

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

ACTA N° 429. En la ciudad de Montevideo, el trece de octubre 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. Esc. Laura De Rosa y por la Auditoria Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, el Esc. Daniel Cersósimo y el Esc. Daniel Ramos. -----

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

N° 37/2017. Contencioso Registral Cristina Tassano. Exp. 2017-11-0018-0068. La Escribana Cristina Tassano promueve Contencioso Registral contra la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 14227 de fecha 13 de diciembre de 2016. El citado documento corresponde al certificado de resultancias de autos de la sucesión de Héctor Casanova Macree, en la cual se incluyó el inmueble padrón 4849, antes 4958, solar 32 manzana 74 del Balneario Buenos Aires, departamento de Maldonado. La observación del Registro fue que no surge de sus archivos el antecedente dominial consignado en la certificación notarial, sino otras inscripciones que afectan al padrón. La impugnante manifiesta que el error partió del Registro, ya que según escritura autorizada en Montevideo por el Escribano M. Jáureguierry Lowry, Luis Corrales Legarazu vendió a Héctor Casanova Macree, el causante de la inscripción 14227/2016, el solar 32 de la manzana 74 del plano del Agrimensor Antonio Odizzio, empadronado con el N° 4958, inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado el 28 de noviembre de 1952, con el número 1185 al folio 404 y el Registro volcó dicha adquisición, por el padrón matriz 4968, cuando debió hacerlo por el 4958, dado que era lo consignado en el documento. Atento a lo expuesto, realizó el trámite de rectificación de inscripción, salvándose el error cometido por el Registro. Relaciona asimismo los antecedentes respectivos, de los cuales surge la correcta sucesión de transmisiones dominiales que precedieron a dicha adquisición, llegando a la escritura autorizada en San Carlos, Maldonado, el 10 de octubre de 1939 por el Esc. Alejo Fernández Chavez, cuya primera copia fue inscripta en el entonces Registro de San Carlos, con el N° 548, por la cual Luis Barrios, casado con Claudina Seijas, lo enajenó por compraventa – tradición, entre otros, a la sociedad "Hijos de Ramón Rodríguez". El Registro mantiene observada la inscripción del certificado de resultancias de autos fundándose en la falta de tracto sucesivo. En efecto, el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria informa que, con

posterioridad a la inscripción de 1952, el Registro de Maldonado inscribe en el 2015, por el padrón actual, el 4849, una promesa de compraventa en la que lucen como promitentes vendedores Lenore S.A., en calidad de cesionario de derechos hereditarios de la sucesiones de Luis Barrios Ronco, Luis Eduardo Seijas y Claudina Seijas, citándose como procedencias a las inscripciones N° 304, al folio 67 del libro 1 de 1938; la N° 401 al F°92 del Lo1 de 1938; y la N° 542 al F° 139 del L° 1 de 1939. Luego de la promesa de 2015 se inscriben las sucesiones de Luis Barrios Ronco y Luis Eduardo Barrios Seijas (inscripción 6176/2016) y de Claudina Seijas, la compraventa de Lenore Sociedad Anónima a Nicolás María Paganini Aramburu (10487/2016) y aún después de presentada la sucesión de Héctor Casanova que motiva el presente contencioso, Nicolás Paganini Aramburu vende a María Jimena Acuña Sosa (14379/2016). El Registro informa, asimismo, que en el 2015 debió matricularse por el padrón 4849 a través de una promesa de compraventa que tiene como antecedentes dominiales escrituras del año 1938 y 1939, pero en ese momento se procedió de acuerdo a la Resolución vinculante N° 231/2008, de 2 de julio de 2008, la cual establece que tratándose de inscripciones anteriores a 1947, no corresponde verificar el control del tracto sucesivo. El Registrador informa asimismo, que en la inscripción que motiva el presente contencioso, no puede obviar el control del tracto, lo que determina la inscripción provisoria del acto en cuestión. En todo caso, habida cuenta de la legitimación acreditada por la oponente, corresponde evaluar a la Dirección General si corresponde la aplicación de la Resolución N° 18/2104, artículo 1° literal b). La Comisión Asesora estudió el caso y comparte lo informado por la oponente y el Registrador, considerando plenamente aplicable a esta situación lo dispuesto en la resolución mencionada, ya que se trata de asientos registrales posteriores a la entrada en vigencia de la Ley N° 16.871, en los cuales no se cumplió con el tracto sucesivo. De acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo 2° de dicho acto administrativo, *"conforme a la excepción recogida en el inciso 1° del artículo 57 in fine de la Ley N° 16.871, corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado."* Sin embargo, para proceder a la cancelación de las inscripciones que no cumplieron con el tracto, deben guardarse previamente las garantías legales y reglamentarias correspondientes (artículo 75 del Decreto N° 500/1991), (artículo 1° literal b de la misma resolución). En consecuencia, se dictamina que corresponde: a) Hacer lugar a la oposición a la calificación, disponiendo la inscripción definitiva de la inscripción N° 14227,

