

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

ACTA N° 423. En la ciudad de Montevideo, el veintiocho de abril de dos mil diecisiete, 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. Laura De Rosa y por la Auditoría Registral el Esc. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, el Esc. Daniel Cersósimo y la Esc. María del Pilar Lozano. -----

Ingres a sala el Esc. Daniel Cersósimo. -----

N° 16/2017. Recurso revocación Gustavo Buroni. Exp. 2016-11-0018-0243. Juan Carlos Alpuin Pittamiglio, José Luis Alpuin Garro y Gerardo Antonio Barinaga Simikauskas plantean recurso de revocación y jerárquico en subsidio contra la resolución de la Dirección General de Registros N° 195/2016, de fecha 26 de diciembre de 2016, la cual no hizo lugar a la oposición a la calificación registral del compromiso de compraventa inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el N° 2016 el 6 de junio de 2016. Los recurrentes expresan en su escrito que se reservan el derecho a fundamentar los recursos de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 142 y siguientes, 152 y siguientes y concordantes del Decreto N° 500/1991. La Asesoría Letrada informó con fecha 1° de marzo de 2017, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 del citado decreto, la fundamentación del recurso puede cumplirse posteriormente mientras el asunto esté pendiente de resolución, aunque no suspende su sustanciación. Al día de la fecha, esta Comisión Asesora no ha recibido ningún escrito complementario de los recurrentes. Los integrantes vuelven a estudiar el fondo del asunto tratado en su dictamen número 54/2016, asentado en Acta número 418, de fecha 9 de diciembre de 2016, no encontrando nuevos elementos de juicio que sustenten un cambio en la decisión tomada por la Dirección General de Registros, por lo que se sugiere no hacer lugar al recurso de revocación y franquear el jerárquico interpuesto en subsidio. UNANIMIDAD.- -----

N° 17/2017. Petición Verónica González. Exp. 2017-11-0018-0034. Mateo Brescia Aragor y Rosana Ivonne Piñeyro Pintos solicitan la cancelación de la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Canelones con el N° 5173 de fecha 10 de diciembre de 2008, por la cual Alberto Raúl Breccia Guzzo cedió los derechos de promitente comprador emergentes de la promesa de compraventa inscripta con el N° 2084 al F° 8116 del L° 166 el 9 de marzo de 1983, a Rosana Ivonne Piñeyro Pintos. Los solicitantes expresan que dicha inscripción se efectuó erróneamente, en virtud de que dicha

promesa ya había sido cumplida, a favor del Sr. Alberto Raúl Breccia Guzzo, según escritura que el 11 de abril de 1987 autorizó el Escribano Luis Fuentes, cuya primera copia fue inscrita en el nombrado Registro con el N° 830 al F° 1016 del L° 1, el 30 de abril siguiente. Es decir que el Sr. Alberto Breccia cedió derechos de promitente comprador sobre el inmueble padrón 8632 sito en Las Piedras, Canelones, en lugar de vender el mismo a la Sra. Rosana Piñeyro como hubiera correspondido, pues era su legítimo propietario. Alberto Breccia falleció intestado en Montevideo, el 1° de diciembre de 2014; su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera instancia de Familia de 20° turno en el expediente ficha 2-15821/2015 y por auto de fecha 12 de agosto de 2015 fue declarado único y universal heredero del causante su hijo Juan Mateo Breccia Aragor sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite Elena Iliana Aragor Zirolo. En dicha sucesión no fue incluido el padrón 8632 antes referido, expresando los peticionantes que se solicitará la ampliación e inclusión correspondiente, una vez cancelada la inscripción relacionada. En suma, entienden que el Registro no debió inscribir dicha cesión, pues la misma no cumplía con el tracto sucesivo, razón por la cual solicita su cancelación. El Registrador de Canelones, Esc. Ernesto Spinelli, informa que asiste razón a lo peticionado, confirmando los datos de inscripción antes referidos. La Comisión Asesora estudió el caso recibiendo las siguientes opiniones: a) El Esc. Daniel Cersósimo opina que cuando el Registro realiza el control de tracto sucesivo en una cesión de promesa, solamente tiene obligación de verificar que dicha promesa se encuentre inscrita, cosa que en la especie se realizó correctamente. La titularidad del dominio ya se encontraba registrada a nombre de Alberto Breccia y aun lo está, por lo que dicha inscripción no obsta a que el sucesor de éste inscriba el certificado de resultancias de autos correspondiente y posteriormente otorgue la compraventa a favor de la Sra. Rosana Piñeyro. b) El Esc. Carlos Milano expresa que comparte parcialmente lo expresado por el Esc. Cersósimo, ya que la cesión de promesa no abre matrícula y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 16871, el Registrador solo debe controlar el tracto respecto de los actos que implican matriculación (artículos 9 y siguientes y 16). Pero en la especie, no estamos en presencia de un problema de tracto sucesivo. Los técnicos registradores, al realizar la tarea de calificación, acceden a la base de datos del Sistema Único Registral y pueden visualizar todos los actos inscriptos relativos a cada inmueble, por lo que en este caso, debió advertir que quien aparecía como cedente, ya no era titular de derechos de promitente comprador sino que tenía la propiedad plena del bien, es decir que

