Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5842 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 377.- En la ciudad de Montevideo, el diecinueve de marzo de dos mil catorce, 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 Auditoria Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Claudia Pereiro y Daniel Ramos.----------

Ingresa a sala la Esc. Claudia Pereiro.----------

Nº 9/2014. Oposición Mildred Díaz. Exp. 2013-11-0018-0273. La Esc. Mildred Díaz se opone a la calificación del documento inscripto provisoriamente en el Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio, con el número 19499 del año 2013, observado por deuda de tasas registrales, por considerar que contiene tres actos inscribibles. La oponente expresa que en la escritura de referencia los cónyuges Artigas Waldemar Píriz Bargueño y Elsa Cabrera Francisco cedieron todas las cuotas sociales que tenían en la sociedad "Enrique Píriz SRL" a Enrique Waldemar Píriz Cabrera y María Victoria Píriz Torre, quienes compraron dichas cuotas sociales en común, pro-indiviso y por partes iguales, por lo que concluye que se trata de un solo acto en el cual adquieren dos personas conjuntamente. La Registradora de Personas Jurídicas, Esc. María Claudia Pereiro informó, por nota de fecha 5 de noviembre de 2013, que el fundamento de la observación radica en lo dispuesto por el artículo 368 de la Ley Nº 16736, de 5 de enero de 1996, el cual establece que la tasa registral debe abonarse *"por cada acto cuya inscripción se solicita"*. Asimismo, por resolución de la Dirección General de Registros Nº 207/07, se estableció como criterio de calificación vinculante para los registradores, que cuando hay *"Pluralidad de enajenaciones, cada una de distintos derechos o bienes a uno o varios adquirentes: una tasa respecto a cada bien o derecho que se adquiera"*. Del mismo modo, dicha resolución establece que cuando hay *"Pluralidad de adquisiciones: una tasa por la adquisición de cada sujeto o condominio que adquiera individualmente un bien o derecho"*. Expresa la Registradora que la cláusula objeto de dicha escritura establece en primer lugar que los cesionarios adquieren por partes iguales, pero a continuación declaran cómo queda constituida la sociedad: *"a partir del acto integrada por tres socios con tres cuotas cada una"*. Dicha aclaración da a entender que el objeto de la cesión fueron cuotas enteras y no indivisas. A esto debe agregarse que también se modifica la forma de administración, que pasa a ser indistinta de los tres socios (cláusula sexta). De allí que se observa la necesidad

de reponer dos tasas más de inscripción. Presente en este acto la Esc. María Claudia Pereiro, manifiesta que luego de presentar la presente impugnación, la oponente se allanó a la observación del Registro, reponiendo las tasas registrales reclamadas y transformándose la inscripción en definitiva, por lo cual la Comisión Asesora recomienda proceder sin más trámite, al archivo de estas actuaciones, ya que –como se expresó anteriormente– sobre el fondo del asunto existe un criterio de calificación vinculante aprobado por la Dirección General de Registros. UNANIMIDAD.----------

Se retira de sala la Esc. María Claudia Pereiro e ingresa el Esc. Daniel Ramos.----------

Nº 10/2014. Recurso Armida Pérez Antonelli y otros. Exp. 2013-11-0018-0221. Armida Guillermina o Armida Guillermina María Pérez Antonelli, Lidia Rodríguez Pérez, Mariana Lendle Pérez y Guillermo Lendle Pérez interponen los recursos de revocación y jerárquico en subsidio contra los actos por los que se dispusieron las inscripciones números 20189, de 5 de junio de 2013 y 24973, de 4 de julio de 2013 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo relativas a la reinscripción de compromiso de compraventa y reinscripción de promesa por el padrón 120477 de dicho departamento y asimismo contra la resolución 264/998, de 29 de diciembre de 1998. Los recurrentes manifiestan comparecer en carácter de únicos herederos del bien citado, según resulta de lo que sigue: a) El bien fue adquirido por Doroteo Pérez González, casado con Guillermina González, según escritura que el 13 de mayo de 1941 autorizó el Esc. Ramón Ricardo Pampón, inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo con el número 332 al folio 182 vto. del libro 278 el 23 de mayo de 1941. b) La sucesión del comprador, su esposa e hijos (todos actualmente fallecidos), se tramita por los comparecientes en el Juzgado Letrado de Familia de 8º turno (ficha 2-4938 Año 2013), expediente en el cual figura el inmueble citado como parte del patrimonio sucesorio. Los recurrentes afirman que las inscripciones cuestionadas con irregulares pues generan una situación distinta de la real, contrario a lo que dispone la ley de Registros 16871, que recoge los principios de matriculación y tracto sucesivo, ya que para la matriculación del bien la última inscripción que se debió tomar en cuenta es la número 332 al folio 182 vto. del libro 278 citada, a nombre de Doroteo Pérez González, casado con Guillermina Delgado. Agregan que la promesa inscripta con el Nº 20189/2013 no podía haberse otorgado por el promitente vendedor solo, ya que éste había adquirido el bien siendo casado con Guillermina González, siendo necesario su consentimiento y conformidad. Los actos registrados en las inscripciones impugnadas presentan además, indicios de dolo o fraude que pueden configurar responsabilidades de las personas intervinientes. El

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

Registrador de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, informó que en su oportunidad se expidió sobre el fondo del asunto que motiva estas actuaciones, lo cual dio origen al expediente número 2013-11-0018-0233. En efecto, en el expediente citado, el Esc. Ramos informó que las inscripciones cuestionadas fueron realizadas en aplicación de la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 231/2008, de 2 de julio de 2008, según la cual el Registro no exige la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto sucesivo, cuando la última procedencia relacionada es anterior al 1º de enero de 1947. Dicho expediente fue iniciado a petición del Dr. Nicolás Grab, quien manifestó en la oportunidad, que el pretendido promitente vendedor de 1980, a pesar de la identidad de un apellido y de un nombre, no podía ser confundido con el verdadero titular del bien, ya que el número de cédula de identidad consignado en la promesa como propio de Prudencio Pérez era 246487-2, y que corresponde al Sr. Prudencio José Pérez Reyes, agregando como prueba de su afirmación, el testimonio de la partida de defunción de esta persona, de la cual surge el número de su documento de identidad. La Comisión Asesora se expidió por dictamen Nº 36/2013, asentado en acta Nº 373, de fecha 9 de octubre de 2013, destacando en dicha oportunidad, que cuando se inscribió la promesa de 1980 en el año 2013, la minuta correspondiente consigna en el *ítem 5. Inscripciones afectadas,* la constancia *"es primera inscripción".* Si bien no es posible corroborar si el documento presentado para su inscripción establecía un control de procedencia, pues no se cuenta con el mismo, cabe destacar que el calificador debió observar la minuta por incompleta, incorrección que no fue solucionada. Pero al no contar con el referido documento, tampoco puede afirmarse que hubiera incumplimiento en el control de tracto sucesivo. Como refiere el peticionante, existía coincidencia en el primer nombre y primer apellido del promitente enajenante con una persona que había sido titular registral del inmueble anteriormente y si bien existió una inscripción anterior a la fecha de la promesa, del año 1941, por la cual Prudencio Pérez enajenó el inmueble, el calificador no pudo corroborarlo, ya que, como es sabido, las inscripciones anteriores al año 1947 no siempre eran efectuadas en el lugar de radicación del bien, pudiendo ser registrados en cualquier Registro del país, y por esa razón, la Resolución Nº 231/2008, de fecha 2 de julio de 2008, estableció como criterio de calificación vinculante 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".* Por lo expuesto, la Comisión Asesora concluyó que no era posible acceder al pedido de cancelación

solicitado, correspondiendo acudir a la justicia competente. Sin embargo, al surgir de dichas actuaciones ciertos indicios de actos ilícitos, recomendó realizar la denuncia penal pertinente. La Dirección General de Registros, por resolución Nº 134/2013, de fecha 22 de noviembre de 2013 acogió el dictamen precitado, no haciendo lugar a la solicitud de cancelación referida. La Comisión Asesora analiza nuevamente el caso planteado, no encontrando nuevos elementos que ameriten un cambio de postura frente a la petición de fondo contenida en el presente recurso, recomendando a la Dirección General: a) no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio; b) recordar la necesidad de efectuar la denuncia penal pertinente, al surgir de las actuaciones referidas, indicios de hechos ilícitos cometidos fuera del ámbito registral. UNANIMIDAD. ----------

