

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 19 de Julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgrrubuy

ACTA N° 418. En la ciudad de Montevideo, el nueve de diciembre de dos mil dieciséis, 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, la Dra. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral el Esc. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, los Escs. Daniel Cersósimo, Judith Barboza y Mónica Gilardoni. -----

Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo y Judith Barboza.-----

N° 52/2016. Oposición Jorge Rodríguez. Exp. 2016-11-0018-0242. El Esc. Jorge Rodríguez Martínez se opone a la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Mobiliaria de Flores con el número 1912, el 3 de octubre de 2016. Se trata de una declaratoria otorgada el 29 de setiembre de 2016 por "NOTUM SRL", en calidad de actual titular municipal del vehículo padrón N° 126789 de Flores, donde la sociedad declara ser propietaria del vehículo en cuestión, ya que se empadronó cero kilómetro en dicho departamento y lo hubo de la sociedad "XEXELO SRL" según factura de fecha 21 de octubre de 2015 y transferencia municipal del 6 de noviembre siguiente, no existiendo título inscripto al día de hoy, acompañándose todas las exigencias registrales requeridas para la primera inscripción de vehículos usados. Dicha declaratoria fue presentada con el fin de que posteriormente se pueda preñar el vehículo y cumplir en dicha prenda con el tracto sucesivo exigido por la norma. La observación realizada por el Registrador fue que se trata de un acto no inscribible, ya que de conformidad con la Resolución N° 208/2002, solamente se inscriben las declaratorias del importador. El oponente señala que no se advierten razones sustanciales para negar la inscripción de un acto que solo pretende dejar asentada la propiedad de un vehículo que su propietario ya adquirió por título y modo fuera del ámbito registral, una propiedad que es reconocida por la ley si bien no en forma expresa, sí tácitamente, Por otra parte, expresa que el artículo 25 de la Ley 16871, sustituido por el artículo 297 de la Ley 17296 es claro en cuanto a que se inscriben *"instrumentos en que se transfiera, constituya, reconozca, modifique, declare o extinga el dominio, usufructo, uso, prenda sin desplazamiento de tenencia, crédito de uso y demás derechos reales relativos a vehículos automotores"* y en el caso en cuestión la declaratoria se encierra en lo que la ley establece como un acto donde se declara un derecho real sobre un vehículo automotor. La Registradora de Flores, Esc. Lilitiana Ihlenfeld, informa que el documento en cuestión es una mera declaración donde falta

el consentimiento del enajenante. Considera no aplicable al caso la Resolución de la Dirección General de Registros N° 208/2002, pues ella se refiere a declaraciones del importador, extremo que no se configura en la especie. Tampoco desconoce la Resolución N° 267/03 que habilitó la inscripción de una declaratoria realizada por el importador del vehículo en el propio contrato de prenda, pues la misma reafirma que solo se contempla al importador o armador. Por último, señala que es de su conocimiento que el Registro de Montevideo admite las declaratorias de propiedad en general, cuando se trata de primera inscripción, pero no encuentra coherencia en adoptar ese criterio en los casos de primera inscripción, cuando para las enajenaciones posteriores se exige que sean negocios bilaterales. No obstante lo expuesto, coincide en la necesidad de unificar criterios y verterlo en una Resolución vinculante para bien de nuestra institución y de los usuarios. La Comisión Asesora recibe los siguientes aportes de sus integrantes: 1) La Dra. Beatriz Gargallo y el Esc. Daniel Cersósimo comparten la opinión de la Registradora. Entienden que la Resolución N° 208/2002 regula un caso puntual que admite la inscripción de declaratorias realizadas por los importadores o armadores de vehículos pero no se trata de una solución que deba extenderse a cualquier persona que realice una declaración de titularidad, ya que ese no es el sentido de la ley registral que manda inscribir las transferencias del dominio. La Dra. Gargallo expresa que en su opinión, la declaratoria presentada no es un acto inscribible, y no se encuentra comprendido en el artículo 25 de la ley 16.876. Tampoco es asimilable a la excepción que establece la Resolución 208/02 de 31/10/2002, ya que si se pudiera inscribir este tipo de declaratorias al amparo del artículo 25 no hubiera sido necesario el dictado de esa Resolución, que habilita la inscripción de declaratorias de dominio del importador o armador, cuyo fundamento es que antes de la importación, o de que fuera armado, no existe para el derecho, su modo es originario, no deriva de otro. La Resolución 264/1998 que permite la primera inscripción de vehículos usados cuando el enajenante es el último titular municipal o quien justifique su legitimación, no es tampoco fundamento para el presente caso, puesto que dicha Resolución habilita la inscripción de una compraventa que es el negocio que se está inscribiendo, no la declaración del último titular municipal, lo que ingresa al registro es un negocio jurídico que contiene título y modo. A su modo de ver, ambas resoluciones planten situaciones diferentes a la presente. Por otra parte, conviene tener presente que el principio de legalidad no refiere sólo a la calificación registral, sino a toda la actividad funcional del Registro. Las resoluciones de la Dirección

Dirección General de Registros
Edificio del Nazareno - 18 de julio 1/30
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgrr.gub.uy

General de Registros, no pueden disponer contra la ley. Específicamente, el artículo 58 de la Ley de Registros establece excepciones al control del tracto sucesivo, estableciendo además que se podrán establecer otras en su reglamentación, que por cierto no se hace por resoluciones vinculantes, sino por ley o decreto (por ejemplo el Decreto 333/98). Por ese motivo, las resoluciones vinculantes solo obligan a los registradores, no a los usuarios. Dice el interesado que el vehículo Camión con volcadora, se lo transfirió la sociedad XEXELO SRL y se lo facturó a su nombre el 06/11/2015. Agrega que dicho vehículo lo compró al contado y no adeuda nada ni soporta gravamen. Estamos hablando entonces de una compraventa. Surge de lo expuesto que carece, le falta, el instrumento formal del derecho real. No surge agregado antecedentes municipales del vehículo, tampoco surge si es primera venta del importador o concesionario, ni la calidad de XEXELO SRL respecto al vehículo. De acuerdo al texto del documento que se pretende escribir, el vehículo lo hubo por título compraventa y modo tradición, ese es el negocio jurídico de adquisición, el modo derivado en que adquirió la propiedad, y es el que debía inscribir. La norma no establece opciones, o la enajenación o la declaratoria. Lo que se inscribe es el título seguido del modo. La Ley 16871 y sus modificativas regulan cuáles son los actos que se inscriben –artículo 25– y la consecuencia de la inscripción es la oponibilidad de los actos que se registren frente a terceros. Debemos tener presente que para acceder a la registración, la titularidad debe poseer vocación inscriptiva: dispone el numeral 3) del Artículo 63 de la ley 16.871: *"(inscripciones y datos). Para ser admitidos a la inscripción, los actos deberán indicar con precisión cuando corresponda: 1) Los sujetos de la relación jurídica debidamente individualizados. 2) El bien que constituye el objeto del acto. 3) El título y modo que ampara el derecho a que el acto refiere. 4) La naturaleza del derecho que se transmite, constituye o extingue. El asiento registral expresará, además, la naturaleza del documento que contenga el acto inscrito, el lugar y fecha de su autorización o expedición y el nombre del funcionario que lo emitió o autorizó..."* Y el artículo 19 del Decreto Reglamentario 99/98 establece los requisitos para la apertura de matrícula, entre los que establece en su numeral 2 *"título y modo de adquisición de la propiedad o derecho que se transfiere..."* Por otra parte, si fuera un acto inscribible, a su modo de ver, surgen las siguientes dudas: De acuerdo al tenor del artículo 19 de la ley 16871, esta declaratoria matricula? La matriculación supone que cuando un bien ingresa por primera vez al Registro –y se le crea una matrícula, de ahí su nombre– resulta fundamental establecer un procedimiento que permita determinar, más allá de toda

duda, quién es el titular –propietario– de ese bien. Si como se pretende, y la declaratoria contiene una transferencia de la propiedad, corresponde realizar todos los controles fiscales que impiden la inscripción de negocios jurídicos sin su control, como BPS, CUD, SOA, etc. El citado artículo 25 habla entre otros actos de "declaratorias". La cuestión a dilucidar a mi modo de ver, es qué comprende el término declaratoria. A juicio de la Dra. Gargallo, no es cualquier declaratoria sino aquellas que le reconozca, declare, un derecho que no obtuvo por un título y modo, ya sea tanto derivado como originario. Solamente con la concurrencia del título y el modo constituye un acto registrable, porque así se produce la transferencia del dominio. Esto se aplica también a los bienes muebles. Si alguno de los presupuestos se encuentra ausente, se produce una discordancia ente la realidad registral y la extraregistrada. Por ejemplo, los negocios declarativos como la partición o la prescripción, contienen título y modo. Con respecto a la transacción la situación es más compleja, puede ser declarativa o no si contiene un acto traslativo, (el fin de la transacción es poner fin a un litigio), es un contrato bilateral donde se realizan recíprocas concesiones, se renuncia a derechos y nacen obligaciones, pero luego hay que llevarlas a cabo, por eso se dice que la transacción es tanto un título de ejecución como un título ejecutivo. El que transige no adquiere la condición de sucesor de título particular de la otra parte, porque ésta sólo se ha comprometido a renunciar a su pretensión. La seguridad del derecho reposa para nuestro sistema en los principios que rigen la adquisición derivada que tiene por fundamento la relación jurídica entre el titular anterior del derecho y quien lo adquiere, y la existencia, invalidez o eficacia afecta toda la cadena. La transferencia municipal solamente sirve a efectos de determinar el sujeto responsable de pagar las multas y nada tiene que ver con la propiedad. Puede también servir como prueba a efectos de hacer nacer una presunción –no absoluta– de la propiedad del vehículo, pero no para inscribir, sino para adquirir la propiedad, por ejemplo por la prescripción adquisitiva, para así perfeccionar una titulación defectuosa o inexistente, ya sea por la posesión no interrumpida por tres años con justo título y buena fe, o por la posesión no interrumpida por 6 años sin justo título y sin que pueda oponerse la mala fe (artículos 1212, 1214, 677, 656 del CC). El escribano Fernando Miranda, en "Derecho práctico y teórico: algunas consultas". Montevideo. AEU 1973 p.168, escribía: *"..... a diferencia de la prescripción extraordinaria, que funciona casi siempre como acción, sirviendo a quien carece de título, la prescripción ordinaria no se utiliza como acción ni necesita ser probada judicialmente, porque, habiendo ya un título hábil, ella solo acude*

