

RESOLUCIÓN No. 27 / 2021

Montevideo, 20 de abril de 2021.

VISTO: La oposición interpuesta por el Escribano LAF contra la calificación registral efectuada al documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el N° 9027, el 5 de octubre de 2020.

RESULTANDO: I) Dicho documento corresponde a un certificado de resultancias de autos sucesorios de RH. La observación realizada por el Registro fue el incumplimiento del tracto sucesivo requerido en el artículo 57 de la Ley 16871, ya que por los bienes inmuebles empadronados en Maldonado con los números 11446 y 11447 objeto de trasmisión hereditaria en cuota parte indivisa de la referida causante, el Registro arroja como última inscripción la de una compraventa inscrita el 7 de octubre de 1994 con el N° 1252 al F° 1767 del L° 9402.

II) El impugnante considera que dicha observación no es ajustada a derecho, ya que la referida inscripción corresponde al período anterior a la vigencia de la Ley N° 16871, cuando no regía el control del tracto sucesivo, circunstancia que permitió sin obstáculos la inscripción de dicha compraventa. El antecedente registral para la inscripción del certificado de resultancias de autos referido, lo constituye la compraventa inscrita el 26 de mayo de 1987, con el N° 2299 al F° 2846 del L° 10, efectuado con anterioridad a la precitada inscripción de 1994. Al no estar prescripto en esa época el control del tracto sucesivo, debe estarse a la prioridad establecida en la Ley 10793 y actualmente en el artículo 59 inciso 1° de la Ley 16871 de la inscripción efectuada en primer término, o sea el antecedente del certificado de resultancias de autos sucesorio. Al respecto, considera aplicable la excepción consagrada en el artículo 57 inciso 1° *in fine* de la ley registral (legitimación del disponente) y reconocida en la Resolución N° 18/2014.

III) La Registradora de la Propiedad Inmueble, Esc. Rosa Blanca Sosa, informa que: a) Respecto de los inmuebles empadronados en Maldonado con los Nos. 11446 y 11447, surgen las siguientes inscripciones: (1985) Por escritura de fecha 21 de agosto de 1985, BMRP SA (en liquidación) vende a AFM, casado con CM, según inscripción N° 2916 F° 3544 L° 12, del 5 de setiembre de 1985. (1987) Por escritura de fecha 12 de mayo de 1987, los esposos AFM y CM venden a LAF casado con RH, inscripción N° 2299 F° 2846 L° 10, del 26 de mayo de 1987. (1992) Por resolución judicial número 188 del 4 de octubre de 1991, se declaró la nulidad absoluta de la escritura de compraventa de 21 de agosto de 1985, por la cual el BMRP SA vendió a AFM , entre otros, los inmuebles de referencia. Inscripción N° 285 F° 364 L° 72, del 13 de marzo de 1992. (1994) Por escritura de fecha 28 de setiembre de 1994, el BMRP SA, vende a GJG, casado con CDC, los inmuebles de referencia. Inscripción N° 1252 F° 1767 del L° 9402, de fecha 7 de octubre de 1994. b) De lo relacionado se desprende que la declaración de nulidad de la escritura de fecha 21 de agosto de 1985, inscripción N° 2916 F° 3544 L° 12, arrastra como consecuencia, la compraventa de 1987 que le sucede, inscripción N° 2299 F° 2846 L° 10 , quedando habilitado el entonces propietario BMRP SA a enajenar el inmueble. c) Por ende, la inscripción de la compraventa de 1994, N° 1252 F° 1767 del L° 9402, se encuentra perfectamente inscripta, e impide la inscripción definitiva de la sucesión de la señora RH, por no cumplir con el tracto sucesivo exigido en el artículo 57 de la ley 16871, ni estar comprendida en las excepciones previstas en la norma. d) No se comparten los argumentos esgrimidos por el impugnante, en cuanto a la legitimidad que le asiste, en virtud de la inscripción de nulidad referida.

IV) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 10/2021, asentado en Acta N° 470, de fecha 26 de marzo de 2021, compartiendo lo informado por la Registradora. En efecto, no puede argumentarse la legitimación del disponente como excepción al tracto sucesivo, cuando el Registro acusa la inscripción de una sentencia que declara la nulidad de la compraventa que supuestamente ampararía al impugnante LAF y quien fuera su cónyuge, la Sra. RH. Cabe recordar además, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 16871, *“la inscripción no convalida los actos y negocios jurídicos nulos o anulables ni subsana los vicios o defectos de que adolecieren conforme a las leyes”*. En consecuencia, dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición a la calificación interpuesta.

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

CONSIDERANDO: Que por los fundamentos expresados, esta Dirección General se afilia a lo informado por la Registradora y la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: A lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por los artículos 57, 62, 65 y 66 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) **NO HACER LUGAR** a la oposición interpuesta por el Escribano LAF contra la calificación registral efectuada al documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el N° 9027, el 5 de octubre de 2020.

2º) **NOTIFÍQUESE** al impugnante y a la dirección de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo.

3º) **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