



**ACTA N° 380.-** En la ciudad de Montevideo, el diez de abril de dos mil catorce, 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 además, de acuerdo a la temática a considerar, las Escs. Stella Stratta y Ofelia Lancibidad. Se recibió comunicación de esta última de no poder asistir por razones de sobrecarga de trabajo en el Registro de la Propiedad de Ciudad de la Costa, remitiendo informe escrito sobre los temas que se consideran en la presente reunión. -----

**N° 16/2014. Oposición Valentina Bonaudi. Exp. 2013-11-0018-0203 y 2013-11-0018-0319.** La Esc. Valentina Bonaudi se opone a la calificación de los documentos inscriptos en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con los números 3561, 9043, 9046, 9047, 9048 y 9050 del año 2013. Los documentos en cuestión fueron observados entre otros motivos, por haber detectado el Registrador 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 reitera los fundamentos expuestos en oportunidad de la oposición planteada contra otras inscripciones observadas por el mismo motivo y que dieran lugar a los expedientes números 2012/11/18/97 y 2012/11/18/98, que fueron objeto de estudio en dictámenes de la Comisión Asesora Registral asentados en actas números 358, 362 y 374, cuyas copias se agregan, los cuales fueron recogidos como fundamento en las Resoluciones N° 61/2013 de la Dirección General de Registros, que resuelve el recurso de revocación y N° 1013/2013 del Ministerio de Educación y Cultura que resuelve el recurso jerárquico. En esta oportunidad, la impugnante agrega un informe jurídico preparado por la Profesora Esc. Carmen Saltó de Rodríguez, en el cual –resumidamente– se establecen los siguientes fundamentos: a) el principio de legalidad recogido en los artículos 64 y 65 de la Ley 16871 fija los límites de la calificación registral, en especial en lo que refiere al aspecto sustancial o de fondo, ya que el Registrador solo puede inscribir en forma provisoria cuando el acto es absolutamente nulo y dicha nulidad surge del documento, de lo cual se desprende que no puede realizar un estudio del caso a nivel sustancial, ya que el estudio del título lo hace el escribano interviniente, que será responsable de los errores que cometa. b) el principio del tracto sucesivo recogido en el artículo 57 de la ley registral reconoce como excepción, lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 58: “cuando el acto

*inmediato anterior constituye la transmisión de una universalidad inscrita en el Registro competente*", recordando además que en el inciso final de dicho artículo se establece que *"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"*. A juicio de la Profesora Saltó, en la especie, el tracto sucesivo está perfectamente configurado, ya que el último titular registral es Teófilo Adorno Espíndola o Espínola y éste cedió sus derechos hereditarios en la sucesión de Joaquina Adorno, controlándose por la escribana actuante esta escritura y su inscripción, con lo cual se configura la excepción al tracto referida en el numeral 5 antes transcrito. Las cesiones de derechos hereditarias que detectó el Registrador fueron otorgadas por personas que no fueron declaradas judicialmente herederas de Joaquina Adorno y esto fue así porque cualquier persona que se considere con derechos en una sucesión, puede ceder sus derechos hereditarios con el único requisito de la apertura legal de la sucesión. Después se verá en el proceso sucesorio si definitivamente son declarados o no herederos. Razona la jurista, que el análisis de dichas cesiones de derechos hereditarias no debe realizarlas el Registrador, sino el profesional actuante, es decir el Escribano que interviene en la operación subsiguiente. De lo contrario, el registrador estaría cumpliendo función jurisdiccional, cosa que no le compete. c) No comparte el argumento esgrimido por esta Comisión, de que gracias a la aplicación de la tecnología informática, existe en la Dirección General de Registros una base de datos única que nuclea los actos inscriptos en cada una de las oficinas registrales, lo cual permite al Registrador realizar la consulta más allá de la resultante en su propia sede. Según la informante, un criterio en este sentido amerita una resolución con carácter general y una aplicación para todos los casos, circunstancia que no se ha dado. d) Para la compraventa observada por el Registro, se había obtenido certificado registral del cual surgía como último titular del inmueble el Sr. Teófilo Adorno, en virtud de la inscripción del certificado de resultancias de autos respectivo con el número 616189, el 2 de diciembre de 2010, siendo el certificado registral la única forma que tiene el usuario de obtener información relevante, pues ellos *"producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha de su expedición"* (artículo 77 de la Ley 16871). La Comisión Asesora analiza los argumentos expuestos por la impugnante y recibe las siguientes opiniones de sus integrantes: 1) La Esc. Ofelia Lancibidad manifiesta que comparte las conclusiones a que arriba la Esc. Carmen Saltó en el informe antes relacionado, agregando: a) Se remite a la lectura del artículo 405 del CGP, que establece *"Salvo disposición legal en contrario, las providencias de*