Dirección General de Registros
P.O. Box 20100 - Bogotá, D.C. - Colombia
Tel: 2982 5642 - C.P. 13200
www.dgri.gov.co

como medio de confirmar el dominio adquirido por otros modos". Este último caso encuadra perfectamente en el caso planteado, desde que el interesado manifestó haber adquirido el vehículo por título compraventa y modo tradición (título hábil). De lo que viene de decirse, se deduce que la declaratoria tampoco es hábil para preñar, porque ella no le confiere la calidad de titular registral con todo lo que implica, desde que el acto no contiene un título de adquisición de dominio, sino solamente una declaración unilateral que carece de título y modo. La prueba del dominio y demás derechos reales se prueban de acuerdo al derecho sustantivo, y no le corresponde al registrador realizar una valoración de tal circunstancia. En el presente caso, ¿quién se encuentra legitimado? no lo sabemos desde que la compraventa de bienes muebles es consensual. Y el Registrador no cuenta con todos los elementos para saberlo, no siendo tampoco su tarea ni su función. En este caso estaríamos suponiendo que lo que dice el declarante es verdad. Así por ejemplo, un compromiso de compraventa no inscripto, donde hubo acuerdo entre precio y entrega de la cosa, ya es una compraventa y aplicando el derecho sustantivo, el adquirente es quien pagó el precio y recibió la cosa, aunque no se haya inscripto ni esté empadronado a su nombre. Pero si quiere inscribir, si quiere hacer nacer la oponibilidad erga omnes, debe cumplir con los requisitos intrínsecos y extrínsecos requeridos por las normas. En el caso, el interesado lo adquirió por compraventa y tradición, y ese negocio jurídico es el que debía inscribir. La norma no establece opciones, o la enajenación o la declaratoria. La veracidad de los asientos responde a la veracidad del título, medida judicial o Resolución administrativa, inscritos por quienes cumplieron con la carga de inscribir (o con la obligación de inscribir en algunos casos). Si el peticionante no puede obtener el título en condiciones de ser inscripto como lo imponen las normas, por ejemplo el instrumento formal de la compraventa y tradición con sus controles respectivos, procede el trámite de prescripción adquisitiva para perfeccionar una titulación defectuosa o inexistente, desde que es una cuestión de prueba respecto al tiempo y al hecho, porque como ya se expresó, la compraventa puede ser consensual o escrita seguida de la tradición, esto es la entrega del vehículo automotor después, circunstancia que no puede suplir una declaración de voluntad unilateral. Solo de esa manera, cumpliendo con los requisitos que las normas aplicables, registrales, fiscales, etc., puede acceder a la protección del registro. No se encuentra obligado a inscribir, pero si lo hace, debe cumplir con los requisitos formales y fiscales. Finalmente, dice Hernández Gil en su libro "Introducción al Derecho hipotecario": *"Por lo mismo que el Registro refuerza el*

derecho del titular inscrito, hay que extremar el cuidado para que sólo ingresen los títulos que reúnan todos los requisitos legales. La manera de conseguirlo es que sean examinados o calificados antes de ser inscritos por un funcionario público con adecuada formación jurídica. El funcionario encargado de examinar y calificar los títulos para decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada es, en nuestro sistema, el Registrador, denominándose su actividad función calificadora". La Ley Registral N° 16871, establece los límites de la función calificadora, en los artículos 64 y siguientes. Cada título inscribible debe confrontarse con las normas sustanciales, formales y fiscales que lo rigen. La inscripción no convalida el vicio o defecto de que adolezca el acto o negocio jurídico, lo que no habilita a inscribir cualquier tipo de acto. La calificación formal, se desdobra en la forma documental y las formas registrales; y la calificación fiscal refiere a los controles tributarios y cargas sociales que la ley determine y que deban ser calificadas registralmente. La finalidad de la calificación registral es la seguridad jurídica, la seguridad en el tráfico, y se busca como fin último que los asientos coincidan con la realidad jurídica. En suma, la Dra. Gargallo entiende que no corresponde hacer lugar a la oposición planteada desde que esa declaratoria no es un acto inscribible, porque el peticionante adquirió el bien por título compraventa y modo tradición, no por otro título declarativo de dominio que tampoco surge del documento presentado a inscribir. Por ejemplo, no contiene la tradición y por tanto no es oponible a terceros (la tradición en el presente caso supuestamente se produjo cuando pagó el precio y le entregaron la cosa, pero ese negocio no fue inscripto). Si por el contrario, se acepta que lo es, indudablemente deberían realizarse los controles fiscales que impiden la inscripción de negocios jurídicos sin su control, como BPS, CUD, SOA, que no deberían estar ausentes, dado el efecto que se pretende dar a la declaratoria, suplir el título y modo y haciéndola apta para el control del tracto sucesivo nada menos que para su afectación con derechos reales, aunque no se encuentre inscripto el derecho real de propiedad. II) El Esc. Cersósimo agrega además, que en los años 1969 y 1971 hubo 2 decretos que permitieron como excepción y por un período determinado inscribir declaratorias unilaterales de propiedad de vehículos, pero esa posibilidad no está previsto con la normativa actual. El argumento de que el artículo 25 que establece que "se inscriben los instrumentos en que sedeclare o extinga el dominio...." está habilitando la inscripción de declaraciones unilaterales de propiedad, no es de recibo por dos razones, una por lo manifestado por la Dra. Gargallo –que comparte– y otra porque también el artículo 17 de la ley 16.871,

