

Dirección General de Registros
Edificio del Nacarado - 16 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.digr.gub.uy

ACTA N° 427. En la ciudad de Montevideo, el ocho de setiembre 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. 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 y Daniel Ramos. -----

Ingresan a sala los Escs. Daniel Cersósimo, y Daniel Ramos. -----

N° 31/2017. Contencioso registral Agustín Rodríguez. Exp. 2017-11-0018-0104. El Escribano Agustín Rodríguez promueve proceso de Contencioso Registral contra la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 1524 de fecha 9 de febrero de 2017. El citado documento corresponde a la primera copia de una escritura de compraventa por la cual Rosarito Ferreira de León, casada con Luis Sotto vende la mitad indivisa del padrón 13947 de la localidad catastral Maldonado, departamento del mismo nombre a Pedro Adrián Reyes Fontes, soltero y fue observada por el Registro por falta de tracto sucesivo. El impugnante manifiesta que el inmueble tiene el siguiente proceso dominial: (1967) "El Hacha S.A." lo prometió vender a Teresa de León Rodríguez, casada con Raúl Ferreira Nocetti y a María Angelina de León, casada con Carlos Acosta, según documento de fecha 10 de setiembre de 1967, el cual no fue inscripto en el entonces Registro de Traslaciones de Dominio. (1974) Los cónyuges Teresa de León Rodríguez y Raúl Ferreira Nocetti obtuvieron la disolución de la sociedad conyugal de bienes que integraban, según resolución del Juzgado Letrado de Maldonado de fecha 15 de mayo de 1974. (1975) Raúl Ferreira Nocetti falleció intestado el 21 de diciembre de 1975, siendo casado con Teresa de León Rodríguez. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera instancia de Primer Turno de Maldonado, incluyéndose en la relación de bienes la propiedad del 50 % indiviso del padrón mencionado y no los derechos de promitente comprador que aquel detentaba. El certificado de resultancias de autos respectivo se inscribió en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el N° 3628 al F° 4490 del Tomo 15, el 22 de octubre de 1984. (1979) Por documento privado de fecha 10 de julio de 1979, el cual tampoco fue inscripto en el Registro nombrado, los cónyuges María Angelina de León y Carlos Acosta, cedieron sus derechos en la referida promesa a Teresa de León Rodríguez, viuda de Raúl Ferreira Nocetti. (1980) Por escritura que el 23 de abril de 1980 autorizó la Escribana María Cristina Novo, cuya primera

copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el N° 2868 al F° 2953 del Tomo 10, "El Hacha S.A." (en disolución), vendió a Teresa de León Rodríguez, viuda de Raúl Ferreira Nocetti el bien inmueble citado, no expresándose porcentaje alguno de la enajenación, si bien en la cláusula cuarta se expresa que la compraventa se efectúa en cumplimiento de la promesa de fecha 10 de setiembre de 1967. (1984) Según escritura que el 1° de noviembre de 1984 autorizó el Escribano Valentín Barrios, cuya primera copia fue inscrita en el nombrado Registro con el N° 3919 al F° 4857 del Tomo 17, Mariela y Rosarito Ferreira de León le vendieron a Teresa de León Rodríguez, viuda de Raúl Ferreira Nocetti, una cuarta parte indivisa del inmueble mencionado. (2010) Teresa de León Rodríguez falleció intestada el 18 de octubre de 2010, en igual estado civil. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Octavo Turno de Maldonado, resultando del expediente respectivo que se practicó relación de bienes con inclusión del bien padrón 13947 citado y por auto N° 4945/2012 fueron declaradas únicas y universales herederas de la causante, sus hijas legítimas Rosarito y Mariela Ferreira de León. El certificado de resultancias de autos respectivo se inscribió en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el N° 10829, el 4 de octubre de 2016. En consecuencia, el Esc. Agustín Rodríguez solicita al Registro, que teniendo en cuenta el tracto antes referido, se levante la observación practicada. La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, expresa que a su juicio, en la sucesión de Raúl Ferreira se debió incluir el 50 % de los derechos de promitente comprador y no la propiedad plena, asimismo, la venta que en 1984 realizan Mariela y Rosarito Ferreira no debió ser de la cuarta parte de la propiedad plena, sino de los derechos de promitente comprador de la cuarta parte del inmueble, ya que eso es lo que tenían en su patrimonio. Del mismo modo, cuando la causante Teresa de León fallece en el 2010, era solamente dueña del 75 % indiviso y titular del 25 % de los derechos de promitente comprador del inmueble. De lo expuesto, concluye que la enajenante en la compraventa objeto del presente contencioso, Rosarito Ferreira de León, no es titular de la mitad indivisa de la propiedad plena del inmueble, ya que de los antecedentes surge que ella y su hermana Mariela Ferreira de León lo son solamente del 75 % indiviso de la propiedad plena y del 25 % de los derechos de promitente comprador que le correspondían a su padre Raúl Ferreira. La Comisión Asesora estudió el caso planteado, encontrando que el mismo debe ser analizado a la luz de las disposiciones registrales que regulan el tracto sucesivo. En efecto, tal como señala el artículo 57 de la Ley 16871, el