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

de 13 de diciembre de 2016 y b) en forma previa a la rectificación de los asientos posteriores a la vigencia de la Ley 16871, dar vista de estas actuaciones a la titular registral que se vería afectada por la misma, Sra. María Jimena Acuña Sosa, quien según consta en el asiento registral N° 14379/2016, figura domiciliada en calle Romildo Risso y calle 9, El Tesoro, Barra de Maldonado. UNANIMIDAD.- -----

N° 38/2017. Petición Magdalena Espondaburu y otro. Exp. 2017-11-0018-0124.

Eduardo Higos Machin y Magdalena Espondaburu solicitan, al amparo de lo dispuesto en la Resolución N° 18/2014, la cancelación de las inscripciones números 15065 y 15066 de fecha 28 de diciembre de 2015 y la número 11472, de fecha 18 de octubre de 2016 por no cumplir con el tracto sucesivo establecido en el artículo 57 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997. Expresan que: a) el Sr. Eduardo Higos, casado con Magdalena Espondaburu, adquirió por compraventa – tradición, de César Nolasco Tinnirello Steffani el solar empadronado con el número 815 y de Horacio José Tinnirello Steffani el solar empadronado con el número 814, ambos sitios en la localidad catastral "La Juanita", departamento de Maldonado, según escritura que el 6 de mayo de 1994 autorizó la escribana Susana Heguy Charamello, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el N° 706 al F° 1082 del L° E4, el día 20 de mayo de 1994. b) Con posterioridad a su inscripción, el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado inscribió las siguientes compraventas: En el año 2015, César Nolasco Tinnirello y Horacio José Tinnirello aparecen vendiendo los mismos inmuebles relacionados a "Sauce Agro Business SRL", según escritura que el 21 de diciembre de 2015 autorizó la escribana Luisa Elizabeth Lago, copias inscritas con los Nos. 15065 y 15066, el 28 de diciembre siguiente. Y en el año 2016, "Sauce Agro Business SRL" los vende a Guido Bernardo Gallitelli, según escritura que el 13 de octubre de 2016 autorizó la nombrada escribana Luisa Elizabeth Lago, copia inscrita con el N° 11472. c) Han tomado conocimiento y pudieron comprobar, que a la fecha de otorgamiento de las referidas escrituras, los Sres. César Nolasco Tinnirello Steffani y Horacio José Tinnirello ya eran fallecidos, pero de todas formas las referidas inscripciones no cumplen con el requisito del tracto sucesivo exigido por el artículo 57 de la Ley N° 16871. d) Con fecha 29 de mayo del corriente año se presentaron ante la Dirección General de Registros, solicitando se rectifique el asiento registral N° 766 al F° 1082 del L° E4, de fecha 20 de mayo de 1994 pues en el mismo figuraba perteneciendo a la sección judicial sexta y no surgía la localidad catastral