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1738
tel 2400 3642 - C.P. 11200
www.dgrr.gub.uy

establece se inscribirán en la sección inmobiliaria: *"los instrumentos públicos en los que se declare o extinga el dominio*". Esta disposición es igual a la del artículo 25 y a nadie se le puede ocurrir que en función de esta disposición se admita la inscripción de declaratorias unilaterales de propiedad sobre bienes inmuebles. La única declaración unilateral de propiedad admitida, es la que realiza el importador del vehículo, conforme a lo establecido en la Resolución N° 208/2002. III) Los Escs. Carlos Milano, Fernando Echeverría y Judith Barboza por su parte, entienden que es admisible la inscripción de declaratorias realizadas por los propietarios de vehículos, siempre que se trate de vehículos sin matrícula registral. El artículo 21 de la Ley 16871 establece que *"La presentación de un acto o negocio jurídico para registrar, de los enumerados en los literales A) y H) del Artículo 25 de la presente ley importa, por sí sola, solicitud de matriculación respecto de los automotores que aún no estén incorporados al sistema de la presente ley"*. En efecto, cuando se matricula un vehículo automotor, estamos frente a situaciones en las que dicho bien no existía aun para el Registro y por esa razón se está abriendo la matrícula registral. Y la ley registral, habilita la matriculación con cualquiera de los actos previstos en el literal A) de su artículo 25 (el literal H fue derogado por el artículo 299 de la Ley 17296), de manera que las declaratorias de dominio es claro que matriculan. El Esc. Milano no comparte la comparación que realiza el Esc. Cersósimo entre el artículo 17 y el 25 de la Ley 16871, ya que el primero refiere actos inscribibles relativos a bienes inmuebles, donde siempre tenemos un titular dominial derivado de otro y no se concibe una primera inscripción sin precedentes, pero el artículo 25 contiene actos relativos a vehículos automotores, los cuales tienen aptitud registral una vez empadronados en el municipio respectivo y siempre tendremos una primera inscripción que abra matrícula registral. Ahora bien, la Resolución 208/2002 permitió la declaratoria de propiedad al importador, pero el importador del vehículo es tan propietario del vehículo como el particular que lo adquirió más tarde, aunque no haya documentado su adquisición mediante un contrato de compraventa en condiciones de ser registrado. No podemos perder de vista que la contratación en materia de bienes muebles es consensual, aquí no hay solemnidad alguna y la persona que adquiere un vehículo automotor puede optar por no documentarlo por escrito si así lo desea. Agrega que en nuestro sistema registral tampoco la inscripción es obligatoria; el titular de un bien registrable tiene la carga de inscribir su adquisición pero nadie lo puede obligar a hacerlo. La regla general en nuestro sistema registral es que la inscripción produce efectos de

oponibilidad a terceros (artículo 54 de la Ley 16871), es decir que el adquirente de un automotor tiene la posibilidad de decidir si quiere o no darle esa oponibilidad, pero si no lo hace, ello no le quita eficacia a su adquisición y podrá acreditar la propiedad con los medios de prueba idoneos a tal fin. Fue por esta razón, que la Resolución N° 264/1998 permitió la primera inscripción de vehículos usados cuando el enajenante es el *"último titular municipal o quien justifique su legitimación por certificación notarial"*. A juicio del Esc. Milano, en todos los casos de primera inscripción debe aceptarse el juego de la Resolución 264/1998, incluso tratándose de una prenda, no debería exigirse la previa inscripción de una declaratoria de dominio si se acredita la legitimación del propietario, porque se abre matrícula con cualquiera de los actos enumerados en el artículo 21 antes citado. En este sentido, recuerda que por Resolución N° 276/2011, se aceptó la primera inscripción de una prenda sin antecedentes registrales, citándose como fundamento, justamente el carácter consensual de la compraventa de automotor, el artículo 57 de la Ley 16871 que establece la excepción al tracto sucesivo cuando el disponente se halla legitimado y la Resolución 264/1998 mencionada. Pero nada impide tampoco, que se inscriba una declaratoria de propiedad, pues –como expresó antes– la misma está dentro del elenco de actos previstos en el literal A) del artículo 25 de la Ley Registral, siempre y cuando se adjunten los recaudos exigidos por el artículo 19 del Decreto N° 99/1998 y la Resolución 264/1998. Señala además, que sería incoherente y discriminatorio admitir la inscripción de declaratorias realizadas por el propietario importador o armador, pero no aceptarla cuando la realiza un propietario derivado de aquel. Si leemos los fundamentos de la Resolución 208/2002 vemos que ellos resultan íntegramente aplicables en la especie: *"si por negocio declarativo se entiende aquel que no hace nacer "... inmediatamente, ninguna modificación de una determinada relación jurídica preexistente", permaneciendo incambiada la situación jurídico-patrimonial del titular del bien, (Cf. CARIOTA FERRARA, Luigi. "El Negocio Jurídico", pág. 221 y 222), "... el negocio jurídico por el que el importador de un vehículo automotor con aptitud registral declara el dominio que ya tiene del mismo a efectos de acceder al Registro y darle oponibilidad a terceros (artículo 54, Ley 16.871), es de tipo declarativo y por tanto ingresa sin hesitación en el elenco de actos inscribibles conforme al citado literal A) del artículo 25 ..."*. También aquí, la sociedad declarante (NOTUM SRL), manifiesta que ya es titular del dominio sobre el automotor. La cláusula 3 dice textualmente: *"se lo transfirió la sociedad XEXELO SRL... y la mencionada sociedad se lo facturó a nombre de NOTUM SRL el 21 de octubre de 2015"*.

Dirección General de Registros
Edificio del Nacamento 168 (esquina 1730)
tel 2402 5647 - C.P. - 2200
www.dgr.gub.uy

También importa destacar que no hay título y modo en la declaratoria en sí misma, sino en el negocio jurídico otorgado un año antes y que no se inscribió (porque no es obligatorio) pero que se relaciona ahora en dicha declaratoria. Y como lo que se inscribe no es la enajenación en sí misma, sino una mera declaración a los solos efectos de abrir matrícula, tampoco deben exigirse los controles fiscales de BPS, CUD, SOA. **Dictamen:** En conclusión, no existiendo unanimidad de opiniones la Comisión Asesora dictamina de acuerdo a la facultad conferida en el artículo 6 inciso 2º del Decreto Nº 99/1998: a) Respecto al contencioso registral, por mayoría de votos (Escs. Carlos Milano, Fernando Echeverría y Judith Barboza) que debe hacerse lugar a la oposición interpuesta. Discordes la Dra. Beatriz Gargallo y el Esc. Daniel Cersósimo por los fundamentos expuestos. b) Respecto a la discordancia de criterios entre distintas sedes registrales, aconsejar a la Dirección General de Registros el dictado de una Resolución vinculante sobre el punto (unanimidad). -----