Dirección General de Registros
Edificio del Pacamayo - 18 de julio 1130
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgri.gub.uy

carecía de la legitimación o poder normativo negocial necesarios para tal acto y por lo tanto no debió inscribir en forma definitiva. Hay entonces un vicio en la calificación, que habilita a dejar sin efecto la inscripción, siempre que la parte a quien ésta ampare consienta en su extinción, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 16871. La cesionaria de la promesa, Sra. Rosana Piñeyro prestó su conformidad a lo solicitado en estas actuaciones, por lo que se dan los supuestos para proceder en consecuencia. El Esc. Daniel Cersósimo aclara que el artículo 57 de la ley 16.871 legisla sobre el tracto sucesivo, para los actos que impliquen matriculación, que no es el caso de la cesión a que refiere el tema a estudio. Por consiguiente no sería de aplicación al caso, esta disposición. No obstante y con un concepto general, si el bien estuviera matriculado, sí sería de aplicación dicha norma y para el caso de cesiones de promesa, considera que de acuerdo con el inciso 2º del artículo 57 que establece que a partir de de dicha inscripción (se refiere a la inscripción precedente) *"...deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto..."* La cesión fue otorgada por el titular inscripto de la promesa, que registralmente no estaba cancelada. Discrepa con el Esc. Milano, que manifiesta que el cedente de la promesa carecía de poder normativo negocial. Según Cafaro y Carnelli, el poder normativo negocial -genérico y abstracto- puede faltar por efecto de que el ordenamiento jurídico prive del mismo a un sujeto de derecho, en base a una norma expresa. Estos autores agregan además que el poder normativo negocial es conferido por la ley a los sujetos en cuanto tales. Luigi Ferri expresa que el poder normativo es la potencia que se actúa al establecer modificar o derogar normas jurídicas; implica idoneidad para modificar el mundo jurídico, el ordenamiento jurídico, mediante normas que están constituidas, por volunta abstracta y objetiva. Según Cafaro y Carnelli, el poder normativo, es un presupuesto externo al negocio: *"Es la ley la que atribuye o priva de poder normativo a los individuos y por tanto la que permite o niega a éstos crear normas jurídicas, en función o consideración de esas mismas personas y no con referencia a elementos objetivos"*. La genérica noción de poder normativo se especifica en negocial, cuando consiste en la posibilidad de configurar negocios. El poder normativo negocial -genérico y abstracto- puede faltar por efecto de que el ordenamiento jurídico, prive del mismo a un sujeto de derecho, en base a una norma expresa. Situaciones de falta de poder normativo negocial lo son aquéllas en que la ley impone una prohibición de contratar a determinados sujetos de derecho respecto de un tipo negocial lícito y que por lo tanto, la generalidad de los sujetos puede formar (por ejemplo arts. 271 nal. 7, 412, 984, 1657, 1675

