



RESOLUCION N° 108 / 2021

Montevideo, 28 de octubre de 2021.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales E e I FC, en su calidad de presuntas únicas y universales herederas de sus padres legítimos DC y AF, solicitan la cancelación de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Paysandú N° 256 F° 184 del L° XXII, de fecha 17 de marzo de 1967 y N° 762 F° 590 del L° XXVII de fecha 21 de setiembre de 1972.

RESULTANDO: I) Dichas inscripciones corresponden a dos compraventas del inmueble empadronado en dicho departamento con el N° 11789, la primera otorgada por DC a favor de AF y la segunda otorgada por AF a favor DC, ambos siendo de estado civil casados entre sí. Fundamentan su solicitud en el artículo 1675 del Código Civil, el cual establece que *“es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados de cuerpos”*.

II) La Registradora de Paysandú, Esc. Adriana Estevez, informa que según surge de los asientos registrales, en la compraventa del año 1967 las partes se encontraban casadas en régimen de separación de bienes y en el año 1972 se procedió nuevamente a una compraventa por la cual el cónyuge que había adquirido el bien lo vuelve a enajenar, en este caso a su ex cónyuge, ya que del asiento registral surge que los mismos se encuentran divorciados. Concluye que las compraventas referidas son nulas absolutamente, de acuerdo a lo consignado por el artículo 1675 del Código Civil, correspondiendo cancelar las respectivas inscripciones, ya que no obstan a la legitimación de las hoy presuntas herederas.



III) La Comisión Asesora estudió el caso, en dictamen número 31/2021, asentado en Acta número 477, de fecha 13 de octubre de 2021, compartiendo con la Registradora que corresponde acceder a lo solicitado. En efecto, la primera compraventa claramente adolece de nulidad absoluta, ya que los otorgantes se encontraban casados entre sí. El Registro omitió controlar esta circunstancia, lo cual lleva a la inevitable conclusión de que la inscripción correspondiente está viciada de ilegalidad. En la segunda compraventa, realizada en sentido inverso, ya no existía matrimonio en virtud del divorcio operado entre los otorgantes, pero el acto si bien válido, no pudo operar la trasmisión del dominio pretendida, en virtud de la nulidad de la compraventa anterior, aplicándose el principio de que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene. Dado que a estas actuaciones comparecen los presuntos únicos herederos de los titulares de las inscripciones cuya cancelación se solicita, la Comisión entiende que se cumple con el requisito establecido en el artículo 82 numeral 1º de la Ley 16871, por lo que corresponde acceder a lo solicitado.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo informado por la Registradora y la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto en el artículo 318 de la Constitución de la República y artículos 3 y 82 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) **DISPONER** la cancelación administrativa de las inscripciones verificadas en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Paysandú N° 256 F° 184 del L° XXII, de fecha 17 de marzo de 1967 y N° 762 F° 590 del L° XXVII de fecha 21 de setiembre de 1972.



Ministerio
**de Educación
y Cultura**

Dirección General
de Registros

2º) NOTIFÍQUESE a los peticionantes y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Paysandú.

4º) PUBLÍQUESE sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades. Cumplido, archívese.-

CM

Esc. Daniella Pena

DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS