



## RESOLUCIÓN No. 148 / 2023

Montevideo, 8 de diciembre de 2023.

**VISTO:** el recurso de revocación y jerárquico en subsidio, interpuesto por el Esc. LAF, contra la Resolución de la Dirección General de Registros N° 27/2021, de fecha 20 de abril de 2021.

**RESULTANDO:** I) En dicho acto administrativo, la Dirección General de Registros no hizo lugar a la oposición por él planteada a la calificación del certificado de resultancias de autos inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el N° 9097, el 5 de octubre de 2020. La resolución impugnada entendió que prima el tracto sucesivo al existir una inscripción anterior cuyo titular no corresponde a la causante RMH en la referida sucesión y porque la compraventa que obra como antecedente en el proceso dominial de los inmuebles empadronados en Maldonado con los Nos. 11446 y 11447 fue declarada judicialmente nula según resolución judicial número 188 del 4 de octubre de 1991, inscripta con el N° 285 F° 364 L° 72, el 13 de marzo de 1992 y ella arrastra como consecuencia la compraventa que le sucede, realizada a favor del impugnante y su cónyuge –la referida causante, inscripta con el N° 2299 F° 2846 L° 10, el 26 de mayo de 1987.

II) El recurrente entiende que la nulidad referida le resulta inoponible, por cuanto no fueron convocados o noticiados en el proceso judicial en que se declaró la misma. Relaciona los fundamentos jurídicos y doctrinarios en los cuales se basa para sostener la legitimidad de la inscripción cuestionada, y solicitó como medios de prueba: a) el libramiento de oficio al Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de Tercer Turno, solicitándole que se sirva remitir testimonio de la demanda deducida en los autos “GJG c/MD, A y otros. Nulidad”. Ficha A 754/1988 y de la sentencia de primera instancia N° 189 de fecha 4 de octubre de 1991 recaída en los mismos, así como

informar de si LAF (CI ..... ) y RMH (CI ..... ) fueron partes en dicho proceso judicial o fueron convocados o noticiados de alguna forma al mismo; b) tomar en cuenta el certificado notarial que acompaña, el cual acredita que ni él ni su fallecida cónyuge fueron partes en dicho proceso judicial ni convocados o noticiados de alguna forma en el mismo; c) solicitará informe de la Comisión pertinente de la Asociación de Escribanos del Uruguay, sobre si la inoponibilidad aludida opera de pleno derecho en nuestro régimen jurídico y si la Dirección General de Registros es competente para reconocer y concluir en vía administrativa el asunto o si por el contrario es necesario una declaración judicial al respecto.

III) La Comisión Asesora debatió el asunto, encontrando que de conformidad con las normas reglamentarias y en vista de lo solicitado, correspondía disponer la apertura a prueba, requiriendo: a) a la Dirección General de Registros el libramiento de oficio al Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de Tercer Turno, solicitándole que se sirva remitir testimonio de la demanda deducida en los autos “GJGc/MD, A y otros. Nulidad”. Ficha A 754/1988 y de la sentencia de primera instancia N° 189 de fecha 4 de octubre de 1991 recaída en los mismos, así como informar si LAF (CI ..... ) y RMH (CI ..... ) fueron partes en dicho proceso judicial o fueron convocados o noticiados de alguna forma al mismo; b) al impugnante LAF, que presente el informe ofrecido en su calidad de socio de la Asociación de Escribanos del Uruguay.

IV) La Dirección General de Registros procedió de acuerdo a lo solicitado, recibiendo oficio N° 696/2021 del Juzgado Letrado de Maldonado de 8° Turno, dando cuenta que por decreto N° 4100/2021 de fecha 20 de setiembre de 2021 se dispuso remitir testimonio de la demanda y sentencia recaída en los autos mencionados, la cual declara *“la nulidad absoluta de la cesión de derechos de promitente vendedor del 14 de febrero de 1981 y de la escritura pública de compraventa del 21 de agosto de 1985, relativa a los solares del fraccionamiento de Pinares de Maldonado, 1ª Sección Judicial del departamento de Maldonado, Padrones N° 11446 y 11447, Manzana N° 1280”*. En el oficio citado se aclara que *“LAF y RMH no fueron parte en dicho proceso, no fueron convocados y tampoco fueron noticiados del mismo”*. Por último, con fecha 6 de setiembre de 2023, la Asesoría Técnica da cuenta que no se ha presentado el informe de la Asociación de Escribanos del Uruguay ofrecido por el solicitante, por lo cual, considerando el tiempo transcurrido, pasó el expediente a nueva consideración y dictamen de la Comisión Asesora Registral.



V) La Comisión Asesora estudió nuevamente el caso en dictamen N° 63/2023, asentado en Acta N° 492, de fecha 13 de octubre de 2023, concluyendo que si bien entiende las razones que del punto de vista sustantivo puedan ameritar la inoponibilidad de la sentencia de nulidad respecto a LAF y RMH, no le corresponde a la Dirección General de Registros evaluar las consecuencias de tal circunstancia y tampoco dejar de tomar en cuenta la inscripción de una sentencia que declara la nulidad absoluta de negocios jurídicos inscriptos. En efecto, el Registro de Maldonado entendió en su momento que no correspondía la inscripción del certificado de resultancias de autos de la sucesión de RMH, en virtud del incumplimiento del tracto sucesivo requerido en el artículo 57 de la Ley 16871, ya que por los inmuebles relacionados objeto de transmisión hereditaria en cuota parte indivisa de la referida causante, el Registro arroja como última inscripción la de una compraventa inscripta el 7 de octubre de 1994 con el N° 1252 al F° 1767 del L° 9402. Tal como se relacionó en la resolución recurrida N° 27/2021, de fecha 20 de abril de 2021, 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 Banco Mercantil del Río de la Plata a enajenar el inmueble. Por ende, la compraventa de 1994, N° 1252 F° 1767 del L° 9402, se encuentra perfectamente registrada, e impide la inscripción definitiva de la sucesión de la señora RMH, por no cumplir con el tracto sucesivo exigido en la Ley Registral. Si la referida sentencia es inoponible a LAF y RMH, debe ser la justicia quien lo declare y en su caso, la sentencia respectiva se inscribirá en el Registro, habilitando recién entonces la registración de la sucesión de esta última. En conclusión, la Comisión Asesora dictamina que corresponde no hacer lugar al recurso de revocación, franqueando el jerárquico interpuesto en subsidio.

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

**ATENTO**: A lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto en los artículos 317 de la Constitución de la República y 57 y 66 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral.

**LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

**RESUELVE:**

1º) **NO HACER LUGAR** al recurso de revocación interpuesto por el Esc. LAF, contra la Resolución de la Dirección General de Registros N° 27/2021, de fecha 20 de abril de 2021.

2º) **NOTIFÍQUESE** al recurrente y elévese al Ministerio de Educación y Cultura, franqueándose el recurso jerárquico interpuesto en subsidio.

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

CM

Esc. Daniella Pena

DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS