

MANUAL DE CALIFICACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS
Registro de la Propiedad - Sección Inmobiliaria

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

1. ROGACIÓN: Resoluciones: Números 112/2000 y 33/2024.

Res. 112/2000.

Visto: La inexistencia de forma reglada para la rogación de inscripción en los casos referidos en la resolución n° 152/99 de 27 de agosto de 1999 y la necesidad de proceder a uniformizar criterios sobre el tema.

Resultando:

- I) La ley n° 16.871 de 28 de setiembre de 1997, prevé la rogación escrita para hacer efectivo el desistimiento y sólo en el artículo 50, en sede del registro nacional de comercio recoge la rogatoria minuta.
- II) Salvo en los casos antedichos, en nuestro sistema registral la rogación, no está sujeta a forma preestablecida.
- III) Para el caso en cuestión, puede no quedar claro a los efectos de la información futura, quién solicitó la inscripción y con qué alcance o limitaciones.
- IV) La comisión asesora registral, elevó a consideración de la dirección general de registros, el dictamen n° 14/2000, que aprueba por unanimidad el informe del escribano federico albín.

Considerando:

- I) Se comparte en todos sus términos el referido dictamen, en cuanto es conveniente, dar cumplimiento al principio de especialidad o determinación que impone una adecuada identificación de los bienes y personas, así como los derechos que se registran y lograr la realización efectiva del elemento esencial de la publicidad registral, la seguridad jurídica.
- II) A tal efecto, deberá dejarse constancia en forma expresa en el documento presentado a inscribir, a qué bien o bienes se extiende la solicitud de inscripción, así como de aquellos que son excluidos. Atento: a lo expuesto, a lo dispuesto por los artículos 3°, 7° y 85 de la ley n° 16.871 de 28 de setiembre de 1997, resolución de la dirección general de registros n° 152/99, de 27 de agosto de 1999 y a lo dictaminado por la comisión asesora registral.

El Director General de Registros

Resuelve

1º) Presentado un certificado de resultancias de autos en las condiciones establecidas por la resolución de la dirección general de registros n° 152/99, de 27 de agosto de 1999, la rogación del interesado en la inscripción, referida a determinados bienes, deberá figurar al pie del documento y en la minuta registral, o en su sustituto cuando corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 del decreto 99/998 de 21 de abril de 1998.

2º) Notifíquese con copia del dictamen de la comisión asesora registral y del informe en que se funda a los directores o encargados de registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo, y colocarán copia simple de esta resolución en uno o más lugares visibles al público.

3º) Comuníquese a la comisión asesora registral,
cumplido archívese.

Escribano Juan Pablo Croce. Director General de Registros.

RESOLUCIÓN 33/2024.

RESOLUCION N° 33 / 2024

Montevideo, 19 de abril de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone establecer un criterio de calificación respecto a las rogatorias de inscripción parcial.

RESULTANDO: I) En las reuniones de Técnicos Registradores organizadas por la Auditoría y la Asesoría Registral se discutió si la rogatoria de inscripción parcial, prevista en las Resoluciones de Nos. 152/1999, de 27 de agosto de 1999 y 112/2000, de 11 de julio de 2000, puede también realizarse con posterioridad al ingreso, cuando el mismo aún no hubiera sido calificado o se hubiere inscripto provisoriamente.

II) Se da frecuentemente, al ingresar documentos que refieren a más de un bien, frente a observaciones que puedan realizarse en la calificación, que el interesado en la inscripción plantea la rogatoria de inscripción por aquellos bienes que no tienen problema a los efectos de dejar fuera de la registración los restantes. El problema de esta operativa, es que la rogatoria de inscripción parcial se efectúa luego de que el Registro dio ingreso al acto inscribible, es decir que el mismo ya produjo efectos de oponibilidad y prioridad, y al quitar ciertos bienes de la inscripción, se podrían afectar derechos de terceros.

III) La Ley Registral reguló la posibilidad de desistir de una inscripción con posterioridad a su ingreso en el artículo 86, pero dicho desistimiento opera siempre y cuando se le acredite al Registro la no existencia de inscripciones que afecten a los otorgantes y a los bienes objeto del acto registrado. Varios Técnicos Registradores manifestaron que si se acepta una rogación parcial de inscripción con posterioridad al ingreso del documento, estaríamos por vía indirecta, haciendo lugar a un desistimiento respecto de algunos bienes, sin las garantías que requiere el artículo 86.

IV) La Comisión Asesora estudió este problema en dictamen N° 76-II /2024, asentado en Acta N° 495, de fecha 12 de marzo de 2024, concluyendo por mayoría de votos, que la rogatoria parcial efectuada luego del ingreso del documento resulta de mucha utilidad práctica para los usuarios, pero solo debería aceptarse en tanto se respeten los requisitos exigidos en el artículo 86 de la Ley 16871, pues en los hechos se está desistiendo parcialmente de una inscripción. También sería admisible que se presente un certificado notarial acreditando la inexistencia de inscripciones que afecten a los otorgantes y bienes objeto del acto registrado. En forma discordante se expresó el Esc. Leonardo Artigas, para quien el artículo 86, de acuerdo a la redacción de la disposición, se aplica a la totalidad del acto inscribible, y no respecto de algunos bienes. En su opinión, la rogación parcial no puede realizarse con posterioridad al ingreso del documento y debería efectuarse respecto de aquellos bienes que no se quiere registrar, pero no respecto al acto en sí mismo.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado en mayoría por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3° y 86 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1°) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para los Registradores:

- 1.1 La rogatoria de inscripción parcial puede también realizarse con posterioridad al ingreso del documento, cuando el mismo aún no hubiera sido calificado o se hubiere inscripto provisoriamente.

1.2 En tal supuesto, la nota de solicitud deberá efectuarse cumpliendo las formalidades y adjuntando los recaudos exigidos por el artículo 86 de la Ley 16871, pudiendo sustituirse la presentación de los certificados registrales por una certificación notarial acreditando que con posterioridad o simultáneamente al otorgamiento del acto en cuestión, no se han efectuado inscripciones que afecten a los otorgantes ni a los bienes objeto de la registración.

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM


Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

1. Documento no ingresado al registro: Rige **Res. 112/2000**.
2. Documento en trámite de inscripción: Rige **Res. 33/2024**. En este último caso (Res.33/2024), deberá presentarse: Nota de Solicitud cumpliendo las formalidades y adjuntando los recaudos exigidos por el artículo 86 de la Ley 16.871; pudiendo sustituirse la presentación de los certificados registrales exigidos por dicha norma, por una certificación notarial acreditando que con posterioridad o simultáneamente al otorgamiento del acto en cuestión, no se han efectuado inscripciones que afecten a los otorgantes ni a los bienes objeto de la registración. Se presenta: Nota original suscrita por los otorgantes del acto con firmas certificadas notarialmente con copia para el Registro. En caso de que el acto estuviese otorgado en Escritura Pública, la nota deberá estar además suscrita por el Escribano autorizante, con su firma certificada. No ingresa por ventanilla.

Debe tenerse presente que las copias de escrituras públicas y testimonios de protocolización de documentos privados se inscriben de acuerdo a la forma en que los mismos han sido expedidos, según la parte a la que beneficia la inscripción, por los actos y bienes que de acuerdo a ello corresponda, y en concordancia con lo que de la respectiva minuta registral que se acompañe resulte.

Arts. 211, 212 y 217 de la Acordada N° 7533 S.C.J (Reglamento Notarial);

Art. 274 de la Ley 16.320;

Arts. 87 y 92 de la Ley 16.871; y demás normas concordantes.

Las primeras copias de escrituras de partición, además, deberán estar expedidas de la forma en que dispone el artículo 221 de la Acordada N° 7533 de la Suprema Corte de Justicia (Reglamento Notarial).

ACTOS INSCRIBIBLES:

2. COMPRAVENTAS. Controles.

2.1. IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES:

Actos otorgados a partir del 30 de marzo de 1990.

Actos Exonerados:

A) Compraventa en Cumplimiento de Promesa:

Art. 8 Literales A y B de la Ley 16.107 - Art 2º Numeral 1 Decreto 252/998.

Exclusivamente en dos casos el control lo realiza el Escribano; en todos los demás casos de exoneraciones se debe presentar declaración jurada ante la Dirección General Impositiva.

a) Cuando el impuesto se abonó al momento del otorgamiento de la promesa. El Escribano debe controlar número y fecha de la Declaración Jurada y número y fecha del boleto de pago;

b) Compraventas en cumplimiento de promesas otorgadas e inscriptas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 16.107. En este caso el escribano debe controlar la fecha de la inscripción de la promesa. Si la promesa se otorgó antes de la vigencia de la Ley 16.107, pero se inscribió después, la compraventa se encuentra gravada.

Casos especiales: Compraventas **no** exentas de control por otorgarse en cumplimiento de promesa previa:

a) No están exoneradas, y por consiguiente corresponde el pago del impuesto en los casos de compraventas otorgadas en cumplimiento de promesas cuya fecha de otorgamiento es anterior a la entrada en vigencia de la ley pero que fueron inscriptas con posterioridad a dicha fecha.

b) Los actos que se encuentran exonerados del pago del impuesto por disposición legal lo son de manera individual. En consecuencia, el otorgamiento de una promesa por la que se presentó la correspondiente Declaración Jurada de exoneración no tiene por efecto que al momento de la compraventa en cumplimiento de ella no sea exigible la presentación de la Declaración Jurada correspondiente a esta última, la que configura otro acto exonerado, distinto del primero y sujeto a la misma exigencia. Art. 8 Lit. A de la Ley 16.107; **Circular DGR N° 2/2024**.