Se retira de sala la Esc. Judith Barboza e ingresa la Esc. Mónica Gilardoni.-----

Nº 53/2016. Recurso Sucesores de Eimer Malek. Exp. 2016-11-0018-0094/0095/0096. Los Sres. Roberto Fernando Eimer Farkas, Verónica Diana Eimer Farkas, Tatiana Verónica Kisler Eimer y Vanessa Tamara Kisler Eimer, en su calidad de presuntos herederos del Sr. Leopoldo Eimer Malek, interponen recurso de revocación y jerárquico en subsidio, contra la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 85/2016, de fecha 16 de agosto de 2016, la cual a su vez, no hizo lugar a la oposición a la calificación registral de las promesas de compraventa inscriptas provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con los números 1171, 1177 y 1694, con fecha 4 de febrero, 4 de febrero y 18 de febrero de 2016 respectivamente. Los recurrentes señalan los siguientes fundamentos: a) Respecto a la observación de falta de control de Contribución Inmobiliaria, señalan que ella no corresponde porque la inscripción ha sido solicitada exclusivamente por la parte promitente adquirente. b) En cuanto a que la sucesión de Joaquina Adorno está terminada y falta su inscripción, manifiestan que debe tenerse en cuenta el Decreto Nº 333/1998, que exceptiona el control del tracto sucesivo cuando los herederos prometen en venta de acuerdo a la Ley 8733 bienes cuyo último titular registral sea el causante, siempre que se haga constar que ellos son únicos y universales herederos de dicho titular. A este respecto, señalan que no se encuentra establecido ni por ley ni por reglamentaciones, que la excepción del Decreto 333/1998 esté acotada a herederos que no han tramitado la sucesión o a casos en que existan sucesiones en trámite sin haberse

llegado a la expedición del certificado de resultancias de autos. Sabido es que en una sucesión siempre pueden aparecer herederos y el hecho de que exista un certificado de resultancias de autos no causa estado. c) Se solicita por el Registro certificado registral de información por los padrones afectados; los recurrentes entienden que tal exigencia no corresponde porque el propio Registro tiene toda la información digitalizada y puede perfectamente acceder a la historia de cada bien. En cuanto a la necesidad de agregar cédulas catastrales informadas, los recurrentes no tienen objeciones. d) Se afirma por los Registradores que la sucesión de Adorno, si bien está terminada e inscripta por algunos padrones, se encuentra mal inscripta sin entrar en demasiado detalle. Sin embargo, si una persona obtiene información registral por uno de dichos padrones, la sucesión surge inscripta en forma definitiva, por lo que concluyen que la publicidad registral está fallando. Si bien es cierto que hay un expediente en curso vinculado con los inmuebles que se prometieron enajenar y un reclamo en trámite, consideran que una inscripción registral no puede estar sujeta al resultado de un juicio de rendición de cuentas que nada dilucidará a este respecto, o una sucesión en la cual posteriormente al otorgamiento de las promesas han aparecido nuevos presuntos herederos. Tal extremo solo sería observable una vez que se ingrese al Registro un nuevo certificado de resultancias de autos con una nueva declaratoria de herederos si lo hubiera. La Comisión Asesora Registral estudia nuevamente el caso, no encontrando en los fundamentos detallados nuevos elementos que hagan variar su postura emitida en oportunidad de informar el contencioso registral. La Dra. Beatriz Gargallo y los Escs. Carlos Milano y Mónica Gilardoni expresan: a) En cuanto a la sucesión de Joaquina Adorno, debe tenerse en cuenta el principio de tracto sucesivo consagrado en los artículos 57 y 58 de la Ley 16871. Este principio busca lograr *"un perfecto encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana"* (Roca Sastre, Derecho Hipotecario, T.II. pág.308, Barcelona 1968). La ley registral reconoce excepciones en el artículo 58, estableciendo situaciones específicas en las cuales no corresponde controlar la *"previa inscripción"* y dejando abierta la posibilidad de crear nuevos casos a través de la reglamentación. Tal es el caso de lo previsto por el artículo 2º, numeral 2, del Decreto 333/98, de 17 de noviembre de 1998, que contempla una situación de excepción y como tal debe aplicarse estrictamente: Los únicos y universales herederos, en cuanto sean de

Dirección General de Registros
Edificio del Neoclassico | 18 de julio 1733
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgrrub.gub.uy

