

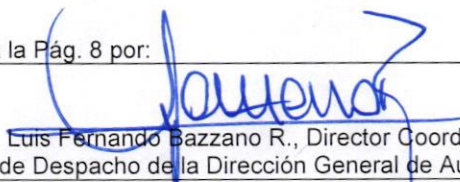


000019 (diecinueve)

<p>DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"</p>	<p>Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025</p>
---	---

INFORME
DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809
SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"

Supervisado y Aprobado de la Pág. 1 a la Pág. 8 por:


 Lic. Luis Fernando Bazzano R., Director Coordinador
 Encargado de Despacho de la Dirección General de Auditoría Interna

Elaborado por:

Abg. Juan David Turlan, Auditor
 Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Supervisado por:

Lic. Norma González, Directora
 Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Controlado por:

Abg. Mariano Zárate
 Auditoría de Calidad



DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809
SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN
DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL
DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"

Código: ID-DGAI-25-23
Fecha: 29/04/2025

REFERENCIA DEL HECHO DENUNCIADO:

El presente Informe, contiene el resultado de las verificaciones realizadas en el marco de la Denuncia N° 0001-D-0167-2025 NS 54809. Sobre: "**Presuntas Irregularidades en la registración de la Inscripción N° 8 de fecha 13/01/1977, en la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá, a nombre de la Sra. Canuta García Vda. de Garay**".

1. ANTECEDENTES

De acuerdo a las documentaciones obrantes en el Expediente de Denuncia, remitidas por la Oficina de Quejas y Denuncias, en las que se menciona lo siguiente:

- a) **Nota de fecha 08/05/2024, remitida por el Abg. Juan Ramón Santa Cruz, en representación de la Sra. Feliciano Rolón Vda. De Leal**, mediante la cual informa presuntas irregularidades que afectarían a las **Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá, propiedad de la Sra. Feliciano Rolón de Leal**, sobre la cual se registró la **Adjudicación** a nombre de la Sra. Canuta García Vda. de Garay, en la Sucesión del Sr. Emiliano Garay Martínez; **situación que generó la Duplicidad de Titularidad** de una misma propiedad.
- b) **Providencia N° 68 de fecha 09/05/2024, de la Dirección General de los Registros Públicos**, que en virtud al Art. 141° del Reglamento General Técnico Registral, deriva el caso a la **Oficina de Denuncias de Irregularidades Registrales de la DGRP**, para análisis y dictamen respectivo.
- c) **Dictamen ODIR/DGRP 1357/2024 de fecha 01/11/2024**, concluye que de la **Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá**, inscripto desde el **N° 01 al 07**, no se han observado irregularidades que puedan poner en duda la **titularidad de la Sra. Feliciano Rolón Diaz de Leal**, sin embargo, se verificó que en la Finca N° 202 específicamente en el Folio N° 02, obra la Nota Marginal de Transferencia a la Sra. Canuta García Vda. de Garay, adjudicación que fue inscripta a pesar de que el inmueble ya no se encontraba a nombre del causante.
- d) **Memorándum del Departamento de Asesoría Jurídica de la DGRP. DAJ N° 141/2024 de fecha 01/11/2024**, en el cual menciona que ratifica lo expuesto por la ODIR, sugiriendo a la DGRP, elevar la documentación referida a la Finca N° 202 de Guazú Cuá a conocimiento del Consejo de Superintendencia.
- e) **Providencia de la Dirección General DGRP N° 1573, de fecha 11/11/2024**, donde se ratifica sobre todo lo expuesto por la Asesoría Jurídica y la ODIR, y resuelve hacer lugar a la elevación del caso a conocimiento del superior jerárquico, con todos los antecedentes documentales pertinentes.

Elaborado por: Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por: Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
---	--	--



DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

2. OBJETIVO

- a) Verificar el hecho denunciado y determinar si se registran irregularidades.
- b) En caso de existir irregularidades, verificar si existen funcionarios de la Institución o Auxiliares de Justicia involucrados en los procesos/gestiones/tramites presuntamente irregulares.
- c) Detectar las debilidades de control, supervisión y verificar el cumplimiento de las normativas, procesos y procedimientos establecidos respecto al hecho denunciado.
- d) 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.

3. DILIGENCIAS REALIZADAS POR LA AUDITORÍA

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

3.1 Nota remitida por el Abg. Juan Ramón Santa Cruz, en representación de la Sra. Feliciano Rolón Vda. De Leal, mediante la cual informa sobre presuntas irregularidades que afectarían a las **Finca N° 202** del Distrito de **Guazú Cuá**, propiedad de la Sra. Feliciano Rolón de Leal. Exponiendo cuanto sigue: "...*Que la Sra. Feliciano Rolón de Leal no ha realizado actos jurídicos legales (acuerdo de partes, compra venta ni transferencias por escritura pública) con la Sra. Canuta Vda. de Garay sobre la Finca Nro. 202, Padrón Nro. 341 de la Compañía Carandayty Distrito de Guazú Cuá, Departamento de Ñeembucú, objeto de la presente denuncia y hecho que afecta de sobremanera sobre las condiciones de dominio de propiedad...*"

3.2 Descripción de datos obrantes en los asientos registrales de la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá:

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ					
Ítem	Nro.	Folio	Fecha	Propietario/s	Título
1	1	24/05/1972	Emiliano Garay	SD N° 688 del 29/12/1971, dictada por el Juzgado de 1° Instancia en lo Civil del 5° Turno, Juez Dr. Jorge Arias López, en el juicio sucesorio de los esposos Tomasa Martínez de Garay y Clemente Garay, fue declarado como único y universal heredero el Sr. Emiliano Garay.	

Elaborado por: Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por: Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
---	--	--

INFORME DE
DENUNCIA

Dirección General de Auditoría Interna

DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

Nro.	Folio	Fecha	Propietario/s	Título
2	3	30/07/1973	Aparicio Garay Emiliano Garay Martínez José Livio Roldán	SD N° 440 del 25/07/1972, dictada por el Juzgado de 1° Instancia en lo Civil del 7° Turno, Juez Dr. Fremiort Ortiz Pierpaoli, en el Juicio sucesorio de Emiliano Garay, fueron declarados herederos los Sres. Aparicio y Emiliano Garay Martínez y por SD N° 451 del 29/05/1973, fue declarada heredera la Sra. Tránsito Garay de Núñez y por subrogación a título oneroso de sus derechos, al Sr. Santiago Duarte y por fallecimiento de éste, el Sr. José Livio Roldán.
3	5	09/11/1973	S/D	Acta manuscrita de Inscripción que presenta una nota "cruzada" que dice: SIN EFECTO , lo cual confirma que los folios carecen de valor.
4	6	19/11/1973	Aparicio Garay Martínez Emiliano Garay Martínez José Livio Roldán	De un inmueble que fuera inscripto en las Fincas N° 202, N° 205 y N° 95 del mismo distrito (Fincas Matrices o Antecedentes), cuyos títulos de propiedad llevaban agregadas unas diligencias de mensura, deslinde y amojonamiento con partición de condominio, tramitado en sede jurisdiccional, sobre una superficie de 1126 has. 7216 m ²
5	9	13/12/1973	Aido Rolón Díaz Feliciano Rolón de Leal José Livio Roldán	Escritura Pública autorizada por el NP Gervasio Recalde, donde los Sres. Emiliano y Aparicio Garay Martínez transfieren a los Sres. Aido Rolón Díaz y Feliciano Rolón de Leal, su parte en condominio.
6	11	11/12/1973	Aido Rolón Díaz Feliciano Rolón de Leal	Escritura Pública autorizada por el NP Arnulfo Quintana, en la cual el Sr. José Livio Roldán transfiere a favor de los Sres. Aido Rolón Díaz y Feliciano Rolón de Leal, su parte en condominio. Observación: (la fecha de inscripción es anterior al antecedente posiblemente un error de tipo de la época; sin embargo, carece de relevancia en razón de que el inmueble se trata de un condominio indiviso)
7	13	13/12/1977	Feliciano Rolón de Leal	Escritura Pública autorizada por el NP Arnulfo Quintana, en donde los Sres. Aido Rolón Díaz y Feliciano Rolón de Leal, formalizaron un acto de Contrato de Permuta, en los siguientes términos: La Sra. Feliciano Rolón de Leal, transfiere un inmueble situado en Tacuaras – Yaguarón al Sr. Aido Rolón Díaz y éste último otorga su parte en condominio de la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá.