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

Registrador no debe inscribir "acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente". Ello implica que al inscribir un acto que abre matrícula – como sucede en el presente caso– el Registrador debe verificar que el disponente acredite el encadenamiento de sus derechos, con inscripciones que completen el 100 % de su titularidad. De los antecedentes reseñados, surge una inscripción –la correspondiente a la compraventa de 1980– en la cual Teresa de León adquiere el dominio pleno del inmueble. No interesa al Registro si esa compraventa debió haber tenido por objeto otro porcentaje, debido a una promesa no inscrita anterior. Se trata de un contrato preliminar del cual el Registro no tomó razón y no tiene porqué tener en cuenta, en consecuencia, partimos de que en 1980 la titular registral del inmueble era solamente la Señora Teresa de León, quien adquirió siendo viuda y por lo tanto se trata de un bien propio. Cuando falleció Raúl Ferreira en 1975, él no era propietario del 50 % indiviso del inmueble, sino solamente titular del 25 % de los derechos de promitente comprador emergentes de una promesa no inscrita, derechos que del punto de vista registral no interesan al no ser registrables. Por lo tanto, el certificado de resultancias de autos respectivo no debió haber sido inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio, aunque si lo fue, hoy no debemos tomarlo en cuenta, ya que se trata de una inscripción anterior a la vigencia de la Ley Registral. Tampoco debe tomarse en cuenta la venta de la cuarta parte indivisa que en 1984 realizan Mariela y Rosarito Ferreira de León a Teresa de León Rodríguez. Se trata de una venta de cosa ajena, ya que las primeras no eran sino titulares del 25 % de los derechos de promitente comprador sobre promesa no inscrita que tenía su padre, pero también aquí la inscripción es irrelevante, por cuanto se verificó en momentos en los cuales no resultaba de aplicación el tracto sucesivo registral. En definitiva, el tracto que hoy debe tomar en cuenta el Registro, es el correspondiente a la compraventa de 1980 (inscripción N° 2868 al F° 2953 del Tomo 10) a favor de Teresa de León Rodríguez y a su sucesión de 2010 (inscripción N° 10829 de 4/10/2016), de la cual resultan únicas y universales herederas sus hijas Mariela y Rosarito Ferreira de León. En conclusión, se dictamina que corresponde hacer lugar a la impugnación y transformar la inscripción en definitiva. UNANIMIDAD.- -----

N° 31/2017. Recurso ASSE. Exp. 2016-11-0018-0272. La Administración de los Servicios de Salud del Estado (ASSE) interpone recurso de revocación y jerárquico en subsidio, contra la Resolución de la Dirección General de Registros N° 55/2017, que no hizo

lugar a su petición de dejar sin efecto la inscripción de la compraventa registrada en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Pando, el 23 de agosto de 1999 con el N° 5184. La recurrente expresa: a) La resolución impugnada le causa agravio y considera que existió omisión en el Registro al no controlar el tracto sucesivo en el asiento registral del inmueble, lo que conlleva a la violación de lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley 16871 y como consecuencia padecer error en la inscripción, lo cual amerita su corrección dejando sin efecto la inscripción citada. b) Respecto a las manifestaciones expresadas por "Salinas – Hildebrando J. Berenguer y Hnos. Ltda." al evacuar la vista conferida por la Dirección General de Registros, la recurrente manifiesta que ellas no coinciden con las actuaciones que obran en ASSE, citando un acta de comprobación de fecha 3 de marzo de 2013 levantado por su Directora de la División Notarial, Escribana Myriam Tardugno, en la cual constata que el inmueble Padrón 1038 se encuentra baldío y está cercado con alambre, declarando un vecino que el terreno se había transformado en un basural que él limpió y cercó ya que tiene interés en adquirirlo. c) Como consecuencia, resulta inverosímil la versión de "Salinas – Hildebrando J. Berenguer y Hnos. Ltda." de que el terreno está ocupado. d) Considera no ajustado a derecho lo expresado por dicha sociedad, de que *"La escritura en cuestión constituye claramente un justo título, conforme lo prevé el art. 1204 del C. Civil"*, por cuanto el predio se encuentra baldío y tampoco hay buena fe, ya que a sabiendas está afirmando un hecho que no coincide con la realidad, según lo comprobado en el acta. e) Reafirma que existió una donación efectuada a favor del Ministerio de Salud Pública, según escritura autorizada por el Esc. Gustavo Coitinho, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando el 30 de setiembre de 1955, con el N° 1253 al F° 858 vto. del L° 20 y por lo tanto considera que existió error en el asiento registral al no observar como era debido por incumplimiento del tracto sucesivo. La Asesoría Letrada informó con fecha 2 de agosto de 2017, que del punto de vista formal no hay objeciones que formular respecto de los recursos interpuestos y en cuanto al fondo del asunto se remitió a su opinión emitida en el dictamen de la Comisión Asesora número 4/2017. Esta Comisión estudió nuevamente el asunto, encontrando que la argumentación detallada por la recurrente se exhiba en elementos de tipo sustantivo y que no corresponde analizar a la Dirección General de Registros. En efecto, el mantener o dejar sin efecto una inscripción registral no puede sustentarse en consideraciones sobre si el inmueble está ocupado o baldío, tampoco corresponde analizar la buena o mala fe del titular de la inscripción que se

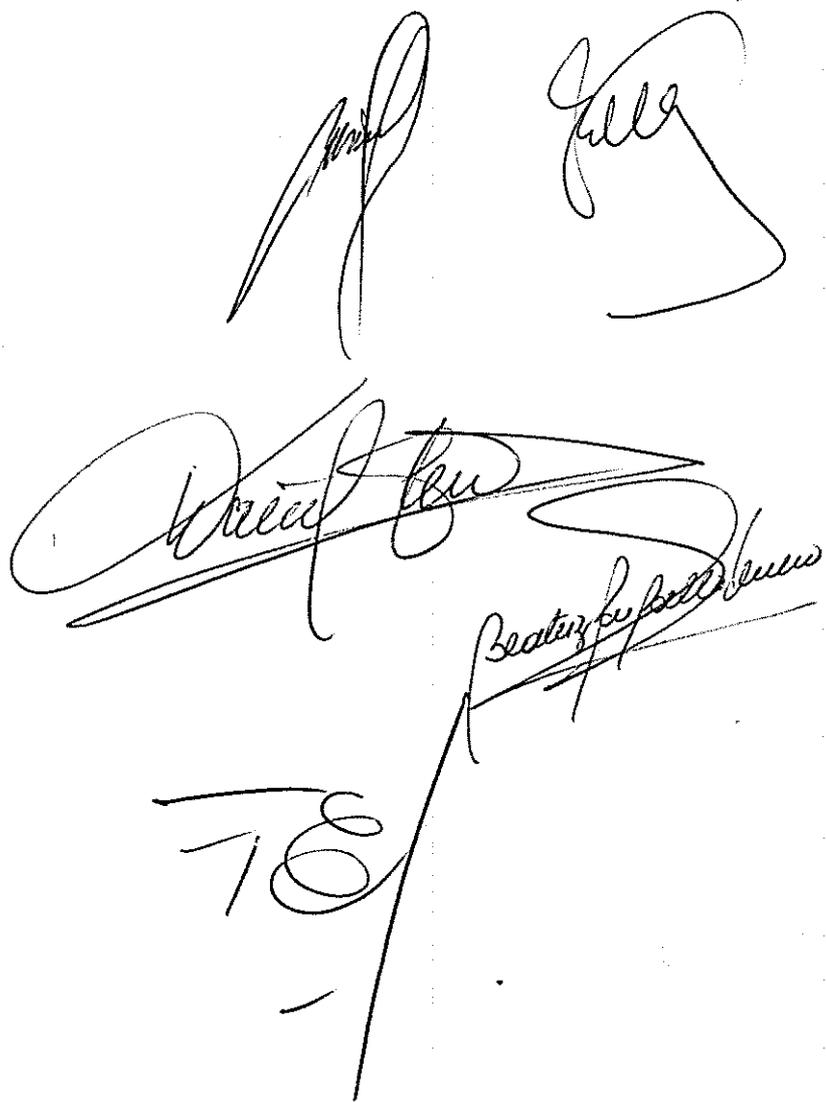
Dirección General de Registros
Edificio del Mercado - 18 de Julio 1730
Tel 2402 5842 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