En este caso la normativa no habilita a que sea el escribano quien establezca bajo su responsabilidad que el acto está exonerado mediante la acreditación de ciertos extremos como en los casos mencionados en el apartado anterior, sino que se reserva dicha prerrogativa a la DGI, único organismo competente para ello.

B) Prescripción de ITP: Se debe adjuntar Resolución de Prescripción dictada por DGI.

2.2. TRACTO SUCESIVO.

- En caso de diferir el número de padrón actual con el que resulta del asiento registral de la última inscripción, debe adjuntarse **cédula catastral informada** de la que surja como padrón anterior, el que consta en el antecedente registral (Art. 14 Numeral 3, Decreto 99/1998).

- En el caso de las Unidades “Garajes”, en que se adquieren cuotas partes, se deben descartar todas las inscripciones posteriores al tracto, de forma genérica.

2.3. CONCUBINATO.

En los casos en que del asiento registral figure como adquirente persona distinta al compareciente/causante, se controlará:

- Inscripción del reconocimiento del concubinato en Registro Nacional de Actos Personales.
- El Escribano deberá certificar que el inmueble se encuentra incluido en el inventario de bienes concubinarios.

2.4. CALIFICACIÓN SUSTANCIAL:

2.4.1. Datos de los comparecientes:

Artículo 9 Numeral 3 Ley 16.871.

2.4.2. Objeto. Descripción del Inmueble:

Plano inscripto (Art. 286 Ley 12.804 de 30/11/1960), descripción, deslinde, y superficie.

2.4.3. Padrones en mayor área: Art 85 Ley 16.462; Art. 7, 8 y 9 Decreto 364/1995; Decreto 107/1999; Art. 9 N° 1 Ley 16.871; Art. 18 Inc. 2 Decreto 99/1998.

2.4.4. Precio:

RESOLUCIÓN 76/2024.

RESOLUCION N° 76 / 2024

Montevideo, 14 de agosto de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone establecer un criterio de calificación respecto al control de lo establecido en el inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley N° 19210, de 29 de abril de 2014, en la redacción dada por el artículo 221 de la Ley N° 19889, de 9 de julio de 2020.

RESULTANDO: I) El Registrador de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama, plantea la siguiente situación: a) El inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley N° 19210 impone al Registrador el control de los medios de pago utilizados en *"los actos y contratos registrables"* que según la misma ley corresponda. Seguidamente, el mismo inciso establece que *"En las operaciones con saldo de precio no se requerirá la individualización de los medios de pago utilizados para cancelar dicho saldo siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente"*. b) Sin perjuicio de la inadecuada redacción dada a la disposición (ya que es imposible controlar los medios de pago que aun no fueron utilizados, y en consecuencia debió haberse escogido el tiempo futuro para esa parte de la norma), queda claro que a ese momento no corresponde al Registrador efectuar otro control que el de que los pagos efectuados en el acto objeto de la inscripción, se hayan realizado mediante los medios de pago legalmente admitidos. Sin perjuicio de ello, la salvedad que hace la norma al agregar la expresión *"siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente"* podría dar lugar a interpretar que el que las partes hayan establecido en el documento que para el pago del saldo de precio que se hará en el futuro se utilizarán los medios de pago permitidos por la legislación, también constituye un control registral. c) A juicio del Registrador, interpretar la disposición objeto de este análisis de esa forma sería técnicamente erróneo y además inconveniente, dado que por un lado, el espíritu de la Ley 19889 en cuanto a los controles relativos a los medios de pago a utilizarse en los actos registrables, fue el de racionalizarlos y flexibilizarlos dentro de ciertos límites, y por lo tanto exigir al Registrador un control de ese tipo, en esa instancia, cuando la propia norma obliga a que el mismo deberá ser realizado de forma precisa al momento del ingreso del acto definitivo en el que efectivamente se producirán los pagos, no parece racional representando una exigencia excesiva e innecesaria. Por otro lado, porque dar a la norma en cuestión dicha interpretación parece desmedido, ya que de omitirse por parte de los otorgantes tal manifestación en el documento el Registro debería proceder a observar el mismo, y dicha observación solamente podría ser levantada mediante el otorgamiento de una declaratoria en la que las mismas partes salven la omisión, en la medida que la misma no es susceptible de ser levantada por certificación notarial ya que no es posible, por no ser objeto de certificación notarial, un hecho futuro que depende de terceras personas (artículo 248 y siguientes de la Acordada N° 7533 S.C.J.).

II) La Comisión Asesora estudió el punto en dictamen N° 88/2024, asentado en Acta N° 498, de 5 de julio de 2024, destacando: a) Sin perjuicio de compartir con el Esc. Guillama que el espíritu de la Ley 19889 fue flexibilizar los estrictos controles impuestos por la Ley 19210, resulta totalmente claro en el nuevo texto legal que *"En las operaciones con saldo de precio no se requerirá la individualización de los medios de pago utilizados para cancelar dicho saldo, siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente"*, lo cual implica que en el contrato en el cual se estipula un saldo de precio, debe figurar una cláusula o declaración de las partes estableciendo que los pagos se efectuarán de acuerdo a los medios autorizados en la Ley 19210. b) La norma también aclara que *"Los Registros Públicos controlarán el cumplimiento de estas disposiciones"*, lo cual implica que esta exigencia forma parte de la calificación registral. c) En conclusión, la Comisión dictamina que si esta cláusula no se estableció en el contrato, el Registro debe observar la inscripción, pudiendo levantarse con declaratoria de las partes o también con un certificado notarial que deje constancia que los otorgantes estipularon dicha obligación por separado.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.



ATENTO: a lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley N° 19210, de 29 de abril de 2014, en la redacción dada por el artículo 221 de la Ley N° 19889, de 9 de julio de 2020, al artículo 3 numeral 3º, de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

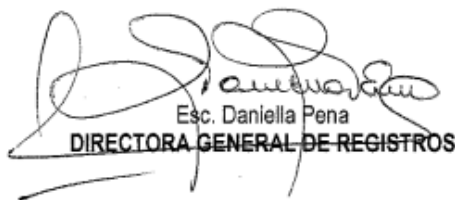
RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que toda vez que se inscriban contratos los cuales surja un saldo de precio, se deberá controlar que exista una cláusula o declaración de las partes estableciendo que los pagos se efectuarán de acuerdo a los medios autorizados en la Ley 19210. La omisión podrá subsanarse con la presentación de declaratoria de las partes o también con un certificado notarial que deje constancia que los otorgantes estipularon dicha obligación en documento por separado.

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM



Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

2.4.5. Cláusula de Tradición: Arts. 763 y siguientes del Código Civil.

2.4.6. Subrogación: Si hay cláusula de subrogación por el adquirente, debe surgir de la minuta.

2.4.7. Poderes:

RESOLUCIÓN 137/02.

Visto: el Congreso Nacional de Registradores, realizado en la ciudad de Minas entre el 21 al 23 de junio de 2001.

Resultando:

I) Que el fundamento de su convocatoria, lo constituyó la necesidad de responder a las consultas y planteamientos de los registradores de todo el país con la finalidad de establecer criterios uniformes de calificación registral.

II) Que en base al temario recibido, esta Dirección General estimó oportuno solicitar a la Comisión Asesora Registral los dictámenes pertinentes a efectos de ser considerados en el Congreso Nacional

III) Que difundidos y explicitados los dictámenes de la Comisión Asesora Registral, compendiados en el Acta 57 de 20 de junio de 2001, con el aporte de todos los registradores participantes en el evento, se resaltan como altamente positivas y de importante valor técnico jurídico las conclusiones obtenidas en el referido Congreso.

IV) Que en la presente Resolución, se incluye el alcance del control de la representación en los actos y negocios jurídicos inscribibles, a efectos de expedirse si corresponde o no exigir una expresión determinada en las constancias notariales de los títulos presentados a registrar, identificando al tema como la Conclusión Número 9A.

Considerando:

I) Que la calificación registral, en tanto constituye el medio para hacer efectivo el principio de legalidad (Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo II, pág.6 y siguientes), supone tener como instrumentos para su verificación a los documentos cuya inscripción se solicita, a las constancias notariales que los complementan y a los datos que surjan de los propios asientos registrales (artículos 64, 65 y 90 de la ley 16.871).

II) Que el control del poder de representación, en cuanto haya sido invocado por los sujetos comparecientes, se estima de competencia y responsabilidad del Escribano por constituir el agente encargado de la autenticidad del otorgamiento y tener conocimiento directo de los actos y negocios jurídicos a registrar.

III) Que en consecuencia, la actuación del Registrador debe limitarse a verificar la existencia del respectivo control notarial, siendo de orden observar los documentos sólo frente a la constatación de su omisión o por la comprobación de una nulidad

manifiesta en tanto surja del propio documento cuya inscripción se solicita, no correspondiendo establecer objeción alguna si no se precisan en forma expresa las facultades del mandatario, apoderado o representante estatutario.

IV) Que respecto a la vigencia del poder, en igual sentido se entiende que el tema debe centrarse en la actuación notarial, y además, por lo dispuesto en el artículo 100 de la ley 16.871 por cuanto deroga expresamente la ley 2.627 de 28 de marzo de 1900.

