



RESOLUCION Nº 48 / 2023

Montevideo, 9 de junio de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza la preocupación manifestada días atrás por la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay en relación con cierto número de promesas de compraventa, principalmente del departamento de Canelones, las cuales se encuentran actualmente caducas y se han presentado a inscribir nuevamente, resultando que el Registro las observa por incumplimiento del tracto sucesivo, ya que surgen registrados con anterioridad actos traslativos de dominio, principalmente sucesiones del promitente vendedor, cuyos certificados de resultancias de autos incluyeron los inmuebles prometidos en venta.

RESULTANDO: I) La calificación efectuada se realizó de acuerdo al Manual de Calificación Inmobiliaria, que establece: *“se admitirá la nueva inscripción de la promesa por el régimen de la Ley 16323, sólo si los nuevos adquirentes conocían la existencia de la promesa de compraventa y así lo hicieron constar al momento de la adquisición. De adquirirse el dominio por el modo sucesión durante la vigencia de la promesa y caducar esta con posterioridad, a efectos del tracto sucesivo, se solicitará la conformidad de los herederos”.*

II) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen Nº 45, asentado en Acta Nº 489, de fecha 5 de mayo de 2023, analizando si corresponde revisar el citado criterio de calificación. Los Escs. Rosa Blanca Sosa y Carlos Milano manifiestan que una situación similar se trató por la Comisión Asesora en dictamen Nº 13/2012, contenido en Acta Nº 347, de fecha 14 de marzo de 2012. En dicha oportunidad, se estudió un contencioso registral en el cual existía una promesa de compraventa del año 1961 y cesión del año 1966, obviamente caducas, que se presentaron para su nueva inscripción en el 2011. La Registradora de Maldonado había observado la solicitud de registración, por incumplimiento del tracto sucesivo, ya que en 1970 y 1973 surgían inscriptas las sucesiones de los promitentes vendedores y en consecuencia la titular registral era la heredera de ambos. El oponente argumentaba, entre otros fundamentos, que se estaba respetando el tracto sucesivo, ya que el último titular era la citada heredera y la nueva inscripción de la promesa no afectaba la titularidad del bien; su titular continuaba siendo dicha heredera, quien como consecuencia de la cesión legal del contrato de promesa, pasó

a ocupar el lugar de los promitente vendedores. En dicha oportunidad, el Esc. Federico Albin informó que: a) *"En nuestro régimen legal rige el principio de legitimidad sustancial, que supone que nadie puede ingresar a la esfera jurídico patrimonial ajena sin consentimiento de su titular o por disposición legal habilitante. Ese principio se verifica también en sede de promesa de enajenación de inmuebles a plazo, en razón que el artículo 1º de la Ley Nº 8.733, dispone que el promitente enajenante se obliga a "... transferir el dominio..." del bien al adquirente; de lo cual se infiere que se trata de un contrato (típico), que es título hábil para transferir el dominio, a diferencia de la compraventa común, (negocio obligacional). b) El artículo 17 de la Ley Nº 8.733, regula la llamada cesión legal de contrato, que se verifica en caso de enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación, es decir que por imperio legal, el adquirente o sucesor a título universal, quedará colocado en calidad de promitente enajenante. Tal regla se aplica también a las denominadas promesas atípicas o asimiladas al régimen relacionado. ... d) El tracto sucesivo registral, es un principio formal, que complementa al principio de legitimidad sustancial ... Su función es evitar dobles ventas y permitir un perfecto ordenamiento y encadenamiento de las inscripciones, tiene dos aspectos, uno formal y otro sustancial ... el artículo 57 inciso final, de la Ley Nº 16871, establece que 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". f) Asimismo, cuando se enumeran las excepciones, además de las indicadas, en el artículo 58 de la misma Ley, se dispone que no "... será necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto con respecto a los siguientes casos: "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... 5) Cuando el acto inmediato anterior constituya la transmisión de una universalidad inscrita en el Registro competente" g) Por consecuencia, el artículo 57 parte final permite la inscripción cuando el sujeto está legitimado para disponer de cosa ajena, y con más razón como en el caso, en que el bien es propio de la heredera. ... h) Pero hay más, si se admite como excepción que el acto anterior sea "...la transmisión de una universalidad inscrita en el Registro competente..." (Num. 5º), debería aceptarse también cuando se realizaron los trámites sucesorios y se inscribieron en el Registro de la Propiedad. i) Finalmente, un argumento más: el D. 333/998, de 17 de noviembre de 1998, dispone como excepción en su artículo 2º que no "... será necesario el control del tracto*



