

5 July 3



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

ACTA Nº 359.- En la ciudad de Montevideo, diecinueve de diciembre 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 Escribanos Stella Stratta y Federico Albín.

Nº 49/2012. Contencioso registral Esc. Alberto Herrera. Exp. 2012/11/18/113. El Esc. Alberto Herrera se opone a la calificación registral de la inscripción provisoria verificada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia con el número 2338, de fecha 25 de mayo de 2012, correspondiente, a una compraventa del bien rural empadronado con el número 23.066 del citado departamento, la cual fue observada por incumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 3º y 11 de la ley 10723, en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley 18308. Dado que en las presentes actuaciones se esgrimen los mismos argumentos que en anteriores oposiciones por la misma causal, la Comisión Asesora se remite a los dictámenes números 75/2011, 11/2012 y 40/2012 cuyas copias se adjuntan, ratificando los comparecientes la opinión vertida en las referidas oportunidades y compartiendo los fundamentos detallados por el Registrador de Colonia, salvo el Esc. Federico Albín quien se remite a los esgrimidos en los dictámenes anteriormente citados. UNANIMIDAD.

Nº 50/2012. Petición Esc. Graciela González. Exp. 2012/11/18/100. La Esc. Graciela González solicita la cancelación de las inscripciones Nº 717 Fº 1050 Lº 1 año 1975 (sucesión), Nº 36 Fº 92 Lº 11 año 1997 (promesa) y Nº 2689 año 2005 (cesión de la promesa anterior), vinculadas el bien inmueble empadronado con el número 684 de Canelones (Progreso). Fundamenta su pedido en la inexistencia de legitimación para incluir en la sucesión un inmueble que había sido previamente enajenado e inscripto en el año 1972 (Nº 127 Fº 57 Lº 1) y por tanto tampoco existió legitimación para prometer en venta un inmueble que no se encontraba en su patrimonio, correspondiendo proceder en consecuencia también con la modificación de promesa posterior. La Registradora de Canelones, Esc. Ofelia Lancibidad, informa que la petición planteada encuadra en el supuesto general previsto en la Resolución Nº 2/2011, artículo 1º literal a), ya que las dos primeras inscripciones relacionadas son anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 16871 y la tercera, si bien es posterior, se trata de una cesión de la promesa

anteriormente referida, habiéndose cumplido con el control del tracto sucesivo, que en el caso, se limita a la relación de la promesa antecedente con inscripción vigente. La Comisión Asesora comparte totalmente las apreciaciones de la Esc. Lancibidad. El principio del tracto sucesivo recogido en el artículo 57 de la ley registral, fue una novedad introducida por la misma, que significó un avance sustancial con respecto al régimen inscripcional anterior, en cuanto fortalece la seguridad jurídica al exigir del Registrador controles que aseguren la correspondencia entre el disponente de los derechos y su titularidad registral, pero no podemos olvidar que la ley 16871 entró en vigencia el 1º de mayo de 1998, es decir que sus normas de calificación registral deben aplicarse hacia el futuro en virtud del principio de la no retroactividad de las leyes. La Resolución Nº 2/2011 fue respetuosa de ese principio y por tal motivo, establece claramente en su considerando II: "deben distinguirse las situaciones anteriores de las posteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nº 16.871. Así, en las peticiones que se presenten solicitando la cancelación de inscripciones anteriores a la Ley Nº 16.871, no correspondería acceder a lo peticionado, por no ser de aplicación el contralor del tracto sucesivo" disponiéndose en el numeral 1 apartado a) "No corresponde la modificación del asiento registral, como consecuencia de peticiones en tal sentido, anteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nº 16.871, al no ser de aplicación el control del tracto sucesivo." Con respecto a la inscripción del año 2005, la misma corresponde a una cesión de promesa inscripta. El Registrador debe, en tales casos, limitarse a verificar la correspondencia con la promesa registrada. En este sentido, el Esc. Carlos Milano recuerda que el artículo 57 inciso 1º de la Ley 16871, establece "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" Es decir que, el inciso 1º del art. 57 realiza un excepcionamiento al principio del tracto sucesivo, según que el acto inscribible sea o no de los que abren matrícula. Si el acto corresponde a la categoría de aquellos que abren matrícula, debe realizar el control del tracto, mientras que si corresponde a aquellos que no abren matrícula, no lo debe realizar. En otras palabras: lo que importa es el tipo de acto que se esté inscribiendo. Así, por ejemplo, en una designación de expropiación o en una cesión de derechos, entre otros, al ser actos que no matriculan, conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la ley registral, no corresponde el contralor del tracto sucesivo, debiendo el Registrador, en el caso de la cesión, limitarse a controlar la relación de la promesa



a september



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

inscripta. En conclusión, la Comisión Asesora recomienda no hacer lugar a la petición planteada en estas actuaciones. UNANIMIDAD.