a 1679, 1771 del Código Civil). Por todo lo expuesto considera que en el caso a estudio, no estamos ante la falta de poder normativo negocial, del cedente de la promesa. Su posición no es contraria a cancelar la cesión, si las partes están de acuerdo, lo que sí sostiene, es que en una cesión de promesa, debe controlarse que quien cede sea el que aparece en el asiento de la promesa, como titular del derecho que se transfiere. A lo expuesto, el Esc. Carlos Milano contesta que utilizó los términos falta de legitimación y de poder normativo negocial como sinónimos, pero reconoce la diferenciación que efectúa la doctrina entre ambos conceptos. Se rectifica en tal sentido, aclarando que lo que faltaba en la especie era la legitimación del cedente, pues en realidad no era titular de derechos de promitente comprador sino de la propiedad del inmueble. Los restantes miembros de la Comisión Asesora comparten que el Registro no debió inscribir la cesión de promesa, como lo reconoce el propio Registrador, y contando en autos con el consentimiento de la parte a quien ampara la inscripción que se solicita cancelar, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley Registral, se dictamina que corresponde hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD.- -----

Nº 18/2017. Petición ASSE y consideración vista Hildebrando Berenguer. Exp. 2016-11-0018-0272. La Comisión Asesora retoma la petición efectuada por ASSE y considerada en el dictamen número 4/2017, asentado en Acta número 420 de fecha 17 de febrero de 2017, tras la vista conferida al titular de la inscripción que se solicita cancelar, del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando Nº 5184 de fecha 23 de agosto de 1999, "Salinas Hildebrando J. Berenguer y Hermanos Ltda." Dentro del plazo reglamentario, se presentaron los representantes de la sociedad nombrada, manifestando su oposición a la solicitud gestionada en estas actuaciones. Expresan que *"tenga o no derecho el peticionante a enmendar el error, no puede admitirse este camino administrativo... por otra parte, de hacerse lugar a la pretensión de rectificación registral de nuestra escritura del año 1999, se estaría violando abiertamente un derecho adquirido. La escritura en cuestión constituye claramente un justo título, conforme lo prevé el art. 1204 del C. Civil, y habiendo transcurrido mucho más de 10 años, opera la prescripción adquisitiva, que sanearía cualquier vicio. También debe tenerse en cuenta, que antes de dicha escritura, la empresa que representamos, detentó la posesión del bien durante mucho más de 30 años, saneando de tal forma, cualquier omisión en inscribir la Resolución de la Donación efectuada en 1955"*. La Comisión Asesora estudió nuevamente el caso, arribando a la conclusión que, existiendo

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

una expresa oposición del titular de la inscripción, no le corresponde a la Dirección General de Registros disponer su cancelación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 16871, "*La cancelación de inscripciones vigentes sólo procederá: 1) Cuando la parte a quien ampare consienta en la extinción*". Por lo tanto, considerando que la decisión de este caso le corresponde a la justicia competente, se recomienda no hacer lugar a la petición efectuada. UNANIMIDAD.- -----