V) Que la Comisión Asesora Registral se pronunció por la solución amplia, por cuanto concluye "que deberá estarse al contralor notarial que establezca las facultades de representación del apoderado y vigencia del poder. Si no se controlare la vigencia del poder, el acto no podrá observarse."

VI) Que de acuerdo al numeral 3) del artículo 3º de la ley 16.871, compete a la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares con carácter vinculante para los Registradores.

VII) Que con la presente resolución se procura armonizar la aplicación de la normativa con incidencia en la actividad de calificación registral y con el objetivo de unificar su interpretación en casos similares. Atento: a lo dispuesto por los artículos 3, numeral 3, 7, 62, 64, 65 y 100 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; artículo 6º del Dto.99/98, de 21 de abril de 1998; y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

El Director General de Registros,

Resuelve:

1º) Establecer como criterio de calificación registral, con carácter vinculante para los registradores, que existiendo otorgamientos por mandatario, apoderado u otro tipo de representante contractual o estatutario, el control de la representación invocada se limitará a verificar la existencia de la respectiva constancia notarial. No corresponderá observar las solicitudes de inscripción si no se establecieren en forma expresa las facultades y vigencias de los apoderamientos.

Fdo.Dr.Esc. Fernando Caride Bianchi Director General de Registros

- Poder proveniente del extranjero: Art. 291 - Ley 18.362.

2.4.8. Constancias: Conocimiento, lectura, otorgamiento, suscripción y referencia.

Resolución 35/2024: Establece los criterios de calificación en los casos en que se omitió alguna de estas constancias.

Deben constar las firmas; y la expedición de copia debe ser para el comprador.

RESOLUCIÓN 35/2024.

RESOLUCION Nº 35 / 2024

Montevideo, 19 de abril de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone establecer un criterio de calificación respecto a la forma de levantar observaciones, cuando del documento no surgen las constancias notariales propias del tipo instrumental utilizado.

RESULTANDO: I) En las reuniones de Técnicos Registradores organizadas por la Auditoría y la Asesoría Registral se puso de manifiesto que la Resolución de la DGR Nº 88/2019 había dado solución a este tema estableciendo: *"Cuando faltan las constancias de lectura, otorgamiento, suscripción, o identidad. Se aceptará: a) Si se trata de escritura pública, que se presente una declaratoria del escribano interviniente, dejando constancia que la lectura, el otorgamiento y/o la suscripción se realizó, o que se conoce o acreditó la identidad de los otorgantes, pero se omitió dejar constancia de ello, formulada ante otro escribano, también en escritura; b) Si se trata de documento privado, sin perjuicio de la declaración ante otro colega con firmas certificadas, también bastará y será admisible que se presente un certificado notarial dejando igual constancia, ya que siendo un documento privado, no hay porque requerir ninguna solemnidad o formalidad especial".*

II) Dicha solución era correcta, pero el problema es que la resolución fue dejada sin efecto por la Nº 103/2020, en el entendido que las soluciones que se establecían para otras observaciones eran *"un tanto rígidas, quitando margen a la necesaria discrecionalidad que deben tener los Registradores frente a la casuística que suele presentarse en su labor".*

III) La Comisión Asesora se pronunció sobre el punto, en dictamen Nº 76-IV /2024, asentado en Acta Nº 495, de fecha 12 de marzo de 2024, concluyendo que este tema en particular no tiene casuísticas y variantes que ameriten soluciones específicas que limiten la discrecionalidad en la calificación, pudiendo resolverse

manteniendo el criterio relacionado, que no implica más que la correcta aplicación de las normas legales y reglamentarias que rigen la actuación notarial (Decreto – Ley N° 1421 y Acordada de la Suprema Corte de Justicia N° 7533 y disposiciones modificativas). Por lo expuesto, entienden conveniente recoger este criterio de calificación con carácter general para todos los Registros.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los 3 numeral 3°, de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) ESTABLECER como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que cuando del documento no surgen las constancias notariales propias del tipo instrumental utilizado, como las de lectura, otorgamiento, suscripción, o identidad, se aceptará:

- a) Si se trata de escritura pública, que se presente una declaratoria del escribano interviniente formulada ante otro escribano, también en escritura, dejando constancia de los controles omitidos en el documento presentado a inscribir.
- b) Si se trata de documento privado, sin perjuicio de la declaración ante otro colega con firmas certificadas, también bastará y será admisible que se presente un certificado notarial dejando igual constancia.

2.5. CONTROLES FISCALES Y OTROS.

2.5.1. Banco de Previsión Social:

Ley 16.170 Art. 664.

Se controla cuando el vendedor es contribuyente por cualquier concepto.

No contribuyentes: Declaración Jurada Negativa (**Res. 62/2014**).

En casos de Sociedades por Acciones Simplificadas: **Res. 62/2014 - N° 1.1.**

Sociedades Extranjeras (Actos Aislados): **Circular DGR 9/2014.**

Las Sociedades Anónimas, en todos los casos (aun estando inactivas), deberán presentar Certificado Especial de BPS que habilite la enajenación o gravamen.

2.5.2. Certificado Único Departamental:

Ley 17.930 Art. 487; Decreto 502/007; Decreto 329/2008; y Resolución 115/2008.

Se exige a los sujetos contribuyentes de IRAE e IMEBA.

No contribuyentes: Declaración Negativa (Quienes estén mencionados en el artículo 3° del Título 4 del Texto Ordenado de la DGI no pueden efectuar declaración negativa).

Excepciones al contralor: Art. 3 Decreto 502/007; Resolución 144/2008.

2.5.3. Impuesto al Patrimonio:

Decreto 600/988.

Contribuyentes: Se controla Fecha de Declaración Jurada y Fecha de Recibo de Pago.

No contribuyentes: Declaración Negativa (Quienes estén mencionados en el artículo 3° del Título 4 del Texto Ordenado de la DGI no pueden efectuar declaración negativa).

2.5.4. Certificado de Conexión a Saneamiento:

Ley 18.840; Decreto 59/2013.

Corresponde el control cuando se autoricen instrumentos en los cuales se **transmita por cualquier título el dominio** de bienes inmuebles (urbanos, suburbanos) **con construcciones** (padrones en propiedad común o en propiedad horizontal).

Excepciones: Art. 352 de la Ley 19.355.

- En bienes rurales **no** se controla.

- **Decreto 59/2013** reglamentario de la Ley 18.840 – Art. 5 Inc. 2:

El certificado establecido en el artículo 15° de la Ley 18.840 se mantendrá vigente mientras no se realicen nuevas obras en el inmueble, no teniendo en consecuencia fecha fija de vencimiento.-

Res. 79/2016, Res. 137/2020 Art 1.4 y Circular 3/2016.

CIRCULAR 3/2016.

Distribución: A todos los Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria.

Señor/a Director/a:

En relación al control dispuesto por el artículo 15 de la Ley 18840, de 23 de noviembre de 2011, se cree conveniente aclarar a los Señores Registradores que en aquellos casos en los cuales se encuentre en trámite la solicitud de conexión a saneamiento, OSE expide un certificado especial que acredita que el inmueble correspondiente “posee conexión en gestión a la red pública de saneamiento de acuerdo a las previsiones de la Ley N° 18840”, el cual se adjunta a la presente.

El control notarial de dicho certificado debe entenderse suficiente a los efectos de proceder a la inscripción respectiva.

Sin otro particular, le saluda muy atte.

RESOLUCIÓN N° 79/2016.

Res. 79 - 2016 SANEAMIENTO Bs. rurales. c.v.

RESOLUCION N° 79 / 2016

Montevideo, 27 de julio de 2016.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Encargada de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto, Esc. Fernanda Aguiar consulta si el control del certificado exigido por el artículo 15 de la Ley 18840, de 23 de noviembre de 2011 es de aplicación para las operaciones que refieran a bienes rurales, donde obviamente no hay posibilidad de conexión a redes de saneamiento.

RESULTANDO: I) La disposición citada establece: *"El Registro Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá ningún documento en que se transmita por cualquier título el dominio de inmuebles con construcciones, sin la constancia notarial de que se obtuvo el certificado de la Administración de las Obras Sanitarias del Estado o de la Intendencia de Montevideo en su caso".*

II) La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen N° 31/2016, asentado en **Acta N° 411**, de fecha 15 de julio de 2016. Resulta claro a todos sus miembros, que la ley estableció el certificado respecto de los inmuebles con construcciones, sin distinguir su ubicación geográfica y si bien les consta que tanto la Intendencia de Montevideo como OSE lo expiden aun para los bienes rurales, les resulta obvio que el legislador se estaba refiriendo a bienes urbanos o suburbanos, que son los únicos en los cuales puede existir conexión a la red pública de saneamiento.

III) En efecto, carece de toda lógica suponer que un bien ubicado en zona rural pueda tener tal conexión y parece un despropósito exigir el certificado para la inscripción de los documentos respectivos. Refuerza esta idea lo establecido en el artículo 2° del Decreto N° 59/2013, que establece *"Se considera que un inmueble tiene frente a la red pública de saneamiento, cuando ésta pasa por la calzada o la acera del inmueble"*, lo cual da la pauta que la exigencia está referida a bienes urbanos o suburbanos.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 15 de la Ley 18840, de 23 de noviembre de 2011, 2° del Decreto N° 59/2013 y 3° numerales 3 y 5 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

R E S U E L V E :

1º) ESTABLECER como criterio de calificación, **con carácter vinculante** para los Registradores, que tratándose de bienes ubicados en zona rural, no corresponde la exigencia del certificado exigido por el artículo 15 de la Ley 18840, de 23 de noviembre de 2011.