solicita cancelar. La recurrente ni siquiera argumenta respecto de la verdadera razón por la cual no se hizo lugar a su petición y que consta en el Resultando V) del acto impugnado: *"existiendo una expresa oposición del titular de la inscripción, no le corresponde a la Dirección General de Registros disponer su cancelación, ya que 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".* Este requisito es un importante límite a la actuación de los Registros, el cual que no puede dejarse de lado, ya que ni el Registrador ni la Dirección General de Registros cumplen función jurisdiccional. Solo a la justicia corresponde evaluar si existen fundamentos de hecho y de derecho como para dejar sin efecto una inscripción, cuando media oposición del titular amparado por ella. En consecuencia, se dictamina que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio. UNANIMIDAD.- -----

Nº 32/2017. Petición Adolfo Rodríguez Plada y otro. Exp. 2017-11-0018-0025. Se reconsidera el caso planteado en los dictámenes números 19/2017 y 28/2017 por el cual los Sres. Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rímolli Maturro 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. La Comisión resolvió dar vista al titular de la inscripción que se solicita cancelar, "Chia SA", en el domicilio que figura en el contrato, calle Florida Nº 1280 apartamento 401 y por publicación de edicto en el Diario Oficial. La administración procedió a notificar a dicha sociedad con fecha 5 de junio del corriente año y ésta compareció en forma expresando, entre otras manifestaciones, que recién en esta instancia toma conocimiento de la documentación presentada por el Dr. Rimolli en su petición, aclarando que la empresa actuó con diligencia y buena fe, pero no estableciendo en su escrito si en definitiva consiente o no la cancelación de la inscripción solicitada, por lo cual se dio nuevamente vista a "Chia SA" requiriéndole que se pronuncie expresamente si accede o no a lo peticionado en autos. Con fecha 16 de agosto de 2017, la sociedad compareció nuevamente manifestando que accede a lo peticionado con la condición de que le repare por los gastos en los cuales incurrió para la firma del compromiso de compraventa, certificados, gastos e impuestos. La Comisión Asesora estudió nuevamente el caso, arribando a la conclusión de que frente a la respuesta del titular de la inscripción y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 16871, que establece *"La cancelación de inscripciones vigentes sólo procederá: 1) Cuando la parte a quien ampare consienta en la*

extinción", corresponde no hacer lugar a lo solicitado por los Sres. Adolfo Rodríguez Plada y Pablo Rimolli Baturro. UNANIMIDAD.- -----

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



The image contains several handwritten signatures and initials. At the top, there are two distinct signatures. Below them is a large, stylized signature that appears to be 'Adolfo Rodríguez Plada'. To its right is another signature that appears to be 'Pablo Rimolli Baturro'. At the bottom, there are initials 'TE' and a horizontal line with a dash below it.