

Dirección General de Registros
Edificio de Montevideo - 18 de julio 1730
Tel 2402 3642 - C.R. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA N° 353.- En la ciudad de Montevideo, el catorce de agosto 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, 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 Daniel Ramos. -----

N° 37/2012. Oposición a la calificación registral. Esc. Víctor Borges. Exp. 2012/11/18/74. El Esc. Víctor Borges se opone a la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el N° 753, el 18 de enero de 2012. Se trata de una escritura de compraventa otorgada entre Tania Elisa Martinelli (parte vendedora) y Zulma Haydee De León, quien según la comparecencia "contrata para sí y para su hijo Sebastián Nicolás Plada" y en la que dispone que la primera vende, salvo la hipoteca recíproca y la excepción que se establecerá en la cláusula tercera a la segunda, quien compra para su hijo Sebastián Nicolás Plada la propiedad y posesión del inmueble. En la cláusula tercera, Tania Martinelli constituye gratuitamente a favor de Zulma Haydee De León, derecho real de habitación sobre el mismo inmueble. Señala la Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, que desde el inicio no quedó claro al calificador si el referido contrato constituía una *gestión sin poder* (art. 1255 CC) o una *estipulación para otro* (art. 1256 CC). Se trata de estipulaciones válidas, pero que tendrán diferentes efectos jurídicos y del punto de vista registral, debe determinarse si se ha producido o no la transferencia de la propiedad y a nombre de quién se inscribirá el bien. En efecto, si se considera una *gestión sin poder*, los efectos del contrato no se producen sino hasta tanto sea ratificado por la persona a cuyo nombre se haga, aplicándose además las disposiciones de la Ley 18362, que regula las formalidades de los negocios de gestión solemne. En cambio, si se considera una *estipulación para otro* el estipulante contrata a nombre propio una ventaja a favor de un tercero beneficiario, quien podrá "*exigir el cumplimiento de la obligación si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada*" de acuerdo a lo dispuesto por dicho artículo 1256. La Comisión Asesora debate el asunto, existiendo enfoques diversos entre sus integrantes, con argumentos a favor de una u otra posición. No pudiendo arribarse a una definición en las posiciones de todos los miembros, se acuerda posponer el dictamen para la semana próxima, a los efectos de estudiar el punto con mayor profundidad. UNANIMIDAD.-----

Nº 38/2012. Petición "Costa Bella SA". Exp. 2012/11/18/54. Se solicita la cancelación de las inscripciones números 62 y 62 bis del año 2006, referidas a una promesa de fecha 15 de abril de 1973 y su cesión del 3 de marzo de 1986, relativas a los inmuebles empadronados con los números 393 y 400, de la localidad Barros Blancos, departamento de Canelones. La compareciente, "Costa Bella SA" acredita su propiedad, en mérito a los siguientes negocios jurídicos inscriptos en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando: (1973) El 7 de julio de 1973, Francisco Curto D'Elía y Aída Modesta Ivaldi Benzano enajenaron los bienes al Sr. Helmut Strauss, casado con Raquel Berges Schapiro, inscripción Nº 1202 Fº 506 Lº 67. (1999) Helmut Strauss falleció el 1/6/1999, sucediéndole sus hijos Roberto y Deborah Strauss Berger, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge Raquel Berger por sus gananciales, certificado de resultancias de autos inscripto con el Nº 1543/2007. (2007) Dichos sucesores y cónyuge supérstite prometieron en venta dichos bienes a "Costa Bella SA", según documento de fecha 26 de julio de 2007, inscripción Nº 4001/2007. (2012) Con fecha 8 de mayo de 2012, se otorga por las mismas partes, compraventa en cumplimiento de la promesa referida, inscribiéndose con el Nº 2822/2012. Las inscripciones cuya inscripción se solicita cancelar fueron otorgadas: a) la promesa de compraventa, entre Francisco Curto D'Elía, casado con Aída Modesta Ivaldi Benzano y Juan Cruz Marín Silva, soltero y b) la cesión de promesa, entre Juan Cruz Marín Silva y Francisco Demetrio Bettas Negreira, ambos solteros. El fundamento por el cual se solicita la cancelación, es el incumplimiento, de parte del Registrador con el contralor del tracto sucesivo prescripto en el artículo 57 de la Ley 16871, al registrar la promesa y cesión referidas, en el año 2006. La Registradora de Pando, Esc. Mariella Prato, manifiesta que la situación se generó porque la inscripción del año 1973 recién se ingresó a la base de datos en el año 2009 y el calificador debió haber controlado el tracto por la certificación notarial agregada, en tanto no estaba disponible la consulta informática. Concluye que, por tratarse de inscripciones posteriores al año 1998, entraría en la hipótesis prevista por el numeral 1º literal b) de la Resolución Nº 2/2011 de la Dirección General de Registros. El Esc. Daniel Ramos expresa que dada la prioridad de la inscripción del Sr. Helmut Strauss desde 1973, la registración de la promesa y cesión del año 2006 no debieron efectuarse por aplicación del principio del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 inciso 1º y 2º y la matriculación que ordenan los artículos 9º, numerales 5 y 6, 11 y 17 numeral 2 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997. En efecto, el citado artículo 57 establece que *"No se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se*

Dirección General de Registros
 Edificio de Notariado - 18 de julio 1730
 Tel 2402 5642 - C.P. 11203
 www.dgrgub.uy

transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente... 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". De acuerdo al artículo 11, "la presentación de un acto o negocio jurídico para registrar... importan por sí solas solicitud de matriculación respecto de los inmuebles que aun no estén incorporados al sistema". El acto inscribible promesa se encuentra previsto como tal en el numeral 2 del artículo 17. Por su parte, el artículo 9º numerales 5 y 6, determinan que para la matriculación debe necesariamente indicarse "el título de adquisición de la propiedad, su clase, lugar y fecha de otorgamiento o expedición y escribano o funcionario autorizante y la inscripción inmediata anterior del título de adquisición". El Esc. Carlos Milano expresa que en el presente caso, se aplican las mismas consideraciones que las expresadas en dictámenes anteriores de esta Comisión Asesora, remitiéndose a lo manifestado en su momento, respecto a que el error en la calificación registral, vicia de ilegalidad la inscripción, ya que conforme a la doctrina más recibida, ella constituye la motivación del acto administrativo de registro. En conclusión, se dictamina que corresponde aplicar lo dispuesto en el artículo 1º literal b) de la Resolución Nº 2/2011 de la Dirección General de Registros y en forma previa a disponer la cancelación de las inscripciones, corresponde dar vista de las presentes actuaciones al beneficiario de dichas inscripciones, Sr. Francisco Demetrio Bettas Negreira UNANIMIDAD. -----
 No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-

The bottom of the document features several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, a signature is written over a circular stamp, with the text "Pablo Peres" and "2012" visible. To the right, there are more signatures and a rectangular stamp with illegible text and a date.

