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

ACTA Nº 410. En la ciudad de Montevideo, el treinta de junio de dos mil dieciséis, 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, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoria Registral el Esc. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Claudia Pereiro, Mariella Prato, Daniel Ramos y Mariela Pagliaro. ----------
Ingresan a sala los Escs. Mariella Prato y Daniel Ramos ----------

Nº 24/2016. Oposición Alicia Belmonte. Exp. 2016-11-0018-0015. La Dra. Sandra Cohen, en representación de Alicia Olga Belmonte Baliero deduce oposición contra la calificación del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado el 30 de noviembre de 2015 con el número 13666, correspondiente a un certificado de resultancias de autos sucesorios y asimismo solicita la cancelación de la inscripción número 733, folio 1081 del libro 2104, de fecha 29 de mayo de 2001. Ambas inscripciones refieren al padrón número 8234 (antes 1237 en mayor área), solar 16, manzana 13, sito en Barra de Portezuelo, Maldonado. La solicitante relaciona la procedencia dominial del inmueble citado, de la cual resulta que es su propietaria, en virtud de haber adquirido el mismo en la sucesión de su padres Lilia Baliero Astorga y Alfredo Belmonte (documento observado) y a su vez, Lilia Baliero lo adquirió por compraventa – tradición de RILCA SA, inscripta en el citado Registro el 31 de diciembre de 1970 con el número 1402 folio 374 del libro T1. Destaca que el Registro inscribió el 29 de mayo de 2001, con el número 733, folio 1081 del libro 1081, una compraventa por la cual RILCA SA vendió a NORYLUNA SA, el mismo bien que antes había enajenado a su madre, incumpliéndose de esta manera con el principio de prioridad y el principio de tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 16871, por lo que también solicita la cancelación de esta inscripción. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta confirma las inscripciones referidas por la solicitante, solicitando la agregación de una cédula catastral informada a los efectos de comprobar si efectivamente se trata de una doble venta sobre el mismo bien. Con fecha 20 de abril de 2016 la peticionante agrega la cédula catastral requerida, de la cual surge que, efectivamente, el padrón 8234, localidad catastral Barra de Portezuelo, Maldonado, proviene del padrón 1237 y corresponde al solar 16 de la manzana 13 en el plano del Agrimensor Juan José Gomensoro Correa, inscripto en Catastro con el número 1373 el 26 de marzo de

1949 y la Registradora confirma que se trató de una doble venta. La Comisión Asesora estudió el caso, arribando a idéntica conclusión: la situación encuadra en la hipótesis prevista en la Resolución Nº 18/2014, ya que se trata de una inscripción cuya calificación omitió el debido control del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 18671. Por lo tanto, la administración deberá proceder a notificar a la titular de la inscripción que se desea cancelar, NORYLUNA SA y de no mediar oposición, proceder a su cancelación respecto al padrón número 8234, sin perjuicio de –además– levantarse las observaciones a la inscripción número 13666, de fecha 30 de noviembre de 2015 y transformar la inscripción provisoria en definitiva. UNANIMIDAD. ----------

Nº 25/2016. <u>Petición Pablo Arcieri. Exp. 2016-11-0018-0078</u>. El Señor Pablo Antonio Arcieri solicita la cancelación de las inscripciones efectuadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado el 21 de marzo de 2007 con los números 3359 y 3360, las cuales corresponden, la primera, a una hipoteca común autorizada por el Escribano Fernando Tesouro el 31 de agosto de 1968, en la cual NEW PARK SA hipoteca a favor de Eduardo Sparano Melone y Walter Miras, entre otros bienes, el padrón 9564 de la localidad catastral Maldonado, señalado con el número 150 de la manzana E en el plano del Agrimensor Antonio Asuaga, inscripto en Catastro con el número 3068, el 21 de diciembre de 1962; y la segunda una cesión de crédito hipotecario autorizada el 27 de marzo de 2006 por el Escribano Arturo Juambeltz, según la cual los acreedores nombrados cedieron el crédito a VERDEMANSA SOCIEDAD CIVIL. Expresan que la sociedad NEW PARK SA fue propietaria del inmueble referido, el cual enajenó por compraventa – tradición a Román Rogelio Silva y Gladis Peña por escritura inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el número 1628 folio 439 del libro 1, año 1973 y éstos, a su vez, lo enajenaron al solicitante, en escritura que el 2 de julio de 1979 autorizó la Escribana María Elizabeth Silva, cuya primera copia fue inscripta en el mismo Registro el 12 de julio siguiente, con el número 680 folio 830 del libro 59. La hipoteca en cuestión, inscripta originalmente el 13 de enero de 1971 con el número 61 folio 29 del libro 228, caducó al cumplirse los 30 años y como se expresó, fue inscripta nuevamente el 21 de marzo de 2007, conjuntamente con la cesión del crédito hipotecario, considerando el peticionante que ello no debió efectuarse, pues se cedió un crédito caduco, por lo cual solicita la cancelación de ambas inscripciones. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informa que las inscripciones cuestionadas se efectuaron siguiendo el criterio fijado en las Resoluciones de

la Dirección General de Registros Nos. 56/2010 y 43/2011, en las que se recoge la posición del Dr. Jorge Gamarra, quien establece que lo que prescribe o caduca –de acuerdo a las normas registrales– es el derecho real de hipoteca y no las obligaciones que nacen del título, cuya caducidad podría no haber operado, por lo cual no corresponde denegar la nueva inscripción de la hipoteca. Sin perjuicio de lo expresado, la Registradora anota que al momento de efectuarse esta nueva inscripción, el calificador no detectó que el titular dominial del inmueble ya no era NEW PARK SA sino, como se relacionó antes, el Señor Pablo Antonio Arcieri, incumpliéndose de esta forma con el control del tracto sucesivo. La Comisión Asesora estudió el caso, arribando a idéntica conclusión: la situación encuadra en la hipótesis prevista en la Resolución Nº 18/2014, ya que se trata de una inscripción cuya calificación omitió el debido control del tracto sucesivo previsto en el artículo 57 de la Ley 18671. Por lo tanto, la administración deberá proceder a notificar a las titulares de las inscripciones que se desea cancelar, NEW PARK SA y VERDEMANSA SOCIEDAD CIVIL y de no mediar oposición, proceder de acuerdo a lo solicitado. UNANIMIDAD.- ----------

Nº 26/2016. <u>Petición Silvia y Adriana Lanza. Exp. 2016-11-0018-0105</u>. Las Señoras Silvia Elena y Adriana Lanza solicitan la cancelación de las inscripciones números 141, 142 y 143 del folio 197, 199 y 201 respectivamente del libro 1 Año 2000, en lo que respecta al bien empadronado en el departamento de Maldonado, localidad catastral Punta del Este con el número 33/006. El referido inmueble, fue adquirido por la Sra. Delia Filomena Suanno, según compraventa – tradición otorgada ante la Escribana María Virginia Ríos con fecha 19 de diciembre de 1997, cuya primera copia fue inscripta con el Nº 404, Fº 515, Lº E2 del año 1998; sin embargo, el Registro recibe posteriormente la inscripción de tres hijuelas de una transacción particionaria y paga por entrega de bienes otorgada por Carlos David Winograd Wengrower y otros autorizada con fecha 28 de diciembre de 1999 por la Escribana Mabel Villalba de Márquez, lo cual se verificó en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con los números 141, 142 y 143 del folio 197, 199 y 201 respectivamente del libro 1 Año 2000. Expresan las solicitantes que estas inscripciones se realizaron sin el necesario control del tracto sucesivo registral, ya que como se expresó, el bien era propiedad de la Sra. Delia Filomena Suanno, razón por la cual solicitan su cancelación respecto a la unidad empadronada con el número 33/006. La Registradora de Maldonado, Esc. Stella Stratta, ratifica las inscripciones efectuadas, aclarando que en el año 2000 no