Nº 11/2014. Aplicación del artículo 380.2 del CGP. Consulta del Esc. Daniel Ramos. El Encargado de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, expresa que a partir de la modificación al Código General del Proceso, llevada a cabo con la Ley Nº 19090, el artículo 380.2 establece en su inciso final que *"Cuando el ejecutante solicitare el embargo específico de bienes comprendidos en un embargo genérico, el nuevo embargo tendrá la fecha del embargo genérico".* Dicho inciso plantea dudas a efectos de calcular la caducidad del específico (para reinscribir o caducar), ya que ahora la fecha a tomar en cuenta en esos casos, es la del genérico. La redacción de la norma es novedosa, ya que el CGP original solo preveía *la sustitución* del embargo a solicitud del ejecutado, mientras que la disposición comentada refiere a una inscripción de un acto, que la ley le atribuye los efectos de otro acto, pero sin sustituirlo y a solicitud del ejecutante, manteniendo el instituto de la sustitución de embargo en el artículo 380.4. Se trata entonces, de dos escenarios completamente diferentes. El Esc. Ramos refiere que la situación sería fácil si el oficio expresara que deberá tenerse presente la vigencia del genérico, en cuyo caso el Registro deberá tener en cuenta la fecha de inscripción de éste, como asimismo, de existir reinscripciones del genérico, para calcular hasta cuándo puede reinscribirse, pero puede suceder que el oficio nada diga y en la realidad sí existe un embargo genérico trabado por el mismo ejecutante. Plantea también, que el procedimiento para controlar la vigencia del genérico no está definido, preguntándose si corresponde exigir la agregación de un certificado del Registro Nacional de Actos Personales acreditando la vigencia del embargo genérico o simplemente debe estarse a lo que diga el Juez, ya que no hay norma reglamentaria que regule el punto. Por último, consulta si deben controlarse las reinscripciones del genérico para las reinscripciones del específico. La Comisión Asesora

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

comparte lo informado por el Registrador, dictaminando que deben distinguirse las siguientes situaciones: a) Si el oficio que comunica el embargo específico nada dice del genérico, el Registro de la Propiedad debe inscribirlo normalmente y la fecha a tener en cuenta para el cómputo de la caducidad solo puede ser la de su inscripción actual, ya que no existe una comunicación informática que permita al Registrador de la Propiedad saber si ese embargo específico tuvo un precedente genérico en el Registro Nacional de Actos Personales. b) Si el oficio que comunica el embargo específico establece que debe tenerse presente la vigencia del genérico, solo cabe acatar la orden judicial, pero corresponde exigir que el mismo determine el número y fecha de inscripción que debe tenerse en cuenta. c) En dicho supuesto, la Comisión Asesora discute si corresponde o no exigir la presentación de un certificado del Registro Nacional de Actos Personales, entendiéndose que ello sería altamente recomendable para tener bien determinada la fecha a tomar en cuenta para fijar las caducidades. Se discute también si ello no contraviene la disposición legal, concluyéndose que no, en la medida que no existe disposición legal ni reglamentaria que lo impida y entra dentro de la competencia de la Dirección General de Registros de dictar instrucciones generales con carácter vinculante para los Registradores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3º inciso 3 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997. d) Dados todos estos supuestos, el Registrador deberá dejar constancia en el asiento respectivo, que la fecha a tomar en cuenta para las reinscripciones y en su caso la caducidad, es la de la registración del embargo genérico, citando número y fecha de ésta. e) No corresponde controlar las sucesivas reinscripciones del embargo genérico, ya que por disposición del artículo 380.2 in fine, *"el nuevo embargo tendrá la fecha del embargo genérico"* con lo cual, lo que está haciendo la ley es algo así como trasladar la vida que tenía el embargo genérico en el Registro Nacional de Actos Personales, al embargo específico que se inscribe ahora en el Registro de la Propiedad. Aunque el embargo genérico no se cancele en el Registro Nacional de Actos Personales –porque no lo preceptúa la ley– es evidente que se quiso trasladar su eficacia, con el mismo alcance en cuanto a la oponibilidad y prioridad que aquel tenía, al Registro de la Propiedad. En consecuencia y a los efectos de asegurar un proceder uniforme en todos los Registros, se sugiere a la Dirección General de Registros el dictado de una resolución que recoja los criterios de calificación e inscripción detallados, con carácter vinculante para los Registradores. UNANIMIDAD. ----------

