

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

**ACTA N° 430.** En la ciudad de Montevideo, el diecisiete de noviembre 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 Auditoría Registral el Esc. Fernando Echeverría. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, el Esc. Daniel Cersósimo, el Esc. Daniel Ramos, la Esc. María Claudia Pereiro y el Esc. Pablo Pérez. -----

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

**N° 40/2017. Criterio de calificación: Inscripción de certificados de resultancias de autos que contienen créditos hipotecarios.** El Esc. Carlos Milano plantea que ha tomado conocimiento de disparidad de criterios a la hora de considerar o no inscribible un certificado de resultancias de autos cuando existe en el haber sucesorio un crédito hipotecario. El Esc. Daniel Ramos opina que no corresponde la inscripción, porque lo que el Registro inscribe es el gravamen hipotecario y al fallecer el acreedor, lo que se transmite a los herederos es el crédito pero dicho gravamen permanece incambiado. Cuando los herederos comparezcan a cancelar o ceder el crédito, basta que se relacione adecuadamente la sucesión, no siendo necesaria su inscripción. No obstante, considera que si se opta por la inscripción debería admitirse también el contralor de la legitimación de los herederos sin exigir como acto previo la inscripción de la sucesión en la que se incluya el crédito, o sea admitir las dos soluciones. Si bien hay un cambio subjetivo en la titularidad del crédito, tal situación no modifica el gravamen, ya que este tiene relación con el dominio y es este aspecto que el Registro inscribe e interesa conocer a los terceros. La solución positiva llevaría a efectuar dos contralores de titularidades, uno de la propiedad del bien objeto del acto inscribible y otro del crédito. Advierte sobre el impacto negativo, a su entender un trámite innecesario, ya que muchas veces sucede que el pago de la deuda se hizo con fecha muy anterior al otorgamiento de la liberación del gravamen, es probable incluso que se haya pagado en vida del causante. ¿Correspondería ampliar la relación de bienes a los solos efectos de la inclusión del crédito cuando en realidad la deuda se pagó y los herederos sólo otorgan la cancelación de la hipoteca? El inciso 1° del artículo 58 de la ley 16.871, establece que no es necesaria la previa inscripción *cuando el acto se otorgue... por los herederos en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge... respecto de bienes registrados a su nombre.* En la relación bilateral sinalagmática del

contrato de hipoteca el acreedor o sus sucesores sólo están obligados a otorgar la cancelación del gravamen una vez pagado el préstamo. Entiende que con la declaratoria de herederos es suficiente, situación que se ha admitido incluso para compraventas en cumplimiento de promesas. El Esc. Milano no comparte esta opinión; desde su punto de vista, corresponde tanto su inclusión en la relación de bienes, como la posterior inscripción del certificado. Eso es así, porque el artículo 415.1 del Código General de Proceso establece que *"En todo caso será obligatorio incluir, al menos, los bienes cuyos actos de transferencia se inscriban en los Registros Públicos los que, en tal caso, procederán a inscribir dicho certificado"*, resultando claro que si el acto de transferencia, es decir, la cesión de crédito hipotecario, es inscribible, corresponde incluirlo en la relación de bienes y como establece la disposición, los Registros *deben* inscribir el certificado de resultancias de autos. Y corresponde además, porque el acto entra sin violencia en lo prescrito en los numerales primero y sexto del artículo 17 de la Ley 16871. El Esc. Daniel Cersósimo comparte que se trata de un acto inscribible, pues claramente encaja en lo previsto por el Código General del Proceso, pero también acepta la solución propuesta por el Esc. Ramos, de permitir la inscripción de la cancelación o la cesión de crédito otorgada por los herederos con la simple relación de la sucesión, a menos que se solicite expresamente la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos. Es decir, partiendo de la base que las inscripciones en nuestro sistema son facultativas, dejar en manos de los herederos la posibilidad de inscribir o no la sucesión. El Esc. Milano comparte que en nuestro sistema las inscripciones son facultativas, pero no podemos olvidar que a partir de la vigencia de la Ley 16871, entró a regir el principio de tracto sucesivo, el cual prescribe que *"de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscrito y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones"* (artículo 57 inciso 2º). A nuestra ley le preocupa que exista una correspondencia entre la realidad jurídica y la realidad registral y por eso establece la necesidad de mantener ese eslabonamiento de inscripciones; se pretende que quien consulte al Registro tenga un total conocimiento de la titularidad de los bienes y sus gravámenes y eso solamente se logra en la medida que el Registro controle que cada inscripción se realizó regularmente. El Esc. Cersósimo acota que en esta situación correspondería aplicar el artículo 57 de la ley 16871, que establece las excepciones al tracto sucesivo, permitiendo obviar éste, *"cuando el disponente se encontrare legitimado"*. Por