sucesivo en los siguientes casos: ... "2) Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la ley Nº 8.733, modificaciones y concordantes, bienes cuyo último titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral." Por su parte, en el mismo dictamen, los Escs. Carlos Milano y Raúl Camaño, expresaban que: "a) Comparten la interpretación realizada por la Registradora, en cuanto a que ésta regula una nueva inscripción de promesa, por lo cual es de aplicación el principio del tracto sucesivo y deberían –en principio– coincidir los promitente vendedores con los titulares registrales inscriptos. b) Ello no obstante, la aplicación de este principio, se hace a un lado, cuando está en juego la legitimación sustantiva, conforme claramente lo establece el artículo 57 inciso 1º in fine de la ley 16871. Como ya sostuvo en el dictamen número 3/12 (Acta 344), el Esc. Milano reitera que dicha disposición establece las excepciones al control del tracto sucesivo, reconociendo entre otras causales, la de que "el disponente se encontrare legitimado". Esta excepción, implica que el legislador distingue conceptualmente dos tipos de tracto sucesivo: el formal registral y el sustantivo. El formal registral es el que surge del mero encadenamiento de las inscripciones y el sustantivo, el que emerge de los títulos hábiles para transferir el dominio. Frente al conflicto entre ambos tractos –como el del caso que nos ocupa– el legislador optó por mantener la situación sustantiva, posición coherente con nuestro Derecho Registral, que, a diferencia del sistema alemán y el español, ante el conflicto entre lo registrado y lo sustantivo, opta por lo sustantivo. Nuestro sistema tampoco recoge el principio llamado de "legitimación registral". En su mérito, concluye entonces, que correspondería excluir de la aplicación del tracto sucesivo formal registral a la inscripción cuestionada, dando así paso al sustantivo, en virtud de la excepción consagrada en el referido artículo 57 inciso primero in fine. Solución coherente además, con los fundamentos de la Resolución Nº 2/2011, (actual Nº 18/2014) que estableció claramente "corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado". También se pronunciaron en un sentido favorable el Dr. Ricardo Brum y el Esc. Daniel Ramos, este último con distinta fundamentación. En el referido dictamen manifestaba: "La armonización de estas disposiciones (matriculación y tracto sucesivo), apuntan a lograr en un único elemento –la matrícula– todo el historial jurídico del bien, de forma tal de determinar la descripción del inmueble, las titularidades y extensión de los derechos inscriptos (principio de determinación). Es justamente a través de un criterio de ordenamiento, que el tracto sucesivo irrumpe en acción para lograr "un perfecto encadenamiento de adquisiciones sucesivas cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el

transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral sea el transferente de mañana" (Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo II pág. 308. Barcelona 1968). Y precisamente a través de la matriculación se determina el ingreso al sistema para la aplicación concreta del principio de tracto sucesivo; las excepciones que establece el artículo 58 de la ley 16871 no hacen más que confirmar la regla que el Registro debe cumplir con el contralor del tracto. d) La posibilidad de habilitar excepciones mediante la legitimación sustancial contenida en el propio artículo 57 determina actuar con cautela para la admisibilidad de actos que a prima facie no derivan de otro acto previamente inscripto. Exagerar la facultad administrativa de determinar en qué casos hay legitimación puede convertir al Registrador en dilucidador de conflictos o controversias de derechos que a la larga repercuten negativamente en la seguridad jurídica del tráfico a que apunta la publicidad registral. Obsérvese que pueden afectarse derechos inscriptos sin que el titular registral tenga intervención en el acto posterior. e) Entiende que esa facultad debe concretarse al menos en resoluciones de la Dirección General de Registros que en el caso concreto, la vinculante N° 191/2000, establece en qué casos puede o no admitirse la reinscripción o inscripción de una promesa sin el control del tracto sucesivo regulando un aspecto de la legitimación sustancial prevista en el artículo 57. La inscripción de una promesa que ya caducó es un acto que "implica matriculación" estando previsto en el elenco de actos inscribibles del artículo 17. Esta resolución, en el caso a estudio, declara aplicable el mismo régimen a las reinscripciones y las inscripciones anteriores al 1° de mayo de 1998, o sea, la aplicación del estatuto de la ley 16323. La expresión "sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3°" se refiere al hecho concreto que el bien estuviere matriculado o no. En caso afirmativo, el promitente enajenante necesariamente debe coincidir con el propietario. Pero como surge de los antecedentes, el título de adquisición y las sucesiones posteriores son todos actos anteriores a 1998 que no generaron la apertura de la matrícula respectiva". En conclusión, para el Esc. Ramos la Resolución N° 191/2000 habilita la nueva inscripción de las promesas, haciendo aplicable el régimen de la ley 16323 y sus modificativas, siempre que ellas impliquen apertura de matrícula registral.

III) La Comisión Asesora en su integración actual, estudió nuevamente esta problemática, en el entendido que debe establecerse un criterio general de calificación, primero porque se trata de una problemática que se está planteando últimamente con cierta frecuencia y en segundo lugar porque el dictamen N° 13/2012 antes relacionado, regula una situación particular, objeto de un contencioso registral y cuya resolución no tiene carácter vinculante, por lo cual no es posible generalizarlo a todas las situaciones que



pueden darse en la práctica. Resumiendo las posibles situaciones que cabría tener en cuenta, tenemos las siguientes: **1ª situación) Promitente enajenante o herederos que enajenaron el bien antes de producirse la caducidad de la promesa.** Es claro que esta situación jurídica era pública y oponible *erga omnes*, produciendo todos los efectos previstos en el artículo 54 (oponibilidad a terceros y prioridad). En consecuencia, tanto respecto del promitente enajenante o sus herederos, como respecto del adquirente, les resultó oponible y con mayor prioridad la inscripción de la promesa. Si hubo sucesión del promitente enajenante, se produjo una cesión legal del contrato de promesa (artículo 17 de la Ley 8733: *“En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa*) y esta cesión legal debe considerarse conocida por los herederos y adquirentes. Ergo, si bien hoy la promesa está caduca, todos concuerdan que corresponde aceptar su nueva inscripción. **2ª situación) Promitente enajenante falleció antes de producirse la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** Se entiende que esta situación es equiparable a la anterior. Los herederos debieron conocerla, ya que les resultaba oponible la inscripción de la promesa al momento de producirse el fallecimiento del causante. La inclusión de la propiedad del inmueble en la relación de bienes sucesoria no implica dejar de lado la promesa, produciéndose también la cesión legal del contrato. Por lo tanto, también corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa. **3ª situación) Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** Tras un intercambio de ideas, se concluye que al tiempo de abrirse legalmente la sucesión, no existía ningún derecho real que grave al inmueble. A los herederos ya no les resultaba oponible la promesa y pudieron considerar el bien enteramente libre de limitaciones a su derecho de propiedad. La Comisión entiende que considerar la cesión legal del contrato de promesa en estos casos, puede resultar peligroso, afectando eventuales derechos de los propietarios. El Registro debe asegurar el correcto juego de las prioridades, respetando el principio del tracto sucesivo y la seguridad jurídica. La consideración de la excepción por legitimación sustantiva prevista en el artículo 57 inciso final de la Ley Registral, como afirmaba el Esc. Daniel Ramos, *“determina actuar con cautela para la admisibilidad de actos que a prima facie no derivan de otro acto previamente inscripto”*. En efecto, proteger los intereses de un promitente comprador (que dejó caducar su promesa), dejando de lado los intereses de los propietarios, sin tomar en cuenta otros elementos o aun tomando en consideración otras circunstancias probatorias, implica colocar al Registrador en la posición de un Juez, situación que claramente excede