Nº 19/2017. Petición Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rímolli Matturro. Exp. 2017-11-0018-0025. Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rímolli Baturro solicitan la cancelación de oficio de la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado Nº 9289, de fecha 6 de agosto de 2014. Dichos comparecientes expresan ser los actuales propietarios de los inmuebles padrones 15797, 15798, 15799, 15800 y 15801, de la localidad "La Calera", departamento de Maldonado, tras haber adquirido los derechos hereditarios de las Sras. Mabel Liliana y Mónica Bibiana García Marrugat, sucesoras del anterior titular registral, Sr. Pablo Ricardo García Sigüero, según documentación debidamente inscrita, cuya fotocopia agregan a estas actuaciones. Sin embargo, al solicitar información por los citados bienes, advierten la inscripción que solicitan cancelar, de una promesa de compraventa entre "Lago del Sauce Ltda." como promitente enajenante y "Chia SA" como promitente adquirente, la cual consideran se efectuó sin el debido control del tracto sucesivo registral previsto en el artículo 57 de la Ley 16871. El Registrador de la Propiedad Inmueble de Montevideo –sede en la cual se inscribió le promesa– Esc. Daniel Ramos, expresa que efectivamente, con el Nº 9289/2014, se inscribió la promesa de compraventa relacionada, teniendo como objeto el bien inmueble cuyo padrón anterior era el Nº 7994 en mayor área de "Pan de Azúcar", señalado como la fracción "A" en el plano del Agrimensor Gomensoro Correa, inscripto en Catastro con el Nº 1629 y con un área de 273 has. 6676 mts. El inscribiente agregó a) Cédulas Catastrales de las que surge que el padrón anterior del inmueble es el 8625 y en certificado notarial agregado por el Escribano Walter Acosta se deja constancia que el padrón anterior en mayor área era el 8625 y antes el 7994 y b) certificados de información del Registro de Maldonado por los padrones 15797, 15798, 15799, 15800 y 15801 de los cuales no resulta ninguna inscripción. Agrega que desconoce los criterios según los cuales dicho Registro no tuvo en cuenta la inscripción de 1968 en la que fundan su derecho los peticionantes. La Comisión Asesora estudió el caso, concluyendo que en definitiva, el Registro donde se calificó la documentación presentada a inscribir,

controló el tracto en base a los elementos que aportó el inscribiente, en especial el certificado expedido por la sede territorial competente, pero evidentemente se incumplió el tracto sucesivo prescrito en el artículo 57 de la Ley 16871, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en la Resolución N° 18/2014 de la Dirección General de Registros, correspondiendo en forma previa, dar vista al titular de la inscripción que se solicita cancelar, "Chia SA", en el domicilio que figura en el contrato, calle Florida N° 1280 apartamento 401 y por publicación de edicto en el Diario Oficial. UNANIMIDAD.- -----

N° 20/2017. Petición Diego Sánchez Baeza. Exp. 2017-11-0018-0033. El Escribano Diego Sánchez Baeza y la Sra. Natalia Díaz Núñez solicitan la cancelación de la inscripción del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Rocha N° 3856, de fecha 7 de setiembre de 2012. Expresan que dicha inscripción corresponde a la compraventa autorizada por el nombrado escribano el 6 de setiembre de 2012, por la cual Pablo Ricardo Canessa Martínez enajenó a la compareciente Natalia Díaz Núñez entre otros inmuebles, el Padrón número 41769, antes en mayor área 14386, señalado como solar 17 de la manzana 67 de dicho departamento. Expresan que, de la relación de antecedentes de dominio del referido inmueble, todos debidamente inscriptos, emerge la titularidad de dicho inmueble a favor de María Natalia Gonroz Rivero, quien lo adquirió por compraventa tradición, de Hilda Consuelo Allende Spangenberg, según escritura que el 27 de marzo de 2009 autorizó la Esc. Silvina Lanfranco, cuya primera copia fue inscripta en el Registro nombrado con el número 1056, el 14 de abril de 2009. Concluyen que la compraventa del 2012 antes citada, no debió ser inscripta respecto al padrón 41769 en virtud de no cumplirse con el tracto sucesivo registral previsto en el artículo 57 de la Ley 16871, por lo que solicitan su cancelación parcial. La Registradora de Rocha, Esc. Mariela Pereyra, informa que es correcta la relación de antecedentes inscriptos referida por los solicitantes, por lo que corresponde la aplicación de la Resolución N° 18/2014 y cancelar la inscripción solicitada tan solo respecto al padrón 41769 de Rocha. La Comisión Asesora estudió el asunto, compartiendo lo informado por la Registradora. Contando en estas actuaciones con la conformidad de la parte interesada en la inscripción, corresponde hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD.- -----

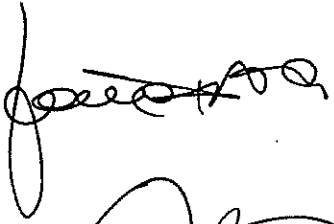
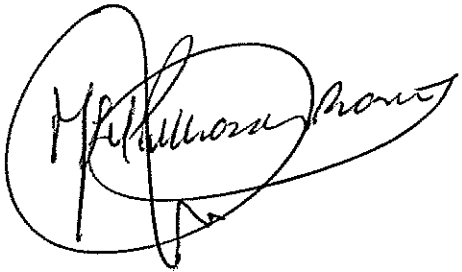
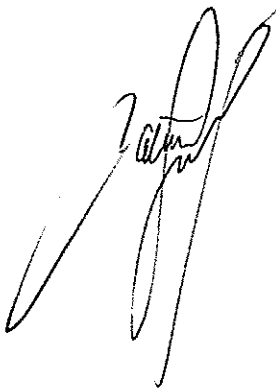
Ingresa a sala la Esc. María del Pilar Lozano.- -----

N° 21/2017. Petición Francisco Soneira. Exp. 2017-11-0018-0040. Francisco Javier Soneira solicitan la rectificación del asiento registral correspondiente a un embargo genérico

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

trabado por el Juzgado Letrado de 1ª Instancia en lo Civil de 12º Turno al compareciente e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales con el N° 14097, el 7 de abril de 2011 y luego reinscripto con el N° 11740, el 7 de abril de 2016. El solicitante expresa que dicho embargo había sido originalmente inscripto con el N° 18499, el 26 de octubre de 1982. Con posterioridad, el embargante solicitó la reinscripción correspondiente, lo cual se efectuó en julio de 1987 y en agosto de 1992, pero el acreedor dejó transcurrir el plazo de caducidad de cinco años y recién en febrero de 2001 se presentó solicitando la reinscripción, lo cual fue concedido por la sede judicial y comunicado al Registro en oficio N° 118, de 14 de febrero de 2001. Luego, nuevamente se dejó pasar el plazo de caducidad, volviéndose a presentar el acreedor en el año 2010, generándose un nuevo oficio, el N° 783/2010 que dio origen a la inscripción N° 14097/2011 y a su reinscripción N° 11740/2016 que por estas actuaciones solicitan cancelar. El solicitante expresa que desde aquella primera inscripción de 1982, han pasado 34 años y 6 meses, incumpléndose con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 16871, que expresa *"no se admitirá extender la vigencia de las inscripciones originarias por más de treinta años contados desde el día de la primera inscripción"*. Considera que lo que esta norma pauta, es claramente un plazo de caducidad, por cuanto ninguna inscripción originaria podrá tener más de 30 años a contar desde el día de la primera inscripción y que las nuevas inscripciones solicitadas no son otra cosa que la nueva inscripción del embargo provocado por el acto original, es decir el decreto de traba N° 18499 del año 1982. La Registradora de Actos Personales, Esc. Cristina Guattini, informa que en la base de datos correspondiente y por el Sr. Francisco Sonería Arteaga, solamente surge una inscripción de embargo, la N° 14097, de fecha 7 de abril de 2011, comunicada como nueva inscripción por el Juzgado Letrado de 1ª Instancia en lo Civil de 12º Turno, por auto N° 2460 de fecha 30 de agosto de 2010, medida que fue reinscripta según auto judicial N° 717 de 30 de marzo de 2016, con el N° 11740 el 7 de abril de 2016. Los embargos relacionados por el peticionante no surgen del sistema. El Registro inscribió nuevamente la traba no solamente porque el Juez dispuso la misma, sino porque los embargos que se trabaron en el expediente iniciado en el año 1982, si fueron inscriptos, los mismos caducaron. El artículo 80 de la Ley 16871, establece que cuando se traba un embargo no puede reinscribirse por más de 30 años desde la inscripción original y no desde que se inició el expediente en sede judicial. La Comisión Asesora estudió el caso, y compartiendo íntegramente lo informado por la Registradora, dictamina que corresponde no hacer lugar a lo solicitado. UNANIMIDAD. -----

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.A handwritten signature in black ink, possibly reading "M. Alvarado" or similar, enclosed in a circular scribble.A handwritten signature in black ink, possibly reading "Felle", with a large, sweeping underline.A handwritten signature in black ink, possibly reading "E. S.", with a horizontal line above and below the letters.A handwritten signature in black ink, possibly reading "J. Alvarado", with a long, sweeping underline.