Dirección General de Registros  
 Edificio del Mercado - 18 de julio 1730  
 tel 2402 5642 - C.P. 11200  
 www.dgrrgubuy

consiguiente, si se acredita la calidad de heredero del acreedor hipotecante, aquél puede cancelar o ceder el crédito hipotecario. No existiendo unanimidad de opiniones, se pone el asunto a votación, dictaminándose con la conformidad de los Escs. Daniel Ramos, Daniel Cersósimo y Dra. Laura De Rosa que si se solicita, debe admitirse la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos que incluya créditos hipotecarios, pero en caso de no registrarse, ello no debe exigirse en las sucesivas inscripciones. Discorde el Esc. Carlos Milano, por los fundamentos expuestos.- -----

Ingres a sala la Esc. Mariela Pagliaro.- -----

**Nº 41/2017. Criterio de calificación: Inscripción de entregas de legado de cosa cierta y determinada.** El Esc. Carlos Milano también plantea disparidad de criterios en torno a la posibilidad de considerar acto inscribible la entrega de legado de cosa cierta y determinada. Algunas sedes consideran que la entrega de legado solamente corresponde documentarla por separado, cuando se trata de un legado de género, pues allí sí hay enajenación, pero tratándose de cosa cierta y determinada, la transmisión del dominio se produce con el modo sucesión, y ello se refleja en el Registro con la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos respectivo. En esta tesitura, se considera que este certificado es el único documento idóneo para reflejar dicha entrega y no corresponde aceptar la escritura que con tal propósito se otorgue. Los integrantes de esta Comisión Asesora debaten el tema, arribándose a la conclusión de que si bien es cierto que basta la referencia que se realice en el Certificado de Resultancias de Autos de la entrega de legado de cosa cierta y determinada, muchas veces sucede que dicho instrumento no hace ninguna mención a la misma y en tal caso, al documentarse por separado e inscribirse en el Registro, se hace posible su cognoscibilidad a terceros y el adecuado control del tracto sucesivo registral. En conclusión, se dictamina que corresponde aceptar la inscripción de la entrega de legado de cosa cierta y determinada documentada independientemente del Certificado de Resultancias de Autos, cuando ella no se mencione en este instrumento. UNANIMIDAD.- -----

Ingres a sala la Esc. María Claudia Pereiro.- -----

**Nº 42/2017. Revisión de la Resolución Nº 150/2014 teniendo en cuenta la Resolución del MEC de fecha 27/10/2017.** Se pone a consideración de la Comisión Asesora la situación planteada al resolverse un recurso jerárquico por el Ministerio de Educación y Cultura, contra el acto administrativo dictado por el Registro de Personas Jurídicas Sección

Registro Nacional de Cooperativas, que impidió presentar formalmente su oposición a la calificación registral de un documento presentado para su inscripción por considerar que había vencido el plazo establecido en el artículo 66 de la Ley 16871. El Registro había aplicado la Resolución de la Dirección General de Registros N° 150/2004, de 1° de julio de 2004 y su precedente, la Resolución N° 350/2001, que apoya la opinión doctrinaria de que el plazo a que hace referencia la misma *"es un plazo de caducidad que no admite suspensión, interrupción ni prórroga y que en consecuencia no rige para el mismo el artículo 65 del decreto N° 99/1998, de 21 de abril de 1998"*. En dicha resolución 150/2004, se establece como criterio de actuación, que los plazos establecidos en la Ley Registral, no serán prorrogables si los respectivos vencimientos ocurrieran en días inhábiles o de no funcionamiento de la Administración Pública. La resolución del recurso jerárquico le da la razón al impugnante, considerando aplicable al caso el citado artículo 65 del Decreto N° 99/98 y por lo tanto debió admitirse formalmente la oposición a la calificación del documento. La Esc. Claudia Pereiro expresa que el caso puntual que dio origen a este recurso había sido resuelto por los propios interesados, ya que con posterioridad a la presentación del mismo, volvieron a presentar un estatuto incluyendo los artículos objeto de observación debidamente subsanados, el mismo fue inscripto en forma definitiva y ya fue entregado al usuario. Por esa razón, ha solicitado que se desista de la impugnación recursiva al carecer de objeto. Ahora bien, la resolución del recurso jerárquico, si bien decide un caso concreto que en los hechos se solucionó por el propio allanamiento a las observaciones del Registro, maneja argumentos de carácter general y corresponde definir si no debería modificarse la Resolución N° 150/2004 citada. El tema ya había sido estudiado anteriormente por esta Comisión Asesora en dictamen número 6/2017, asentado en Acta N° 421, de fecha 10 de marzo de 2017, donde se manejaron los argumentos en pro y en contra de mantener o modificar el criterio de actuación establecido en la resolución de referencia. Analizado nuevamente el tema, los integrantes de esta Comisión se mantienen en sus respectivas posiciones, salvo el Esc. Fernando Echeverría. Los Escs. Daniel Cersósimo, Daniel Ramos María Claudia Pereiro, Carlos Milano y Mariela Pagliaro agregan a lo expresado en dicho dictamen, que hacer lugar al criterio de considerar prorrogables los plazos, implica generalizarlo a todos los plazos de caducidad regulados en el artículo 79 de la ley registral, lo que conlleva una indeterminación práctica del día en que efectivamente caducan las inscripciones, lo cual va a dificultar sensiblemente los procesos de inscripción de los