*jurisdicción voluntaria pueden ser siempre revisadas en el mismo o en otro proceso de igual índole, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe... Todo aquel que considere perjudicial para su interés lo establecido en el proceso voluntario, podrá promover el pertinente proceso contencioso".* En efecto, el proceso sucesorio en sede del Poder Judicial, es el canal previsto por el orden jurídico para ventilar las vocaciones hereditarias. El Certificado de Resultancias de Autos que se presenta al registro, resume ese trámite sucesorio operado y prueba su existencia, pero no es título en cuanto causa de adquisición, ésta opera por disposición de la ley o por testamento, y el derecho real se transmitió por el modo sucesión. Como dice el Esc. Enrique Arezo, a los herederos los define la ley, y de pleno derecho por aplicación del 1039 del Código Civil, haya o no trámite sucesorio. Y como señala la Esc. Susana Cambiasso, el fallecimiento es un hecho oponible al margen de toda publicidad. Puede considerarse que el Certificado de Resultancias de Autos es un título formal, pero por su propia naturaleza jurídica queda excluido de la prioridad y oponibilidad registral. O sea, la inscripción del CRA se exige por el legislador a los solos efectos de mantener la regularidad de la publicidad en términos de cognoscibilidad y no de oponibilidad, pero esto no quiere decir que con posterioridad a su inscripción no sufra modificaciones, pero dicha modificación en sede del Poder Judicial, necesita de la publicidad registral para sacarla de la clandestinidad, y por ello el legislador dispone su inscripción. La falta de inscripción determina su inadmisibilidad por el artículo 15 de la 10793, y concordantes, que no han quedado derogadas. Frente al tercero de buena fe que adquiere de un heredero aparente, corresponde al Poder Judicial juzgar la situación en cada caso, no al registrador. El registrador no ejerce función jurisdiccional, y debe realizar la calificación registral a la luz del principio de legalidad: Es un "poder-deber" que debe ejercer dentro de los límites de la legalidad y si transgrede éstos, se está excediendo en sus atribuciones. b) Además, le ofrece dudas si el registrador puede exigir al usuario que descarte las inscripciones que surgen de la base de datos a la que accede el técnico en su labor de calificación, y no encuentra el fundamento legal de observar por falta de ese descarte. Esta exigencia, cree que es de exclusiva responsabilidad del registrador, y que no puede desplazar en el usuario, el análisis del tracto, que el legislador asignó al registrador. II) El Dr. Ricardo Brum y los Escs. Stella Stratta y Carlos Milano realizan las siguientes puntualizaciones: a) No comparten las apreciaciones realizadas por la Prof. Esc. Carmen Saltó, con respecto al principio de legalidad. Si bien es cierto que el artículo 65 le fija claros límites a la calificación del

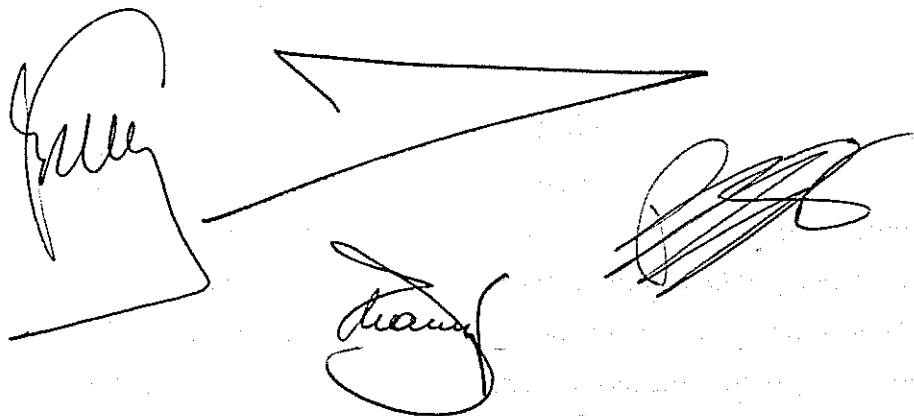
Registrador, siendo uno de ellos el relativo a la nulidad absoluta del acto, en el sentido que ella debe surgir exclusivamente del documento, dicha limitación refiere exclusivamente a la calificación sustancial, pero ese no es el único escenario en el cual se mueve el registrador. También existe una calificación formal (registral e instrumental) y tributaria. El control del tracto sucesivo, exigido por el artículo 57 – como lo reconoce toda la doctrina registralista– integra la calificación formal registral, ya que interesa mantener el estricto encadenamiento de las titularidades a los efectos de asegurar una perfecta armonía entre la realidad jurídica y la registral. De manera que el examen que realiza el Registrador, se limita exclusivamente al documento que tiene a la vista, solo en cuanto al análisis de las nulidades, pero para poder controlar adecuadamente el tracto, debe analizar también el aspecto de la *legitimación sustantiva*, ya que el artículo 57 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, salvo que el disponente se encontrare legitimado...”*. Si el legislador entendió que una excepción al tracto es la correspondiente a la persona legitimada, es porque el registrador debe realizar un análisis de la legitimación del disponente. A igual conclusión llegamos si analizamos cuál es el acto inscribible en la especie, conforme a lo establecido en el numeral 1º del artículo 17: *“Los instrumentos públicos en los que se ... transfiera, ... el dominio, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, ... sobre bienes inmuebles”*. En efecto, si el acto inscribible es la transferencia del dominio, resulta obvio que el registrador deba examinar si están dados todos los elementos necesarios para que se produzca dicha transmisión. Analizar la legitimación no implica exceder las limitaciones a la calificación, ya que no está en juego la validez del instrumento sino la legitimación de quien dice disponer de su derecho. b) Como se afirmó en el dictamen N° 48/2012 (acta N° 358), la excepción establecida en el numeral 5 del artículo 58, que contempla *“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 surgir la legitimación del disponente para que la tradición sea eficaz y se produzca la traslación del dominio, que es el acto inscribible. Por esta razón, se entiende que no es caprichoso ni excesivo observar el documento, solicitando a la profesional actuante que exprese los motivos jurídicos en base a los



