

## RESOLUCION Nº 98 / 2025

Montevideo, 19 de setiembre de 2025.

**VISTO:** En estas actuaciones, la Sra. LG peticiona la cancelación administrativa de la inscripción verificada en el Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa con el número 2960, de fecha 6 de julio de 2022, correspondiente a un embargo específico respecto del padrón número 13.311, de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones.

**RESULTANDO:** l) La peticionante expresa: a) Con fecha 9 de setiembre de 2021 y según escritura de compraventa que autorizo la Escribana CV, la peticionante Sra. LG adquirió de MT (representado por el Juez Letrado de Concurso de 2do Turno, por tratarse de una compraventa judicial en el marco de un remate judicial), el inmueble padrón 13.311 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones. b) El Juzgado Letrado de Concurso de 2º Turno, sede judicial en la que se tramitó la ejecución del referido inmueble libró los correspondientes oficios de levantamiento de embargos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 389 del Código General del Proceso, los cuales fueron todos inscriptos en tiempo y forma. c) En la actualidad, al pretender enajenar dicho inmueble, surge de la información registral solicitada, que con fecha 6 de julio de 2022, con el número 2960, se inscribió un embargo específico sobre el bien, decretado por el Juzgado de Paz de Las Piedras de 1º Turno, cuyo demandado deudor es MT. d) Que al momento de la inscripción de dicho embargo, MT claramente no era titular del inmueble, pues ya se encontraba inscrita la compraventa por la cual la peticionante adquirió el inmueble, varios meses antes. e) El registrador no cumplió con el debido control del tracto sucesivo establecido en el art. 57 de la Ley 16871. f) El art. 57 establece: *“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, o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente. A partir de dicha inscripción, de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelación o extinciones. En caso contrario el Registrador podrá denegar o inscribir provisoriamente hasta que se subsane la omisión. El Registro denegará la inscripción en*

*el caso que el bien carezca de padrón.”* g) Por lo que corresponde, en aplicación del artículo citado, se anule el asiento registral número 2960 de fecha 6 de julio de 2022 por no ser el bien inmueble objeto de dicho embargo propiedad del deudor, MT.

II) La Registradora del Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa, Esc. Anaclara Pochellu, informa: a) Corresponde dar lugar a lo solicitado por la actual propietaria LG, quien es titular del inmueble 13.311 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, desde el día 9 de setiembre de 2021, habiéndolo inscripto en el presente Registro el 29 de setiembre de 2021 con el número 4183, en el sentido de que cuando se inscribió el embargo No. 2960/2022 la misma ya era propietaria del padrón en cuestión. b) Si bien el oficio librado por el Juzgado tenía fecha anterior a la adquisición (06/07/2021) lo que nos ocupa para dar cumplimiento al artículo 57 de la Ley 16871 es la fecha de inscripción en el Registro correspondiente que reitero, fue posterior. c) Por tanto, efectivamente no se dio cumplimiento al tracto sucesivo dispuesto por la norma. d) Concluyo indicando que correspondería la cancelación administrativa del embargo inscripto con el No 2960/2022 siguiendo el procedimiento legal correspondiente.

III) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 20/2025, asentado en Acta N° 506, de fecha 17 de julio de 2025, analizando la documentación presentada por la peticionante, compartiendo por la mayoría de sus miembros lo informado por la Registradora Esc. Anaclara Pochellu, con excepción de la Encargada de Asesoría Letrada, Dra. Beatriz Gargallo, quien manifiesta: i) Del análisis integral que realiza del caso detecta que existía un embargo genérico vigente contra el Sr. MT, el cual no fue excluido una vez librados los oficios de levantamientos de interdicciones, que se confeccionaron con posterioridad a la compraventa judicial. ii) A raíz de esto último, entiende que podría existir algún tipo de irregularidad en el proceso judicial el cual culminó con el remate del inmueble en cuestión. iii) La existencia de un embargo genérico vigente contra el deudor, que a la postre resultó ejecutado en el proceso concursal por el cual se escrituró a favor de la peticionante el inmueble, puede indicar que el acreedor que tenía trabado el embargo genérico (y posteriormente el embargo específico) podría no haberse enterado de la ejecución que se estaba llevando a cabo. iv) Entiende que el embargo específico sería descartable por el profesional actuante por haberse inscripto sin respetar el tracto sucesivo (y no tratarse de un caso de inscripción de embargo específico que contenga una orden judicial que indique que se inscriba con excepción del tracto sucesivo según lo regulado por el artículo 57 de

