

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402.5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

Extracto: Se hace lugar a solicitud de cancelación de inscripción por incumplimiento del tracto sucesivo.-

RESOLUCION N° 32 / 2018

Montevideo, 30 de abril de 2018.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales EHM y ME 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.

RESULTANDO: I) Dichos comparecientes expresan que: a) el Sr. EHM, casado con ME, adquirió por compraventa – tradición, de CNTS el solar empadronado con el número 815 y de HJTS 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 SH, 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 los siguientes actos: En el año 2015, CNTS y HJTS aparecen vendiendo los mismos inmuebles relacionados a “SAB SRL”, según escritura que el 21 de diciembre de 2015 autorizó la escribana LL, copias inscritas con los Nos. 15065 y 15066, el 28 de diciembre siguiente. Y en el año 2016, “SAB SRL” los vende a GBG, según escritura que el 13 de octubre de 2016 autorizó la nombrada escribana LL, 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. CNTS y HJTS 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 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.

II) 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 GBG, pero en realidad, de acuerdo a la base de datos registral, GBG adquiere el padrón 814 según escritura que el 13 de octubre de 2016 autorizó la Esc. LL, copia inscrita con el N° 11471 el 18 de octubre siguiente y EMHA 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 CNTS y HJTS enajenaron a EHM, casado con ME en el año 1994, fueron luego vendidos por los mismos vendedores a la sociedad "SAB SRL" en el año 2015.

III) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen número 38/2017, asentado en Acta número 429, de fecha 13 de octubre de 2017, concluyendo que: 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 814 y 815, propiedad de los peticionantes desde 1994,

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

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 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, la Comisión Asesora 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. GBG y EMHA 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.

IV) La administración procedió a notificar a los Sres. GBG y EMHA con fecha 6 de marzo de 2018, no compareciendo éstos a deducir oposición contra lo peticionado en autos.

CONSIDERANDO: Que compartiendo lo informado por la Comisión Asesora Registral, corresponde hacer lugar a lo solicitado.

ATENTO: a lo dispuesto en el artículo 318 de la Constitución de la República y artículos 3 numeral 5º y 57 de la Ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997 y a lo contemplado en la Resolución de la Dirección General de Registros N° 18/2014, de fecha 5 de marzo de 2014.

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) HACER LUGAR a la solicitud de autos, procediendo a cancelar las inscripciones del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado números 15065 y 15066, de 28 de diciembre de 2015 y números 11471 y 11472, de 18 de octubre de 2016.

2º) NOTIFÍQUESE a los peticionantes y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) PUBLÍQUESE sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades.-

Esc. Adolfo Orellano Cancela
Director General de Registros