RESOLUCIÓN 137/2020.

RESOLUCION Nº 137/ 2020

Montevideo, 30 de noviembre de 2020.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales el Registrador de la Propiedad de Florida, Esc. Rafael Bruzzone consulta respecto al ciertos criterios de calificación registral que se le han planteado en su función.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para los Registradores:

- 1.1 Cuando adquieren los dos cónyuges (tanto en el régimen legal como separados de bienes) y enajena una sola persona su cuota parte, al existir venta de cuota indivisa de bien inmueble ubicado en zona suburbana o rural, corresponde observar e inscribir provisoriamente.
- 1.2 Aclarar que corresponde a cada Gobierno Departamental y no a la Dirección Nacional de Catastro, la determinación si el inmueble está ubicado en zona urbana, suburbana o rural, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y el Registro debe limitarse a controlar la constancia que acredite tales extremos por parte del escribano interviniente.
- 1.3 Recordar a los Sres. Registradores la vigencia de la la Resolución de la DGR Nº 87/2016, respecto al control del artículo 35 de la Ley Nº 11029, agregándose a lo allí dispuesto, que cuando se enajenan varios inmuebles, también se debe estar a lo que surja de la constancia notarial respectiva para verificar si en la sumatoria de todos los padrones se supera la superficie de 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100.
- 1.4 Recordar a los Sres. Registradores la vigencia de la Resolución de la DGR Nº 79/2016, respecto al control del certificado de Saneamiento exigido por la Ley Nº 18840, agregándose a lo allí dispuesto, que corresponde al Registro controlar la constancia notarial o la declaración de que no han existido nuevas obras con posterioridad a la fecha de expedición del certificado.

2.5.5. Contribución Inmobiliaria. Ley 9.328 – Art. 1.

Exoneraciones: Ley 19.355 Art. 497- Res. 143/99

Res. 132/2001: Se controlará la cuota al día del convenio y el pago de la cuota del año en curso vigente al momento de la inscripción.

2.5.6. Impuesto de Enseñanza Primaria. Ley 15.809 - Art 641 en la redacción dada por el Art. 77 de la Ley 19.535.

El Escribano debe controlar la constancia emitida por la Dirección General Impositiva, de estar al día con el impuesto, a partir del 3 de setiembre de 2018 (Res. DGI N° 5294/2018).

2.5.7. Declaración Jurada de Caracterización Urbana: Ley 19.996, vigente desde el 1 de enero de 2022; Res. 39/2022 y Circular 8/2021.

Toda escritura de **traslación, constitución de dominio o hipoteca**, así como para la inscripción de **compromisos de compraventa** de bienes **urbanos y suburbanos** requerirá la constancia de haber presentado una Declaración Jurada de Caracterización Urbana en la Dirección Nacional de Catastro con una antigüedad no mayor a 5 años para bienes en régimen de propiedad común, y tratándose de unidades de Propiedad Horizontal dicha antigüedad se extenderá a 10 años.

Ley 17.296 Art. 178 vigente desde el 26 de junio de 2002, con la redacción dada por la Ley 19.996 vigente desde el 1 de enero de 2022.

La Declaración Jurada de Caracterización Urbana debe estar **vigente a la fecha de inscripción.**

CIRCULAR 8/2021.

CIRCULAR N° 8 /2021

Montevideo, 23 de diciembre de 2021.

REFERENCIA: Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana.

DISTRIBUCIÓN: A todos los Registros.

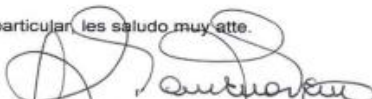
Sr/a. Director/a:

Ante la inminente entrada en vigencia de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021, que comenzará a regir el 2 de enero próximo, en el caso concreto del artículo 125 y respecto del control de las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana, se pone en conocimiento de los Señores Registradores, las siguientes pautas de actuación:

1) La norma impone **controlar una DJCU vigente para los actos otorgados a partir del 1.1.2022 (vigencia de la Ley N° 19996), en consecuencia la modificación legal no alcanza a los actos otorgados e inscriptos hasta el 31 de diciembre de 2021.** Los actos otorgados hasta el 31 de diciembre de 2021 que se presenten a inscribir a partir del 2 de enero de 2022, se regirán por el artículo 178 de la Ley 17296, de 21 de febrero de 2001, en su redacción original, resultando aplicable la Resolución vinculante de la Dirección General de Registros N° 142/2002 del 17 de julio de 2002.

2) En *"toda escritura de traslación o constitución de dominio e hipoteca, así como para la inscripción de compromisos de compraventa de bienes urbanos y suburbanos"* **otorgados a partir del 1° de enero de 2022, deberá controlarse la DJCU vigente conforme a lo dispuesto por el artículo 125 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021.** Por aplicación del principio de jerarquía de las normas **en tal supuesto, quedarán sin efecto la Resolución vinculante de la DGR N° 142/2002 y sus modificativas.**

Sin otro particular, les saludo muy atte.



LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) ESTABLECER los siguientes criterios de calificación con carácter vinculante para los Señores Registradores:

- 1.1 Si la Cédula Catastral adjunta al documento que se presenta a inscribir refiere expresamente que el inmueble cumple con el artículo 178 de la Ley 17296, no resulta necesario controlar la Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

- 1.2 Atendiendo a que la modificación introducida por la Ley N° 19996 no modifica los criterios establecidos en los artículos 662 y siguientes de la Ley 16170, si el enajenante o hipotecante declara no ser contribuyente al Banco de Previsión Social, el Registro no debe cuestionar la falta de referencia al control de las eventuales construcciones, pues el vocablo "contribuyente" debe tomarse en sentido amplio, de forma que cubre cualquier aspecto por el cual una persona deba aportes al BPS, incluyendo tales construcciones.
- 1.3 En consecuencia, si en el documento se controla un certificado especial por las construcciones existentes y surge la declaración de inexistencia de reformas o ampliaciones posteriores, no corresponde exigir ningún control adicional, salvo que se adjunte o controle notarialmente una Declaración Jurada de Caracterización Urbana que refiera construcciones posteriores.

Excepciones: Ley 17.930 Art 360 - Ley 20.075 Art 361 - Ley 20.075 Art 330.

SECCIÓN IV - INCISOS DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

INCISO 14 - MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 330

Se exceptúa del requisito de control dispuesto por el artículo 178 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, en la redacción dada por el artículo 125 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021, en aquellos actos o contratos en los cuales intervenga la Agencia Nacional de Vivienda en su calidad de fiduciaria de fideicomisos constituidos por el Banco Hipotecario del Uruguay, siempre que el beneficiario sea público. (*)

2.5.8. Adicional al Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales: Ley 17.738, Art. 71, Lit. F y Decreto 67/2005, Art. 33.

Corresponde tributar este adicional cuando se actúe con planos **registrados a partir del 1/08/2004** y se trate de la primera traslación de dominio (enajenaciones y sucesiones) gravada con el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, sea de propiedad común como propiedad horizontal.

Monto: 5 % del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales en Timbres Profesionales adheridos a la primera copia o al CRA.

2.5.9. Voto. Ley 16.017; Res. 217/2000 - Circular 6/2015.

Período de contralor: El **contralor** de la obligación de votar se aplicará a los documentos otorgados **durante un período de 120 días, los que comenzarán a contarse a partir de los 120 días siguientes al acto eleccionario** (Elecciones nacionales, departamentales, plebiscitos y referéndum). Los días se contarán corridos.

Alcance: El contralor se limitará a los firmantes del acto o negocio jurídico presentado a inscribir.

Forma de contralor: Si se tratare de documentos con intervención notarial, el contralor se verificará con la constancia del escribano interviniente. En caso de firmantes no obligados a votar, se deberá establecer en el documento la declaración jurada del ciudadano de no corresponderle dicha obligación. En los actos sin intervención notarial (arrendamientos rurales), se presentará la constancia de voto conjuntamente con el documento, en cuyo caso el contralor lo efectuará el propio registro.

Excepciones: No se efectuará el contralor en los siguientes casos:

- Al profesional interviniente;
- Si el documento emanare de una Institución Pública, o sea una Institución Pública uno de sus otorgantes;
- A los firmantes de las solicitudes de información o testimonios.
- En los Certificados de Resultancias de Autos.

2.5.10. Declaratorias por transformación, fusión o escisión de sociedades comerciales: Ley 16.060 – Arts. 111 y 122.

Requisitos Formales: Documento Público o Documento Privado con firmas

certificadas. En aquellos casos en los que se inscriba un acto acompañado del acto “cambio de tipo social por transformación, o transferencia por fusión o escisión” deberá agregarse un anexo de minuta por este último, siendo suficiente que surja del control notarial correspondiente, debiendo tributar una segunda tasa registral. **Res. 193/2009 N° VI.** No es necesario el control de la previa inscripción de la transformación, fusión o escisión en el Registro de Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Comercio. **Res. 23/2023.**

2.6. FRACCIONAMIENTOS:

Fraccionamientos efectuados en el periodo de vigencia de la Ley 18.308 de 19/6/2008 hasta la Ley 19.044 de 28/12/2012:

Urbanos con una superficie inferior a 300 metros (urbanos) y rurales con una superficie inferior a 3 hectáreas en Montevideo y Canelones y 5 hectáreas en el resto del país, fueron convalidados por esta última Ley.

