Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2902 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 401.- En la ciudad de Montevideo, el dos de setiembre de dos mil quince, 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. Daniel Ramos, Dra. Esc. Beatriz Gargallo y Esc. Fernando Echeverría. ----------

Ingresan a sala la Dra. Esc. Beatriz Gargallo y Daniel Ramos. ----------

Nº 23/2015. Reconsideración recurso Leopoldo Eimer Malek. Exp. 2014-11-0018-005. Esta Comisión recibe de la Dirección General el citado expediente en el cual, por dictamen número 33/2014, recogiendo lo informado por la Dra. Beatriz Gargallo, se recomendó no hacer lugar al recurso de revocación interpuesto. El Encargado de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos, expresa que si bien la conclusión a la que arriba el dictamen citado es correcta, se padeció error al establecer los fundamentos, los que a su vez se repiten en la parte expositiva de la Resolución número 107/2014. En efecto, en el dictamen referido, se contesta la argumentación presentada en el recurso, la cual señala como no necesario que se tramite e inscriba la sucesión de la causante Joaquina Adorno, pero en realidad, señala el Registrador, el certificado de resultancias de autos respectivo sí se encuentra inscripto por los inmuebles objeto de las promesas de compraventa cuestionadas, padrones números 2462 y 5917 de la localidad catastral Playa Hermosa, departamento de Maldonado, con el número 609986, el 9 de agosto de 2010. El fundamento que debió citarse es el mencionado en el dictamen número 28/2013, en oportunidad de informarse la oposición a la calificación registral y es que *en la procedencia de las promesas no se hace referencia ni se tiene en cuenta una cesión de derechos hereditarios en la sucesión mencionada, otorgada por María Clara Adorno, debidamente inscripta en el Registro Nacional de Actos Personales.* En efecto, la inscripción de la cesión de derechos hereditarios pone en tela de juicio la legitimación sustantiva del promitente vendedor y requiere de la escribana interviniente un descarte fundamentando debidamente la razón por la cual no tiene en cuenta la misma. Este fundamento coincide con el esgrimido en los dictámenes números 48/2012 (Acta número 358 del 28/11/2012) y 16/2013 (Acta número 366 del 29/5/2013, los cuales refieren a situaciones en las que está en juego la misma procedencia que originó estas actuaciones y fueron oportunamente resueltos por la Dirección General de Registros en igual sentido. En

conclusión, se recomienda rectificar los fundamentos citados en la Resolución Nº 107/2014, manteniéndose lo resuelto en ella y una vez notificado, elevar las actuaciones al Ministerio de Educación y Cultura franqueando el recurso jerárquico interpuesto. UNANIMIDAD. --------

Nº 24/2015. Petición Mireya Lema Campi y otros. Exp. 2015-11-0018-0013. Mireya Lema Campi y los cónyuges en únicas nupcias Carlos Viscardi Gallulo y Ana Maris Ballardin solicitan cancelar la inscripción número 5778 de 30 de diciembre de 2010, correspondiente a la compraventa del padrón número 230 de la localidad catastral Canelones. Fundamentan su petición en la existencia de dos inscripciones otorgadas por las mismas personas en distintas escrituras. En efecto, la primer inscripción corresponde a una compraventa inscripta el 28 de diciembre de 1990 con el Nº 635 al Fº 806 del Libro 2 en la que los cónyuges Carlos Viscardi Gallulo y Ana Maris Ballardin venden el inmueble citado a Mireya Lucía Lema Campi y la segunda inscripción también corresponde a una compraventa inscripta el 30 de diciembre de 2010 con el Nº 5778 otorgada por las mismas personas en iguales calidades. El Registrador de Canelones, Esc. Ernesto Spinelli informa que, efectivamente se efectuó la inscripción en dos oportunidades con distintos Escribanos pero con las mismas partes y objeto, omitiéndose en la segunda oportunidad el control del tracto sucesivo. La Comisión Asesora estudió el caso, concluyendo que resulta de aplicación la resolución Nº 18/2014. Habiendo comparecido en autos las partes intervinientes, corresponde proceder sin más trámite a cancelar la segunda inscripción referida. UNANIMIDAD. ----------

Nº 25/2015. Petición Verónica Mihura. Exp. 2014-11-0018-0195. Se analiza la petición presentada por la Dra. Verónica Mihura, por la cual solicita la inscripción de la escritura caratulada "Bien de familia", la cual fue objeto de contencioso registral y posterior resolución de la Dirección General de Registros Nº 158/2012, de fecha 1º de octubre de 2012, que a su vez fue objeto de recurso de revocación y resuelto éste por Resolución Nº 36/2013, de fecha 22 de marzo de 2013. La solicitante presenta testimonios de partidas de matrimonio del otorgante Sr. Ernesto Diego Hernández Martínez con la Sra. Claudia Isabel Medina, así como de nacimiento de sus hijos Iván y María Cecilia Hernández Medina y Mateo Mauricio Hernández Guillén y expresa que a su entender, la citada escritura se ajusta a lo que prescribe la legislación sobre el tema, por cuanto: a) Hay un propietario que dio cumplimiento a los requisitos previos a su otorgamiento (tasación del BHU); b) Está designado el o los beneficiarios por imperio de la ley, que es de orden público. Cita al efecto a la Prof. Esc. Dora Bagdasarian ("Bien de familia de origen voluntario". Pág. 30 ap. 2.8), quien expresa *"Del artículo 6º del Decreto Ley ya analizado (15597); de los artículos 13 y 14 del mismo texto*

legal y del artículo 19 de la Ley Nº 16.095, surgen los posibles beneficiarios". c) En la escritura cuestionada, numeral SEGUNDO, el constituyente, propietario del bien, manifiesta *"que el bien se sujetará a la situación jurídica creada por la Ley 15597... especialmente en lo dispuesto en los artículo... décimo...., decimotercero, decimocuarto... etc."* O sea que se remite y sujeta al régimen que impone la ley a su inmueble. La prevención que hace el legislador al final del artículo primero de la ley, deja en claro que el propietario puede imponer a un inmueble de su propiedad este régimen especial con sujeción a las condiciones establecidas en la misma ley. Esto último no significa otra cosa que si el constituyente no dice nada (o no se establece beneficiario y expresamente manifiesta someterse al régimen legal, simplemente se impone el citado régimen determinado en la ley a su inmueble, y en consecuencia se estará a las condiciones que la ley disponga. d) El Escribano autorizante, atendiendo a la situación particular de su cliente, optó por la solución que se plasmó en la escritura y esa situación particular, es nada más ni nada menos, el interés de proteger a la familia y sus hijos menores. La solicitante menciona en su escrito que ha mantenido reuniones con el Señor Sub Director General de Registros Esc. Federico Albín, por lo cual estas actuaciones pasaron a su informe, quien por nota de fecha 18 de junio de 2015 señala: 1) De los elementos objetivos resulta que el otorgante tiene tres hijos, dos legítimos y uno natural, razón por la cual el régimen protector del Bien de Familia podría funcionar por el régimen legal supletorio, el que puede beneficiar a los referidos hijos, si bien dicha circunstancia fue acreditada con posterioridad. 2) Como ya expresara en su informe anterior, de fecha 2 de julio de 2012, el régimen legal no permite la constitución de Bien de Familia a favor de sí mismo, pero consagra esa posibilidad a favor de hijos del propietario, norma de orden público y considera que rige supletoriamente el sistema legal, que no puede vulnerar las legítimas. 3) En el caso, de la cláusula segunda de la escritura, el propietario declara que durante toda su vida se sujetará a la situación jurídica creada por la Ley 15597, de lo cual resulta que esa remisión a la ley, debe entenderse realizada para los sujetos beneficiarios establecidos en el artículo 6º literales a), c) y d), así como en los artículos 10, 13 a 15. 4) A fin de terminar el asunto, entiende que se puede aceptar la inscripción en la forma solicitada, de forma que la inscripción refiera que solo alcanza a quienes en calidad de hijos del constituyente, se encuentran referidos en la escritura en forma residual, pero en tal caso, será necesario que se otorgue una declaratoria por el constituyente en ese sentido, que la inscripción se realizará excluyéndolo como beneficiario del Bien de Familia, el que regirá para

los restantes, sus hijos mencionados. 5) De otra parte, entiende también aceptable que el contenido de la inscripción se aclare también al pie de la primera copia de la escritura referida, objetivándola mediante certificado notarial de los extremos relacionados en la misma, es decir, el orden legal, la referencia de la escritura y finalmente, la calidad de hijos legítimos o natural, de cada uno. 6) Deberá abonarse nuevamente el impuesto a los Servicios Registrales de la Ley Nº 16736, de 5 de enero de 1996, si la misma ha caducado. La Comisión Asesora estudió nuevamente el caso, realizando las siguientes precisiones: 1) La situación de fondo no ha variado respecto a la iniciada oportunamente, pues el documento presentado en su momento, no indica de forma expresa quienes resultan los beneficiarios en la constitución del Bien de Familia. La Ley 15597 establece en su artículo 6º que *"La constitución de bien de familia puede hacerse: a)* ***Por el marido*** *o la mujer sobre sus bienes propios,* ***en beneficio de ambos cónyuges o sus descendientes****... c)* ***Por el cónyuge sobreviviente****...,* ***a favor de los hijos*** *del matrimonio menores de edad... d)* ***Por el padre o la madre natural*** *o por ambos conjuntamente,* ***en beneficio de los hijos menores naturales****"* (el destacado nos pertenece). 2) Resulta meridianamente claro, a juicio de esta Comisión, que la ley requiere una manifestación de voluntad expresa del constituyente señalando quienes son los beneficiarios. 3) Se comparte lo informado por el Esc. Federico Albín en cuanto a requerir del Sr. Ernesto Diego Hernández Martínez una declaratoria complementaria de la escritura oportunamente otorgada, en la que expresamente manifieste que él resulta excluido como beneficiario del Bien de Familia, el que regirá para sus hijos, cuyos nombres indicará. 4) Dicha declaratoria debería ser presentada conjuntamente con la primera copia de la escritura cuya inscripción ha caducado a la fecha y no resultará gravada con el Impuesto a los Servicios Registrales por cuanto así lo dispone el artículo 16 de la precitada Ley 15597. 5) El nuevo acto inscribible quedará sujeto a la calificación registral, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1987. UNANIMIDAD. ----------

Se retiran los Escs. Beatriz Gargallo y Daniel Ramos, ingresando a sala el Esc. Fernando Echeverría.----------

Nº 26/2015. Petición Nicolás Tejera y otros. Exp. 2015-11-0018-0010. Nicolás Tejera Guadalupe, Marcelo Gustavo Calvetti y Mauricio Rafael Barcos Chiazzo solicitan la cancelación y extinción de la inscripción verificada en el Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria de Montevideo con el número 17086 de fecha 6 de mayo de 2015, por la cual Nicolás Tejera vendió a Marcelo Gabetti el vehículo empadronado en Montevideo con el

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

número 446076. Fundamentan su petición en el hecho de que con anterioridad, el 30 de abril de 2015, ya se había registrado otra compraventa por la cual el nombrado en primer término enajenaba el vehículo a Mauricio Rafael Barcos Chiazzo. El Registrador Esc. Fernando Echeverría, manifiesta que al calificarse el documento ingresado en segundo término no se advirtió que ya se había inscripto otra venta otorgada por el mismo enajenante. Deja constancia, sin embargo que: a) el apellido del comprador en el segundo acto registrado (CABETTI), difiere en una letra del apellido que surge de la nota presentada (CALVETTI) y b) que la compraventa inscripta en segundo término tiene una fecha de otorgamiento anterior a la registrada en primer término, pero que igualmente corresponde su cancelación por ser una inscripción contraria a los principios de publicidad, prioridad y tracto sucesivo. La Comisión Asesora estudió el caso, concluyendo que: a) La circunstancia de que la segunda inscripción corresponde a un acto otorgado en forma previa al de la primera, no interesa del punto de vista registral ya que el mismo resulta inoponible a quien había registrado anteriormente su adquisición, de acuerdo con la regla general establecida en el artículo 54 de la ley registral. b) Corresponde cancelar de acuerdo a lo solicitado, la inscripción Nº 17086, de 6 de mayo de 2015 por tratarse de una registración irregular, al no haberse dado cumplimiento al tracto sucesivo requerido por el artículo 57 de la Ley 16871 y contarse en estas actuaciones con el consentimiento requerido en el artículo 82 de la misma ley, de la parte afectada por la extinción solicitada. c) Previo a la cancelación, el Registro deberá requerir la presentación de un certificado notarial que aclare la diferencia constatada en el apellido "CALVETTI" o "CABETTI". UNANIMIDAD. ----------

Y para constancia de lo actuado, se otorga y firma en el lugar y fecha arriba indicados.-