"La Juanita". La Dirección General de Registros, por Resolución N° 75/2017, de fecha 7 de agosto de 2017, hizo lugar al petitorio referido, disponiendo la rectificación de la inscripción citada, manteniendo su identificación sin localidad ("SL") y quitando toda referencia a la localidad catastral sexta. La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías informa: a) Se corroboran las inscripciones relacionada por los peticionantes, salvo las correspondientes al año 2016, ya que ellos relacionan que la inscripción N° 11472 refiere a ambos padrones y el adquirente es Guido Bernardo Gallitelli, pero en realidad, de acuerdo a la base de datos registral, Guido Gallitelli adquiere el padrón 814 según escritura que el 13 de octubre de 2016 autorizó la Esc. Luisa Lago, copia inscrita con el N° 11471 el 18 de octubre siguiente y Enrique Maximiliano Heer Arévalo adquiere el padrón 815, según escritura que el 13 de octubre de 2016 autorizó la misma escribana, copia inscrita con el N° 11472 el 18 de octubre siguiente. Los peticionantes no tuvieron en cuenta en su petición, la solicitud de cancelación de la inscripción 11471/2016. b) De acuerdo a la Resolución de la Dirección General de Registros N° 18/2014, las solicitudes de rectificación de asientos registrales posteriores a la vigencia de la Ley 16871, en los cuales no se haya cumplido con el tracto sucesivo, se resolverán caso a caso, tomando en consideración si se observó lo establecido en los artículos 57 y 58 de dicha ley, previas las garantías legales y reglamentarias correspondientes. c) Cuando el Registro ingresó las compraventas que llevaron los números 15065 y 15066, el control del tracto sucesivo se realizó de acuerdo al último antecedente que surgía en la base de datos por la séptima sección judicial de Maldonado, es decir a la inscripción N° 2089 F° 865 L° 2 del año 1974, por lo tanto el Registro actuó correctamente. En ese momento, no surgía la inscripción N° 766 F° 1082 L° E4, ya que ésta estaba indizada por la sexta sección judicial. Al día de hoy, tras la petición presentada con anterioridad y que culminó con la Resolución rectificatoria N° 75/2017, surge que los mismos bienes que César Nolasco y Horacio Tinnicello enajenaron a Eduardo Higos, casado con Magdalena Espondaburu en el año 1994, fueron luego vendidos por los mismos vendedores a la sociedad "Sauce Agro Business SRL" en el año 2015. La Comisión Asesora estudió el caso y concluye: a) No puede reprocharse al Registro de Maldonado una falta de control del tracto sucesivo al calificar las solicitudes de inscripción números 15065 y 15066, pues en ese momento los inmuebles figuraba perteneciendo a la sexta sección judicial de Maldonado y no a la séptima como hubiera correspondido. b) Ello no obstante, realizada la rectificación del asiento, resulta a todas luces claro, que los inmuebles padrones

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5542 - C.P. 11200
www.dgrrub.tj

814 y 815, propiedad de los peticionantes desde 1994, fueron vueltos a vender, 21 años más tarde por quienes aparentan ser los mismos vendedores, en el 2015. c) La información registral debe ser reflejo y guardar estricta relación con la realidad jurídica, por lo que, sin entrar en consideraciones de un posible fraude, que no corresponde analizar a esta Comisión, quedó claramente demostrada la doble venta y el no cumplimiento del principio del tracto sucesivo requerido por la Ley Registral. El Esc. Carlos Milano expresa además, que esta situación no es novedosa, pues existe un antecedente consagrado en la Resolución de la Dirección General de Registros N° 95/2012, de fecha 4 de julio de 2012, también con un bien ubicado en "La Juanita", departamento de Maldonado, donde el Registro también había inscripto por la sexta sección judicial, cuando correspondía hacerlo por la séptima, aunque en ese caso, el problema se detectó por el propio Registro, en el proceso de depuración que se realiza al expedir las solicitudes de información, procediéndose en ese momento a indizar los bienes "sin localidad" y por ambas secciones judiciales. Pero corregido que fue el asiento, surgió una inscripción posterior en la que tampoco se cumplía con el tracto sucesivo, por lo que a solicitud de los verdaderos propietarios y cumplidas que fueron las garantías del debido proceso administrativo, se procedió a cancelar la misma. En conclusión, esta Comisión dictamina que, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Registros N° 18/2014, corresponde, en forma previa, notificar a quienes surgen como titulares registrales de los padrones 814 y 815 de la localidad catastral La Juanita, departamento de Maldonado y que son, respectivamente, los Sres. Guido Bernardo Gallitelli y Enrique Maximiliano Heer Arévalo y de no surgir oposición, disponer la cancelación de las inscripciones números 15065 y 15066, de 28 de diciembre de 2015 y números 11471 y 11472, de 18 de octubre de 2016. UNANIMIDAD.-----