sus atribuciones. Por lo tanto, todos los integrantes de esta Comisión concluyen que en esta situación, no corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa. **4ª situación) Promitente enajenante enajenó el bien a un tercero después de operada la caducidad de la promesa.** En este caso aparece en juego un tercero adquirente, que adquiere el bien con un certificado "libre", en el entendido que no existe ninguna promesa de enajenación inscrita. En efecto, al tercero adquirente le resulta absolutamente inoponible una promesa que por estar totalmente caduca nunca tuvo posibilidad de conocer. Considerar que operó la cesión legal del contrato e inscribir nuevamente la promesa puede implicar lesión de derechos a terceros de buena fe. Por lo tanto, al igual que en la situación anterior, se concluye que no corresponde aceptar la nueva inscripción. **5ª situación) Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y sus herederos enajenaron el bien a terceros.** A esta situación se le pueden aplicar las mismas consideraciones anteriores, existiendo terceros que presumiblemente en buena fe, adquirieron el inmueble en el entendido que no existían afectaciones registradas que limitaran sus derechos. Si se configuró o no una cesión legal del contrato de promesa en estos casos, es una decisión que corresponde tomar a la justicia y no al Registrador. Por lo tanto, se concluye que en esta situación, tampoco debe aceptarse la nueva inscripción de la promesa. **6ª situación) Promesa caduca con el asentimiento expreso para volver a inscribir de parte del promitente enajenante o sus herederos.** Esta posibilidad ya era aceptada a nivel registral, pero vale incluirla también como una posibilidad legítima, ya que implica el reconocimiento de la cesión legal de la promesa por parte de los propietarios del bien, aunque la inscripción había caducado. Finalmente, la Comisión entiende conveniente declarar no aplicable lo dispuesto en los numerales 3º y 5º de la Resolución N° 191/2000, ya que estamos considerando nuevas inscripciones de promesas, por lo tanto se trata de actos que implican matriculación, correspondiéndoles, de acuerdo al primer inciso del artículo 57, el control de tracto sucesivo o sus excepciones. En conclusión, eleva la propuesta de una resolución con carácter vinculante para los Registradores, que recoja estos criterios de calificación, modificándose el Manual de Calificaciones Inmobiliario en lo pertinente.

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



ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 17 de la Ley N° 8.733, 3 numeral 3º, 54, 57 y 58 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, respecto a la nueva inscripción de promesas de compraventa o enajenación de inmuebles caducas:

- 1.1 **Promitente enajenante o herederos que enajenaron el bien antes de producirse la caducidad de la promesa.** Es aceptable proceder a la nueva inscripción de la promesa.
- 1.2 **Promitente enajenante falleció antes de producirse la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** También corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa.
- 1.3 **Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** No corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa.
- 1.4 **Promitente enajenante enajenó el bien a un tercero después de operada la caducidad de la promesa.** Tampoco corresponde aceptar la nueva inscripción.
- 1.5 **Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y sus herederos enajenaron el bien a terceros.** Tampoco debe aceptarse la nueva inscripción de la promesa.
- 1.6 **Promesa caduca con el asentimiento expreso para volver a inscribir de parte del promitente enajenante o sus herederos.** Es aceptable la nueva inscripción.

2º) **DECLÁRASE** no aplicable a las situaciones antes relacionadas, lo dispuesto en los numerales 3º y 5º de la Resolución N° 191/2000.

3º) **MODIFÍCASE** en lo pertinente, el Manual de Calificación Inmobiliario.

4º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-



Esc. Daniela Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

CM