





Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1736 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgn.gub.uv - Montevideo Uruguay

Nº 17/2013. Petición Walter Branaá. Exp. 2012/11/18/27. Vuelve a consideración de la Comisión Asesora el dictamen Nº 2/2013 asentado en el acta Nº 361, de fecha 9 de enero de 2013. En dicha oportunidad, se concluyó que correspondía efectuar la rectificación correspondiente a la inscripción Nº 17020/98, para lo cual debería aplicarse el procedimiento previsto en el artículo 1º literal b de la Resolución Nº 2/2011. La Comisión Asesora señaló, no obstante, que en forma previa, debía analizarse la legitimidad del solicitante, encontrando que a la fecha de presentación de su solicitud -13 de noviembre de 2012- ya no era titular del inmueble, pues lo había enajenado a la sociedad "AWINELY S.A." como fiduciaria del Fideicomiso "CADIZ", según compraventa de fecha 8 de noviembre de 2012, inscripta en el Registro nombrado con el Nº 42508 el día 14 del mismo mes y año. Por lo tanto, en forma previa, sugería dar vista al peticionante para recabar del titular actual del inmueble, la sociedad "AWINELY S.A.", la ratificación de la solicitud presentada. Según consta en estas actuaciones, la sociedad nombrada compareció con fecha 8 de abril de 2013, ratificando en todos sus término la solicitud efectuada por el Sr. Walter Branaá, con lo cual se dio cumplimiento al numeral 1º apartado b) de la Resolución Nº 2/2011 de fecha 3 de enero de 2011. En consecuencia, se dictamina: Corresponde cancelar la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo Nº 17020, de fecha 4 de junio de 1998, correspondiente al Certificado de Resultancias de Autos de la sucesión de Alfredo Bagnulo Santopietro, UNANIMIDAD, -----

Nº 18/2013. Recurso de revocación Silvia Tancredi. Exp. 2012/11/18/36. La Escribana Silvia Tancredi interpone recursos de revocación y jerárquico contra la resolución de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Lavalleja por la cual se dispone la cancelación de la inscripción Nº 1635, de fecha 15 de agosto de 2012, respecto del compromiso de compraventa otorgado por los cónyuges Ricardo Sánchez y Graciela De Rogatis con Gonzalo y Martín Sánchez de Rogatis y que ella protocolizó. Según relaciona la peticionante, confirmándolo luego la Registradora de Lavalleja, el mismo día y con el

número 1643, ingresó al citado Registro una compraventa respecto del mismo bien, otorgada por Ricardo Sánchez en calidad de vendedor y Alejandro Alba De Brum en calidad de comprador, amparada esta última en una reserva de prioridad ingresada con fecha 31 de julio de 2012, con el Nº 1494. La impugnante considera una ilegalidad manifiesta, la cancelación de la inscripción del compromiso de compraventa, al amparo del Decreto 333/98, lo cual contraría, a su juicio, disposiciones legales con mayor rango normativo, como lo es el artículo 55 de la Ley 16871. Según esta disposición, "Los instrumentos que se presenten dentro del plazo de reserva, que no fueren el protegido por ésta, serán anotados en forma condicional, o condicional y provisoriamente si le merecieren observaciones al Registrador. Una vez otorgado e inscrito el acto para el cual se reservó la prioridad, dentro del plazo de ésta, serán procesados por el Registrador en la forma que determine la reglamentación y podrán ser descartados por certificación notarial cuando se requiera esa intervención bajo la responsabilidad del escribano actuante". Considera que las disposiciones reglamentarias (Decretos 99/98 y 333/98) le dan al Registrador facultades de cancelar las inscripciones y de pronunciamiento sobre la bondad del título, cuando es sabido que ello no se encuentra contemplado en el texto legal ni en su espíritu, siendo que esta ley le impone al Registrador la obligación de inscribir el acto -condicional o provisoriamentepero quedando a cargo de la práctica notarial posterior el estudio de la titulación y sus posibles descartes. Observa también, que en el compromiso de compraventa comparecen como promitente vendedores los cónyuges Sanchez - De Rogatis por ser el inmueble de naturaleza ganancial, más en la reserva y en la correlativa compraventa, comparece como enajenante solamente Ricardo Sánchez invocando una subrogación inexistente. Por último, la impugnante manifiesta que cuando concurrió al Registro a solicitar la prórroga en el plazo para el levantamiento de las observaciones, se encontró que la inscripción ya había sido cancelada. La Registradora de Lavalleja, Escribana Graciela Jorge, informa que: a) la compraventa de fecha 6 de agosto de 2012 se inscribió al amparo de la Reserva de Prioridad ingresada al Registro con fecha 31 de julio de 2012 y sin perjuicio de que la inscripción fue provisoria por esta observado el documento, al subsanarse las observaciones ella se transformó en definitiva y se habilitó la cancelación de la inscripción del compromiso de compraventa que lo estaba en forma condicional, al existir dicha reserva. La cancelación que origina estas actuaciones, la realizó al amparo de lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto Nº 333/98, el cual dispone que se cancele la inscripción condicional una vez definitivo el acto amparado por la reserva. Recuerda además, que el artículo 55 de la Ley







Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguav

16871 dispone que "La aplicación del presente artículo se efectuará de acuerdo a lo que se establezca por la reglamentación". En cumplimiento de dicho mandato, el artículo 51 inciso 2º del Decreto 99/98 establecía un procedimiento a aplicar en caso de inscripciones condicionales; dicho procedimiento fue sustituido por el Decreto 333/98 que establece "los Registros cancelarán dichas inscripciones condicionales una vez inscriptos definitivamente los actos amparados por la reserva de prioridad". Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de Registros número 38/99, establece que si del cotejo de la reserva con el documento para el cual se pidió surge total identidad, el acto está amparado por ésta. Fue por estas razones que la inscripción Nº 1643 devino definitiva y se procedió a cancelar la inscripción de la promesa ingresada con el Nº 1635. Por último, señala la Escribana Jorge, que la impugnante omite mencionar que la promesa en cuestión fue otorgada con fecha 6 de agosto de 2011, es decir un año antes de presentarla para su inscripción y en cuanto a la calidad de ganancial del bien, no coincide con la apreciación de los profesionales intervinientes, ya que el carácter de propio fue debidamente acreditado al amparo del artículo 1958 inciso final del Código Civil. Pasado el expediente a informe de la Asesoría Letrada, ésta informa que: a) En cuanto a la forma, la compareciente no se encuentra legitimada para recurrir, en razón de que no acreditó legitimación suficiente. En efecto, la Escribana Tancredi intervino como Escribana en el negocio jurídico cuya inscripción fue cancelada, pero no reviste la condición de titular de un derecho o interés legítimo. b) En cuanto al fondo del asunto, entiende que es correcta y ajustada a derecho la forma en que se procesaron los documentos por el Registro. La Comisión Asesora debate el asunto, compartiendo integramente los dictámenes precedentes. En efecto, la cancelación de las inscripciones condicionales una vez cumplido el acto reservado, es un procedimiento habitual en la gestión registral, el cual se realiza en total conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el instituto de la Reserva de Prioridad. Cancelar las inscripciones condicionales no implica el desconocimiento del artículo 55 de la Ley 16871, por el contrario, ello significa viabilizar su efectividad: de lo contrario, ¿de qué serviría reservar la prioridad de la inscripción para un acto proyectado, si el Registro tuviera que mantener las inscripciones que lo contradicen? Esta Comisión entiende que el Decreto 333/98 fue dictado en uso de las facultades reglamentarias que la propia ley le concedió en el artículo 55 y es totalmente coherente con las disposiciones legales que regulan el instituto de la reserva de prioridad y con toda la ley registral. Finalmente, se comparte la observación formai destacada por la Asesoría Letrada, en cuanto a la falta de legitimación para recurrir de la compareciente, por todo lo cual recomienda a la Dirección General de Registros no hacer lugar al recurso de revocación y franquear el jerárquico interpuesto. UNANIMIDAD.----

Nº 19/2013. Recurso Agencia Nacional de Vivienda. Exp. 2012/11/18/22. La Agencia Nacional de Vivienda interpone recurso de revocación y jerárquico en subsidio, contra la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 8/2013, de fecha 11 de enero de 2013, por la cual no se hizo lugar a la oposición deducida por aquella respecto a la calificación del documento ingresado en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 25572/ 2012. Asimismo, el Banco Hipotecario del Uruguay, compareció en estas actuaciones, coadyuvando con la Agencia Nacional de Vivienda y por ende, a deducir también los recursos de revocación y jerárquico contra el mismo acto administrativo. Según informa la Asesoría Letrada, los recursos fueron interpuestos en tiempo y forma. En cuanto al fondo, los recurrentes insisten en la argumentación ya desarrollada en oportunidad de deducir la oposición mencionada y que se puede resumir del siguiente modo: la hipoteca original, inscripta el 18 de diciembre de 1972 a favor de UTE, constituída al amparo de la Ley 13584, de 9 de febrero de 1967, 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 1º del Decreto Ley 14104, del 16 de enero de 1973. Posteriormente y de acuerdo a lo establecido por el artículo 1º 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. Los Escs. Pablo Pérez, Carlos Milano y Federico Albín se ratifican en sus respectivas posturas, que lucen desarrolladas en el dictamen Nº 47/2012, asentado en el Acta Nº 358, de fecha 28 de noviembre de 2012, remitiéndose al mismo por razones de brevedad. La Dra. Beatriz Gargallo, por su parte señala que: a) En la hipoteca original, el acreedor hipotecario era UTE y no el Fondo creado por el artículo 3º de la Ley 13728, que por otra parte, no tiene personería jurídica y por tanto no puede ser titular de derechos. En ninguna disposición se establece que los diversos créditos constituidos por organismos públicos fueran cedidos al Fondo ni a ninguna otra entidad. Todos los antecedentes legislativos mencionados por los recurrentes refieren a la titularidad de los recursos, fuentes de financiamiento con los cuales se otorgarían préstamos para vivienda, pero nada se dice respecto a una transferencia en la







Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1736 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguav

titularidad de los créditos. En su opinión, el acreedor de la hipoteca en estudio, sigue siendo UTE, ya que en ningún caso este organismo cedió sus derechos y por tanto no está comprendida en el artículo 13 de la Ley 17596, de 13 de diciembre de 2006. En otros casos, la ley estableció expresamente que el Banco Hipotecario del Uruguay sucedía a título universal y a todos los efectos en el activo y el pasivo a las instituciones comprendidas (Vgr. La Ley 14659 que suprimió la Caja Nacional de Ahorro Postal o el Decreto - Ley 14666 que suprime el Instituto Nacional de Viviendas Económicas), lo que no sucede en el presente caso. b) El contrato es ley entre las partes (artículo 1291 del Código Civil) y solo ellas son quienes pueden modificar el contrato que las une y en este caso ni el acreedor ni el deudor consintieron en cambiar el régimen de caducidad de la hipoteca. Si fuera que UTE cedió su derecho, lo hizo en las mismas condiciones en que lo tenía, es decir, un derecho que caducó a los 30 años. c) No comparte la interpretación que realizan los recurrentes respecto del artículo 13 de la Ley 17596, de 13 de diciembre de 2002, cuando establece 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 articulo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán". En efecto, la expresión titulizado no significa que el Banco Hipotecario haya pasado a ser su titular, sino que, como institución financiera utiliza la técnica de securitización de activos. La securitización, siguiendo al especialista argentino Silvio Lisoprawski, es también conocida como titulización en España, bursatilización en México y tritisation en Francia y consiste en transformar activos crediticios inmovilizados, tales como préstamos hipotecarios, prendarios y demás, en títulos valores colocados entre el público inversor. La expresión legal, concluye la Dra. Gargallo, se refiere no a que el Banco sea propietario o titular del derecho, sino a los títulos valores emitidos a favor del Banco. d) No existe ninguna norma que exonere a la Agencia Nacional de Vivienda del cumplimiento de los requisitos de publicidad establecidos en los artículos 2, 6 y 17 de la Ley de Fideicomiso, como así también del artículo 4 del decreto reglamentario que prescribe la inscripción en el Registro correspondiente. Asimismo, el artículo 384 literal B de la Ley 18362, establece que "La transferencia a un fideicomiso financiero cuyo fiduciario sea el BHU o la ANV, se efectuará en las siguientes condiciones: ... B) la inclusión de los créditos referidos, garantizados con derechos reales, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria respectivo, mediante certificación notarial que incluya, con referencia al bien, departamento, localidad o sección

