



**PRINCIPIOS REGISTRALES APLICABLES Y
OBSERVACIONES MAS FRECUENTES en los
documentos emanados del Poder Judicial**

**Sección Inmobiliaria
Registro de la Propiedad
Montevideo**

Esc. Daniel Ramos



LEGALIDAD

- Implica calificar el acto inscribible (caso concreto) a efectos de acceder a la publicidad jurídica registral verificando que efectivamente cumpla con todos los requisitos legales.
- Es un principio no exclusivo del derecho registral sino que se aplica a todos los sistemas jurídicos o ramas del derecho.
- Por extensión, debe entenderse aplicable a todas las normas jurídicas ya que el Registrador aplica la Constitución, las leyes, decretos y resoluciones vinculantes de la DGR.

Aspectos y alcance de la calificación registral (art. 65 de la ley 16.871)



- 1) Calificación formal:
- Instrumental: refiere a los requisitos formales propios necesarios para la validez de los documentos (numeral 4).
- Registral: debe tratarse de un acto inscribible y debe contener los datos exigidos para la publicidad registral (numerales 1 y 5)



Calificación (art.65 ley 16871)

2) Calificación Sustancial

- Del contenido del acto cuya inscripción se solicita no debe surgir una nulidad absoluta (numeral 2)

3) Calificación Tributaria:

- Se debe cumplir con las leyes tributarias, estableciendo las constancias que correspondan y agregando los recaudos pertinentes (numeral 3)_



Matriculación y Tracto Sucesivo

Matriculación:

- La matriculación o inmatriculación implica el ingreso al sistema registral mediante un asiento de matriculación concentrando en un elemento único y permanente todo el historial jurídico del bien. En nuestro sistema la matriculación se hace parcialmente, se hace por acto determinando quien es el propietario y de ahí en más los actos derivan unos de otros (tracto sucesivo material)
- Es importante destacar que hay actos que no matriculan y por consiguiente no corresponde el contralor del tracto sucesivo.



TRACTO SUCESIVO

- Luego, en ese elemento único se controla que las inscripciones se deriven unas de otras, de manera tal que la inscripción que hoy se solicita proviene de la inscrita con anterioridad, y la que se inscriba mañana, derivará de la que hoy se inscribe (Roca Sastre)



El Principio de determinación

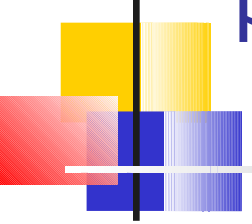
- Se aplica para determinar los sujetos intervinientes, la extensión del derecho y descripción de los bienes objeto de de la inscripción.



Nueva categoría: matriculación incompleta de los documentos judiciales

- El artículo 11 inciso 3º de la ley 16.871, permite inscribir los actos previstos en los numerales 8 y 9 del artículo 17 (registro inmobiliario):
- Se aplica si el bien todavía no se hubiera matriculado. Si matriculó se aplican los arts. 57 y 58 (se controla el tracto sucesivo).
- “demandas y sentencias”
- “embargos específicos y demás medidas cautelares”.

Los artículos 57 y 58 de la ley regulan el principio de tracto sucesivo

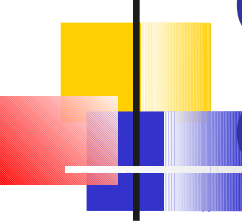
- 
-
- Estos artículos deben conciliarse con lo que establece el artículo 11 sobre matrícula incompleta.
 - Nuestra conclusión es que si el bien no está matriculado rige lo dicho sobre matrícula incompleta respecto de los numerales 8 y 9 del artículo 17. En consecuencia en este caso no se controla el tracto sucesivo.

Elementos gráficos mínimos para inscribir un acto que genere una matrícula incompleta (artículo 11 inc.3º)

- Departamento
- Sección o localidad catastral
- Número de padrón

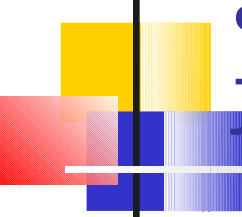
Propiedad horizontal:

- N° de unidad
- Plano de fraccionamiento: nombre del agrimensor, N° y fecha de inscripción, bloque y torre en su caso.



Si el bien está matriculado debemos aplicar el artículo 57 que refiere al tracto sucesivo

- El Registro en principio siempre debe controlar el tracto sucesivo, o sea que el titular registral coincida con el afectado por el embargo.
- Queda exceptuado de controlarlo si ...” *así lo manda el juez competente*”.
- En estos casos se solicita que el oficio establezca que la *“inscripción es con prescindencia del control del tracto sucesivo”*.



Situación de excepción cuando el titular afectado tiene vocación hereditaria pero no está judicialmente declarado heredero

- Está prevista por el Dto.333/98 (art.2º numeral 3) al amparo de la facultad reglamentaria dada por el artículo 58 numeral 7 de la ley 16.871
- *“3) Inscripciones de demandas, embargos y demás medidas cautelares oficiadas por los Jueces contra los derechos de los herederos, sobre bienes que aún figuran inscriptos a nombre del causante.”*
- Para acreditar la excepción es suficiente citar la norma o en su caso dejar constancia en el propio oficio que son los herederos del titular registral.



Los numerales 1 y 3) del artículo 58 de la ley 16.871. Actos otorgados por el Juez (bienes matriculados)

- El artículo 58 establece excepciones al contralor del tracto, algunas son estrictamente situaciones de tracto abreviado.
- Otras son situaciones de representación, tal como lo dice el numeral 1, pero según la doctrina moderna el juez actúa “en el ejercicio de las facultades inherentes a su cargo”
- Todas deben considerarse como situaciones en las que no se controla el tracto.



Dichos actos son (art.58)

- 1) Cuando el acto se otorgue por los Jueces, síndicos, albaceas, interventores, herederos o sus representantes en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, respecto de bienes registrados a su nombre.
-
- 3) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición o enajenación forzosa de bienes hereditarios.



Requisitos de los oficios en general

Embargos y Medidas Cautelares

- Se controlará:
- Fecha y N^o del oficio
- Autos
- Ficha
- Fecha y N^o del Decreto de la Traba de la Medida Judicial.



oficios judiciales.

- **Departamento**
- **localidad y sección catastral (artículo 84 ley 16462)**
- **Nº del Padrón**
- **El bien debe tener padrón individual (artículo 85 ley 16.462)**
- **Monto y Moneda (hay actos que no llevan monto, por ejemplo: Prohibición de Innovar, anotación preventiva de la litis, Acción Pauliana, Reivindicación)**
- **Cuota parte si correspondiera**
- **Si se trata de Propiedad Horizontal **art 82 16462** el inmueble debe describirse de acuerdo al plano de fraccionamiento inscripto debiendo surgir el nombre del Agrimensor y el nº y la fecha de inscripción del plano.-**
- **Firma autógrafa (en original y duplicado) del Actuario o del Juez.**
- **Sello o identificación del Juzgado y de la autoridad interviniente.**



Oficios judiciales

- Tasa Registral o constancia de exoneración
- Si se tratare de embargos de derechos de promitente comprador, además deberán constar los datos de inscripción de la promesa.



Actos modificativos, reinscripciones y cancelaciones

- El artículo 61 del Dto.99/98 establece los requisitos que deben establecerse en los oficios:
- En general, los documentos que reinscriban, modifiquen o extingan actos inscriptos, **deberán precisar con exactitud las inscripciones que afectan.**
- **Si fueren documentos judiciales, deberán indicar, además, número y fecha de emisión del oficio original y sus modificaciones posteriores, así como oficina y autos, si no fueren dictadas en los mismos del original.**
-



A los efectos de las caducidades, tener presente en el texto de los oficios

- Resolución 261/2008 de la DGR
- Si no ha caducado la inscripción y el oficio expresa que se solicita una inscripción, surgiendo del propio oficio los datos del embargo original (art. 61 del Decreto 99/98) el Registrador lo admitirá en forma definitiva como una reinscripción.
- En cambio, si se solicitare una reinscripción en el caso de haber caducado la medida judicial original, deberá observarse la solicitud, admitiéndose que por oficio complementario se aclare que se trata de una nueva inscripción, no una reinscripción.”

De la forma de levantar observaciones



- En general, se presenta un oficio complementario por duplicado sin necesidad de nuevo ingreso
- Cuando refieran a un dato de índice (propiedad inmobiliaria: padrón) deberá ingresarse por ventanilla un nuevo oficio.
- Está regulado por el artículo 90 de la ley 16.871.
- En los certificados de resultancias de autos, se admite que por certificación notarial se admitan datos para su complementación. (Resolución DGR 143/2007)

CERTIFICADO DE RESULTANCIAS DE AUTOS


CONTENIDO.

