

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 19 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA N° 358.- En la ciudad de Montevideo, el veintiocho de noviembre 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. Stella Stratta y Federico Albín. -----

N° 47/2012. Petición Agencia Nacional de Vivienda. Exp. 2012/11/18/103. La Gerencia de la División Notarial de la Agencia Nacional de Vivienda, se opone a la calificación registral de la inscripción número 25572/2012 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, correspondiente a un certificado de transferencia de crédito hipotecario a favor de dicha Agencia, observado por haber caducado las inscripciones de la hipoteca original y su ampliación. La oponente solicita se mantengan vigentes dichas inscripciones, en razón de que la hipoteca fue constituida al amparo de la Ley 13584, de 9 de febrero de 1967, la cual pasó a formar parte del Fondo Nacional de Vivienda, conforme al artículo 33 de la Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, el cual fue creado por el artículo 81 de dicha ley, en la redacción dada por el artículo 1° del Decreto Ley 14104, del 16 de enero de 1973. Posteriormente, expresa la peticionante, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1° del Decreto Ley 15034, del 8 de julio de 1980, el Fondo Nacional de Vivienda pasó a integrar el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay, rigiendo para dicho crédito hipotecario, el artículo 13 de la Ley 17596, del 13 de diciembre de 2002, en cuanto a la no caducidad de la inscripción registral. El encargado de la dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, expresa que la situación registral impide la posibilidad de efectuar la inscripción solicitada, ya que la inscripción de la hipoteca original, N° 1503 F° 832 del L° 297, *"se caducó por inserción en maestro con fecha 17 de marzo de 2010"*. En consecuencia, siendo el acto observado un acto que presupone la existencia de otro originario o de primer grado que no está vigente, concluye que no puede efectuarse la inscripción. La Comisión Asesora Registral estudió el tema, constatando que según el artículo 33 de la Ley 13728, *"Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que esta ley prevé en el presente Capítulo y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación"*, estableciendo la misma disposición, que *"los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a vertirse en el Fondo Nacional de Vivienda, establecido en el*

artículo 81 de la presente ley". A su vez, dicho artículo 81, crea el Fondo Nacional de Vivienda, estableciendo que el mismo "se destinará a la ejecución de la política de vivienda, a la adquisición de tierras, a la realización de servicios de infraestructura urbana y de servicios comunitarios mínimos". El Decreto Ley 15034, de 8 de julio de 1980, estableció "Declárase que el Fondo Nacional de Vivienda, creado por el artículo 81 de la Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, integra el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá su titularidad y podrá afectarlo para todas las modalidades de crédito autorizadas por su ley orgánica". Finalmente, el artículo 13 de la Ley 17596, de 13 de diciembre de 2002, estableció que "Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán". El presente caso plantea las siguientes cuestiones a dilucidar: a) Si en la transferencia patrimonial que operó a favor del BHU está verdaderamente comprendido el crédito hipotecario constituido originariamente a favor de UTE; b) Si una hipoteca constituida por un sujeto de derecho que no es el BHU, bajo el régimen jurídico de una caducidad treintenaria, puede considerarse vigente cuando la Ley 17596 establece la no caducidad exclusivamente a favor de dicho Banco. c) Si respondemos a las dos primeras interrogantes en forma afirmativa, corresponde preguntarnos si el Registro de la Propiedad debió mantener la vigencia de las inscripciones sin una comunicación que publicitara la transferencia del crédito hipotecario operada a favor del Banco Hipotecario. Respecto a la **primer interrogante**, las opiniones se encuentran divididas; el Dr. Ricardo Brum y los Escs. Sella Stratta, Pablo Pérez opinan que de las normas no surge claramente dicha transferencia. El artículo 33 de la Ley 13728 solo establece que "los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a verse en el Fondo Nacional de Vivienda" y a su vez que dicho fondo pasó a integrar el patrimonio del BHU por disposición de la Ley 15034, pero en ninguna disposición se establece que los créditos hipotecarios constituidos a favor de organismos públicos y con recursos del Fondo Nacional de Vivienda fueron transferidos a favor del Banco. La Esc. Stratta puntualiza, en este sentido, que la fecha de constitución de la hipoteca, es posterior a la vigencia de los artículos 33 y 81 de la ley 13728, lo cual le genera la interrogante de por qué razón ella no es suscrita por al BHU. Los Escs. Carlos Milano y Federico Albín en cambio, y aunque con ciertas dudas, puesto que la interpretación del cúmulo de normas no es sencillo, opinan que

