

## RESOLUCIÓN No. 177 / 2017

Montevideo, 19 de diciembre de 2017.

**VISTO:** La oposición interpuesta por las Escribanas LC y VA, contra la calificación registral de los documentos inscriptos provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José con los números 435 y 436 de fecha 10 de marzo de 2017 y 482 de fecha 15 de marzo de 2017 (expedientes 2011-11-0018-132, 2011-11-0018-133 y 2011-11-0018-131 respectivamente).

**RESULTANDO:** I) 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 RH (insc. 435/17), SB (insc. 436/17) y LC y MM (insc. 482/17).

II) 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 NS, de fecha 30 de noviembre de 1987.

III) 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. RR, cuya primera copia fue inscripta 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. NS, 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. NS 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 “SCN. PRESCRIPCIÓN” Ficha A-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.

**IV)** 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. NS. 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

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

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.

**IV)** La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen número 39/2017, asentado en Acta número 429, de fecha 13 de octubre de 2017, recibiendo los siguientes aportes de sus integrantes: a) 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 la abren, 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.

b) El Esc. Daniel Ramos, agrega que por el efecto declarativo retroactivo que tiene lugar con la prescripción adquisitiva, el adquirente, en este caso la ANV, debe considerarse propietaria 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. c) 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.

**CONSIDERANDO:** I) Que por los fundamentos expresados, esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

**ATENTO:** A lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto por los artículos 57 y 66 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y Resolución de esta Dirección General de Registros N° 18/2014, de 5 de marzo de 2014.

## **EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS**

### **R E S U E L V E :**

**1º) HACER LUGAR** a la oposición deducida por las Escribanas LC y VA, contra la calificación registral de los documentos inscriptos provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José con los números 435 y 436 de fecha 10 de marzo de 2017 y 482 de fecha 15 de marzo de 2017.

**2º) NOTIFÍQUESE** a las impugnantes y a la dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de San José.

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

CM

**Esc. Adolfo Orellano Cancela**  
**DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS**