



RESOLUCION N° 51 / 2024

Montevideo, 31 de mayo de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales el Escribano ANG se opone a la calificación del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo e inscripto provisoriamente con el N° 42867, el 13 de octubre de 2023.

RESULTANDO: I) Dicho documento corresponde a una compraventa – tradición otorgada de oficio por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 5º Turno, en uso de las facultades conferidas por el artículo 31 de la Ley N° 8733 y en representación de “SN Sociedad Anónima”, respecto al inmueble en régimen de propiedad horizontal empadronado individualmente con el N° 20610/804. La observación efectuada en la calificación, fue que no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley N° 19535, ya que no surge la inscripción del plano de propiedad horizontal definitivo ni del reglamento de copropiedad correspondiente.

II) El impugnante expresa: a) La enajenación producida de la unidad de propiedad horizontal deriva del cumplimiento de la promesa de compraventa otorgada con fecha 23 de marzo de 1995, inscripta en el Registro General de Inhibiciones con el N° 1262 al F° 1522 del L° 193, el 20 de abril siguiente, la que no pudo ser cumplida extrajudicialmente, en virtud de lo cual se procedió iniciar el proceso judicial del que resultó su escrituración definitiva. b) Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 135 de la Ley 19535, la Ley 16871 establece en el artículo 17 “*se inscribirán en la Sección Inmobiliaria... 8) las demandas y sentencias ejecutoriada que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren*” y a su vez, el artículo 11 habilita la matriculación incompleta con expresa mención a dicho numeral 8, cuando el inmueble a que refieren no esté matriculado. c) El documento presentado a inscribir fue el

resultado de una sentencia interlocutoria y firme dictada por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Quinto Turno, quien por decreto N° 1360/2023, de 14 de junio de 2023 dispuso el otorgamiento de la escritura judicial solicitada en cumplimiento de la promesa otorgada en 1995 y demás medidas procesales que correspondían. Otorgada de oficio la escritura, es menester su publicidad, a cuyos efectos se presentó para su registro. d) Resulta obvio que la inscripción de esta escritura no enerva en modo alguno la obligación de cumplir con el artículo 135 de la Ley 19535 para todos los demás actos y/o negocios jurídicos que se presenten a inscribir al Registro con relación al inmueble de propiedad horizontal de marras, incluidos los futuros con relación a la unidad 804, pero en este caso particular, dicha disposición debe ser puesta en consonancia con los artículos referidos de la Ley Registral, habilitándose la inscripción, ya que se debe analizar el contexto que ilustra el sentido de cada una de las referidas normas, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía (artículo 20 del Código Civil).

III) El Registrador de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama, informa que es pertinente la observación formulada, resultando aplicable la exigencia prevista en el artículo 135 de la Ley 19535 por los siguientes fundamentos: a) La excepción consagrada por el artículo 11 de la Ley 16871 no rige en el presente caso, siendo que el acto inscribible no es ninguno de los mencionados en el numeral 8 del artículo 17 de la misma norma, sino una escritura de compraventa. Si bien a la misma se llega luego de un proceso judicial que desemboca en la resolución del Juez que reconoce el derecho del promitente comprador a lograr el cumplimiento forzado de las obligaciones contraídas por la promitente vendedora, el acto inscribible no es dicha resolución sino la enajenación por ella dispuesta. b) El artículo 15 de la Ley 8733 establece que *“En caso de resistencia ... el Juez competente ... otorgará en representación del enajenante, la escritura de traslación de dominio. El enajenante será el tradente, el Juez su representante legal (art. 770 del Código Civil)”*. c) Más allá de las distintas posiciones que en doctrina se sostienen en cuanto a en qué carácter el Juez comparece al acto supliendo la voluntad de la parte obligada, de lo que no queda duda es que otorga la enajenación en cumplimiento del acto preliminar en el que aquella contrajo las obligaciones respectivas (promesa de compraventa).

IV) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 81/2024, asentado en Acta N° 496, de fecha 17 de mayo de 2024, compartiendo lo informado por el Registrador. El



Esc. Carlos Milano agrega: a) Si bien con anterioridad a la sanción del artículo 135 de la Ley 19535 ya era aceptada la inscripción del plano de propiedad horizontal, a partir de su vigencia quedó claro que estamos frente a un nuevo acto inscribible: *“Dispónese que a efectos de la matriculación de la propiedad horizontal constituida, prevista en el artículo 13 de la Ley Nº 16871, de 28 de setiembre de 1997, se inscribirá el plano de fraccionamiento horizontal toda vez que no corresponda la inscripción del reglamento de copropiedad”*. Se trata de una inscripción preceptiva, a efectos de proceder a la matriculación de la propiedad horizontal, cuando no corresponda la registración del reglamento de copropiedad. b) En el presente caso, el inmueble en propiedad horizontal aun no había abierto matrícula, por lo que no cabe eludir la disposición legal precitada. En conclusión, la Comisión Asesora dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición interpuesta.

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

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 135 de la Ley Nº 19535, de 25 de setiembre de 2017 y 11, 13, 17 y 66 de la Ley Nº 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) **NO HACER LUGAR** a la oposición a la calificación interpuesta por el Escribano ANG.

2º) **NOTIFÍQUESE** al interesado y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo. Hecho, comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

4º) **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