- **Ley 13.032, de 7 de diciembre de 1961**
.....
- "ARTICULO 153. A los efectos de la inscripción el certificado de Resultancia de Autos deberá contener:
 - I) Denominación completa del expediente y Juzgado de radicación del mismo.
 - II) Nombre y apellido del causante y fecha de su fallecimiento.
- **Los siguientes numerales, redacción dada por el art.83 de la ley 16.462 de 11 de enero de 1994:**
 - III) Nombres y apellidos y números de cédula de identidad de los herederos, legatarios y cónyuge supérstite, según corresponda y fecha del auto de declaratoria correspondiente.
 - IV) Departamento, localidad o sección catastral, según corresponda, número de padrón y, si los hubiere, datos del plano (fecha, nombre del agrimensor y número de inscripción), o plano proyecto de fraccionamiento, en su caso, superficie, extensión del frente y número de puerta, si lo tuviere, de los inmuebles denunciados".



Posibilidad de expedir CRA por cada inmueble para matricular

- Cuando sea necesario matricular los inmuebles adquiridos por el modo sucesión, los titulares podrán solicitar tantos certificados como sean dichos bienes, a fin de proceder a la matriculación correspondiente (artículo 12 de la ley)



En base a los conceptos expuestos, podemos citar las siguientes observaciones más frecuentes.

Aspectos formales instrumentales y registrales, y requisitos de admisibilidad

- 1 El Oficio se presenta ante sede incompetente por razón de materia o territorio.
- 2 No se indica la localidad o sección catastral (fundamental en el interior o Montevideo rural=sección catastral Montevideo)
- 3 No se incluye la identificación del Juzgado o de la autoridad interviniente.



Observaciones más frecuentes

Aspectos formales instrumentales y registrales, y requisitos de admisibilidad

- 4 No se expiden los dos ejemplares con firmas autógrafas(art.85 inciso 3 ley 16.871)
- 5 No se establece la fecha en que la sentencia quedó ejecutoriada.
- 6 Se solicita la inscripción por un padrón en mayor área indicando solar y manzana

7) Embargos: falta monto

31-19
2-12-2012

FALTA MONTO

de 1era Instancia de Turno - Montevideo
Oficio 1348/2012


21 de Agosto de 2012.

SEÑOR DIRECTOR del REGISTRO INMOBILIARIO de MONTEVIDEO.-
SECCION EMBARGOS.-

El Juzgado Letrado de Primera Instancia de Turno de Montevideo, en autos caratulados: "MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS vs. BANCO C/RECONSTITUCION. JUICIO EJECUTIVO". Fal. 1348/2012, libra a Ud. el presente a fin de COMUNICARLE que por AUTO Nº 1348/2012 de fecha 17/08/2012, este Juzgado ha DECRETADO el EMBARGO ESPECIFICO sobre el inmueble Padrón Nº 11/101, Unidad 101, propiedad horizontal, con una superficie de 68 metros, ubicado en la Sexta Sección Judicial de Montevideo, con frente a la calle Coronel Branzén, propiedad de C.I. 1348-2.-

Saluda a Ud. muy atte.-

ACTUARIO AJUDADO



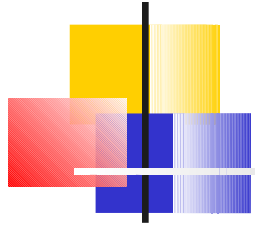


Observaciones más frecuentes

Tracto Sucesivo. Medidas judiciales

- 8) Si el bien está matriculado, no coincide el afectado con el titular registral.

Observaciones más frecuentes



Derechos de promitente comprador

- 9) La medida judicial afecta la propiedad cuando en realidad corresponde que sean derechos de promitente comprador o viceversa
- 10) Se afectan los derechos y no está vigente la promesa.



Observaciones más frecuentes

PROPIEDAD HORIZONTAL

- 11 No se indican los datos del plano: nombre del agrimensor, número y fecha de inscripción y del block o torre en su caso.

12 no se indica el padrón individual y se solicita la inscripción por el padrón como si fuera común. No es suficiente con indicar la unidad, el número lo integra el padrón matriz más la unidad en forma conjunta

1-

24-5-2012

CERTIFICO, en calidad de Actuaría Adjunta del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Tercer Turno de Montevideo, que de los autos caratulados "WILLIAM MONTAVILLA GARCIA vs. SUCESIÓN. F. 705/12", en trámite en esta Sede, resulta que:

APERTURA LEGAL

El causante WILLIAM MONTAVILLA GARCIA, de estado civil casado en únicas nupcias con CRISTINA ESCOBAR, falleció intestado el día veintinueve de dos mil doce, en Montevideo, tercera sección.