Elaborado por:

Abg. Juan David Turlan, Auditor
Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Supervisado por:

Lic. Norma González, Directora
Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Controlado por:

Abg. Mariano Zárate
Auditoría de Calidad

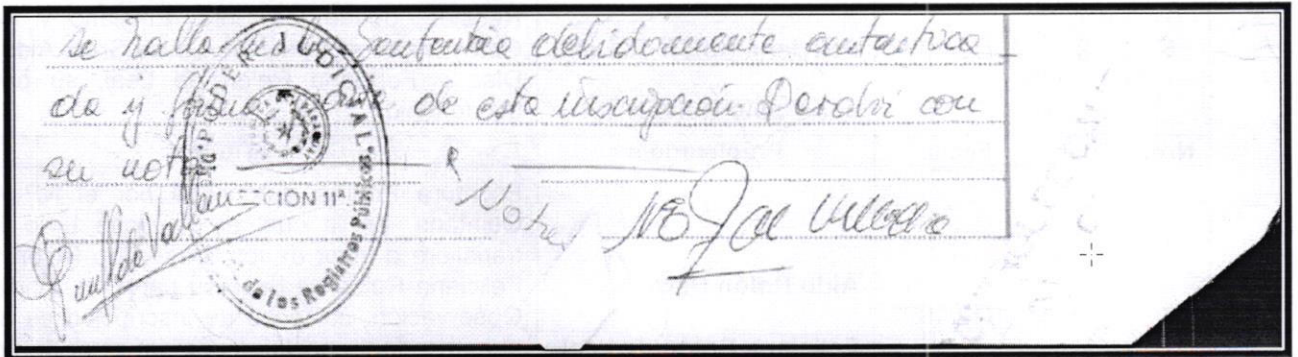


DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

Nro.	Folio	Fecha	Propietario/s	Título
8	16	13/01/1994	Canuta García Viuda de Garay	SD N° 329 del 18/07/1991, sin individualizar al Juez o Juzgado interviniente, mediante el cual se adjudicó a la Sra. Canuta García Viuda de Garay, un inmueble identificado como Finca N° 202 con Padrón N° 173, del distrito de Guazú Cuá, bajo el N° 1 del año 1972.

Conforme a los ítems N° 7 y N° 8: No se registra tracto sucesivo entre la Sra. Feliciano Rolón de Leal y la Sra. Canuta García Viuda de Garay. Obra en el asiento registral Nro. 8 a nombre de la Sra. Canuta García Viuda de Garay una fotocopia autenticada del Certificado de Adjudicación, según el cual por SD N° 329 del 18/07/1991 dictado por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno, Dr. Víctor Caballero, en los autos caratulados "EMILIANO GARAY MARTÍNEZ S/ SUCESIÓN" fue declarada heredera la Sra. CANUTA GARCÍA VDA. DE GARAY de la Finca N° 202 del distrito de Guazú Cuá. – En el asiento registral no consta pedido de informe de condiciones de dominio.

Conforme al ítem N° 8: Este asiento registral de la Finca N° 202 del distrito de Guazú Cuá, a nombre de la Sra. Canuta García Viuda de Garay, en la inscripción realizada hace 31 años, registra una firma ilegible sin aclaración. Para mayor ilustración se exponen las firmas ilegibles y sin sello de identificación de los funcionarios de la época que obran al pie de la inscripción como los supuestos intervinientes.



3.3 Dictamen ODIR/DGRP 1357/2024 de fecha 01/11/2024, concluye que de la **Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá**, inscripto desde el **N° 01 al 07**, no se han observado irregularidades que puedan poner en duda la **titularidad** de la propiedad de la **Sra. Feliciano Rolón Diaz de Leal**, sin embargo, se verificó que en la Finca N° 202 específicamente en el Folio N° 02 obra la Nota Marginal de Transferencia a la Sra. Canuta García Vda. de Garay, adjudicación dispuesta, que fue inscripta a pesar de que el inmueble ya no se encontraba a nombre del causante. A su vez menciona que: "...en el asiento registral a nombre de la Sra. Canuta García Viuda de Garay una fotocopia autenticada del Certificado de Adjudicación, según el cual por SD N° 329 del 18/07/1991 dictado por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno, Dr. Víctor Caballero, en los autos caratulados "EMILIANO GARAY MARTÍNEZ S/ SUCESIÓN" fue declarada heredera la Sra.

Elaborado por: Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por: Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
---	--	--



DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

CANUTA GARCÍA VDA. DE GARAY – En el asiento registral no consta pedido de informe de condiciones de dominio de la época para dicha adjudicación, pero cabe mencionar que esto no era frecuente en aquella época...

Análisis de Auditoría:

Conforme a lo expuesto en los puntos 3.1 al 3.3: Se verifica la existencia de una aparente registración irregular sobre la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá, propiedad de la Sra. Feliciano Rolón Díaz de Leal, en la cual se ha inscripto una Adjudicación a favor de la Sra. Canuta García Vda. de Garay, por sucesión del Sr. Emiliano Garay Martínez; sin que adviertan que el inmueble no se encontraba a nombre del causante, en razón de que desde la fecha 13/12/1973, según la Inscripción N° 5 de la Finca N° 202 del distrito de Guazú Cuá, el Sr. Emiliano Garay Martínez (supuesto causante) por Escritura Pública autorizada por el NP Gervasio Recalde, transfirió a los Sres. Aido Rolón Díaz y Feliciano Rolón de Leal, su parte en condominio.

3.4 Memorandum del Departamento de Asesoría Jurídica de la DGRP. DAJ N° 141/2024 de fecha 01/11/2024.

En el cual menciona que ratifica lo expuesto por la ODIR, sugiriendo a la DGRP, elevar la documentación referida a la Finca N° 202 de Guazú Cuá a conocimiento del Consejo de Superintendencia. A su vez tras el estudio de título efectuado han sugerido a la DGRP; procedimientos de corrección administrativa en relación a las Fincas: 342, 343 y 344 todas del Distrito de Guazú Cuá.

3.5 Providencia de la Dirección General DGRP N° 1573, de fecha 11/11/2024.

Donde se ratifica sobre todo lo expuesto por la Asesoría Jurídica y la ODIR, y resuelve hacer lugar a la elevación del caso a conocimiento del superior jerárquico, con el correspondiente resguardo en relación a la partida registral individualizada como Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá, autorizando los procedimientos de corrección en relación a las Fincas: 342, 343 y 344 todas del Distrito de Guazú Cuá, expuestas en el Memorandum DAJ N° 141/2024 de la Jefatura del Departamento de Asesoría Jurídica de la DGRP.

Análisis de Auditoría:

Conforme a lo expuesto en los puntos 3.4 y 3.5: Se verifica la aplicación de medidas administrativas por parte de la DGRP en cuanto a errores administrativos verificados en años anteriores sobre las fincas que fueron verificadas como consecuencia de la denuncia realizadas las cuales no afectan a la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá.

*** VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DOCUMENTACIONES E INFORMES SOLICITADOS POR ESTA AUDITORÍA:**

3.6 Por Nota NDGAI-25-387, de fecha 02/04/2025, esta Auditoría ha solicitado Informe a la Oficina de Denuncias de Irregularidades Registrales, sobre la Situación Jurídica Actual

Elaborado por: Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por: Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
---	--	--



DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

de la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá y a la Undécima Sección de Inmuebles, sobre los procedimientos de corrección en relación a las Fincas: 342, 343 y 344 todas del Distrito de Guazú Cuá, autorizado por Providencia DGRP N° 1573/2024 de fecha 11/11/2024, en virtud a recomendaciones expuestas en el punto 3.3 del presente informe, en virtud al Memorandum DAJ N° 141/2024 de la Jefatura del Departamento de Asesoría Jurídica de la DGRP.

Por Nota DGRP N° 369/2025 del 24/04/2025, Informa que los Asientos Registrales de la Finca N°202 de Guazú Cuá se encuentran en resguardo en la ODIR, así también la Sección Undécima Sección ha informado que se han realizado las correcciones administrativas correspondientes, dando cumplimiento a la providencia N° 1573 de fecha 11/11/2024. No se verifica presentación y/o comunicación al Ministerio Público.

4. CONCLUSIONES

De lo expuesto precedentemente y de acuerdo al análisis realizado a las documentaciones anexadas a la denuncia, remitidos a esta Auditoría, se puede concluir que:

4.1 Con relación al hecho denunciado:

Conforme a lo expuesto en los **puntos 3.1 al 3.3**: Se evidencia una registración de Adjudicación en la Finca N° 202 del distrito de Guazú Cuá, a nombre de la Sra. Canuta García Viuda de Garay autorizada por SD N° 329 del 18/07/1991 dictado por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno, Dr. Víctor Caballero, en los autos caratulados "EMILIANO GARAY MARTÍNEZ S/ SUCESIÓN" Sin que fuera advertida por los funcionarios intervinientes que la titularidad del inmueble sujeto a adjudicación, ya no se encontraba a nombre del causante.

4.2 Con relación a los procesos internos:

Se evidencia debilidad en los controles aplicados en el proceso de calificación evidenciados en registros realizados en el año 1.994 y que afectaron a fincas del Distrito de Guazú Cuá conforme a los:

a) **Puntos 3.2 y 3.3**: Se evidencia debilidad en los controles aplicados al momento de efectuar la calificación en el año 1.994 para la inscripción Nro. 8 de la Finca N° 202 del distrito de Guazú Cuá, a nombre de la Sra. Canuta García Viuda de Garay. Considerando que los funcionarios intervinientes no advirtieron que la titularidad del inmueble sujeto a adjudicación, ya no se encontraba a nombre del causante y no identificaron sus firmas con la aclaración y/o el sello personal de los funcionarios registradores responsables.

b) **Puntos 3.4 y 3.5**: Se evidencia que la DGRP detecto otros errores administrativos durante el estudio de los antecedentes de las fincas de Guazú Cuá y adoptaron, por Providencia DGRP N° 1573/2024 de fecha 11/11/2024 dispuesta por la DGRP,

Elaborado por: Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por: Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
---	--	--

DENUNCIA N° 0001-D-0167-2025 NS 54809 SOBRE: "PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA REGISTRACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN N° 8 DE FECHA 13/01/1977 EN LA FINCA N° 202 DEL DISTRITO DE GUAZÚ CUÁ"	Código: ID-DGAI-25-23 Fecha: 29/04/2025
--	--

procedimientos administrativos para subsanar los errores materiales de otros registros, los cuales han sido culminados.

Se procedió al correspondiente resguardo en relación a la partida registral individualizada como Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá.

4.3 Con relación al Ministerio Público:

De la verificación de documentaciones obrantes en la Denuncia, no se evidencia comunicación realizada a la Fiscalía General.

5. RECOMENDACIÓN

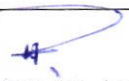
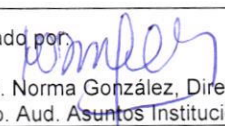
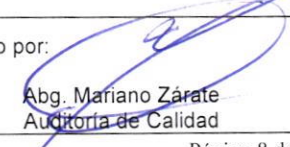
5.1 Al Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia:

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) Conforme a lo expuesto en los **puntos 4.1 y 4.2 Ítem a)**: En relación a la participación de Funcionarios de la DGRP, que la presente denuncia sea archivada, considerando que no fue posible identificar a los funcionarios intervinientes de la inscripción sobre la titularidad de la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá del año 1994.
- b) Considere disponer la implementación de lo recomendado a la Dirección General de los Registros Públicos, expuesto en el **punto 5.2**

5.2 A la Dirección General de los Registros Públicos:

Es criterio de la Dirección General de Auditoría Interna, en base a lo expuesto en las conclusiones, que continúe la medida precautoria de los asientos registrales de la Finca N° 202 del Distrito de Guazú Cuá, en resguardo de la Oficina de Denuncias de Irregularidades Registrales de la DGRP, hasta tanto las autoridades competentes se expidan sobre el hecho.

Elaborado por:  Abg. Juan David Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Supervisado por:  Lic. Norma González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por:  Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
--	---	---