

CIRCULAR Nº 11 /2018

Montevideo, 26 de octubre de 2018.

REFERENCIA: Resolución del Instituto Nacional de Colonización Nº 7 de fecha 11/4/2018, con relación a lo dispuesto en la Ley Nº 19577.

DISTRIBUCIÓN: A todos los Registros de la Propiedad Sección Inmobiliaria.

Sr/a. Director/a:

La Ley Nº 19577, de 22 de febrero de 2017, introdujo importantes modificaciones al artículo 35 de la Ley Nº 11029, de 12 de enero de 1948.

La disposición referida establece: *“en los casos de campos ubicados en los departamentos de Colonia, Florida, Maldonado y San José, el ofrecimiento referido será obligatorio cuando la extensión sea igual o superior al equivalente a 200 (doscientas) hectáreas de índice de productividad CONEAT 100. Para los campos ubicados en el departamento de Canelones, dicho ofrecimiento será obligatorio cuando la extensión sea igual o superior al equivalente a 100 (cien) hectáreas de índice de productividad CONEAT 100. Para estos predios el Instituto Nacional de Colonización promoverá en lo posible, actividades agropecuarias con explotación intensiva. Igual obligación de ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización registrará, en todo el territorio nacional, para las enajenaciones que se realicen de campos de superficie igual o superior al equivalente a 200 (doscientas) hectáreas CONEAT 100, cuando estos sean linderos a padrones afectados por la presente ley”.*

Por su parte, el Instituto Nacional de Colonización, dictó la Resolución Nº 7, de fecha 11 de abril de 2018, estableciendo las distintas situaciones en las cuales corresponde efectuar el ofrecimiento de inmuebles al citado Instituto. La inobservancia de la norma tiene consecuencias graves para los negocios jurídicos correspondientes: nulidad absoluta de pleno derecho del mismo, sin perjuicio de una multa equivalente al 25 % del valor real íntegro fijado por la Dirección Nacional de Catastro, por lo cual interesa que los Registros de la Propiedad Sección Inmobiliaria tengan en cuenta y controlen los extremos regulados por la ley y aclarados en dicha Resolución, al practicar la calificación sustancial de los documentos presentados a inscribir.

La Comisión Asesora Registral estudió la casuística prevista en la resolución de referencia, la cual distingue las posibles situaciones en las cuales el campo limite con otros inmuebles, aguas de ríos o arroyos, colonias afectadas a la colonización, caminos públicos nacionales, departamentales o vecinales, etc.

La resolución también establece que el Instituto Nacional de Colonización expedirá un certificado estableciendo si un padrón es o no lindero o traslindero a inmuebles que sean colonias o estén afectados a la colonización y deja fuera de la obligación de ofrecer a aquellas compraventas otorgadas en cumplimiento de promesas inscriptas después del 19 de enero de 2018, con certificados negativos de linderos expedidos por el Instituto.

En conclusión, los Registros de la Propiedad Sección Inmobiliaria de todo el país, deberán tener en cuenta las distintas situaciones previstas en la resolución de referencia, la cual se adjunta a esta Circular, aclarando que resulta suficiente a los efectos de la calificación registral, el control del certificado respectivo del Instituto Nacional de Colonización o la constancia notarial de que no corresponde dicho ofrecimiento de conformidad con la ley.

Sin otro particular, le saludo muy atte.

Adolfo Orellano Cancela
DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN

EXPEDIENTE N.º 2016-70-1-00635.

RESOLUCIÓN de Directorio N° 7 – Acta N° 5402 de fecha 11 de abril de 2018.-

VISTO: la entrada en vigencia con fecha 19/01/18, de la ley n.º 19.577, de 22/12/17;

RESULTANDO: 1º) que la referida norma sustituye el artículo 35 de la ley n.º 11.029, de 12/01/948, en la redacción dada por el artículo 15 de la ley n.º 18.187 y las modificaciones previstas en el artículo 1º de la ley n.º 18.756;

2º) que la División Notarial, la División Jurídica y el Departamento Agrimensura, elaboraron sendos informes, según sus áreas de competencia, generándose el intercambio de ideas en reuniones mantenidas con la Gerencia General y la Presidencia del INC;