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

cuando la Ley 13728 creó el Fondo Nacional de Vivienda, reguló el mismo bajo la modalidad de un patrimonio de afectación, siguiendo la orientación doctrinaria que lo concibe como una masa de bienes, derechos y relaciones jurídicas confiados a una institución pública. Dentro de esa masa de bienes y derechos, deben considerarse comprendidos también los créditos e hipotecas que los garantizan. Por tanto, cuando la Ley 15034 declaró que *"el Fondo Nacional de Vivienda, creado por el artículo 81 de la Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, integra el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá su titularidad"* no hizo otra cosa que confirmar la transferencia de la titularidad de dichos bienes y derechos. Por algo el legislador empleó el vocablo *"declárase"*, expresión que suele utilizar la ley para referirse a la confirmación de situaciones jurídicas preexistentes. Con respecto a la razón por la cual el préstamo originario no aparece suscrito por el BHU sino por UTE a pesar de ser de fecha posterior a la vigencia de la Ley 13728, ello se debe a que la propia ley facultaba en su artículo 33 a que los organismos de derecho público otorgaran préstamos de vivienda bajo las condiciones que la propia ley establecía, es decir que, a pesar de se creaba el referido patrimonio de afectación administrado por el Banco, la norma preveía que ciertos organismos públicos continuaran otorgando los préstamos. En cuanto a la **segunda interrogante**, si una hipoteca constituida por un sujeto de derecho que no era el BHU, bajo el régimen jurídico de una caducidad treintenar, puede considerarse vigente cuando la Ley 17596 establece la no caducidad exclusivamente a favor de dicho Banco, el Dr. Ricardo Brum expresa y los restantes miembros comparten, que ello no es posible en razón del principio de legitimación, ya que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene. Cuando la hipoteca se constituyó en el año 1972, se hizo a favor de UTE y bajo el régimen jurídico que establece la caducidad de la inscripción a los 30 años. Aun cuando lleguemos a la conclusión de que el crédito hipotecario fue transmitido al BHU, *no puede considerarse que junto con la transferencia, se produjo una alteración de su caducidad, porque el acreedor pasó a ser justamente el Banco Hipotecario*. En efecto, la mutación que se produce respecto de uno de los sujetos de la relación jurídica, extraño a quienes originariamente otorgaron la hipoteca, no puede implicar el cambio del régimen jurídico que rige la convención, por más que el acreedor pase a ser una institución de crédito estatal. La Ley 17596, ley excepcional en cuanto establece una suerte de privilegio a favor del BHU, dispone *"Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay... y las inscripciones registrales de las mismas no*

caducarán", con lo cual deja fuera de la regla general que establece la caducidad treintenaria de las inscripciones hipotecarias, pero ello solo rige, según expresamente lo aclara la norma para los gravámenes constituidos a favor de dicho Banco y del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En nuestro caso, el acreedor original lo fue UTE, con él se trabó la relación jurídica sustantiva, la cual no puede verse modificada por una mutación subjetiva posterior. En cuanto a la **tercer interrogante**, si el Registro de la Propiedad debió mantener la vigencia de las inscripciones sin una comunicación que publicitara la transferencia del crédito hipotecario operada a favor del Banco Hipotecario, la Comisión Asesora opina, con la unanimidad de sus miembros, que ello no es posible. El Registro se limita a informar de las situaciones jurídicas que le son comunicadas con fines publicitarios. Por más que una ley establezca la transferencia patrimonial entre instituciones o sujetos de derecho, si no se inscribe un acto que lo comunique, la situación registral permanece incambiada. En efecto, cuando el Fondo Nacional de Vivienda pasó a la esfera patrimonial del BHU, éste debió comunicar, con un simple certificado notarial que en la transferencia estaban comprendidos tales y cuales préstamos hipotecarios, del mismo modo que se realiza habitualmente con las transferencias patrimoniales interbancarias. Por lo tanto, la Comisión Asesora dictamina: a) El Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo procedió correctamente al dar por caduca la hipoteca original. b) En consecuencia, habiendo caducado la inscripción de primer grado, no corresponde inscribir la de segundo grado, pretendida por la Agencia Nacional de Vivienda. c) Se recomienda a la Dirección General no hacer lugar a la oposición a la calificación impetrada. UNANIMIDAD.---

Nº 48/2012. Oposición a la calificación registral Esc. María Bonaudi. Exp. 2012/11/18/97 y 2012/11/18/98. La Esc. María Valentina Bonaudi se opone a la calificación registral de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con los números 2012/8439 y 2012/8438, de fecha 18 de junio de 2012, correspondientes, a dos compraventas en las que figuran los Sres. Germán Carlos BOCAGE MOSCA y Farol Natalia KENTNER como vendedores de determinados bienes ubicados en el Balneario Playa Hermosa, departamento de Maldonado, las cuales fueron observadas –entre otros motivos– porque el técnico calificador detectó la existencia de inscripciones de cesiones de derechos hereditarios en el Registro Nacional de Actos Personales en virtud de las cuales se alteraría la legitimación de los enajenantes. La impugnante argumenta: a) El artículo 65 de la Ley 16871 establece límites a la calificación registral de los documentos, disponiendo que el Registrador podrá no admitir la inscripción definitiva cuando los actos inscribibles no

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 19 de Julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgrr.gub.uy

contengan los datos que según las leyes y reglamentos deban aportarse a los efectos de la publicidad registral, los que sean absolutamente nulos siempre que la nulidad surja del instrumento, los que no hayan cumplido con las exigencias tributarias, cuando los instrumentos no reúnan los requisitos formales necesarios para su validez, cuando el acto o contrato no sea de los que legalmente deban inscribirse y cuando no se cumplan las demás exigencias para la publicidad registral. b) La observación precitada excede el límite dispuesto en el artículo 65 al obstar a su debida inscripción por motivos que no encuadran dentro de las previsiones legales. Esta calificación se verifica sobre el fondo del asunto, excediendo la función de controlar la formalidad del documento, más allá de situaciones en las que la nulidad resulte del mismo instrumento. c) La calificación se realiza consultando la información que surge de otro Registro que no es el propio en el cual se está inscribiendo el acto, lo cual es un exceso de atribuciones, ya que nada tiene que ver con los controles que debe realizar en su función. En virtud de que los documentos objeto de la oposición habían sido calificados en la sede de Montevideo, las actuaciones fueron remitidas al Registrador de la Propiedad Inmueble de dicho departamento, Esc. Daniel Ramos, quien expresa: a) Que comparte los fundamentos de la oposición exclusivamente respecto al punto relativo a la cesión de derechos hereditarios detectada. b) Entiende del caso señalar que los padrones 3400 y 2820, integran el grupo de bienes que se encuentra analizando la Comisión creada por Resolución N° 42/2012 de la Dirección General de Registros, por lo que sugiere su intervención a los efectos de pronunciarse si es correcto el contralor del tracto sucesivo indicado en el documento. La Comisión Asesora, debatió el asunto, recibíendose el siguiente aporte de la Esc. Stella Stratta, quien además integra la Comisión referida precedentemente: a) La Comisión, integrada por los Técnicos Registradores Myriam Villanueva, Mónica Gilardoni y Stella Stratta, estudió el proceso de inscripción del certificado de resultancias de autos de la Sra. Joaquina Adorno, comprensivo de 373 padrones ubicados en la localidad Playa Hermosa, departamento de Maldonado, que se realiza en diferentes etapas, mediante rogatorias de inscripción parciales, detectándose ciertas irregularidades que motivaron la investigación administrativa decretada por Resolución N° 279/2011, de 5 de diciembre de 2011, pero su tarea de aún no culminó totalmente. b) El control del tracto sucesivo se dificulta especialmente, pues al ser la Sra. Adorno una de las propietarias originales del Balneario, los títulos de adquisición se remontan a los padrones en mayor área, existiendo numerosas inscripciones posteriores y siendo la causante propietaria a veces de la totalidad

de los bienes incluidos y a veces de cuotas partes de los mismos. c) Alguno de los padrones incluidos en la sucesión fueron enajenados luego de inscripta la misma y otros fueron objeto de promesas de compraventa otorgadas por el declarado heredero Sr. Teófilo Adorno, amparándose la inscripción en lo dispuesto por el artículo 2 numeral 2 del Decreto N° 333/98, certificando el escribano interviniente la calidad de presunto único heredero del promitente vendedor. d) Habiéndose inscripto en la sede de Maldonado una cesión de derechos hereditarios en la sucesión de Joaquina Adorno, otorgada por una persona no incluida en la sucesión y ante la presentación de estas promesas, se realizaron contactos con los encargados de los Registros de Maldonado y Montevideo para dar un tratamiento similar a la documentación en trámite en ambas sedes. En su virtud, se impartieron instrucciones de calificación a los funcionarios técnicos respectivos, solicitando especial atención en los documentos cuyo origen fuera la citada sucesión en particular en el control del tracto sucesivo. e) De los documentos estudiados por la Comisión, surge un tratamiento diferente –según quien sea el profesional actuante– a bienes con un origen aparentemente similar. Se destaca una promesa de compraventa (la que es entregada a la Comisión Asesora y se adjunta a las actuaciones), en la que el Sr. Germán Bocage declara ser propietario del 90 % indiviso de los solares, mientras que en las compraventas objeto de las inscripciones provisorias impugnadas, el mismo Sr. Germán Bocage enajena el 100 % de los padrones con similar origen. f) En cuanto al alcance de la calificación registral, el artículo 64 de la Ley 16871 dispone que *“El Registrador calificará bajo su responsabilidad... si el documento presentado a inscribir, en su totalidad, reúne las condiciones impuestas por la presente ley, y demás leyes y reglamentos aplicables”*, disposición que debe armonizarse con los artículos que reglamentan el control del tracto sucesivo, al ser una de las condiciones impuestas por esta ley para la inscripción y también con los que establecen los elementos que debe contener la matrícula registral. En efecto, la excepción establecida en el numeral 5 del artículo 58, *“No será necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto... 5) Cuando el acto inmediato anterior constituya la transmisión de una universalidad inscrita en el Registro competente”*, es de aplicación en el Registro de la Propiedad, habilitando la enajenación por un titular que no es el último inscripto. Pero ello no inhibe al calificador de exigir el cumplimiento de lo dispuesto por el inciso final: *“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 inscrito en el Registro, circunstancia que se consignará en la ficha respectiva”*. Esto es así, porque debe

