



Dirección General de Auditoría Interna

DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.

**CÓDIGO: ID-DGAI-24-26
FECHA: 21/10/2024**

INFORME DE DENUNCIA0001-D-1997-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO"

Supervisado y Aprobado de la Pág. 1 a la Pág. 6 por:

Lic. Miguel A. Basualdo, Director General
Dirección General de Auditoría Interna

Elaborado por:

Sra. Patricia Marin, Auditor
Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales

Verificado por:

Lic. Norma E. González R. Directora
Dpto. Aud. Asuntos Institucionales



INFORME DE DENUNCIA



Dirección General de Auditoría Interna

DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.

CÓDIGO: ID-DGAI-24-26
FECHA: 21/10/2024

REFERENCIA DEL HECHO DENUNCIADO:

Supuestas irregularidades dentro de un proceso en relación a un inmueble Manzana IV Lote 5, Finca N° 930 del Distrito de San Lorenzo.

1. ANTECEDENTES.

De acuerdo a las documentaciones obrantes en el expediente, remitido por el Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, se mencionalo siguiente:

- A) Nota de fecha 11/05/2022, del Sr. Antonino Castro, bajo Patrocinio del Abog. Julio A. Araujo Matrícula N° 37.798, presenta en la DGRP una denuncia sobre varias irregularidades dentro de un proceso de anotación de medida cautelar de prohibición de innovar, en relación al inmueble Manzana IV Lote 5 de la Finca N° 930 del Distrito de San Lorenzo.
B) Providencia DGRP N° 901 de fecha 13/05/2022, por la cual se remite a la Jefatura de la Oficina de Denuncias de Irregularidades Registrales de la DGRP, a los efectos del análisis y dictamen respectivo.
C) Providencia DGRP N° 1464 de fecha 25/07/2022, visto el Dictamen ODIR/DGRP N° 1117/2022, la Directora General de los Registros Públicos, remite al Consejo de Superintendencia de la CSJ a sus efectos.
D) Providencia de fecha 18/08/2022, de la Oficina de Quejas y Denuncias, por la que remite el Formulario de Denuncia N° 0001-D-1977-2022 - NS 46.800, a la Dirección General de Auditoría Interna, de conformidad a lo dispuesto por el Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, según Resolución N° 2465 de fecha 23 de enero del 2008, Art. 1, Inc. "A", punto 2.

2. OBJETIVO.

- a) Verificar el hecho denunciado y determinar, en el caso de encontrarse irregularidades, si existen funcionarios de la Institución o Auxiliares de Justicia involucrados en el mismo.
b) Detectar las debilidades de control, supervisión y verificar el cumplimiento de las normativas, procesos y procedimientos establecidos respecto al hecho denunciado.
a) Verificar si el hecho investigado fue comunicado al Ministerio Publico, en caso que corresponda.

Las conclusiones emitidas en el presente Informe son resultantes de la verificación y el análisis de los documentos proveídos a esta Auditoría, de modo que el Informe se fundamenta estrictamente en base al soporte documental proveído por la Oficina de Quejas y Denuncias y de los ámbitos involucrados en el hecho.

Table with 2 columns: Elaborado por (Sra. Patricia Marín, Auditor Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales) and Verificado por (Lic. Norma E. González R. Directora Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales)



DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.

CÓDIGO: ID-DGAI-24-26
FECHA: 21/10/2024

3. DILIGENCIAS REALIZADAS POR LA AUDITORÍA

3.1 VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DOCUMENTACIONES E INFORMES OBRANTES EN EL EXPEDIENTE DE LA DENUNCIA:

3.1.1. NOTA PRESENTADA POR EL SR. ANTONINO CASTRO, BAJO EL PATROCINIO DEL ABOG. JULIO A. ARAUJO, CON MATRÍCULA DE LA CSJ N° 37.798.

Por Providencia DGRP N° 901 de fecha 13/05/2022, de la Abog. y N.P. Lourdes González, Directora de la DGRP, sedispone el análisis y dictamen conclusivo, referente a la denuncia presentada por el Sr. Antonino Castro, cuya nota de denuncia relata lo siguiente:

"...Que, vengo a denunciar varias irregularidades dentro de un proceso en relación a un inmueble ubicada en la ciudad de SAN LORENZO finca número 930, con una extensión de aproximadamente 8 hectáreas pertenecientes a los señores IRENE CASTRO, CATALINO CASTRO, MARÍA VICENTA CASTRO DE OLIVEIRA, FRANCISCO CASTRO Y NICASIA CASTRO.

Que invoco mi facultad de accionar ante este órgano jurisdiccional ya que soy heredero universal del señor CATALINO CASTRO, hermano de los demás propietarios condóminos según S.D. N° 331 de fecha 22 de mayo de 2007, en los autos CATALINO CASTRO S/ SUCESIÓN, por el juzgado de primera instancia en lo civil y comercial de la ciudad de SAN LORENZ, copia que adjunto a este escrito.

Que, así también por A.I.N° 1426 de fecha 31 de octubre de 2008, en los autos CATALINO CASTRO S/ SUCESIÓN, se nos adjudica en condominio y en partes iguales a mi persona y mi hermana CRISPINA CASTRO, adjunto copia simple, solicito se libre oficio a la sección de estadística de los tribunales a fin de que remitan copias autenticadas. Que, en fecha 09 de mayo de 2022, se inicio un juicio caratulado NERY FRANCISCO FLECHA FLORENTIN C/ IRENE CASTRO S/ OBLIGACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA ante el juzgado de paz en lo civil y comercial de la ciudad de SAN LORENZO a cargo del Juez JORGE ADOLFO FRANCO GARELIK y el Actuario judicial IVAN BENITEZ DOMINGUEZ, sobre un inmueble que no existe la manzana IV y lote 5 no se encuentra individualizado dentro del finquero. Que, es así que dentro de la providencia de inicio se decreta la medida cautelar de prohibición de innovar en relación a la finca mencionada más arriba MANZANA IV LOTE 5, lote que no existe no posee título de propiedad no se halla inscrita en la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, ni se encuentra loteado, ni catastrado, es por ello que llama la atención del proceder del juez autorizante, es por ello que vengo a solicitar el rechazo de la inscripción de dicha medida por improcedente. Otro hecho llamativo es que la parte actora inicia un juicio de OBLIGACIÓN DE ESCRITURA PUBLICA, en contra de una sola de las personas del condominio, dicha persona ya falleció en fecha 28 de febrero de 2000, adjunto a esta presentación el certificado de defunción. Que, por lo brevemente expuesto solicito por la vía correspondiente el rechazo de la inscripción de la medida cautelar solicitada y el resguardo del finquero ya que existen personas con oscuras maniobras y abusando del derecho en su actuar producen graves daños a personas quienes si somos de bien..."

De lo manifestado por el Sr. Antonino Castro, podemos inferir que denuncia irregularidades sobre el inmueble Lote 5 Manzana IV de la Finca N° 930 del Distrito de San Lorenzo. Afirma que ese lote no existe. El denunciante solicita que se rechace esa medida cautelar solicitada y se resguarde el asiento registral.

Table with 2 columns: Elaborado por (Sra. Patricia Marín, Auditor) and Verificado por (Lic. Norma E. González R., Directora). Includes handwritten signatures.



DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.

**CÓDIGO: ID-DGAI-24-26
FECHA: 21/10/2024**

3.1.2. INFORME ARCHIVO INMOBILIARIO 2°, 3° Y 9° SECCIÓN.

Por Nota ODIR/DGRP N° 713/2022 de fecha 16/05/2022, dirigida a la Encargada del Archivo Inmobiliario de la 2°, 3° y 9° Sección, NP Viviana Maruta Núñez, se solicitó la remisión para estudio y consideración de la Finca N° 930 del distrito de San Lorenzo.

"...FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO:

Consta de 15 inscripciones, las dos últimas se tratan de inscripciones preventivas.

*Siendo la inscripción N° 13 la siguiente: de fecha 13/05/1985, por el cual se inscribe la **partición privada de condominio** que consta en el **Certificado de Adjudicación** en virtud a la **S.D. N° 38 de fecha 25/02/1985**, por la cual en la **Cláusula SÉPTIMA** cita; "...Se le adjudica a Irene Castro, Catalina Castro, Francisco Castro, María Vicenta Castro de Oliveira y Nicasia Arsenia Castro en condominio la Fracción III..."(sic). Se deslinda la fracción, siendo la **superficie total 11has. 4229 m2**. La misma hay sufrido modificación, por obrar en ella varias notas marginales de superficies y lotes transferidos. Verificadas dichas notas marginales no obran la transferencia del Lote N° 5 de la Manzana IV, sin embargo, dicho asiento registral se encuentra deteriorado con posibles faltantes. Obra glosada el asiento registral, entre otros varios documentos, dos planos, uno en tamaño grande y otro en tamaño reducido, el cual se presume se trataría del **Loteamiento de la Fracción III**, por coincidir en la **superficie 11 has. 4229 m2.**, figurando como propietaria la **Sra. Irene Castro y otros, Padrón N° 544**. Constando de **XI 11 manzanas**, entre las cuales consta el **Lote N° 5 de la Manzana IV**, lote que el denunciante objeta como existente. Dicho plano consta de un sello del Servicio Nacional de Catastro, Dpto. de Catastro, Sección Empadronamiento, fechado junio de 2002. Sin embargo no consta Resolución del SNC ni informe pericial..."*

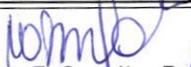
Por tanto, del informe proporcionado y del análisis de los documentos podemos verificar que, el asiento registral ha sufrido modificaciones a lo largo del tiempo, incluyendo transferencias de lotes. Existe un plano que muestra el loteamiento de la fracción III, incluyendo el lote 5 de la manzana IV.

3.1.3. CONCLUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN REALIZADA POR LA ODIR.

Por Dictamen ODIR/DGRP N° 1.117/2022 de fecha 12/06/2022:

*"...Que, a vista de la denuncia presentada por el Sr. Antonino Castro, bajo el patrocinio del Abog. Julio A. Araujo, en su calidad de heredero de uno de los propietarios condóminos del inmueble en cuestión, cuya nota de denuncia expresa: Que, en fecha 09 de mayo de 2022, se inició un juicio caratulado **NERY FRANCISCO FLECHA FLORENTIN C/ IRENE CASTRO S/ OBLIGACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA** ante el juzgado de paz en los civil y comercial de la ciudad de SAN LORENZO a cargo del Juez **JORGE ADOLFO FRANCO GARELIK** y el Actuario judicial **IVAN BENITEZ DOMINGUEZ**, sobre un inmueble que no existe la manzana IV y lote 5 no se encuentra individualizado dentro del finquero..."*

*Que, de acuerdo a las verificaciones realizadas a la finca N° 930 del distrito de San Lorenzo, se pudo observar la existencia de un plano de Loteamiento, el cual se presume se trataría del **Loteamiento de la Fracción III**, por coincidir en la **superficie 11 has. 4229 m2.**, figurando como propietaria la **Sra. Irene Castro y otros, Padrón N° 544**. Constando de **XI 11 manzanas**, entre las cuales consta el **Lote N° 5 de la Manzana IV**, lote que el denunciante objeta como existente. Sin embargo, teniendo en cuenta que sobre dicho plano se viene realizando las calificaciones de los sucesivos documentos ingresados sobre la mencionada finca, entre ellos el **Oficio Judicial N° 970 de fecha 17/05/2022,***

<p>Elaborado por:</p> <p></p> <p>Sra. Patricia Marín, Auditor Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales</p>	<p>Verificado por:</p> <p></p> <p>Lic. Norma E. González R. Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>
--	---



DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.

**CÓDIGO: ID-DGAI-24-26
FECHA: 21/10/2024**

emanado del Juzgado de Paz, en lo Civil, Comercial, Laboral, Penal y de la Niñez y la Adolescencia Interino de San Lorenzo, en los autos caratulados "NERY FRANCISCO FLECHA FLORENTIN C/ IRENE CASTRO S/ OBLIGACIÓN DE HACER ESCRITURA PÚBLICA", por el cual comunica que por Providencia de fecha 09/05/2022 se dispuso la inscripción preventiva de la Litis sobre la Finca N° 930 de San Lorenzo (Lote 5 Manzana IV), con Entrada N° 12.064.947 de fecha 15/06/2022, el cual la Jefatura de la sección respectiva calificó en formas positiva, procediendo a su anotación.