Fraccionamientos posteriores a la Ley 19.044 de 28/12/2012:

Urbanos y Sub-Urbanos: Predios **inferiores a 300 metros cuadrados** tengan o no autorización de los Gobiernos Departamentales son **absolutamente nulos**;

Inmuebles Rurales: **Inferiores a 5 hectáreas (o 3 hectáreas** en los departamentos de **Montevideo, Canelones, San José, Maldonado y Colonia**), son absolutamente nulos tengan o no aprobación municipal.

San José fue agregado por el Art. 459 Ley 19.924; Maldonado y Colonia fueron agregados por el Art. 662 Ley 20.212. La última redacción del Art. 16 de la Ley 10.723 (Centros Poblados) fue dada por el Art. 662 de la Ley 20.212.

Excepciones: Art. 2 inc. 2 y art. 16 Ley 10.723. El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva de la excepción que surge del plano.

2.7. PARTICULARIDADES: Controles que se suman a los anteriormente vistos.

2.7.1. PADRONES SUB-URBANOS y URBANOS NO CONSOLIDADOS:

2.7.1.1. Certificado del Gobierno Departamental correspondiente en caso de Enajenación de **Cuotas Partes Indivisas:**

Res. 355/2008; Res. 82/2016; 137/2020; y Circular 6/2021 para casos de Cónyuges/Concubinos.

- No corresponde el control en particiones, enajenaciones de cuotas indivisas por las cuales se ponga fin a la indivisión, cualquiera sea su origen, tanto cuando ellas sean realizadas entre comuneros o con terceros, y tampoco cuando se prometan enajenar o enajenen cuotas a un número menor o igual de adquirentes, es decir cuando no haya aumento de cuotas indivisas.

Art. 358 de la Ley 17.930 en la redacción dada por el Art. 482 de la Ley 19.924, vigente desde el 1 de enero 2021, que agrega los padrones urbanos no consolidados.

RESOLUCIÓN 355/08.

▼ 355 / 08 20 de octubre de 2008

Visto: la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores.

Resultando: I) Con fecha 13 de agosto de 2008, el Subdirector General de Registros Escribano Federico Albín elevó un informe a esta Dirección General relativo a la aplicación del artículo 358 de la Ley N° 17.930, en el cual se expresa que:

a) La norma objeto del presente, trata de impedir las promesas de compraventa, inscriptas o no, cesiones de las mismas y, "...en general, toda operación sobre cuotas indivisas de bienes inmuebles...". Considera que en esa referencia no puede entenderse comprendida a la partición. En efecto dicho negocio jurídico es declarativo con efectos retroactivos a partir de los cuales, ficción mediante, se borra el estado de indivisión y se considera al adjudicatario del bien como si hubiera sido propietario del mismo, desde la fecha de adquisición. (artículos 1039, 1115 y 1151 del Código Civil).

b) Dichos efectos aplicables a la indivisión hereditaria, lo son también a toda otra cualquiera sea el origen, por tener la misma naturaleza y por tanto también a la mal llamada "postcomunitaria", de acuerdo a la previsión expresa realizada primero por el artículo 17 de la ley 10.793 y ratificada en el artículo 56 de la ley 16.871.

c) Si se enajenan cuotas indivisas a un solo comunero o se produce una eliminación subjetiva o real, habrá partición y por tanto dichas cesiones, no pueden considerarse comprendidas en el artículo 358 citado.

d) Tampoco la resultante de disolución de sociedad conyugal, ni aquellas que, analizadas las circunstancias, sea evidente que es imposible la formación de centros poblados o núcleos de viviendas; por la ubicación del predio, su superficie, etc.

e) Ni aún cuando se cedan cuotas a terceros, al menos en la primera operación puesto que no hay elementos objetivos que permitan realizar en ese momento, presunción de tipo alguno.

f) Asimismo, deberían quedar excluidos del contralor registral, aquellos casos que resulten de elementos exógenos al Registro, ya que el Registrador debe basar su calificación en los documentos presentados a inscribir y lo que surge de los asientos registrales.

II) La Comisión Asesora Registral por dictámen 62/2008 contenida en el Acta 231 de fecha 12 de setiembre de 2008 considera, del análisis del informe presentado, que: a) Se comparte en cuanto a que no deben considerarse incluídas en lo dispuesto por el artículo 358 de la ley N° 17.930 a las cesiones de cuotas indivisas por las cuales se ponga fin a la indivisión, cualquiera sea su origen.

b) Tampoco si ambos cónyuges enajenan sus cuotas indivisas a un tercero y se pone fin a la indivisión. En general se entiende que no se infringe la ley en los casos de cesión de cuotas entre coindivisarios.

c) No se comparte la conclusión de que no es necesario el contralor en los casos en que se cedan cuotas a terceros, aún cuando se trate de la primera operación. En consecuencia, en todos los casos no referidos precedentemente, deberá exigirse la presentación de certificado municipal que acredite que la operación no se encuentra comprendida en el artículo 358 de la ley.

Considerando:

Esta Dirección General, comparte lo informado por el Subdirector General Escribano Federico Albín, para lo cual se entiende conveniente dictar una resolución con carácter vinculante que fije criterios de calificación uniformes.- Atento: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3) de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; 358 de la ley 17.930, de 19 de diciembre de 2005, 6° del Decreto 99/98, de 21 de abril de 1998, lo informado por el Subdirector General del Registros y lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral; La Directora General de Registros,

Resuelve : 1°) Establecer como criterio de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores que:

a) No se exigirá el contralor notarial del certificado municipal de que la operación no se encuentra comprendida en el artículo 358 de la ley 17.930, cuando se presenten a inscribir particiones o cesiones de cuotas indivisas por las cuales se ponga fin a la indivisión, cualquiera sea su origen; tanto cuando sean ellas realizadas entre comuneros o a terceros.-

b) Tampoco será exigible dicho certificado cuando se prometan vender o enajenen cuotas a un número igual o menor de adquirentes; es decir, cuando no haya aumento de cuotas indivisas y en todos los demás casos.-

CIRCULAR 6/2021.

CIRCULAR N° 6 /2021

Montevideo, 16 de ~~setiembre~~ 2021.

REFERENCIA: Criterios en relación al artículo 358 de la Ley 17930.

DISTRIBUCIÓN: A todos los Registros.

Sr/a. Director/a:

La Comisión Asesora Registral plantea la necesidad de aclarar ciertos aspectos de la Resolución de esta Dirección General N° 137/2020, de fecha 30 de noviembre de 2020, ya que ante consultas recibidas, se detectaron diferentes situaciones relativas a la titularidad de inmuebles por uno o ambos integrantes de la sociedad conyugal o concubinaria, que merecen ser detalladas, precisando en qué casos corresponde exigir los controles establecidos por el artículo 358 de la Ley 17930, a la luz de las Resoluciones Nos. 355/2008 y 82/2016.

Entre las posibles situaciones que pueden plantearse, corresponde destacar las siguientes:

- a) Adquiere un cónyuge casado bajo el régimen legal (o en concubinato reconocido judicialmente) y luego enajena (con el consentimiento de su cónyuge o concubino) la mitad indivisa. Esta situación queda comprendida en la prohibición del artículo 358, porque se produce un aumento del número de cuotas indivisas.
- b) Adquiere un cónyuge casado bajo el régimen legal (o en concubinato reconocido judicialmente) y luego se disuelve la sociedad conyugal, se divorcian o se disuelve el concubinato. Luego, uno de ellos enajena su cuota parte. Aquí no hay aumento del número de cuotas indivisas, por lo que no se encuadra en la prohibición legal.
- c) Adquieren ambos cónyuges o concubinos bajo el régimen legal y luego se disuelve la sociedad conyugal, se divorcian o se disuelve el concubinato.

Posteriormente uno de ellos enajena su cuota parte. Tampoco aquí hay aumento del número de cuotas y no existe prohibición normativa.

- d) Adquieren ambos cónyuges o concubinos bajo el régimen legal y luego ambos enajenan una mitad indivisa del inmueble. En esta situación el bien pasa a quedar en la propiedad de tres indivisarios, por lo que está comprendido en la prohibición.
- e) Adquiere un cónyuge o concubino separado de bienes y luego enajena una mitad indivisa. Aquí también hay aumento del número de cuotas y el acto queda comprendido en la prohibición.
- f) Hoy adquieren dos cónyuges o concubinos separados de bienes. En esta situación el inmueble pasa a tener dos coindivisarios, por lo tanto también está comprendido en la prohibición.
- g) Adquirieron ambos cónyuges separados de bienes, antes de la vigencia de la Ley 17930 y hoy uno de ellos enajena su cuota parte. Aquí no existe aumento del número de cuotas, no hay prohibición.
- h) Hoy adquieren dos cónyuges o concubinos con reconocimiento judicial. Tampoco rige la prohibición porque adquiere la sociedad conyugal o concubinaria.
- i) Hoy adquieren dos personas que viven en concubinato sin reconocimiento judicial. Aquí rige la prohibición porque hay aumento en el número de cuotas indivisas.

Finalmente, corresponde aclarar que esta enumeración no debe interpretarse en forma taxativa, ya que pueden existir otras no previstas, en las cuales se utilizará la misma lógica de razonamiento.

Sin otro particular, les saludo muy atte.


Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

CM

RESOLUCIÓN 82/2016.

RESOLUCION N° 82 / 2016

Montevideo, 2 de agosto de 2016.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Encargada de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto, Esc. Fernanda Aguiar consulta respecto al alcance del control registral establecido en el artículo 358 de la Ley 17930.

RESULTANDO: I) La disposición citada prescribe la nulidad de *"toda enajenación, promesa de compraventa, inscripta o no, cesión y, en general, toda operación sobre cuotas indivisas de bienes inmuebles ubicados en las zonas suburbanas o rurales, con destino a la formación de centros poblados o de núcleos de viviendas, realizadas infringiendo normas nacionales o departamentales que regulan la subdivisión de la tierra"*, salvo que se controle el certificado municipal que acredite que la operación no se encuentra comprendida en dicha prohibición.

II) En opinión de la Registradora, no corresponde exigir el certificado municipal en los casos en los cuales se enajene el cien por ciento del inmueble, aun cuando los adquirentes sean varias personas, pues allí no hay venta de cuotas partes y no cree que haya sido el espíritu de la norma exigirlo en todo caso de adquisición de bienes en condominio.

III) La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen N° 30/2016, asentado en Acta N° 411, de fecha 15 de julio de 2016, arribando a la conclusión que lo que quiso la ley en estudio, fue evitar toda posible subdivisión de la tierra en bienes suburbanos y rurales *"con destino a la formación de centros poblados o núcleos de vivienda"* y para determinar los casos que quedan fuera de dicha hipótesis, adjudicó competencia al municipio respectivo, que sería el único órgano con atribuciones para determinar si la enajenación encuadra o no en el supuesto legal. Resulta evidente que al enajenarse la totalidad del inmueble a varias personas, se está creando un condominio y generando cuotas partes indivisas del mismo para cada adquirente, pero debe tenerse en cuenta, además el criterio vinculante establecido en la Resolución N° 355/2008, que estableció que no corresponde exigir el certificado cuando no haya aumento de cuotas indivisas existentes. En conclusión, dictaminó que toda vez que se enajene o prometa en venta el cien por ciento del inmueble a más de una

persona y siempre que haya aumento del número de cuotas indivisas, conforme a lo dispuesto por la Resolución N° 355/2008, corresponde que los Registros exijan el certificado prescripto por el artículo 358 de la Ley 17930, de 17 de diciembre de 2005.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por el artículo 358 de la Ley 17930, de 17 de diciembre de 2005 y 3º numerales 3 y 5 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que toda vez que se enajene o prometa en venta el cien por ciento del inmueble a más de una persona y siempre que haya aumento del número de cuotas indivisas, corresponde que los Registros exijan el certificado prescripto por el artículo 358 de la Ley 17930, de 17 de diciembre de 2005.

2º) **NOTIFIQUESE** a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.


ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros

2.7.2. PADRONES RURALES:

2.7.2.1. Certificado del Gobierno Departamental correspondiente en caso de Enajenación de **Cuotas Partes Indivisas:**

Art. 358 de la 17.930; Res. 355/2008; Res. 82/2016; 137/2020; y Circular 6/2021 para casos de Cónyuges/Concubinos.

2.7.2.2. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN:

- ART 70 LEY 11.029:

Ley 18.187 - Art. 15.

Ley 19.889 - Art. 357.

Formas de contralor registral: Res. 179/2008. Control de la autorización del Instituto Nacional de Colonización o certificación notarial de que el inmueble no es ni formó parte de Colonia del INC.

RESOLUCIÓN 179/2008.

▼ 179 / 08 26 de Mayo de 2008

Visto: la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores.

Resultando:

I) Por nota de fecha 14 de febrero de 2008, el Director del Registro de la Propiedad de San José Escribano Daniel Cersósimo puso a consideración de esta Dirección General, los temas siguientes: 1) Modificación del artículo 70 de la ley 11.029: a) El artículo 15 de la ley 18.187 sustituye entre otros, el artículo 70 de la ley 11.029, estableciendo en su nueva redacción que los Registros respectivos no inscribirán negocio alguno que no cuenten con la constancia de haberse otorgado por parte del Instituto Nacional de Colonización, la autorización correspondiente; b) La exigencia de dicho control, a partir de la vigencia de la referida ley, considera va a ser de difícil cumplimiento, por cuanto cuando se presente a inscribir un negocio de enajenación, gravamen o arrendamiento de un bien rural, se deberá ir al estudio de los antecedentes dominiales de los inmuebles hasta el año 1948, para saber si ese bien formó parte de colonias del Instituto Nacional de Colonización o fue propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay; c) Para allanar esa dificultad, considera conveniente reglamentar la norma exigiendo al Escribano autorizante que certifique que los inmuebles objeto del negocio no están comprendidos por las disposiciones de la ley 11.029 o que no son parcelas que formen colonias del Instituto Nacional de Colonización y en caso de no intervenir Escribano, declaración jurada de las partes del negocio, en igual sentido; d) También entiende que dicha autorización debe exigirse en los casos de partición, de acuerdo a lo establecido en el inciso 3º del actual artículo 70 de la ley 11.029.- 2) Modificación del artículo 35 de la ley 11.029 por el artículo 15 de la ley 18.187: a) Dicha norma establece que se podrán cancelar las promesas de compraventa preexistentes respecto al o los padrones objeto de la operación, procediendo los Registros a cancelar las inscripciones, que de ellas existieren, a simple solicitud del Instituto Nacional de Colonización; b) Considera que la solicitud de cancelación de dichas inscripciones (sólo de promesas de compraventa) debería presentarse con testimonio notarial de la resolución del Directorio del Instituto Nacional de Colonización, que disponga dicha solicitud de cancelación y en la cual se fundamenten los motivos de la misma. II) La Comisión Asesora Registral por dictámen 9/2008 contenida en el Acta 214 de fecha 29 de febrero de 2008, comparte el informe presentado por el Escribano Daniel Cersósimo, sugiriendo el dictado de una resolución de acuerdo a las soluciones propuestas a los temas planteados.

Considerando:

Esta Dirección General, compartiendo lo informado por el Director del Registro de la Propiedad de San José Escribano Daniel Cersósimo, se afiliará en lo demás a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral, para lo cual se entiende conveniente dictar una resolución con carácter vinculante que fije criterios de calificación uniformes.

Atento:

a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3) de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; 6° del Decreto 99/98, de 21 de abril de 1998, 35 y 70 de la ley 11.029 de 12 de enero de 1948, con la redacción dada por el artículo 15 de la ley 18.187 de 2 de noviembre de 2007, lo informado por el Director del Registro de la Propiedad de San José y lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral;

La Directora General de Registros,

R e s u e l v e:

1°) Establecer como criterio de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores que:

a) Cuando se presente a inscribir un negocio sobre un inmueble rural, deberá controlar el Registro que se obtuvo la autorización prevista por el artículo 70 de la ley 11.029, con la redacción dada por el artículo 15 de la ley 18.187 o la declaración de que el inmueble objeto del negocio no está comprendido en dichas disposiciones o que no es una parcela que forme colonia del Instituto Nacional de Colonización; todo lo cual podrá hacerse por constancia o certificación notaria.

En los casos en que no se exija intervención notarial para la inscripción, se admitirá la declaración jurada de las partes en igual sentido.

- ART 35 LEY 11.029:

Res. 87/2016 y Res. 137/2020 N°3.

Corresponde el ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización antes de **enajenar** un campo que tenga una superficie superior a **500 hectáreas índice coneat 100**. 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 Coneat 100**. En **Canelones** la extensión son **100 hectáreas Coneat 100**.

Corresponde también el ofrecimiento si el campo tiene una superficie superior a 200 hectáreas índice coneat 100 y es **lindero** a padrones afectados al Instituto Nacional de Colonización.

La indicación de que no corresponde el ofrecimiento en función de dichos parámetros se debe acreditar por certificación notarial.

RESOLUCIÓN 87/2016.

Res. 87- 2016 art. 35 Ley 11029 ofrecimiento a Colonizacion c.v.

RESOLUCION Nº 87 / 2016

Montevideo, 16 de agosto de 2016.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Encargada de la Dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Salto, Esc. Fernanda Aguiar consulta respecto al control registral del artículo 35 de la ley 11029, que prescribe el **ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización** en las enajenaciones de los campos con una extensión igual o superior al equivalente a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100.

RESULTANDO: I) La Registradora señala que las Cédulas Catastrales actuales ya no establecen el referido índice, lo cual le genera la duda si el técnico calificador debe efectuar el cálculo correspondiente o debe pasar por el control notarial del escribano interviniente estableciendo que el inmueble no llega a ese mínimo.

II) La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen Nº 33/2016, asentado en **Acta Nº 412**, de fecha 29 de julio de 2016, arribando a la conclusión que dicho control es responsabilidad del escribano interviniente, ya que el penúltimo inciso del artículo 35 establece: "*Serán subsidiariamente responsables las partes en el negocio jurídico, así como el escribano que otorgare la documentación que se va a inscribir en el Registro*". En conclusión, el Registro debe limitarse a constatar la existencia de la constancia notarial correspondiente.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

R E S U E L V E :

1º) ESTABLECER como criterio de calificación, con **carácter vinculante** para los Registradores, que el control establecido en el artículo 35 de la Ley 11029, en cuanto a la determinación si el campo tiene una extensión igual o superior al equivalente a 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100, es responsabilidad del escribano interviniente, debiendo el Registrador limitarse a verificar la existencia de la constancia notarial respectiva.