catastral, zona y padrón y con respecto al crédito garantizado, lugar y fecha del otorgamiento, escribano interviniente y datos de la inscripción." Es decir que era obligación de la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciaria responsable, comunicar al Registro la existencia de las garantías que garantizaban los créditos transferidos al fideicomiso, cosa que no se realizó. No se comparte la opinión de que la inscripción no es necesaria porque el dictado de una ley es suficiente publicidad. Existen normas del Derecho Registral que también constituyen leves y que deben cumplirse, como es el caso del artículo 17 numeral 20 de la Ley 16871, que prescribe la inscripción de "las cesiones, modificaciones, rescisiones y cancelaciones de derechos inscriptos". e) Finalmente, no es de recibo la argumentación de los recurrentes de que existen otros casos similares al de autos, en los que el Registro inscribió la transferencia con el mismo antecedente registrado, hoy considerado caduco. La teoría del Acto Propio señala que a nadie es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, cuando esa conducta, interpretada objetivamente según la ley, las buenas costumbres o la buena fe, justifica la conclusión de que no se hará valer el derecho. Según esta teoría, no se tolera la contradicción, pues se entiende que ésta resulta reñida con la buena fe (principio general del derecho de rango constitucional). Sin embargo, siguiendo a Barbieri, "la teoría es de aplicación residual y por lo tanto no es invocable cuando otros preceptos legales regulen la misma idea, ya sea impidiendo o permitiendo la contradicción" ("Hacia la responsabilidad objetiva de la controlante por las deudas de la controlada" Lafluf Villarreal, Alejandro. Cita online: D3507/2009. LJU - Tomo 137). Las resoluciones administrativas no sientan precedentes obligatorios y en particular, la ley registral recoge en su artículo 64, el principio de insubsanabilidad, según el cual "la inscripción no convalida los actos y negocios jurídicos nulos o anulables ni subsana los vicios o defectos de que adolecieren conforme a las leyes", por lo cual, aun cuando se hubieren registrado otros actos que tomen como base la misma hipoteca, la caducidad que entendemos le afecta, no es subsanada por dicha inscripción ya que se produce de plano derecho. En conclusión, la Comisión Asesora dictamina, por unanimidad de sus miembros, que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. ------

Nº 20/2013. Petición Patricia Rivas. Exp. 2013/11/18/60. La Escribana Patricia Rivas solicita "se den por caducadas las inscripciones números 11370 y 11371 del 21 de agosto de2008 (Registro de Maldonado) referentes a los padrones números 1374, 1375,







Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gub.uy - Montevideo Uruguay

1376 y 1377 de Santa Mónica, Departamento de Maldonado". Refiere que su mandante, "Santa Mónica SA" es la propietaria de los padrones mencionados, según escritura de compraventa - tradición de fecha 29 de setiembre de 1951, inscripta en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el número 1062, al folio 278 vuelto. Con fecha 21 de agosto de 2008, se presentaron al Registro, dos cesiones de derechos posesorios otorgadas ambas por ante el Escribano Carlos Enrique De León Montañés, las cuales fueron observadas en parte por falta del control de Contribución Inmobiliaria. Señala la peticionante que dichas cesiones son falsas, ya que la posesión efectiva de los bienes la tuvo y tiene su representada, pero lo que motiva su presentación es que tomó conocimiento que las inscripciones se transformaron en definitivas al día siguiente de presentadas, deduciendo que se el levantamiento de las observaciones se realizó en virtud de certificaciones conteniendo información falsa respecto de estar al día con la Contribución Inmobiliaria. En efecto, según acreditó en estas actuaciones con copia del expediente tramitado en la Intendencia de Maldonado, los padrones relacionados soportaban, a la fecha de la inscripción en el Registro, deuda por tal tributo. Entiende que no solo su mandante, sino también el Registro ha sido burlado, inscribiendo documentos cuyo destino natural y legal era haber caducado. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informa que las inscripciones 11370 y 11371 fueron, efectivamente, observadas por control de Contribución Inmobiliaria; su observación se levantó con fecha 22 de agosto de 2008, por lo que se presume que se presentó documentación suficiente para ello. Informa que no es de estilo que se guarden copia de todos los certificados presentados para levantar las observaciones, salvo casos de descartes de inscripciones u otras causas relacionadas con el tracto sucesivo. Concluye que el planteo debe hacerse a nivel judicial (artículo 82 numeral 2 de la Ley 16871) y será el Juez quien ordene la cancelación de las inscripciones. Respecto a la legitimación de la solicitante, observa que el poder presentado, no tiene facultades de trámite administrativo, con excepción de lo dispuesto en el literal k), que refiere a trámites necesarios para la liquidación definitiva de la sociedad, por lo que sugiere se evalúe esa circunstancia. La Comisión Asesora discute el caso, recibiéndose el siguiente aporte del Esc. Carlos Milano: a) En primer lugar, señala la importancia que tiene para el debido control o auditoria de procesos, que los Registros conserven copias de los certificados notariales o documentos que se exhiben a los funcionarios técnicos cuando se levantan las observaciones. Le consta que ello significa la acumulación de más papel en las oficinas, pero opina que esa razón nunca debe ser un obstáculo para acreditar el fiel