la Ley 16871). v) En definitiva, concluye que la peticionante debería acudir a la vía judicial y solicitar la cancelación judicial de la inscripción. b) Los restantes miembros de la Comisión expresan que: i) En la inscripción que hoy se peticona cancelar no se controló lo dispuesto por el art. 57 de la Ley 16.871 ni lo establecido por el numeral 4.2.2 de la Res. 264/1998 de la Dirección General de Registros. El artículo 57 de la Ley 16.871 fue transcripto ut supra, el cual se tiene por reproducido. El numeral 4.2.2 de la Res. 264/1998 de la DGR indica *“Embargos específicos y medidas judiciales. Si el bien no estuviere matriculado, no corresponderá el contralor del tracto sucesivo en las solicitudes de inscripción de embargos específicos u otras medidas judiciales ordenadas por el juez competente. Si el bien ya estuviere matriculado, el tracto sucesivo será controlado por el registrador mediante el cotejo con el asiento registral.”* ii) De la normativa citada se desprende que el Técnico Registrador debió observar la inscripción por no cumplir con el tracto sucesivo, configurándose un vicio en la calificación que por consecuencia vicia la motivación del acto administrativo de registro. iii) Sin perjuicio de lo anterior, en el caso concreto, se evidencia una falta de diligencia del acreedor embargante ya que tardó un año en inscribir dicha medida judicial y a la postre no tuvo en cuenta que el inmueble objeto del embargo ya había sido enajenado el 29 de setiembre de 2021, lo que culminó en una inscripción viciada. iv) Como expresa el Prof. Agr. Esc. Carlos Milano en *“Procedimientos de impugnación a la calificación y a las inscripciones registrales”* publicado en la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, tomo 108, ene. - dic. 2022: *“Decíamos que la calificación —en la posición que adherimos— constituye la motivación del acto de registro. Pues bien, si esa motivación está viciada de ilegalidad porque no tuvo en cuenta un control que la ley estableció como imprescindible para acceder a la publicidad del acto, solo cabe una conclusión: nos encontramos frente a un acto administrativo —el acto tácito que dispuso la inscripción definitiva— que adolece de un vicio insubsanable, por tanto, ilegítimo, y en consecuencia, susceptible de ser dejado sin efecto por la propia Administración, cumplidos que sean determinados requisitos. En la Ley Registral fue prevista esta posibilidad (art. 3º, num. 5º), cuando establece la competencia de la DGR para «resolver las peticiones y oposiciones que se promuevan contra las calificaciones e inscripciones de los registradores»”* v) Continúa diciendo: *“Uno de los caracteres de la publicidad registral es el de la estabilidad y permanencia de sus inscripciones. (...) Esto es cierto y así lo reconoce la doctrina. La ley ha querido plasmar esta característica y de ahí que la cancelación requiera el consentimiento previo de la parte amparada en la inscripción. Si no se cuenta con esta conformidad, la ley requiere la orden judicial. Así lo estableció a texto expreso el inciso 2.º del citado artículo 82, que exige una causa legal de extinción del derecho inscripto y previa citación de la persona amparada. El juez resolverá en juicio extraordinario, de acuerdo con lo establecido por el artículo 346 del Código General del Proceso. Una importante limitación a*