2º) NOTIFÍQUESE a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.

ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA

Director General de Registros

RESOLUCIÓN 137/2020.

DGR



Ministerio
de Educación
y Cultura

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

RESOLUCION N° 137/ 2020

Montevideo, 30 de noviembre de 2020.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales el Registrador de la Propiedad de Florida, Esc. Rafael Bruzzone consulta respecto al ciertos criterios de calificación registral que se le han planteado en su función.

RESUELVE:

1º) ESTABLECER los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para los Registradores:

- 1.1 Cuando adquieren los dos cónyuges (tanto en el régimen legal como separados de bienes) y enajena una sola persona su cuota parte, al existir venta de cuota indivisa de bien inmueble ubicado en zona suburbana o rural, corresponde observar e inscribir provisoriamente.
- 1.2 Aclarar que corresponde a cada Gobierno Departamental y no a la Dirección Nacional de Catastro, la determinación si el inmueble está ubicado en zona urbana, suburbana o rural, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y el Registro debe limitarse a controlar la constancia que acredite tales extremos por parte del escribano interviniente.
- 1.3 Recordar a los Sres. Registradores la vigencia de la la Resolución de la DGR N° 87/2016, respecto al control del artículo 35 de la Ley N° 11029, agregándose a lo allí dispuesto, que cuando se enajenan varios inmuebles, también se debe estar a lo que surja de la constancia notarial respectiva para verificar si en la sumatoria de todos los padrones se supera la superficie de 500 hectáreas de índice de productividad CONEAT 100.
- 1.4 Recordar a los Sres. Registradores la vigencia de la Resolución de la DGR N° 79/2016, respecto al control del certificado de Saneamiento exigido por la Ley N° 18840, agregándose a lo allí dispuesto, que corresponde al Registro controlar la constancia notarial o la declaración de que no han existido nuevas obras con posterioridad a la fecha de expedición del certificado.

2.7.2.3. PERSONAS JURÍDICAS TITULARES DE INMUEBLES RURALES Y/O EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.

- Ley N° 18.092. Titularidad del derecho de propiedad sobre inmuebles

Artículo 1

Declárase de interés general que los titulares del derecho de propiedad sobre los inmuebles rurales y las explotaciones agropecuarias sean personas físicas, sociedades personales comprendidas en la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, sociedades agrarias y asociaciones agrarias comprendidas en la Ley N° 17.777, de 21 de mayo de 2004, cooperativas agrarias comprendidas en el Decreto Ley N° 15.645, de 17 de octubre de 1984, sociedades de fomento rural comprendidas en el Decreto Ley N° 14.330, de 19 de diciembre de 1974, personas públicas estatales y

personas públicas no estatales. Se exceptúan de las disposiciones de la presente ley los inmuebles rurales afectados a actividades ajenas a las definidas por el artículo 3° de la Ley N° 17.777.

Para que las sociedades mencionadas en el inciso anterior puedan ser titulares de inmuebles rurales y de explotaciones agropecuarias, la totalidad de su capital social deberá hallarse representado por cuotas sociales o acciones nominativas cuya titularidad corresponda íntegramente a personas físicas.

Las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones comprendidas en la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, podrán ser titulares de los inmuebles rurales y de las explotaciones agropecuarias siempre que la totalidad de su capital accionario estuviere representado por acciones nominativas pertenecientes a personas físicas.

El Poder Ejecutivo, a instancia de parte, podrá autorizar a cualquiera de los tipos sociales, cooperativas o asociaciones mencionadas en este artículo, así como a otros sujetos tales como sucursales de entidades no residentes, fideicomisos y fondos de inversión, a ser titulares de inmuebles rurales o explotaciones agropecuarias cuando el número de accionistas, integrantes o la índole de la empresa impida que el capital social pertenezca exclusivamente a personas físicas. La autorización del Poder Ejecutivo indicará los inmuebles rurales concretos que comprende y deberá volverse a solicitar cada vez que se aumente la superficie de tenencia o se sustituyan los inmuebles comprendidos en ella. (*)

(*)Notas:

Redacción dada por: Ley N° 18.172 de 31/08/2007 artículo 349.

Ver en esta norma, artículo: 2.

TEXTO ORIGINAL: Ley N° 18.092 de 07/01/2007 artículo 1.

- **Titularidad de inmuebles rurales o de explotaciones agropecuarias.**

Deberán ser personas físicas o en el caso de ser sociedades comerciales, si son sociedades anónimas o sociedades por acciones simplificadas sus acciones deberán ser nominativas y pertenecientes en su totalidad a personas físicas, o de ser sociedades personales, los titulares de las participaciones sociales deberán ser en su totalidad personas físicas.

- **Sociedades Anónimas con acciones al portador que realicen actividad agraria.** Deben tener autorización previa del Poder Ejecutivo (Art.1º ley 18.092) .

- **Sociedades anónimas con acciones al portador y objeto no comprendido en el art.3º de la ley 17.777**, o sea no realizan actividades agrarias. (Art.1º ley 18.092). Debe controlarse lo dispuesto en el Decreto 225/2007 y Circular de la DGR 11/2007: Declaración jurada del representante que la sociedad no desarrolla actividad agraria.

2.8. COMPRAVENTAS JUDICIALES.

- Exceptuada del control de Tracto Sucesivo: Ley 16.871 Art. 57 y 58.

Leyes 18.930 y 19.484: Res. 36/2025.

- Compraventas Judiciales en cumplimiento de Promesas: Decreto 252/2024.

- Compraventas Judiciales en Ejecuciones Forzadas: Decreto 252/2024.

RESOLUCIÓN 36/2025.

RESOLUCION N° 36 / 2025

Montevideo, 7 de abril de 2025.

VISTO: Estas actuaciones, en las que la Encargada de la Auditoría Registral, Esc. Rosa Blanca Sosa, plantea la necesidad de analizar la correcta interpretación de lo establecido por el artículo 1° del Decreto N° 252/2024, de fecha 9 de setiembre de 2024.

RESULTANDO: I) Dicha disposición establece: *"Modifícase el artículo 14 del Decreto No. 247/012, de 2 de agosto de 2012, en la redacción dada por el artículo 2° del Decreto No. 24/013, de 21 de enero de 2013, el artículo 36 del Decreto No. 346/014, de 27 de noviembre de 2014, en la redacción dada por el artículo 1° del Decreto No. 256/015, de 23 de setiembre de 2015 y por el artículo 1° del Decreto No. 344/015, de 19 de setiembre de 2015 y el artículo 17 del Decreto No. 166/017, de 26 de junio de 2017, en la redacción por el artículo 7° del Decreto No. 256/019, de 2 de setiembre de 2019, agregándoseles el siguiente inciso final: "Los Registros dependientes de la Dirección General de Registros, del Ministerio de Educación y Cultura, no exigirán el control dispuesto en el mismo, en los siguientes casos: a) transmisión del dominio de inmuebles por expropiaciones efectuadas por el Estado o los Gobiernos Departamentales, ejecución forzada judicial o por el cumplimiento forzado establecido en la Ley No. 8.733, de 17 de junio de 1931, concordantes y modificativas, y por adjudicaciones o enajenaciones en cumplimiento de ejecuciones extrajudiciales del Banco Hipotecario del Uruguay y de la Agencia Nacional de Vivienda; b) en todas las escrituras judiciales (artículo 367 del Código General del Proceso); c) las escrituras otorgadas por el Banco Central del Uruguay o por la Corporación de Protección al Ahorro Bancario, en su calidad de liquidadores en representación de instituciones financieras u otras entidades cuyas liquidaciones ejercen por disposición legal, en el marco de liquidación dispuestas con anterioridad al 1° de enero de 2017; y d) las escrituras otorgadas por el Estado - Poder Ejecutivo, en su calidad de Liquidador en representación de las Sociedades Administradoras de Fondos Complementarios*

Edificio del Notariado | Av. 18 de julio 1730 | tel. 2408 5642 | C.P. 11200 | www.dgr.gub.uy

cuya liquidación ejerce por disposición legal, en el marco de liquidaciones dispuestas con anterioridad al 1° de enero de 2017."

II) La Esc. Rosa Blanca Sosa aporta un informe realizado por el Dr. Esc. Martín Sosa Valerio, aprobado por la Comisión Técnica Notarial Procesal del Instituto de Investigación y Técnica Notarial de la Asociación de Escribanos del Uruguay, en el cual se expresa: a) En una interpretación incorrecta a juicio de esta comisión, se entendió en un primer momento que la circunstancia de que en el literal "b" de la disposición de referencia, al aludir en forma genérica a "*todas las escrituras judiciales*", pero luego hacer referencia únicamente a renglón seguido de forma expresa al artículo 367 del CGP, ello determinaba la exclusión de la exoneración, a las restantes compraventas judiciales que no fueran resultado de ejecución forzada de promesas de compraventas inscriptas. b) Ello no obstante, hecha una lectura e interpretación completa y acabada del precepto de la norma del Decreto en cuestión, esto último no determina la exclusión de las demás compraventas judiciales de las disposiciones exonerativas. Dichas exoneraciones ingresan dentro de la economía de la norma, por estar expresamente incluidas en las disposiciones del literal "a", al tratarse de *ejecuciones forzadas judiciales*.