cuales no tiene en cuenta las otras inscripciones de derechos hereditarias que no menciona en la escritura observada, especialmente porque el registrador detectó que era la misma escribana quien había autorizado una de dichas cesiones, en mayo del mismo año. Respecto a la duda planteada por la Esc. Lancibidad, sobre si el registrador puede exigir el descarte de estas inscripciones que surgen de la base de datos, opinan que ello no es un exceso de atribuciones y entra dentro de las potestades que éste tiene para clarificar aquellos aspectos del documento que le ofrecen dudas. Comparten la afirmación de la Esc. Saltó de que el análisis de dichas cesiones de derechos hereditarias no debe realizarlas el registrador, sino la profesional actuante y justamente por esa razón se solicitó de ésta que realice y fundamente dicho descarte, cosa que nunca se verificó. c) La Prof. Saltó expresa que *"somos los primeros en aplaudir los avances tecnológicos que faciliten y perfeccionen el servicio registral porque eso redundará en una mejor publicidad registral, entendida ésta como el fin último del servicio y en una mayor seguridad jurídica que es el fin último de la publicidad registral. Las conexiones entre todos los registros... es algo largamente reclamado por la doctrina y por los usuarios del sistema registral... si esta conexión realmente se diera, ya no sería necesaria la excepción del artículo 58 numeral 5, porque el propio registrador encontraría la procedencia que le indica el usuario...y se terminarían grandes problemas que hasta el momento se producen por la falta de vinculación y de cruce de datos entre todos los Registros..."* Nos congratula este reconocimiento, efectuado por tan reconocida docente, pero nos llama la atención que cuando este cruzamiento de datos se pone en práctica, se ponga en dudas su legalidad, sobre todo porque no tiene en cuenta que la ley registral tiende a facilitar la tecnificación del servicio, para asegurar *"la permanencia, inalterabilidad y exactitud de la información"* (artículo 95). Si esto es así, ¿cómo no tener en cuenta la posibilidad de efectuar cruzamiento de datos entre las diferentes sedes registrales, cuando ello posibilita la seguridad jurídica? 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. d) También comparten la apreciación de la Prof. Saltó, de que los certificados registrales *"producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha de su expedición"* (artículo 77 de la Ley 16871), pero la

situación registral no se obtiene exclusivamente del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria. Cuando un escribano realiza el estudio de títulos previo a la autorización de una escritura, también solicita certificado al Registro Nacional de Actos Personales, cosa que seguramente realizó la Escribana Bonaudi. Pues bien, en dicho certificado tienen que haber surgido también las inscripciones de las cesiones de derechos hereditarios luego ignoradas por ella en la escritura. Y este certificado también produce el efecto dispuesto por el mencionado artículo 77 de la ley registral; entonces volvemos a lo mismo: ¿por qué razón no se descartó? En conclusión, la Comisión Asesora dictamina –por mayoría de sus integrantes (Dr. Ricardo Brum, Esc. Stella Stratta y Esc. Carlos Milano)– que corresponde no hacer lugar a la oposición planteada. Discorde la Esc. Ofelia Lancibidad por los fundamentos expuestos, registrándose la abstención del Esc. Pablo Pérez por la Auditoría Registral.- -----

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



The image shows three handwritten signatures and a large scribble. On the left is a signature that appears to be 'Pablo Pérez'. In the center is a signature that appears to be 'Ofelia Lancibidad'. On the right is a signature that appears to be 'Ricardo Brum'. Below the signature 'Ofelia Lancibidad' is a large, dense scribble of lines, possibly representing a signature or a stamp that is illegible.