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

distintos actos inscribibles. En efecto, cada vez que exista un acto o negocio jurídico sometido a plazos de caducidad, será necesario analizar si su vencimiento se produjo en día inhábil o de no funcionamiento de la administración pública, incluidos aquellos en los que hubo paros registrales y lo mismo con cada una de las solicitudes de inscripción en estado "provisorio". Es de considerar además, que los usuarios del servicio están habituados a trabajar con el criterio vigente y modificarlo ahora, implicará una importante alteración de su metodología de actuación. El Esc. Fernando Echeverría, por su parte expresa que la norma del artículo 65 del Decreto 99/1998 debería tenerse en cuenta en todos los casos que haya de computarse plazos registrales, ya que es muy específica y no apunta a trámites administrativos, pues para ellos se aplica el decreto 500/1991, por lo que concluye que los plazos se deberían prorrogar siempre al día hábil inmediato siguiente. En suma, no existiendo unanimidad de opiniones se dictamina por mayoría y con la conformidad de los Escs. Carlos Milano, María Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Daniel Cersósimo y Mariela Pagliaro que no corresponde modificar el criterio de actuación establecido en la Resolución N° 150/2004. Discordes la Dra. Laura De Rosa y el Esc. Fernando Echeverría, quienes se remiten a los argumentos detallados en el dictamen N° 6/2017, por la Dra. Beatriz Gargallo.--

Se retiran de sala las Escs. Claudia Pereiro y Mariela Pagliaro.- -----

**N° 43/2017. Consulta del Dr. Franklin Fuentes.** El Esc. Daniel Cersósimo pone a consideración de la Comisión Asesora la siguiente consulta planteada por el Dr. Franklin Fuentes: I. Antecedentes. Según escritura pública de cesión de derechos posesorios que autorizó la Escribana Adriana Beatriz Parodi el 19/09/2013, inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José con el No. 2939 el 19/09/2013 el señor Abel Artigas Sosa Tejera cedió los derechos posesorios en el inmueble padrón No. 9648 de la Primera Sección Catastral de San José de Mayo a Axel Adrian y Ezequiel Bussi Dutruel. El último propietario es el señor Carlos María Sosa Tejera y surge de escritura pública de compraventa autorizada el 18/12/1986 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26/12/1986. El cedente Abel Artigas Sosa Tejera falleció testado el 01 de octubre del 2014, siendo su heredera testamentaria Ema Daysi Benítez Tejera. Carlos María Sosa Tejera falleció el 10 de mayo de 1995 y según certificado de resultancias de autos autorizado por la Escribana Claudia Bettina Riva Castro el 09/06/2016 inscripto en el Registro de la Propiedad de San José el 28/12/2016 emitido por el Juzgado Letrado de San José de 2do. Turno, se resolvió: declarar únicos y universales herederos del causante a su madre legítima Irma