conocimiento del escribano interviniente, pueden inscribir una promesa de compraventa o enajenación si los bienes figuran a nombre del causante. Pero la inscripción de la promesa en dichos términos sólo es viable si no se ha expedido el certificado de resultancias de autos, ya que de lo contrario, corresponde la aplicación de los artículos 11 inciso 2º, 17 numeral 2) y 57 de la ley 16.871. En este sentido el certificado de resultancias de autos es un acto previo a efectos del tracto sucesivo. Dada la naturaleza de la norma especial, el Decreto 333/98, no puede derogar la ley que se reglamenta, ya que ésta dispone en el numeral 6) del artículo 17 que se inscribirán "*Los certificados de resultancias de autos sucesorios, con el contenido que determine el decreto reglamentario*". Lo que la ley en el artículo 58 numeral 7) faculta, es a establecer nuevos casos distintos a los otros ya previstos en la propia ley, al expresar "*los demás*". La reglamentación no puede ser contraria a lo que dispone previamente en el artículo 17 numeral 6) de la ley, ya que la inscripción del "*certificado de resultancias de autos*" tiene su propia regulación en los artículos 13 y 17 del Decreto 99/98. b) En cuanto a lo afirmado por los recurrentes, en el sentido de que en la base de datos existe inscripta la sucesión de Joaquina Adorno por otros padrones, ello no configura una situación de excepción de las previstas en el artículo 58 de la ley 16.871. La matrícula se efectúa por cada bien individualmente considerado (padrón) y es en la misma que deben surgir todas las inscripciones relacionadas con aquél. c) Con relación a la observación que se solicita certificado de información por los padrones objeto de la promesa, es de recordar que el inscribiente relaciona padrones actuales derivados de un padrón anterior en mayor área de los cuales el Registro no conoce, ya que es necesario individualizar el plano, solar y manzana. Si el Registro efectúa la consulta por el padrón actual, el sistema no lo informa ya que el antecedente era un padrón anterior en mayor área que no ingresó por padrón individual. El Registro no puede acceder a la historia de cada padrón, porque el antecedente está en mayor área y quien adjudica el número de padrón individual es la Dirección Nacional de Catastro y en tal caso, es esta la oficina que efectúa el vínculo pertinente. Cuando el bien actual mantiene el número de padrón original sí es viable consultar el antecedente pero no es lo que sucede en los casos a estudio. La matriculación debe hacerse por cada padrón individual (artículo 9 numeral 1 de la ley 16871, de 28 de setiembre de 1997) controlando la inscripción antecedente y el Registrador mal puede cotejar si el inscribiente no le aporta los datos necesarios. Ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14, numeral 3º, del Decreto 99/98, de 21 de abril de 1998. El Esc. Daniel

Cersósimo por su parte, se mantiene en su postura de considerar que el Decreto 333/1998 ampara la posibilidad de registrar las promesas otorgadas por herederos del titular registral *“siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral”* y no distingue según esté o no terminado el trámite sucesorio. Asimismo, considera que no es correcto, ni hay norma que exija al inscribiente la obtención de certificados de información para posibilitar el estudio del tracto sucesivo, ya que no es un problema del usuario que el Registro de Montevideo no tenga información que sí tiene el de Maldonado. El Esc. Fernando Echeverría comparte los fundamentos expresados por el Esc. Cersósimo. **Dictamen:** En conclusión, no existiendo unanimidad de opiniones, se pone el asunto a votación, dictaminándose por mayoría de votos (Dra. Gargallo, Esc. Milano y Esc. Gilardoni) que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. -----

Nº 54/2016. Oposición Gustavo Buroni. Exp. 2016-11-0018-0243. El Esc. Gustavo Buroni García se opone a la calificación registral del compromiso de compraventa inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº 2016 el 6 de junio de 2016. La observación realizada por el Registro fue el incumplimiento del tracto sucesivo exigido por el artículo 57 de la Ley 16871, en virtud de que por oficio Nº 120/2016 del Juzgado Letrado de Familia de 27º turno se comunicó la nulidad de la escritura de compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo, así como la nulidad de la partición subsiguiente, las cuales constituyen antecedentes registrales del acto que se pretende inscribir. El impugnante expresa: a) El bien padrón 44441 lo hubo Andrés Garro Tozzonotto, casado con Isabel Szabo en la partición de bienes que otorgó con su padre Andrés Garro y su hermano Roberto Garro, de los bienes quedados al fallecimiento de su madre Ángela Tozzonotto, según escritura inscripta el 10/8/1976 con el Nº 1629 al Fº 1820 del Lº 709. b) Andrés Garro enajenó la nuda propiedad por compraventa – tradición a los cónyuges Juan Carlos Alpuin e Isabel Garro, según escritura inscripta el 5/11/1999 con el Nº 43149. c) Por auto de fecha 1/9/2003 el Juez Letrado de Familia de 26º turno decretó la disolución y liquidación de la sociedad legal de bienes entre Juan Carlos Alpuin e Isabel Garro, inscribiéndose en el Registro Nacional de Actos Personales con el Nº 53967 el 17/10/2003. d) Por escritura de fecha 2/8/2014, los cónyuges premencionados otorgaron partición extrajudicial de bienes, adjudicándose el padrón 44441 a la Sra. Isabel Garro, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el Nº

Dirección General de Registros
Edificio del Mercado 111 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgrr.gub.uy

39392 el 9/11/2004. e) El 28/6/2008 falleció Andrés Garro, siendo viudo. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de 1ª instancia de Familia de 27º turno, declarándose herederos a sus hijas Isabel Gladis y Alicia Garro Szabo. f) En el año 2009 Alicia Garro Szabo promovió demanda de nulidad por simulación de la escritura de compraventa de nuda propiedad y la partición antes relacionadas y cumplidas todas las formalidades del proceso ordinario, por sentencia N° 179/2012 de fecha 27/11/2012 del Juzgado Letrado de 1ª instancia de Familia de 27º turno, se declaró la nulidad de ambas escrituras por simulación. Dicha sentencia fue apelada por la parte demandada y con fecha 11/3/2016 el Tribunal de Apelaciones de Familia de 2º turno confirmó la sentencia recurrida, inscribiéndose las sentencias de primera y segunda instancia en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, con el N° 6496 el 11/3/2016. g) En el año 2013, Alicia Garro Szabo promovió ante el Juzgado Letrado de 1ª instancia de Familia de 27º turno, demanda liquidatoria en juicio de daños y perjuicios con Isabel Garro y otro, argumentando el encuadre jurídico del caso a la especie de simulación relativa objetiva, esto es, que la escritura anulada en tanto simulación de negocios jurídicos de compraventa y tradición es validada en tanto negocio simulado de donación. La sentencia interlocutoria N° 4787/2014 hizo lugar a la acción de caducidad de la acción de reducción de las donaciones inficidas, deducida por los demandados por haber transcurrido más de 4 años de abierta la sucesión del causante (artículo 1463 CC) y por sentencia de fecha 10/9/2015, el Tribunal de Apelaciones de Familia de 20º turno confirmó la sentencia antes descripta, estableciendo que siendo nulo absolutamente el negocio simulado, pero no encontrándose legalmente prohibida la simulación, el negocio disimulado ha de considerarse tal como si se hubiera contratado abiertamente. Declarada la simulación, resulta nula la compraventa, pero la donación es válida si reúne sus requisitos específicos, es decir consentimiento, objeto, causa, capacidad y solemnidad cuando ella se exija. h) En conclusión, el impugnante entiende que: 1) la compraventa del 1999 vale como donación y en su defecto el bien no vuelve al patrimonio del causante Andrés Garro Tozzonotto. 2) Ha caducado la acción de reducción de donación, que en nada afecta al bien inmueble, dado que el donatario no está obligado a entregar el inmueble sino a pagar el precio si la donación fuera declarada inficida. 3) A la heredera Alicia Garro Szabo no le queda posibilidad jurídica alguna de atacar la donación, porque caducó la acción. 4) La donación es válida porque no carece de ningún requisito para su validez individualmente analizada. Por todo lo expuesto solicita el

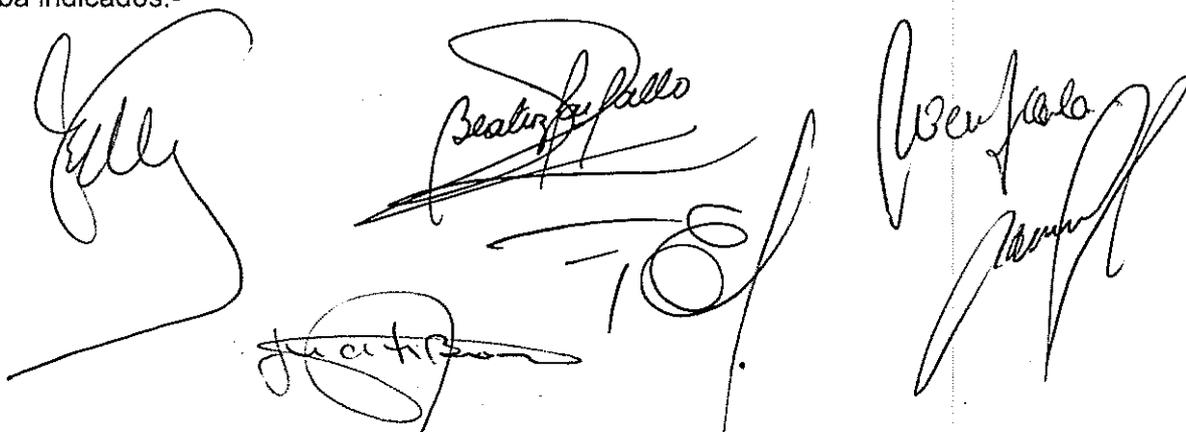
levantamiento de la observación y la inscripción definitiva del compromiso de compraventa en trámite. La Técnico Registradora, Esc. María Soledad Camaño informa que el oficio que comunica la nulidad de la compraventa de nuda propiedad y la posterior partición es bien explícito en cuanto a su alcance, estando vedado al Registro interpretarlo más allá de su tenor literal y mucho menos ampliar su contenido. En efecto, el oficio nada dice acerca de ninguna donación ni menos puede inferirse que el Juzgado la haya validado. Basta leer los fallos para comprender que en ninguna de las sentencias de primera y segunda instancia referidas por el impugnante se pronuncia acerca de la pretendida donación. Por lo tanto, resulta obvio que quien aparece ahora como promitente vendedora carece de legitimación para realizar ese negocio, ya que la sentencia anulatoria retrotrae la titularidad de los padrones a sus primigenios titulares. El Registro debe atenerse estrictamente a la legalidad y en la especie, el contenido explícito de las comunicaciones judiciales es muy concreto y claro en cuanto a su alcance. Ni el oficio ni las sentencias expresan que la escritura quede validada como negocio disimulado de donación. El Director del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Daniel Ramos ratifica el informe precedente y agrega: a) la oponibilidad "erga omnes" de una inscripción en un sistema registral apunta a dar certeza y transparencia de la situación jurídica publicitada, la cual en todos los casos debe ser rogada y lograr una correcta identificación del sujeto beneficiario, el bien objeto del acto y el alcance del derecho protegido (principio de determinación). En tal sentido el registro hace oponible el acto inscripto pero ello tiene como consecuencia ineludible que también sea inoponible el acto cuya inscripción no fue solicitada. b) Es justamente a través de la calificación registral que el registrador analiza todos estos elementos y confirma que el disponente del derecho, a través de la consulta con los asientos registrales, sea el titular registral a efectos de habilitar la inscripción siguiente (principio de tracto sucesivo). c) Nos parecen acertadas las expresiones de Raúl García Coni ("El contencioso registral" Recursos y subsanaciones, pag. 2) al decir que *"los asientos registrales reflejan la realidad jurídica externa"*, agregando que dicha realidad *"penetra en la intimidad del registro, el cual, como nunca procede de oficio, se nutre principalmente de la información contenida en los documentos que se le presentan"*. d) Scotti, refiriéndose a los aspectos calificables de todo acto que se presenta a inscribir (Derecho Registral Inmobiliario. *Modalidades y efectos de las observaciones registrales*" pág.96) establece que el registrador debe emitir un juicio de valor como consecuencia del examen de 2 elementos: 1) el documento mismo analizado,