3º) que en tanto la inobservancia de la norma tiene consecuencias graves para los administrados y operadores jurídicos; a saber: nulidad absoluta del negocio que operará de pleno derecho; multa por incumplimiento equivalente al 25% del valor real íntegro fijado por la Dirección Nacional de Catastro para el o cada uno de los predios comprendidos en la operación, siendo subsidiariamente responsables las partes del negocio jurídico así como el escribano que otorgare la documentación que se inscribe en el Registro respectivo, se concluye que, a efectos de brindar seguridad jurídica, tanto a nivel interno como hacia los operadores externos, conviene que el Directorio se pronuncie, sobre los puntos a consideración, realizando la posterior comunicación a la Dirección General de Registros, Banco de la República Oriental del Uruguay, Asociación de Escribanos del Uruguay, Colegio de Abogados del Uruguay y otros actores que se consideren de interés;

CONSIDERANDO: el informe final de los servicios, agregado a fs. 69 a 75;

EL DIRECTORIO RESUELVE (con 5 votos);

1º) Aprobar las conclusiones del informe referido en el considerando y, disponer: a) A efectos del estudio de la situación de lindero, deberá estarse a la titulación y planos debidamente inscriptos, que acompañen cada ofrecimiento que se realice en cumplimiento de la ley n.º 19.577, de 20/12/17.

a.1) En el caso de que el campo a enajenar linde con aguas de ríos o arroyos navegables y flotables o sus álveos, o con colonias o padrones afectados a la colonización traslinderos, no corresponde el ofrecimiento previsto en el inciso 3º del artículo único de la ley n.º 19.577.

a.2) En el caso de que el campo a enajenar linde con aguas de ríos o arroyos no navegables ni flotables o sus álveos, o con colonias o padrones afectados a la colonización, corresponde el ofrecimiento previsto en el inciso 3º del artículo único de la ley n.º 19.577.

a.3) En el caso de que el campo a enajenar linde con aguas y álveos de lagos, lagunas, charcas y aguas embalsadas propiedad del Estado o con colonias o padrones afectados a la colonización traslinderas, no corresponde realizar el ofrecimiento previsto en el inciso 3º del artículo único de la ley n.º 19.577. Igual solución tendrá si linda con tierras fiscales.

a.4) En el caso de que el campo a enajenar linde con aguas y álveos de los lagos, lagunas, charcas y embalses que estén en terrenos propiedad de particulares, corresponde realizar el ofrecimiento previsto por el inciso 3º del artículo único de la ley n.º 19.577.

a.5) En el caso de que el campo a enajenar linde con camino público (nacional, departamental o vecinal) o con colonias o padrones afectados a la colonización traslinderas a dicho límite artificial, no corresponde el ofrecimiento regulado por el inciso 3º del artículo único de la ley n.º 19.577.

b) En el caso de enajenación de un campo ubicado en más de un departamento, cuya superficie no sea la exigida por la normativa vigente en el departamento respectivo, no corresponde realizar el ofrecimiento regulado por el inciso 2º del artículo único de la ley n.º 19.577.

c) Las promesas de compraventa inscriptas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley n.º 19.577, de campos con una superficie inferior a 500 has coneat 100, no están comprendidos en la obligación impuesta por los incisos segundo y tercero del artículo 35 de la ley n.º 11.029, de 12/01/948, según la redacción dada por ley n.º 19.577, de 22/12/17.

d) Los campos de una extensión inferior a 500 ha CONEAT 100 vendidos en remates judiciales celebrados antes del 19/01/18, no están comprendidos en la obligación impuesta por los incisos segundo y tercero del artículo 35 de la ley n.º 11.029, de 12/01/948, según la redacción dada por la ley n.º 19.577, de 22/12/17.

e) En el caso de enajenación, o de resultar necesario para el estudio de títulos de propiedad, el Instituto Nacional de Colonización expedirá un certificado estableciendo si un padrón es lindero o no es lindero, cuya vigencia será de 180 días contados desde la emisión del respectivo certificado, dentro de cuyo plazo deberá otorgarse el negocio jurídico proyectado: promesa de compraventa o compraventa definitiva.

f) Quedan fuera de la obligación de ofrecer, las compraventas otorgadas en cumplimiento de promesas de compraventas inscriptas después del 19/01/18, que se hubieran realizado teniendo como referencia un certificado negativo de linderos expedido por el INC.

2º) Fijar el valor de los certificados a expedirse en aplicación de la ley n.º 19.577, en \$ 1.050, que se actualizará en junio/2018 y posteriormente tendrá actualizaciones semestrales considerando el valor de la UR de ese momento, redondeado al billete en circulación de menor denominación.

3º) Comuníquese a la Dirección General de Registros, Banco de la República Oriental del Uruguay, Asociación de Escribanos del Uruguay y Colegio de Abogados del Uruguay y publíquese en la página WEB institucional.