cumplimiento de los deberes que implica la función registral, máxime cuando hoy es posible recurrir a las técnicas de escaneo y archivo digital de imágenes. En efecto, anota que de lo contrario, resulta muy fácil levantar una observación con un certificado falso, cuando el propio documento se devuelve al usuario y éste luego lo hace desaparecer. De esa manera se puede burlar muy simplemente un cometido que el Estado le ha confiado al Registrador para hacer viable la registración y no quedan pruebas del delito. Destaca le consta que algunos Registros conservan dichas copias, pero estima importante generalizar la práctica y hacerla preceptiva para todas las oficinas registrales. b) En segundo lugar, respecto al planteo de fondo realizado por la peticionante, estima que es de aplicación en la especie, lo previsto por el artículo 19 del Decreto 168/79, cuerpo normativo que se encuentra vigente pues no ha sido derogado por la ley de Registros ni su decreto reglamentario, ni norma alguna posterior. Sobre el particular, se remite a su trabajo sobre el tema ("Contencioso registral. Últimas modificaciones" Revista de la Segunda Semana Académica del Instituto de Técnica Notarial de la Facultad de Derecho, págs. 45 y ss.), donde estudia el supuesto previsto por esta disposición, que regula el procedimiento por el cual una persona que no es parte de un acto o negocio jurídico inscripto, promueve la revocación del acto registrado por ilegalidad, al haberse incumplido una disposición que era presupuesto indispensable para dicha inscripción. Se trata de una disposición que no tiene base legal, aunque sí constitucional, porque el artículo 318 de la Carta, consagra el derecho de petición que tiene todo titular de un interés legítimo respecto de la ejecución de cualquier acto administrativo. Según la disposición, el legitimado para plantear la petición, es aquella persona que sin ser parte en el acto o negocio jurídico, considera que se ha realizado la inscripción violando las normas de calificación y perjudicando su derecho. El procedimiento en estudio prevé que el interesado indique con precisión el domicilio real que en el momento de plantearse aquella tienen las partes contratantes amparados por el asiento registral que se impugna y que, una vez recibida la petición, se de vista a cada una de ellas por quince días y, evacuadas las mismas o corrido el plazo sin que haya manifestación, se decidirá en un término que el decreto establece en treinta días. En el caso que nos ocupa, no hay pruebas de que el Registrador haya actuado incorrectamente, pero quedó acreditado en autos que el impuesto de Contribución Inmobiliaria estaba impago al momento de la presentación y también cuando se levantó la observación, por lo cual, siendo éste un requisito para la inscripción, concluye que estamos en el supuesto previsto por el artículo 19 del Decreto 168/79. c) Entiende, no obstante, que asiste razón a la Registradora en lo atinente a la legitimación de







Dirección General de Registros Edificio del Notariado - Av. 18 de julio 1730 - tel 402 56 42 - C.P. 11200 - www.dgr.gab.uv. - Montovideo Uruguay

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

Beating after a law.

Killer