Dirección General de Registros
Edificio del Mecanado - 118 de Julio 1730
tel 2902 5642 - C.F. 11200
www.dgr.gub.uy

cuya registración se requiere y 2) las constancias existentes en el Registro con referencia a las inscripciones o anotaciones antecedentes. Agrega *"se trata en la última instancia, de verificar si se cumplen los principios de especialidad, prioridad, tracto sucesivo y compatibilidad, permitiendo concluir el examen documental en todo cuanto es competencia del registrador"*. d) En el caso concreto, el oficio inscripto con el número 6496 el 11 de marzo del corriente, sólo establece que *"se declaró la nulidad de la compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo celebrada en Montevideo el 29 de octubre de 1999 ante la Esc. Mónica Graciela Pastorino Silva entre Andrés Pedro Garro Tozzonotto por una parte y por la otra, por los esposos Juan Carlos Alpuin Pittamiglio e Isabel Gladis Garro Szabo...., inscripta con el nº 43149 el 5 de noviembre de 1999, así como la nulidad de la partición de los bienes de la sociedad conyugal ...de los citados esposos... celebrada el 2 de agosto de 2004, ante la Escribana citada, por simulación,..."* El oficio judicial para nada menciona el negocio disimulado alegado por el gestionante no correspondiendo al Registrador efectuar una valoración que no surge del documento cuya inscripción se solicita. En todo caso, como consecuencia de la nulidad, y en base a lo que surge de los propios asientos registrales, el registrador deberá considerar el contenido del oficio inscripto para la registración de nuevos actos. Y a efectos de la publicidad formal el Registro informará a los terceros que la compraventa y la partición son nulas. Los negocios simulados, la compraventa de la nuda propiedad y partición, son los publicitados por el Registro, los cuales fueron declarados nulos absolutamente por el fallo judicial. El negocio disimulado alegado por el oponente, la donación, tiene eficacia relativa entre las partes y permanece en el ámbito interno de ellas. Por lo tanto no tiene oponibilidad frente a terceros a través de a publicidad registral. Afirma Gamarra (*"Tratado de Derecho Civil Uruguayo. Tomo XIII, pág. 60. Ed. 1976*): *"El negocio simulado tiene exactamente el mismo valor, sea en la simulación absoluta o relativa; está sometido –por ende- al mismo régimen jurídico. Y no puede ser de otra manera puesto que existe identidad de naturaleza en el negocio simulado, sea que corresponde a la simulación absoluta o a la relativa. En ambos casos se trata de un negocio absolutamente nulo, por falta de requisitos esenciales (arts.1291 y 1560 del Código Civil)...En consecuencia, frente a una simulación de cualquier clase, absoluta o relativa, el intérprete se encuentra abocado a una primera operación, que consiste en quitar de en medio al negocio simulado; esta tarea no difiere cuando se la realiza en uno u otro tipo de simulación"*. Más adelante, en sede de nulidades, expresa el distinguido Profesor, que *"la nulidad absoluta no produce ningún*

efecto que sea necesario destruir, las partes pueden comportarse tal como si el negocio nunca se hubiera estipulado, dice Stolfi. En consecuencia, ninguna de ellas puede reclamar nada a la otra, y si el negocio se ejecutó, deben reponerse las cosas al estado originario...; las cosas deben regresar "al mismo estado en que se hallarían, si no hubiese existido el acto o contrato nulo" (artículo 1565). "Por consiguiente, si la nulidad absoluta afecta, p.ej., a un contrato de compraventa, no surgen las obligaciones típicas de ese contrato;...y suponiendo que la cosa se hubiera entregado "el comprador no deviene propietario, es un poseedor contra el cual el vendedor puede promover la acción reivindicatoria. Concluye que: "Además de completa, esta ineficacia originaria del negocio nulo es perpetua, definitiva. El contrato no sólo carece de efectos "ab initio", sino que nunca podrá producirlos, porque la deficiencia que lo aqueja es insubsanable". La oponibilidad que impone la sentencia se proyecta a terceros e impone al registrador la obligación de acatar el mandato judicial en los términos del mismo, a riesgo de incurrir en incumplimiento de su tarea, generándole responsabilidad, si considera que el acto de 1999 es una donación como consecuencia de la nulidad declarada. En todo caso, deberá ser otra orden dictada por el mismo u otro órgano judicial interviniente, la que determine que la compraventa de 1999 debe entenderse como donación, tal cual lo solicitara el calificador cuando pide una aclaración. e) Por lo expuesto concluye que, a efectos del control del tracto sucesivo, el Registro debe verificar que los promitentes vendedores o sus sucesores deriven del anterior titular registral, el Sr. Andrés Pedro Garro Tozzonotto (vendedor en 1999). El registro debe obviar el control de la referida compraventa y partición ya que se produce una excepción al contralor del último titular registral de conformidad a lo dispuesto por el artículo 57 de la ley 16.871. La Comisión Asesora Registral estudió el caso, compartiendo íntegramente los fundados informes que anteceden del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, dictaminando que corresponde no hacer lugar a la oposición interpuesta. UNANIMIDAD.- -----

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



The image shows three handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive script. The middle signature is also cursive and includes the name 'Beatriz Fallo' written above it. The signature on the right is another cursive script, with the name 'Beatriz Fallo' written above it as well. There are some additional scribbles and lines below the middle and right signatures.