Haydee Tejera Farías, de la causante Irma Haydee Tejera Farías, fallecida el 23 de mayo de 2016, a su hijo legítimo llamado Abel Artigas Sosa Tejera y del causante Abel Artigas Sosa Tejera a su heredera testamentaria Ema Daysi Benítez Rodríguez. II. Opinión del consultante: Se ceden derechos posesorios por el cedente a cesionarios y luego del fallecimiento del primero la heredera testamentaria tramita la sucesión e incluye la propiedad del inmueble cuyos derechos posesorios fueron cedidos en vida del causante en la relación de bienes. La heredera testamentaria tramitó las sucesiones del propietario Carlos María Sosa Tejera, de su madre Irma Haydee Tejera Farías y del cesionario Abel Artigas Sosa Tejera para llegar de esa manera a completar el trato sucesivo reivindicando de esa forma la calidad del propietario del referido inmueble cuyos derechos posesorios había cedido el causante en vida. Los cesionarios no se presentaron ni fueron emplazados en el proceso sucesorio. Considera que tal situación no enerva los derechos de estos, porque cuando se trata de cesión de derechos posesorios, si la misma es válida y eficaz, como creo lo es, los derechos sobre el referido inmueble dejaron de estar en el patrimonio del cedente desde la fecha de la cesión para pasar a estar en el patrimonio de los cesionarios y nunca pueden ser transmitidos mortis causa del cedente a la heredera testamentaria. Con el fallecimiento del propietario del inmueble, el derecho de propiedad fue deferido a su madre y al fallecimiento de esta última al cedente por el efecto declarativo que tiene la sucesión. Es decir, el cedente al haberse tramitado la sucesión era propietario desde que este derecho le fue deferido por modo sucesión de su madre y por tanto cuando cedió los derechos posesorios era propietario y no meramente poseedor. Declarado heredero el cedente, se considera que fue dueño de dicho inmueble desde el fallecimiento de su madre y al haber cedido los derechos con posteridad la propiedad recae en los cesionarios. Los cesionarios por legitimación superviniente pasaron entonces a ser propietarios. Estos ahora desean saber si con la inscripción de la sucesión, ellos siguen siendo igualmente propietarios del referido inmueble por aplicación en vía analógica de la Resolución de la Dirección General de Registros N° 249/08. Importa tener en cuenta el animo del cedente que no pudo transferir el dominio porque no tenía las sucesiones tramitadas pero el ánimo de éste era vender no la posesión solamente sino la propiedad (art. 758 CC). El consultante desea saber la viabilidad de esta conclusión, con miras a un posible negocio jurídico que puedan otorgar los Sres. Axel Adrian y Ezequiel Bussi Dutruel con su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria. La Comisión Asesora analizó el caso a la luz de los elementos y fechas

Dirección General de Registros  
 Edificio del Notariado - 18 de julio 1790  
 tel 2402 5642 - C.P. 11200  
 www.dgr.gub.uy

proporcionados en la consulta, concluyendo: El propietario del inmueble era el Sr. Carlos María Sosa Tejera, quien al fallecer el 10 de mayo de 1995, deja como heredera a su madre Irma Haydee Tejera Farías. Ésta a su vez fallece el 23 de mayo de 2016 y tramitada su sucesión se declara heredero su hijo Abel Artigas Sosa Tejera. El problema, a juicio de esta Comisión, es esta declaratoria, ya que –a menos que exista un error en las fechas aportadas por el consultante– Abel Sosa no pudo legítimamente heredar a su madre, porque había fallecido dos años antes. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1038 del Código Civil, *“Se requiere que el sucesor a título universal o particular exista en el momento de abrirse la sucesión, salvo que se suceda por derecho de transmisión”*, cosa que no sucede en el presente caso. Toda la argumentación del consultante, respecto a la legitimación superviniente del cedente de derechos posesorios, deja de tener importancia al no haber éste heredado nunca a su madre, repetimos, a menos que exista un error en las fechas de fallecimiento proporcionadas. Por lo expuesto, se dictamina que de presentarse a inscribir un negocio jurídico otorgado por los Sres. Axel Adrian y Ezequiel Bussi Dutruel, el Registro debería observarlo por falta del tracto sucesivo requerido en el artículo 57 de la Ley 16871. Estas personas deberían gestionar judicialmente la prescripción adquisitiva de sus derechos, inscribiendo la sentencia respectiva, a los efectos de regularizar su situación dominial y registral. UNANIMIDAD.- -----

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

The block contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the lower half of the page, some overlapping. The signatures are highly stylized and cursive, typical of legal documents. One signature on the right side is particularly large and loops around. Another signature in the center is very dense and scribbled. The signatures appear to be the names of the members of the commission mentioned in the text above.

