



Dirección General de Registros Edificio del Notaredo - 18 de julio 1730 tel 2402 5642 - C.P. 11200 www.dgr.gub.uy

ACTA Nº 355.- En la ciudad de Montevideo, el veintinueve de agosto de dos mil doce, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7º de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. Asisten, por la Asesoría Técnica Registral, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, el Dr. Ricardo Brum y por la Auditoría Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados, de acuerdo a la temática a considerar, en calidad de Técnicos Registradores, los Escs. Federico Albín y Daniel Ramos. ----Nº 40/2012. Contenciosos registrales. Fernando Longo. Exp. 2012/11/18/76 – Alma Kubachek. Exp. 2012/11/18/80 - Iris Battagliotti. Exp. 2012/11/18/68. Se trata de oposiciones a la calificación registral contra inscripciones provisorias en los Registros de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Flores (Nº 154 de 6 de marzo de 2012) y Canelones, (Nos. 1060 de 29 de marzo de 2012 y 5738 de fecha 13 de diciembre de 2011) observados por la misma causal: nulidad absoluta del fraccionamiento por violación de las normas contenidas en el artículo 2 y 11 de la ley 10723, en la redacción dada por el artículo 83 literal "e" de la ley 18308. La Comisión Asesora se remite a los dictámenes números 75/2011 y 11/2012, cuyas copias se adjuntan, ratificando los comparecientes la opinión vertida en las referidas oportunidades y en el caso del Esc. Pablo Pérez, compartiendo la opinión mayoritaria que confirma las observaciones de los Registradores. El Esc. Daniel Ramos desea agregar que en función de ciertas actividades de capacitación a las que asistió (Encuentro interdisciplinario organizado por la Asociación de Escribanos del Uruguay, Curso de actualización de Derecho Registral dictado por la Escuela de Postgrado de la Facultad de Derecho y Taller de la Comisión de Derecho Registral de la citada asociación) y admitiendo que el tema es opinable, interpreta que el artículo 1º de la Ley 10723, en la redacción actual dada por el artículo 83 numeral 1º inciso a) de la Ley 18308, regula dos situaciones diferentes: la primera parte de dicho artículo refiere a la "creación de predios", con competencia exclusivamente departamental, de acuerdo a los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, separado de la expresión "así como", que refiere a la creación de centros poblados y que debe entenderse como concepto distinto a la creación de predios independientes. Este razonamiento lo lleva a admitir que si la Intendencia autoriza un fraccionamiento para un caso concreto, es porque existe un instrumento de ordenamiento territorial que así la habilita y que los predios independientes creados no formarán parte de un centro poblado. Los artículos 68 y 69 de la Ley 18308 regulan las facultades y legitimación de la policía administrativa a cargo de las intendencias municipales y en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. Son justamente las Intendencias las que autorizan o prohíben la creación de predios independientes conforme a dichos instrumentos. La presunción que establece el artículo 2º de la Ley 10723 ("constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra fuera de las zonas urbana y suburbana que cree uno o más predios independientes...") es una presunción relativa que admite como excepción la existencia de un instrumento de ordenamiento territorial habilitante. La nueva ley solo establece como límite al gobierno departamental, que los predios a crearse no vayan a formar parte de un centro poblado, verificación que efectuará la autoridad municipal en cada caso concreto. Agrega el Esc. Ramos, que en su opinión, no forma parte de la calificación registral el contralor de estos extremos, ya que deberán tenerse presente por la autoridad municipal al momento de aprobar el respectivo fraccionamiento. Son varias las oficinas las que intervienen en forma previa a la actuación notarial y registral y la aprobación e inscripción de los planos, como expresión de verdad oficial del Estado, inducen a los operadores jurídicos a admitir la viabilidad de los fraccionamientos en cuestión.-----No siendo para más, se cierra la presente en el lugar y fecha indicados.-



Dirección General de Registros Edificio del Notariado - 18 de julio 1730 tel 2402 5642 - C.P. 11200 www.dgr.gub.uy

Montevideo, 29 de agosto de 2012.

Sra. Directora General de Registros

Escribana Claudia Palacio Cora

De mi mayor consideración:

Se transcribe parte del informe elevado el 29 de mayo de 2012, que se entiende oportuno agregar en estas actuaciones:

" El 19 de setiembre de 2011 asumí como encargado de la Dirección de la Sección Inmobiliaria de Montevideo, en la cual se ingresan también documentos de la misma Sección del departamento de Maldonado.

Obtuve capacitación en la temática de la ley 18.308, de 18 de junio de 2008 (Ley de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible) en las siguientes instancias:

- Encuentro interdisciplinario (diciembre de 2010) realizado por iniciativa de la filial Colonia de la Asociación de Escribanos del Uruguay, en la que expusieran los profesores Ingeniero Agrimensor Eduardo Infantozzi y los Escribanos Ana Ranzetti, Carmen Saltó y Jorge Machado.
- Curso de Actualización de Derecho Registral (mayo- junio 2011) efectuado en la Escuela de Post Grado de la Facultad de Derecho, Universidad de la República.