estaba disponible la consulta electrónica a la base de datos, por lo que el tracto sucesivo se controlaba en base a lo permitido por la Resolución Nº 264/98 mediante certificación notarial, presentación del título antecedente, certificado de información registral, fotocopia de cualquiera de ellos o constancia, concluyendo que puede hacerse lugar a lo solicitado. Deja constancia asimismo, que a raíz de una consulta realizada ante el Registro nombrado por la Esc. Lanza, se realizaron gestiones para inscribir en forma definitiva (en oficinas de Montevideo), la compraventa a su favor, conforme a lo reglamentado por la Resolución Nº 18/2014, por lo que no existen problemas para inscribir la venta que realicen las solicitantes en el futuro. La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen número 12/2016, asentado en Acta número 408, de fecha 15 de abril de 2016, encontrando que la situación encuadra en lo previsto por dicha Resolución, debiendo en forma previa, notificarse a los titulares de las inscripciones mencionadas, Sres. Pablo Daniel Winograd Wengrower, Carlos David Winograd Wengrower y Regina Wengrower y de no mediar oposición, proceder a la rectificación de asientos correspondiente respecto al padrón 33/006 de la localidad catastral Punta del Este, Maldonado. Con fecha 24 de mayo de 2016, la administración procedió a efectuar la notificación requerida y no se recibió oposición formal de los titulares, en consecuencia corresponde hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD.- ----------

Nº 27/2016. <u>Oposición María Soledad Lapido. Exp. 2016-11-0018-0118</u>. La Escribana María Soledad Lapido se opone a la calificación registral del documento inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto el 29 de diciembre de 2015 con el número 3266, correspondiente a una declaratoria otorgada por "Citibank N.A. Winnfield Investments LCC" e "Itafra S.A.", la cual se encuentra observada porque a criterio del Registrador se trata de una ampliación de hipoteca, solicitando en consecuencia las declaraciones y controles fiscales correspondientes, así como el artículo 70 de la Ley 11029. La oponente no comparte dicha observación en virtud de que la declaratoria solamente establece que la hipoteca oportunamente otorgada y hasta el gravamen allí constituido, garantiza tanto las obligaciones referidas en la hipoteca originaria así como las nuevas obligaciones asumidas por el deudor en la nueva línea de crédito, ya que con el documento no se amplía el gravamen, el cual permanece incambiado en la suma de dólares estadounidense dos millones (U$S 2.000.000). Los integrantes de la Comisión Asesora realizan un intercambio de ideas sobre la cuestión planteada, acordando suspender el dictamen para la próxima instancia de reunión, en siete días. UNANIMIDAD.- ----------

Ingresan a sala las Escs. María Claudia Pereiro y Mariela Pagliaro.- ----------

Nº 28/2016. <u>Consulta Esc. Gabriel Mihali por BROU. Exp. s/n</u>. El Escribano Gabriel Mihali por el Banco República, consulta si corresponderá el control registral del medio de pago de los aportes de capital de las sociedades comerciales personales previsto en el segundo inciso (en realidad el último inciso) del artículo 35 de la Ley 19210 de Inclusión Financiera, dado que la aplicación de dicha disposición no ha sido prorrogada por las Leyes 19398 y 19401, las cuales expresamente refieren solo al primer inciso de dicha norma. Expresa que en su opinión, si por ejemplo el aporte de capital de un socio a una SRL supera el mínimo previsto en dicha norma (40.000 UI), el pago de ese aporte debiera adoptar uno de los medios de pago previstos en la ley. Entiende que debería determinarse si ese extremo integra la calificación registral, habida cuenta de la categorización de orden público del artículo 83 para todas las disposiciones de la Ley 19210 y las consecuencias de nulidad previstas en nuestro sistema jurídico (artículos 8 y 1281 del Código Civil). La Directora del Registro de Personas Jurídicas Esc. María Claudia Pereiro, expresa que en su opinión la prohibición de abonar en efectivo prevista en el inciso final del artículo 35 de la Ley 19210 también ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre del corriente año, dado que dicho inciso se remite al primero, al decir *"La restricción al uso del efectivo prevista en el inciso primero también será de aplicación..."* y no resultaría coherente que para los supuestos establecidos en primer inciso rigiera la prórroga y no fuera así para los supuestos del inciso final, cuando la propia ley asimila la parte dispositiva de ambos. La Comisión Asesora estudió el tema y tras un debate sobre la interpretación de la norma, concuerda con lo expresado por el Registradora. La razón de la prórroga dispuesta en las leyes 19398 y 19401, de acuerdo a lo trascendido públicamente, fue dar tiempo para estudiar la posible modificación de las normas que establecen ciertas nulidades y en ese entendido no parece lógico suponer que el legislador haya querido mantenerlas solamente para los casos de aportes de capital, pagos de participaciones sociales u otras operaciones similares. UNANIMIDAD.- ----------

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