tener en cuenta, entonces, es esta que requiere el consentimiento de la parte amparada por la inscripción. ¿Cómo contemplamos esto en un proceso administrativo en el cual se solicita de la Administración el dictado de un acto cancelatorio de una inscripción? Debemos compaginar ambos cuerpos normativos: la Ley de Registros, por un lado, y las disposiciones de procedimiento administrativo, por el otro. Si aplicamos las normas del debido proceso, será de orden dar vista de las actuaciones —antes de dictar resolución— a las personas beneficiadas por la inscripción (decreto 500/991, art. 75). (...) En tal supuesto, la Administración deberá procurar los mecanismos legales y reglamentarios necesarios —normas del debido proceso— para asegurar las notificaciones del caso y posibilitar a los notificados el ejercicio de sus derechos. Esto implica permitir a la parte beneficiada por la inscripción oponerse a la petición de cancelación. Según el artículo 75 citado, la vista otorgada será de diez días (hábiles, de acuerdo con el art. 113)”. vi) De lo expuesto surge que en los casos de error en la calificación que vicien de ilegalidad el acto de registro la DGR tiene el poder-deber de revocar sus actos contrarios a derecho, previa vista a la parte interesada. vii) El procedimiento a seguirse en los casos de falta de control del tracto sucesivo, se encuentra regulado por la Res. 18/2014 de la DGR, la cual en su artículo 1º) literal b) indica: “Las solicitudes de rectificación de aquellos asientos registrales posteriores a la entrada en vigencia de la Ley 16.871, en los cuales no se haya cumplido con el tracto sucesivo, se resolverán caso a caso por esta Dirección General, tomando en consideración si se observó lo establecido en los artículos 57 y 58 de dicha ley, debiéndose brindarse las garantías legales y reglamentarias correspondientes (art. 75 Decreto 500/991)”. viii) En virtud de tratarse la inscripción cuestionada de una medida judicial dispuesta por el Juez competente, corresponde notificar al Juzgado mediante oficio (sin perjuicio de realizar también la publicación de estilo en el Diario Oficial) a efectos de darle vista previa al acreedor embargante (beneficiario de la inscripción) de las presentes actuaciones, por las cuales se está solicitando la cancelación administrativa de la inscripción, para que tenga las máximas garantías legales y reglamentarias. ix) No existiendo unanimidad de opiniones se dictaminó —con el voto conforme de los Escs. Carlos Milano, Edgar Guillama, Eduardo Rodríguez, Federico Méndez y la Esc. Valeria Da Costa, entendiéndose aplicable lo preceptuado por la Resolución de la Dirección General de Registros N° 18/2014, correspondiendo la previa vista a quien figura como beneficiario de la inscripción N° 2960/2022, Sr. JA (Expediente Judicial del Juzgado de Paz Departamental de Las Piedras de 1º Turno, caratulado “JA c/ LGK, XX SA y MT. Juicio Ejecutivo” IUE 182-378/2017) y de no mediar oposición, proceder a la cancelación administrativa de la misma. Discorde la Dra. Beatriz Gargallo, por los fundamentos expuestos.

**IV)** La Gerencia Administrativa procedió a dar vista a quien figura como beneficiario de la inscripción N° 2960/2022, Sr. JA (Expediente Judicial del Juzgado de Paz Departamental de Las Piedras de 1° Turno, caratulado “JA c/ LGK, XX SA y MT. Juicio Ejecutivo” IUE 182-378/2017), mediante: i) El envío de Oficio N° 50/2025, de fecha 18 de agosto de 2025 al Juzgado de Paz Departamental de Las Piedras de 1° Turno, recepcionado por dicha Sede, la cual por Decreto N° 1351/2025, de fecha 27 de agosto de 2025 le confirió vista al ejecutante de lo informado por esta Dirección General de Registros, notificándolo a domicilio. Por Decreto N° 1408/2025, de fecha 5 de setiembre de 2025, se tuvo por no evacuada la vista conferida al ejecutante por Decreto N° 1351/2025, notificándolo a domicilio. ii) Publicación en el Diario Oficial de fecha 22 de agosto de 2025. Transcurrido el plazo reglamentario (artículo 75 del Decreto 500/1999), no se recibió oposición alguna a esta petición.

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

**ATENTO:** a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 5º, 57 y 82 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, artículo 75 del Decreto 500/1999, Resolución N° 18/2014 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

### **LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

#### **RESUELVE:**

1º) **HACER LUGAR** a lo peticionado por la Sra. LG, disponiendo la cancelación administrativa de la inscripción del Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa N° 2960, de fecha 6 de julio de 2022.

2º) **NOTIFÍQUESE** a la peticionante y al Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa a efectos de dejar constancia de lo resuelto en el asiento registral respectivo. Hecho, comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

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

CM/FM

**Esc. A. Valeria Castro Javier**  
**DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**