Nº 51/2012. Petición Esc. Angela Adamoli Olivera. Exp. 2012/11/18/104. La Escribana Ángela Adamoli Olivera se opone a la calificación registral de la inscripción número 25981, de fecha 20 de julio de 2012, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, correspondiente a un certificado de resultancias de autos ampliatorio de la sucesión de Esther Haedo Youying de Amorín inscripto en forma provisoria por incumplimiento del tracto sucesivo. En efecto, según lo relacionado por el encargado de la dirección del Registro antes citado, Esc. Daniel Ramos, existe una compraventa judicial de fecha 13 de mayo de 2003, entre Fernando Luis Pérez Bonilla como enajenante (representado de oficio por el Juez) y Ramón Britos como adquirente. inscripta con el Nº 13550/2003, la cual se toma como referencia para el control del tracto en la solicitud observada y en la cual se relaciona como antecedente una inscripción del año 1943, la Nº 615, Fº 359 del Lº 328. La impugnante señala que este antecedente es inexistente y falso pues ha buscado en todos los Registros Departamentales y no lo ha encontrado. Sobre este aspecto, el Esc. Ramos informa que en efecto, el libro 328 del Registro a su cargo corresponde al año 1945 y en el mismo no luce la inscripción № 615. Sin embargo, la compraventa judicial del 2003, por ser posterior a 1998, cumple con lo dispuesto por el artículo 57 inciso 2º de la Ley 16871 al citar el antecedente inmediato anterior. La Comisión Asesora comparte lo informado por el Registrador. Conviene recordar que con anterioridad al 1º de enero de 1947 (fecha de vigencia de la Ley 10793) la competencia registral no estaba delimitada al lugar de radicación del bien; por el contrario los actos traslativos de dominio podían ser inscriptos en cualquier Registro del País, independientemente del lugar de ubicación del inmueble, lo cual hace en muchos casos muy difícil la ubicación de los antecedentes inscriptos. Por tal motivo, la Resolución Nº 231/08, de 2 de julio de 2008, estableció como criterio de calificación registral con carácter vinculante para los Registradores que, "como excepción del control del tracto sucesivo, no se exigirá la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto, cuando la última procedencia relacionada sea anterior al 1º de enero de 1947". En el presente caso, conviene además tener en cuenta que -según relaciona la propia impugnante- con posterioridad a la inscripción del 2003, existen otros actos registrados encadenados, a saber: Nº 13550, de 20 de mayo de 2003, Nº 32651, de 14 de octubre de

2003, Nº 41411, del 29 de diciembre de 2005, Nº 133838, del 13 de setiembre de 2007, Nº 30009, de 5 de setiembre 2005 y Nº 46426, del 23 de diciembre de 2005, por lo cual la Comisión Asesora entiende que la dilucidación del presente caso deberá realizarse en vía judicial, sugiriendo a la Dirección General no hacer lugar a lo peticionado. UNANIMIDAD.

Nº 52. Petición Marcos Aznares (Les Oliviers S.A.). Exp. 2012/11/1//116. Marcos Aznares, en representación de "LES OLIVIERS SOCIEDAD ANÓNIMA" y Juan Andrés Zerbino Vanrell peticionan dejar sin efecto la inscripción de la compraventa celebrada entre ellos, registrada con el Nº 5425, el 🕻 de abril de 2011 en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. Argumentan que, por compraventa y tradición de fecha 24 de marzo de 2011, "Les Oliviers S.A." transfirió a Emiliano González Herrera la propiedad del inmueble empadronado con el Nº 7259, ubicado en la quinta sección judicial de Maldonado (localidad Bella Vista), inscribiéndose en el citado Registro con el Nº 4512, el 29 del mismo mes y año. Dos días más tarde, el 31 de marzo, la misma sociedad anónima volvió a enajenar el inmueble al Sr. Juan Zerbino, lo cual fue registrado con el Nº 5425, el 12 de abril de 2011. Los comparecientes señalan que esta segunda inscripción viola la exigencia del tracto sucesivo establecida en el artículo 57 de la Ley 16871, por lo cual vienen, de común acuerdo a solicitar se deje sin efecto la misma. Las inscripciones relacionadas fueron realizadas en la sede de Montevideo, por lo cual las actuaciones fueron remitidas al encargado de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de este departamento, Esc. Daniel Ramos, quien informó que: a) analizados los antecedentes, surgen las inscripciones números 4512 y 5425 en las que la misma persona jurídica - "Les Oliviers S.A." - enajena el bien a distintas personas. b) La última inscripción fue realizada sin el debido control del tracto sucesivo, no advirtiéndose que el titular inscripto era el Sr. Emiliano González. c) La persona afectada por la inscripción, el Sr. Juan Andrés Zerbino Vanrell comparece y solicita la cancelación, con lo cual se da cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 82 numeral 1º de la Ley 16871. La Comisión Asesora Registral comparte integramente los argumentos del impugnante, ratificados por el Registrador, encontrando que la presente situación encuadra en las previsiones del numeral 1º literal b) de la Resolución Nº 2/2011, de 3 de enero de 2011. Siendo que la persona afectada por la inscripción que se desea cancelar, comparece a estas actuaciones prestando su conformidad a tales efectos, se constata que se observaron todas las garantías legales y reglamentarias (Art. 75 Decreto 500/991), por lo





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



