

ACTA N° 363.- En la ciudad de Montevideo, el diez de abril de dos mil trece, 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 Escribanos Daniel Ramos y Federico Albín.-----

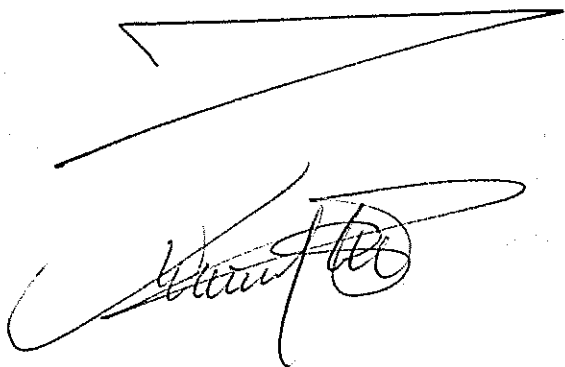
N° 9/2013. Petición. Dr. Eduardo Véscovi. Exp. 2012/11/18/48. El Dr. Eduardo Véscovi, actuando en representación de Gerardo Segura y José María Bausili –estos últimos en su calidad de accionistas de “Club de Mar José Ignacio SA”– solicitan se adopten medidas para prevenir la supuesta emisión de información errónea sobre las unidades de propiedad horizontal 001 y 002 correspondientes al inmueble empadronado en Maldonado con el número 654, localidad catastral Faro de José Ignacio. Refieren los siguientes antecedentes: I) Según compromiso de compraventa de fecha 28/12/92, inscripto en el Registro de Maldonado, “Villa Hermosa SA”, prometió vender a “Club de Mar José Ignacio SA” los inmuebles de referencia, descriptos según plano de señalamiento de los Agrimensores Gastón Pereira Esqueff y Washington Pereira de León, de mayo de 1991 y planos modificativos posteriores. II) Según escritura de fecha 3/12/1999, “Villa Hermosa SA” otorgó Reglamento de Copropiedad, registrado en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, respecto del edificio del cual formaban parte las unidades citadas, de acuerdo a los planos de fraccionamiento del Agrimensor Pereira Esqueff, de febrero de 1998 y noviembre de 1999 debidamente inscriptos en Catastro. III) Por escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad de fecha 19/12/02, se incorporaron al referido estatuto unidades de propiedad horizontal descriptas en el plano del citado Agrimensor, encontrándose entre ellas las unidades 001 y 002 objeto del compromiso relacionado. IV) Por documento de fecha 24/6/04, debidamente inscripto en el mismo Registro, “Villa Hermosa SA” y “Club de Mar José Ignacio SA” otorgaron rescisión del compromiso de compraventa antes referido. V) Con fecha 27/8/09, se otorgó modificación del Reglamento de Copropiedad mencionado, de acuerdo a los planos del Agrimensor Pereira Esqueff inscriptos en Catastro con los números 7126 el 2/9/04 y 8182 el 22/5/07, eliminándose la unidad 001 y creándose nuevas unidades en la fracción donde se encontraba edificada la misma, tanto en sus bienes propios como en los comunes de uso exclusivo de las unidades 001 y 002. VI) Con fecha 27/10/10, se otorgó nueva modificación del Reglamento de Copropiedad, de acuerdo al plano del Agrimensor Pereira Esqueff,

inscripto en Catastro con el número 9357 el 23/7/10, incorporándose nuevas unidades. VII) El 24/12/10 la Suprema Corte de Justicia dicta la sentencia N° 2430, mediante la cual se declara la nulidad absoluta de la rescisión referida en el numeral IV. VIII) El Juzgado Letrado de 1ª instancia de Primer Turno de San Carlos, en vía de ejecución de la sentencia antes referida, comunicó: a) al Registro de Maldonado, la anulación de la inscripción de la rescisión relacionada en el apartado IV y el restablecimiento en su validez y eficacia originaria del compromiso de compraventa de las unidades padrón 654/001 y 654/002; b) al Director General de Catastro, la cancelación de la inscripción de los planos de mensura correspondientes efectuados por el Agrimensor Pereira Esqueff posteriores al año 2004 (planos inscriptos con los números 8182 el 22/5/10 y 9357 el 23/7/10) por no haber sido confeccionados por voluntad de la sociedad "Club de Mar José Ignacio SA". Los peticionantes entienden que el Registro de Maldonado, en cumplimiento de lo ordenado, anuló la inscripción de la rescisión del compromiso de fecha 24/6/04, conforme la declaración de nulidad dictada por la Suprema Corte de Justicia y restableció la inscripción del compromiso de compraventa originario, lo cual es correcto, pero además, debió anotar la inscripción de la rescisión en la ficha de todas las unidades creadas conforme a los planos efectuados por el Agrimensor Pereira Esqueff posteriores al año 2004. Dicha anotación se fundamenta, a su juicio, porque las unidades fueron creadas por planos cuya validez fue dejada sin efecto y en puridad, han dejado de existir, pues se declaró la nulidad de los planos en cuya virtud nacieron a la vida jurídica. Consideran que el Registro, al no informar de la sentencia anulatoria respecto a dichas unidades, está expidiendo información errónea, pues al anularse la rescisión y restablecerse la promesa original, las unidades volvieron a "Club de Mar José Ignacio SA", lo que el Registro no especifica. Ello determina a su juicio, que en la ficha de estas unidades no exista tracto sucesivo. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informa: a) De las minutas correspondientes a las inscripciones relacionadas, no surge que se hayan sustituido ni eliminado unidades, sino simplemente nuevas incorporaciones a las ya existentes. b) La única noticia que efectivamente ingresó al Registro de toda la trama relacionada, fue el oficio número 616/2011, referido en el numeral VIII precedente, el cual fue debidamente inscripto. En dicho oficio únicamente se ordena al Registro la anulación de la inscripción de la rescisión de promesa y el restablecimiento de la vigencia del compromiso que dicha rescisión afectaba y que refiere a las unidades 001 y 002 del edificio en cuestión. A lo solicitado en dicho oficio, el Registro dio cumplimiento en su totalidad; no existiendo ni en las minutas ni

en los documentos, ni en el oficio elementos que indiquen la necesidad de realizar inscripciones marginales a otras unidades ni modificaciones a la matrícula registral, ya que no existen elementos que puedan indicar que unas unidades provienen de otras. c) Si el Juzgado comunicó a la Dirección de Catastro la cancelación de la inscripción de planos de mensura y fraccionamiento horizontal, esa Dirección no realizó comunicación alguna al Registro, tal cual lo dispone el artículo 17 numeral 14 de la Ley 16871. d) Por otra parte, tanto en las minutas como en las modificaciones de reglamento agregadas, se indica como régimen de propiedad horizontal el de la Ley 10751, régimen que nace con la habilitación municipal. Cancelar la inscripción de los planos no necesariamente eliminaría la existencia de las unidades. e) Tampoco ingresó documento alguno –convencional ni judicial– que modifique los reglamentos de copropiedad inscriptos, ni que se haya declarado la nulidad de los mismos. Las promesas inscriptas por las unidades supuestamente eliminadas no fueron rescindidas, ni se ordenó su cancelación judicialmente. f) Del punto de vista registral, el restablecimiento de la vigencia de la inscripción de una promesa que refiere a las unidades 001 y 002, solo afecta la titularidad de los derechos de promitente comprador referidos a las mismas, siendo que la titularidad del dominio sobre las mismas continúa recayendo en “Villa Hermosa SA”. g) Tampoco se afectó la titularidad del dominio sobre las demás unidades supuestamente inexistentes, ya que la promitente vendedora es “Villa Hermosa SA” y por tanto no existe error en el tracto sucesivo. h) Concluye la Registradora que, a su juicio, no existe error alguno en la información ni en los procedimientos seguidos por el Registro, informándose de los datos que surgen de los documentos inscriptos. La Comisión Asesora Registral debate el asunto puesto a consideración, compartiendo íntegramente la fundamentación expuesta por la Registradora. En efecto, la función de los Registros, conforme lo establece el artículo 3º de la Ley 16871, es *“registrar los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes sujetos por la ley a publicidad registral”* para luego *“certificar, sobre la base de los datos recopilados, la situación registral de los bienes y personas”*. En otras palabras, los Registros únicamente deben registrar aquellos actos y negocios jurídicos que la ley determina y siempre y cuando las personas legitimadas para solicitar la inscripción así lo requieran (principio del requerimiento o rogación), artículo 85 de la Ley Orgánica Registral. La publicidad registral no opera de oficio, sino a requerimiento de *“quien tenga interés en la protección de la publicidad registral”*. La Comisión entiende que el Registro de Maldonado actuó correctamente, ya que primero inscribió la promesa de compraventa de las unidades 001 y

002; más tarde su rescisión voluntaria y luego las modificaciones al Reglamento de Copropiedad que regía el condominio horizontal. Cuando se solicitó la inscripción del oficio ejecutando la sentencia de la Suprema Corte de Justicia que anuló la rescisión del compromiso, el Registro así lo hizo, restableciendo la vigencia de éste, todo de conformidad a lo dispuesto por la Justicia. Al Registro nunca le fue requerida la inscripción de acto alguno que elimine la existencia de las unidades oportunamente incorporadas al condominio. Si determinadas unidades dejaron de existir por virtud de la sentencia anulatoria de la Suprema Corte de Justicia, ello debió ser comunicado primero a la Intendencia Municipal de Maldonado, que fue la que al otorgar la habilitación municipal respectiva viabilizó la propiedad horizontal conforme a la Ley 10751 y del mismo modo, si la Dirección Nacional de Catastro hubiera entendido que determinadas unidades dejaron de tener virtualidad objetiva por esa circunstancia, recibido que fue el oficio relacionado en el numeral VIII-b) precedente, debió haberlo comunicado al Registro, conforme lo dispone el artículo 17 numeral 14 de la Ley 16871. Todo lo expuesto no sucedió, conforme expresa la Registradora, razón por la cual el Registro continúa informando de los actos y negocios jurídicos correctamente inscritos de acuerdo a la normativa vigente. En conclusión, se sugiere a la Dirección General de Registros no hacer lugar a la petición impetrada.-

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping lines and loops.A handwritten signature in black ink, appearing to be a name with a large initial, written in a cursive style.