N° 39/2017. Contencioso Registral Leticia Casas y Valeria Amarilla c/Inscripciones Nos. 435/17, 436/17 y 482/17 del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José. Exp. 2017-11-0018-0132, 2017-11-0018-133 y 2017-11-0018-0131. Las Escribanas Leticia Casas y Valeria Amarilla deducen oposición a la calificación realizada por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José respecto de los documentos inscriptos provisoriamente con los números 435 y 436 de fechas 10 de marzo de 2017 y número 482, de fecha 15 de marzo de 2017. Se trata en los tres casos, de compraventas otorgadas por la Administración Nacional de Vivienda (en adelante ANV), en su calidad de fiduciaria del

Fideicomiso denominado "Fideicomiso Social V Fideicomiso Financiero", a favor de Rita Hernández (insc. 435/17), Serrana Barceló (insc. 436/17) y Luis Castro Lemes y María Mardones Ríos (insc. 482/17). La observación aducida por el Registro, fue el incumplimiento del tracto sucesivo prescripto por el artículo 57 de la Ley 16871, ya que por los bienes inmuebles objeto de dichas compraventas, el Registro arroja como última inscripción, una sentencia de prescripción adquisitiva a favor del Señor Nelson Sellanes, de fecha 30 de noviembre de 1987. Las impugnantes manifiestan: a) La ANV adquirió la propiedad de dichos bienes por título fideicomiso y modo tradición, del Banco Hipotecario del Uruguay, (en lo sucesivo BHU), según así surge de los certificados notariales inscriptos en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José el 10 de enero de 2017, 9 de marzo de 2017 y 14 de noviembre de 2016. b) A su vez, el BHU hubo el padrón 1712 de los propietarios a cualquier título, representados de oficio por la Señora Juez Letrado de Primera Instancia de Segundo Turno de San José, por título compraventa y modo tradición, según escritura que el 3 de noviembre de 1986 autorizó el Esc. Rúben Rodríguez Bisensang, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de San José con el N° 592, al F° 774 del L° 40. c) Dicha compraventa fue otorgada como consecuencia de un trámite expropiatorio, de acuerdo a las actuaciones contenidas en el expediente judicial tramitado ante la sede judicial nombrada en autos "BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY – JUICIO DE TOMA URGENTE DE POSESIÓN Y JUICIO EXPROPIATORIO" Ficha A-274/1982, del cual surge que tras los trámites y publicaciones legales, el BHU tomó posesión del inmueble el día 13 de mayo de 1983, labrándose el acta respectiva por el señor Alguacil y por auto número 3424, del 9 de abril de 1984, se fijó la suma de 835,40 Unidades Reajustables que la parte actora depositó en forma. A fojas 116 del citado expediente, se presentó el Sr. Nelson Sellanes, quien, previa acreditación de la propiedad del inmueble por el modo prescripción, según testimonio de la sentencia número 225, de fecha 14 de setiembre de 1987, reclamó el cobro de la indemnización correspondiente depositada y por auto número 1236, del 10 de marzo de 1988 se ordenó librar orden contra el BHU por el monto de la indemnización referida, tal como fuera solicitado. d) El Sr. Nelson Sellanes obtuvo la sentencia favorable de prescripción adquisitiva iniciada el 16 de octubre de 1985, es decir con posterioridad a la toma de posesión realizada por el BHU, según así surge de las actuaciones judiciales tramitadas en el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Primer Turno de San José, en autos "SELLANES CASTRO, NELSON. PRESCRIPCIÓN" Ficha A-