A este respecto, y teniendo en cuenta que el denunciante solicita "...por la vía correspondiente el rechazo de la inscripción de la medida cautelar solicitada y el resguardo del finquero ya que existen personas con obscuras maniobras y abusando del derecho en su actuar producen graves daños a personas quienes si somos de bien..." (sic), el denunciante deberá tener en cuenta que, siempre que los documentos ingresados, en este caso en particular, la notación de una Litis, cumpla con los requisitos exigidos por ley, y a criterio de la Jefatura de Sección respectiva, no podrá rechazarse la anotación ordenada por el Juez competente, debiendo el denunciante, en su caso recurrir antes las autoridades jurisdiccionales respectivas, a fin de solicitar se ordenen las medidas cautelares a través de las que se produzca la inmovilización del asiento registral si así correspondiere.

Que, respecto a la solicitud de resguardo del asiento registral de la Finca N° 930 del distrito de San Lorenzo realizada por el denunciante, esta oficina considera que, teniendo en cuenta que los asientos registrales a prima facie, no detectan irregularidades, los mismos sean devueltos al Archivo Inmobiliario respectivo, previa digitación y digitalización de los mismos y extraídas las copias autenticadas a ser agregadas a la carpeta administrativa en estudio, si así la Dirección General lo considera pertinente..."

Según lo manifestado por la ODIR, se evidencia, en el informe conclusivo emitido que existe una anotación de Litis ordenada por Juez competente, debiendo el denunciante en su caso recurrir ante las autoridades jurisdiccionales a fin de dejar sin efecto dicha anotación. Y con respecto a la solicitud de resguardo, del asiento registral de la Finca N° 930 del distrito de San Lorenzo, a prima facie, no detectaron irregularidades, por tanto, los asientos registrales fueron devueltos al Archivo Inmobiliario respectivo.

4. CONCLUSIONES.

4.1 Con relación al hecho denunciado:

De acuerdo a lo expuesto en el **punto 3.1:**

- a) No se verifica irregularidades sobre los procedimientos realizados en los Registros Públicos, sobre el registro de anotación de medida cautelar, dando cumplimiento al mandamiento judicial.
- b) Al no detectarse irregularidades manifiestas, no se considera pertinente el resguardo del asiento registral de la Finca N° 930 del distrito de San Lorenzo.
- c) La denuncia corresponde a un hecho extra registral, debiendo ser dirimidas ante las Autoridades Jurisdiccionales competentes.

<p>Elaborado por:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Sra. Patricia Marín, Auditor Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales</p>	<p>Verificado por:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Lic. Norma E. González R. Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>
---	--



INFORME DE DENUNCIA



Dirección General de Auditoría Interna

DENUNCIA 0001-D-1957-2022 NS 46.800 SOBRE "SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN RELACIÓN A UN INMUEBLE MANZANA IV LOTE 5 DE LA FINCA N° 930 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO.	CÓDIGO: ID-DGAI-24-26 FECHA: 21/10/2024
--	--

4.2 Con relación a los procesos Internos:

De acuerdo a lo verificado en el Punto 3.1:

La DGRP ha dado cumplimiento a lo establecido en el Reglamento General Técnico Registral en su Art. 248°, en lo que respecta a la calificación del documento presentado y gestionado.

5. RECOMENDACIONES.

5.1 Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia:

Es criterio de la Dirección General de Auditoría Interna, en base a lo expuesto en las conclusiones enunciadas en el punto 4, salvo mejor parecer, que:

- a) Por lo expuesto en el Inc. 4.1 y 4.2, la denuncia sea archivada.

Elaborado por: Sra. Patricia Marín, Auditor Dpto. Aud. de Asuntos Institucionales	Verificado por: Lic. Norma E. González R. Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales
---	--