Nº 12/2014. Actos modificativos de cesiones de derechos posesorios. Consulta del Esc. Daniel Ramos. El Encargado de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, plantea que el artículo 228 de la Ley 19149 deroga el numeral 7 del artículo 17 de la ley 16.871 que establece como actos inscribibles *"los instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios"*. Le resulta claro que la voluntad del legislador fue impedir el ingreso de nuevos actos reflejados en instrumentos públicos en que se transfieran derechos posesorios y en consecuencia entiende que no son inscribibles los actos en los que exista una mutación subjetiva por un acto originario que determine un ingreso o cambio de la titularidad registral por acto entre vivos, pero plantea una duda de interpretación de la normativa respecto a las transmisiones por el modo sucesión, ya que podrían entenderse comprendidas en el numeral 1º del citado artículo 17, que refiere la inscripción de actos en los que se *"transfiera, declare o extinga el dominio, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, cualquier desmembramiento del dominio, hipoteca, censo y demás derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles"*. Se consulta asimismo si existiendo un antecedente inscripto a nombre de un cesionario, causante, heredero o legatario, antes del 1º de enero de 2014, corresponde o no admitir la inscripción de actos declarativos (partición, negocios de fijación) o el embargo de derechos posesorios. La Comisión Asesora analiza la disposición contenida en el artículo 228 de la Ley 19149 y concluye: a) La disposición debe contextualizarse dentro del régimen de actos inscribibles previstos en la ley de Registros, pues lo único que dispone es la derogación del numeral 7 de su artículo 17 que preveía la inscripción de los *"instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios"*, es decir que únicamente derogó la inscripción de actos entre vivos por los cuales se trasmiten los referidos derechos. b) El numeral 1º del artículo 17 de la Ley 16871, prescribe la inscripción de todos aquellos actos en virtud de los cuales se transfieren o declaren derechos reales. Sin perjuicio de que pueda discutirse la naturaleza real de los derechos posesorios y por tanto si corresponde incluirlos o no en este numeral, debe tenerse en cuenta que el numeral 6 incluye a los *"certificados de resultancias de autos sucesorios, con el contenido que determine el Decreto reglamentario"* no surgiendo de este reglamento ninguna norma que contravenga su inscripción cuando en la sucesión se incluyeron derechos posesorios. c) El artículo 415 del Código General del Proceso, por su parte, establece que *"En todo caso será obligatorio incluir, al menos, los bienes cuyos actos de transferencia se inscriban en los Registros Públicos los que, en tal caso, procederán a inscribir dicho certificado"*. Desde el momento que la norma dice *al menos* se incluirán los

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

actos de transferencia (entre vivos) que se inscriben en los Registros, nada impide que también se incluyan en la sucesión, bienes o derechos cuya trasmisión entre vivos no sea registrable pero que –de incluirse– pueda interesar inscribir el certificado de resultancias de autos respectivo. d) También corresponde inscribir aquellos actos declarativos (partición, negocios de fijación), demandas o el embargo que tengan por objeto derechos posesorios, al quedar comprendidos en los numerales 1º, 8 y 9 del artículo 17. e) Y por último, también corresponde la registración de todos aquellos actos modificativos de cesiones de derechos posesorios inscriptas con anterioridad a la vigencia de la Ley 19149, ya que ellos encajan en el supuesto previsto en el numeral 20 del artículo 17. UNANIMIDAD.----------

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