APERTURA JUDICIAL

Por auto No. 705/12 de fecha 11 de febrero de dos mil doce se decretó la apertura judicial de la sucesión.

EMPLAZAMIENTO

Se efectuó el emplazamiento legal por publicaciones de edictos en el "Diario Oficial" y "Acontecer", lo que se justificó en autos a fs. 11, 12, 13 y 13 vto.

RELACIÓN DE BIENES

Se practicó relación jurada de bienes, incluyendo en dicha sucesión los siguientes bienes:

1) Solar de un inmueble ubicado en la decimooctava sección judicial, antes séptima sección judicial de Canalones, zona urbana, Bañerío "Salinas", matrícula número en el Registro de Bienes, número 6703, el que según títulos y plano de mensura y fraccionamiento, del Agrimensor Carlos A. Rabassa, de fecha agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro, aprobado por la Junta Local Autónoma de Montevideo, por resolución de fecha 29 de setiembre de 1954 inscripto en la Dirección General del Catastro Nacional, con el número 8.514, el 28 de octubre de 1954, tiene los siguientes datos: SOLAR perteneciente al número 8157E de la manzana número 98 del plano

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
ES

principal al edificio está señalada con el número 1.745 y b) al Este, constando de 21 metros 28 centímetros, sobre la calle Gaboto. La Unidad 501, de acuerdo al plano referido y demás documentación que le es pertinente tiene las siguientes características propias: UNIDAD 501. Padrón individual N° 888/501. Antes padrón número 204831. Dicha Unidad se compone de dos partes: a) Unidad 501 y b) Depósito 501.-a) UNIDAD 501.- PISO: Quinto. COTA VERTICAL: más 18 metros 58 centímetros. SUPERFICIE: 102 metros 94 decímetros, b) DEPOSITO 501. PISO: Azotea sobre quinto piso. COTA VERTICAL: mas 21 metros 99 centímetros. SUPERFICIE: 6 metros 51 decímetros. SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: 109 metros 45 decímetros. Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: Balcones "F5" y "G5".

DECLARATORIA DE HEREDERO

Por auto número 21/12 de fecha 28 de mayo de dos mil doce, por las resultancias de autos, de conformidad con el Sr. Fiscal y en cuanto hubiere lugar por derecho y sin perjuicio, se resolvió: 1) Declarar único y universal heredero del causante William Montavilla García a su hijo legítimo Eduardo Montavilla García, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite Cristina Escobar, consilla por sus gananciales. 2) Téngase presente la relación de bienes formulada, la opción del cónyuge supérstite al derecho de uso y habitación que le acuerda el art. 881 del Código Civil en la redacción dada por Ley 16081, respecto del inmueble padrón N° 888 de la localidad catastral Montevideo. EN FE DE ELLO, de



Observaciones más frecuentes

Reinscripciones y Cancelaciones

- 13 No se cita la inscripción que se cancela o modifica.
- 14 Se pretende inscribir un levantamiento cuando en realidad ya caducó la inscripción.
- 15 Se solicita reinscripción cuando en realidad es nueva inscripción (indicar siempre "reinscripción o nueva inscripción")



Observaciones más frecuentes

CERTIFICADOS DE RESULTANCIAS DE AUTOS

- 16 El plano referido no es un plano inscripto o se omiten establecer los datos de inscripción.
- 17 Si se incluye más de un inmueble, no se indica sobre cual de ellos se hace uso de la opción del 881 del Código Civil.



Observaciones más frecuentes

Derecho real de habitación vitalicio y gratuito (art.881-1 C.Civil)

18 Si se declara único y universal heredero al cónyuge no es posible concederle el derecho de habitación vitalicio del art.881 del Código civil ya que adquiere la propiedad plena.

19 Se lo declara como beneficiario respecto de un bien que el causante o el cónyuge tenían en condominio con otros titulares.
Idem Legado: no se indica sobre qué bien.



Muchas gracias por vuestra amable atención!

Registro de la Propiedad
Sección Inmobiliaria
Montevideo

Esc. Daniel Ramos
daniel.ramos@dgr.gub.uy