus propios actos. La Comisión Asesora concluye que es de aplicación lo dispuesto por el artículo 2 de la Resolución Nº 2/2011, que dispone *"Las peticiones de los interesados que refieran a inscripciones posteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nº 16.871, se resolverán caso a caso por esta Dirección General, tomando en consideración si se cumplió con lo establecido en los artículos 57 y 58 de dicha Ley, debiendo observarse todas las garantías legales y reglamentarias (Art. 75 Decreto 500/991)".* En consecuencia se dictamina que correspondería cancelar parcialmente la inscripción de referencia, tan solo en lo que refiere al padrón 61407/301, dándoles previamente vista a los sucesores de Ariel Ildefonso Perdomo Ferreyra y siempre que no exista oposición de éstos. UNANIMIDAD.----------

Nº 27/2012. Petición Alberto Martínez. 2011/11/18/170. Vuelve a consideración de la Comisión Asesora, el expediente en el cual se peticiona la cancelación parcial de una escritura de ratificación y rectificación, autorizada por la Escribana Ana Elena Goncalvez Martínez el 12 de julio de 2006, inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando, con el número 3402, el 13 de julio de 2006, respecto del Padrón Nº 67, de la localidad catastral Biarritz. En dicha oportunidad, por dictamen Nº 1/12, asentado en el Acta No. 323, de fecha 11 de enero de 2012, la Comisión Asesora entendió que no están configurados los extremos requeridos en el artículo 82 numeral 1º de la Ley 16.871, es decir el consentimiento de todos aquellos amparados por la inscripción que se desea cancelar, por lo cual recomendó dar vista al peticionante Esc. Alberto Martínez, así como a los otorgantes de la escritura de ratificación y rectificación de fecha 12 de julio de 2006, Sres. Miguel Hernan Frank, Gilda Elizabeth Silva, Guillermo Frank y Silvia Haydee Padlog y a la Escribana autorizante Ana Elena Goncalvez Martínez, solicitándoles la presentación de una copia de dicha escritura, de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 del Decreto 500/91 y artículo 1º, literal "b)" de la Resolución Nº 2/2011, de 3 de enero de 2011. Según se acreditó de fojas 37 a 42, la administración procedió de acuerdo a lo sugerido, presentándose únicamente el gestionante Esc. Alberto Martínez, quien efectúa ciertas aclaraciones respecto al dictamen anterior, las que son de recibo. Sin embargo, al no comparecer los restantes notificados, que constituyen los amparados por la inscripción cuestionada y no poder accederse a la primera copia de la escritura correspondiente, la Comisión Asesora

concluye que no están configurados los extremos requeridos por la ley para poder cancelar la inscripción, razón por la cual recomienda no hacer lugar a lo peticionado. UNANIMIDAD.--

Nº 28/2012. Contencioso registral María Iturburu. Exp. 2012/11/18/49. Se trata de la oposición a la calificación registral contra la inscripción de escrituras de cesación parcial de condominio en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando, (inscriptas provisoriamente con los Nos. 743, 744 y 745 de fecha 6 de febrero de 2012) observados por la misma causal: nulidad absoluta del fraccionamiento por violación de las normas contenidas en el artículo 2 y 11 de la ley 10723, en la redacción dada por el artículo 83 literal "e" de la ley 18308. La Comisión Asesora se remite a los dictámenes números 75/2011 y 11/2012, cuyas copias se adjuntan, ratificando los comparecientes la opinión vertida en las referidas oportunidades y en el caso del Esc. Pablo Pérez, compartiendo la opinión mayoritaria que confirma las observaciones de la Registradora.----------

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