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

215/1985. e) El artículo 57 de la Ley 16871 dispone que “no se inscribirá 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, salvo que el disponente se encontrare legitimado...” f) El Registro de San José inscribió correctamente el certificado notarial de transferencia del inmueble por fideicomiso a favor de la ANV, porque el BHU estaba legitimado para otorgarlo y del mismo modo, inscribió el Reglamento de Copropiedad que el BHU, como propietario, otorgó el 2 de junio de 1993, inscripto en el Registro con el N° 324, al F° 463 del L° 63, el 29 de junio de 1993. g) Entienden de aplicación al caso, la Resolución de la Dirección General de Registros N° 18/2014, ya que resulta del expediente de expropiación, que el prescribiente adquirió su derecho a los solos efectos de cobrar la indemnización, que como consecuencia de dicho trámite, el BHU había depositado, siendo éste último el legítimo propietario del inmueble. La Técnico Registradora del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José, Escribana Adriana Parodi, informa que la inscripción cuya calificación se impugna no cumple con el tracto sucesivo y no corresponde aplicarle la excepción de legitimación consagrada en el artículo 57 inciso final de la Ley 16871, ya que se trata de un acto que abre matrícula y debe existir coincidencia con el último titular registral que es el adquirente por prescripción adquisitiva, Sr. Nelson Sellanes. Cuando se inscribieron los certificados notariales de fideicomiso a favor de la ANV, el 10 de enero de 2017, 9 de marzo de 2017 y 14 de noviembre de 2016 no se abrió matrícula y por esa razón no se controló el tracto sucesivo, pero ahora, al abrirse la matrícula no puede pasarse por alto dicho extremo. La Comisión Asesora, recibiendo los siguientes aportes de sus integrantes: El Esc. Carlos Milano señala que, efectivamente, el control del tracto sucesivo consagrado en el artículo 57 de la Ley Registral es aplicable a todas las situaciones en las cuales se inscriban actos que impliquen matriculación, pero también son aplicables las excepciones consagradas por el propio artículo 57 y el 58. El hecho de ser un acto que matricule no implica dejar de aplicar íntegramente la disposición, incluso sus excepciones: *“que el disponente se encontrare legitimado, o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente”*. Como ya ha señalado en otras oportunidades, la expresión legal “no se inscribirá acto alguno que implique matriculación” consagrada en el inciso primero del artículo 57, se realiza para aclarar a *qué actos* les corresponde el control del tracto sucesivo, ya que la ley no quiso aplicarlo a todos los actos inscribibles, sino solo a aquellos que abren

matrícula. Una cesión de derechos posesorios (cuando era un acto inscribible), una designación de expropiación, o una declaración de monumento histórico, por ejemplo, no están alcanzadas por el control del tracto, ya que se trata de actos que no abren matrícula. Es decir: La ley no quiso distinguir los excepcionamientos según *el bien* matricule o no, sino en función del *tipo de actos que ingresen al Registro*. Si el acto corresponde a la categoría de aquellos que abren matrícula, se debe realizar el control del tracto, mientras que si corresponde a aquellos que no abren matrícula, ello no corresponde. Pero al verificar el cumplimiento del tracto sucesivo, también debe admitirse el juego de las excepciones del artículo 57 inciso segundo, las cuales rigen tanto cuando el bien esté matriculado como cuando no lo esté y corresponda abrir matrícula. El Esc. Daniel Ramos, agrega que por el efecto declarativo retroactivo que tiene lugar con la prescripción adquisitiva, el adquirente es propietario desde la fecha en que comenzó a poseer. Por otra parte, en los juicios de expropiación, el Estado siempre tiene legitimación para adquirir, independientemente de quien fuera el propietario. El Esc. Daniel Cersósimo señala que, sin perjuicio de compartir lo expuesto, y dado que no surge acreditado en autos que efectivamente se desinteresó al poseedor con la indemnización correspondiente por la expropiación, se debería solicitar a las escribanas impugnantes que presenten un certificado notarial que así lo acredite. Los demás miembros comparten los fundamentos relacionados y en consecuencia, se dictamina que corresponde hacer lugar a la oposición, disponiendo la inscripción definitiva de los documentos inscriptos provisoriamente con los números 435 y 436 de fecha 10 de marzo de 2017 y número 482, de fecha 15 de marzo de 2017, previa presentación del certificado notarial referido.- UNANIMIDAD.- -----

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