En estos dos eventos la doctrina analizó exclusivamente los aspectos de la ley referidos a los fraccionamientos menores a 300 metros previstos en el artículo 83 literal i) de la ley 18.308, con vigencia desde el 10 de julio de 2008.1 Los docentes no hicieron referencia a las

^{1 &}quot;Queda prohibida, con las mísmas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie".

eventuales nulidades de los fraccionamientos en zonas rurales menores a 3 hectáreas, en Montevideo o Canelones, o 5 hectáreas en el resto del país como es el caso de Maldonado. Ambas ocasiones eran propicias para tratar la problemática que hoy analizamos. En la primera, por ser un tema específico (ley 18.308 y su incidencia registral) y en la segunda, por tratarse de una actualización en general de toda la normativa vinculada a la actividad registral.

3. Taller de la Comisión de Derecho Registral de la Asociación de Escribanos del Uruguay (octubre 2011). Se concluyó que la norma en cuestión sólo es aplicable para la formación de un centro poblado no siendo aplicable en los fraccionamientos rurales para un caso concreto.

Con todos estos insumos y admitiendo que el tema es opinable, interpreté que el art. 1º de la ley 10.723, en la redacción actual dada por el propio artículo 83, numeral 1 inciso a), de la ley ley 18.308², regula dos situaciones diferentes. En efecto, la primera parte del artículo refiere a la "creación de predios", con competencia exclusivamente departamental, de acuerdo a los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, separado de la expresión "así como", que refiere a la creación de centros poblados y que debe entenderse como concepto distinto a la creación de predios independientes. Implica considerar categorías diferentes las cuales tienen distinta regulación jurídica si bien puede admitirse que el predio independiente es un presupuesto a analizar frente a la posibilidad o no de formar parte de un centro poblado.

Mi razonamiento me llevó a admitir que si la Intendencia autoriza un fraccionamiento para un caso concreto, es porque existe un instrumento de ordenamiento que así la habilita y que los predios independientes creados no formarán parte de un centro poblado.

Los artículos 68 y 69 de la ley 18.308 regulan las facultades y legitimación de la policía administrativa a cargo de las intendencias municipales y en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible³. Son justamente

² Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, <u>así como</u>, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados" (subrayado mío)

³ Artículo 68. (Policía territorial. Facultades disciplinarias).- Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler, a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los

las Intendencias las que autorizan o prohiben la creación de predios independientes conforme a dichos instrumentos. La presunción que establece el artículo 2º de la ley 10.723 ⁴, una vez dictada la ley 18.308 que le da nueva redacción al artículo 1º de aquella, es una presunción relativa que admite como excepción la existencia de un instrumento de ordenamiento territorial habilitante. La nueva ley sólo establece como límite al gobierno departamental, que los predios a crearse no vayan a formar parte de un centro poblado, verificación que efectuará la autoridad municipal en cada caso concreto.

Respecto del contralor registral de estos instrumentos, entiendo que no forma parte de la calificación, ya que deberán tenerse presente por la autoridad municipal al momento de aprobar el respectivo fraccionamiento.

Como se observa se trata de un tema en que la doctrina no se pone de acuerdo sobre el alcance de la modificación de la ley 18.308. Además, corresponde expresar que las interpretaciones diferentes se dieron o se dan también en la propia Administración. Son varias las oficinas (Intendencias, Catastro) que deben intervenir previamente a la actuación notarial y registral. La aprobación e inscripción de los planos como expresión de verdad oficial del Estado inducen a los operadores jurídicos a admitir la viabilidad de los fraccionamientos en cuestión.

Saludo a Ud. muy atte.:

Esc., Daniel S. Ramos
Registro de la Propiedad Sec. Innobilidad
Encargado de Dirección

instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 69. (Facultad de policía territorial específica).- Las Intendencias Municipales, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la matería o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen:

- a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones.

La Intendencia Municipal deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Artículo 2º.- Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, este límite queda reducido a tres hectáreas.

on on policina e un objectivo destoro de la como filosomo, no trova e la localizació de la comencia. Como o como o como filosofico de messo e antecidad desego se un lesposerío, como localizació de seculos especia En como especia de la como especia de la como especia per desego de la como filosoficio de la como especia de

and the second of the second o

and the second of the second o

and the second of the second o

este de transporte de la company de la c La company de la company d La company de la company d La company de la company de

okontago (f. 1915). Program taga keminto kamingaria, oko 2019, kamin filmedato o kapin keming fil Kontago filmoka sati

A standard and the standard

in a transfer en en en jerken av aktavisk kalinerak en i filmet i med skriver av en en en en en en en en en en

and the second of the second o

in the second of the second of