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 19 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

surgir la legitimación del disponente para que la tradición sea eficaz y se produzca la traslación del dominio, que es el acto inscribible. A esta conclusión debe llegarse por aplicación de los principios registrales recogidos en la ley registral, especialmente el de legalidad. El técnico calificador en la actualidad, puede tener acceso a la información inscrita en otros Registros, gracias a la aplicación de las tecnologías permitidas por el artículo 95 de la ley registral. Por tanto, estaría habilitado para exigir las aclaraciones, descartes o ampliaciones necesarias para confirmar los derechos del disponente o por lo menos, la cuota parte que le corresponde. g) En las compraventas a estudio, difieren las procedencias que legitiman la actuación del disponente: 1) en la que se tramita con el N° 8439/2012, existe compraventa antecedente inscrita con el N° 2184, que comprende la totalidad del bien; 2) en la que se tramita con el N° 8438/2012, se relacionan por la autorizante los títulos de adquisición de la Sra. Joaquina Adorno, su sucesión (que comprende la totalidad del bien) y la cesión de derechos hereditarios otorgada en abril de 2012. Se omite relacionar la otorgada en mayo del mismo año ante la misma Escribana y la anterior de noviembre de 2011; 3) la procedencia que se indica por el padrón anterior, en este último caso, coincide solamente en parte con los antecedentes, pero ello se dilucidará con el levantamiento de algunas de las observaciones formuladas. h) Por tanto, debería aclararse qué cuota parte en el bien corresponde realmente al Sr. Germán Bocage, a la luz de la documentación relacionada, pues es éste uno de los elementos que debe contener la matrícula registral (artículo 9 y concordantes). Una vez aclarado este punto por la profesional actuante, correspondería rectificar si difiere del 100 % las inscripciones que abrieron matrícula, para adecuarlas a la realidad y una vez cumplido, podría procederse a la inscripción, previo levantamiento de las demás observaciones formuladas. El Esc. Carlos Milano agrega que, si bien comparte las apreciaciones de la impugnante en cuanto a que la ley establece límites a la calificación que puede realizar el Registrador, dichos límites no quedan circunscriptos al documento que tiene en sus manos, sino que además, tiene a su alcance los elementos que emergen de las inscripciones en los Registros. En la actualidad y gracias a la aplicación de la tecnología y los sistemas informáticos, existe en la Dirección General de Registros una base de datos única que nuclea los actos inscritos en cada una de las oficinas registrales. Dicha base de datos está a disposición del Registrador, quien puede –de acuerdo a la facultad conferida por el artículo 95 de la ley 16871– *“utilizar para las tareas de información e inscripción cualquier técnica que asegure la permanencia,*

inalterabilidad y exactitud de la información". Pues justamente, para asegurar la exactitud de la información a brindar, los asientos deben reflejar la realidad jurídica y si la tecnología permite consultar la base de datos que es única, aun cuando refieran a otros Registros, nada mejor que posibilitar dicha exactitud mediante la consulta respectiva a los efectos de contar con asientos fidedignos y respetuosos de la legitimidad. Por otra parte, circunscribiéndonos a los documentos objeto de estas actuaciones, el Registrador no puede ignorar que a raíz de la investigación administrativa llevada a cabo, se establecieron instrucciones generales respecto de un conjunto de bienes entre los que se encuentran los precitados, que alertan sobre los controles a realizar en sus procedencias a los efectos de no inducir a errores de registración. No constituye un exceso de atribuciones el realizar la calificación registral consultando la base de datos de la propia Dirección General de Registros u otra información que la propia organización le provea al calificador, siempre que ello coadyuve a la legalidad de la actuación. Son aplicables en la especie, además los principios administrativos de legalidad objetiva y verdad material recogidos en el artículo 2 del Decreto N° 500/991. La Comisión Asesora comparte las apreciaciones precedentes, agregándose a estas actuaciones –para mejor proveer– fotocopias de las minutas registrales de las cesiones de derechos hereditarios anteriormente citadas. UNANIMIDAD.-- No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'Felle'. In the center, there is a smaller signature that looks like 'Kamm'. To the right of this, there is a large, dense scribble consisting of many overlapping, dark lines. Above these signatures, there are several horizontal lines and a large, sweeping scribble that spans across the width of the page.