III) La Comisión Asesora estudió el punto en dictamen N° 9/2025, asentado en Acta N° 503, de fecha 28 de marzo de 2025, concluyendo que el sentido de la ley es claro y así resulta de su tenor literal, pero si esto último aun generare dudas, realizando una interpretación lógico-sistemática y teniendo en cuenta el espíritu de la norma (artículos 17 y 20 del Código Civil), se concluye sin mayor esfuerzo que la exoneración alcanza a *todas las escrituras judiciales o escrituras otorgadas en sede judicial* sin excepciones.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 1° del Decreto N° 252/2024 de fecha 9 de setiembre de 2024, artículo 3 numeral 3° y 65 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1°) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, que no corresponde el control registral de las Leyes Nos. 18930, de 17 de julio de 2012, 19288, de 26 de setiembre de 2014 y 19484, de 5 de enero de 2017 en todas las escrituras judiciales o escrituras otorgadas en sede judicial sin excepciones.

2°) **COMUNIQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3°) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM


Esc. A. Valeria Castro Javier
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

- Exceptuada del control de declaración jurada de caracterización urbana: Art. 361 de la Ley 20.075, vigente a partir del 1/1/2023.
 - No se controla: Certificado Especial de BPS, CUD, Patrimonio, ni Saneamiento.
 - Inmuebles Rurales: Corresponden los controles relativos a Instituto Nacional de Colonización - Art. 35 y 70 – Ley 11.029; Res. 87/2016 y 137/2020.
 - En caso de tratarse de compraventa judicial y **cancelación de hipoteca**, deberá agregar anexo con el acto “cancelación” y corresponde tributar dos tasas. Con la primera copia expedida para el comprador se inscriben ambos actos. **Res. 70/04.**
- Si la compraventa estuviese exonerada del pago de la tasa, deberá abonarse la misma por el acto cancelación de hipoteca.**

2.9. COMPRAVENTA DE USUFRUCTO.

Ídem Controles de Compraventa, a excepción de la **tradición**:

Requiere tradición de derechos – Art. 768 Código Civil.

Expedición de Copias: Res. 24/2002.

En el caso de constitución del derecho de usufructo sin disponerse de la nuda propiedad se puede presentar además una copia para el nudo propietario que llevará el mismo número de inscripción. No así para el caso de la reserva de usufructo.

2.10. COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD.

Ídem Controles de Compraventa, salvo que en este caso no se puede optar por la inscripción de la primera copia para el usufructuario.

- En los casos en que se enajena la nuda propiedad a una persona y el derecho de usufructo a distintos adquirentes, se puede presentar una sola primera copia para la

parte adquirente; en este caso abona una tasa. Si se expide una primera copia para el nudo propietario y otra para el usufructuario, deberán ingresar cada una en forma independiente, con caratula y minuta, abonando cada una la tasa respectiva. **Res. 117/2023.**

RESOLUCIÓN 117/2023.

RESOLUCION Nº 117 / 2023

Montevideo, 7 de noviembre de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza la posibilidad de modificar la Resolución Nº 206/2007, de 1º de junio de 2007.

RESULTANDO: I) La resolución de referencia establece criterios en base a los cuales determinar la cantidad de tasas que corresponde abonar en diferentes situaciones prácticas.

II) La norma legal que regula el tema, es el artículo 368 de la Ley Nº 16736, de 5 de enero de 1996, en la redacción dada por el artículo 520 de la Ley Nº 18719, de 27 de diciembre de 2010, el cual establece: *"El monto del Impuesto Servicios Registrales será de 3 UR (tres unidades reajustables) por cada acto cuya inscripción se solicite a los Registros Públicos"*.

II) Se plantea que la resolución de referencia parecería no estar en total concordancia con la disposición legal citada, en determinadas situaciones en las cuales se presenta discutible si estamos en presencia de uno solo o varios actos inscribibles. En efecto, el numeral 2, establece: ***"Actos contenidos en un mismo documento... 2. 2.- Pluralidad de enajenaciones, cada una de distintos derechos o bienes a uno o varios adquirentes: una tasa respecto a cada bien o derecho que se adquiera. 2. 3.- Pluralidad de adquisiciones. Una tasa por la adquisición de cada sujeto o condominio que adquiera individualmente un bien o derecho"***.

III) Puede suceder que en una sola enajenación se adquieran por parte de una o varias personas distintos bienes o derechos y todas ellas se documenten en un solo documento o bien en distintos documentos. Parece claro a todos los integrantes de la Comisión, que conviene asociar el concepto de "acto inscribible" con el del instrumento que lo contiene, ya que la propia ley muchas veces así lo

hace, por ejemplo, en el artículo 17 numeral 1° o en el 25, literal A de la Ley 16871. En este orden de ideas, si la enajenación está contenida en un solo documento – por ejemplo una primera copia que titula 3 inmuebles expedida para los adquirentes– corresponde la tributación de una sola tasa registral, mientras que si se expiden tres primeras copias, una por cada inmueble o para cada adquirente, correspondería la tributación de tres tasas registrales, ya que se están inscribiendo igual número de adquisiciones.

IV) Del mismo modo, la Comisión Asesora entiende conveniente revisar el numeral 2.5 de la citada resolución, el cual establece: ***“Adquisición Desmembrada del Usufructo y Nuda Propiedad: Una tasa por cada acto”***. Aquí deberíamos distinguir, según se expida un solo ejemplar del documento para ambos adquirentes o un ejemplar para el usufructuario y otra para el nudo propietario. En el primer caso, se titula la adquisición de ambos derechos en un solo documento, por lo que parece lógico que tribute una sola tasa de inscripción; en cambio si se titula en documentos independientes el derecho de usufructo y el de nuda propiedad, es también lógico que se generen dos tasas registrales.

V) La Comisión Asesora Registral trató este asunto en dictamen N° 67, asentado en Acta N° 493, de fecha 6 de noviembre de 2023, dictaminando que corresponde proceder a modificar la Resolución N° 206/2007, recogiendo los criterios preestablecidos.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 3 numeral 3° de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1°) ESTABLECER los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, respecto a la tributación de la Tasa Registral:

- 1.1 Cuando en una enajenación se adquieran por parte de una o varias personas distintos bienes o derechos y todo se documente en un solo instrumento, corresponderá abonar una tasa de inscripción.
- 1.2 Cuando en una enajenación se adquieran por parte de una o varias personas distintos bienes o derechos y se expida un documento por cada bien o por cada adquirente, corresponderá la tributación de una tasa registral por cada instrumento presentado a inscribir.
- 1.3 Cuando se presente a inscribir la adquisición desmembrada de usufructo y nuda propiedad, se procederá del siguiente modo:
 - 1.3.1 Si se expidió un ejemplar del documento para ambos adquirentes, se tributará una tasa de inscripción.
 - 1.3.2 Si se expidió un ejemplar del documento para el usufructuario y otro ejemplar para el nudo propietario, se tributará una tasa de inscripción por cada adquisición.

2°) DEJAR SIN EFECTO los numerales 2.2, 2.3 y 2.5 de la Resolución N° 206/2007, de 1° de junio de 2007.

2.11. COMPRAVENTAS EN LAS QUE INTERVIENE LA INTENDENCIA.

En los casos en que se constituye derecho de uso y habitación a favor de un adquirente y se enajena la propiedad con dicha limitación a favor de otro, se puede presentar una sola primera copia para la parte adquirente. Si las copias se expiden por separado, determinan ingresos (con su respectiva caratula y minuta), números de inscripción diferentes, y tributa una tasa registral cada una.

2.12. RENUNCIA DE USUFRUCTO.

Control Registral: Legitimación del Renunciante.

Control Fiscal: Contribución Inmobiliaria.

2.13. RENUNCIA AL DERECHO REAL DE HABITACIÓN - ART. 881 C.C.

Control Registral: Legitimación del Renunciante.

Control Fiscal: Contribución Inmobiliaria.

En caso de que la renuncia este contenida en un documento que comprende otro acto inscribible, tributará dos tasas, y corresponde presentar minuta con anexo.

2.14. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR FALLECIMIENTO.

Ley 16.871 - Art. 83.

Se presenta: Certificado Notarial del cual surja el derecho inscripto, al cual se adjuntará testimonio de la partida de defunción; todo con fotocopia.

Los controles anteriormente relacionados aplican a los demás actos traslativos de dominio, sin perjuicio de las particularidades que pudieren corresponder, por cada acto.

2.15. ENAJENACIÓN DE BOSQUES. Art. 9 de la Ley 15.939 en la redacción dada por el Art. 77 de la Ley 17.555; Art. 464 del Código Civil; Decreto 38/2008; Res. DGR. 88/2016; Circular DGR 13/2014.

Requisitos Formales: Escritura Pública.

Controles Registrales:

- Debe indicarse departamento, sección catastral y número de padrón donde se asienta el bosque.
- No se controla tracto sucesivo.
- No admite reserva de prioridad.
- Se controla la constancia notarial del Escribano interviniente que acredite el tipo de bosque objeto, dentro de la clasificación que indica la Circular 13/2014 (“Nativo o indígena – Protector Natural”; “Protector Artificial”; “de Rendimiento: fines industria de celulosa”; “de Rendimiento de madera de calidad”).

Controles Fiscales:

- Certificado Único Departamental, Impuesto al Patrimonio y Contribución Inmobiliaria: No corresponden dichos controles, salvo en bosques de rendimiento (industria de celulosa) que se controla únicamente contribución inmobiliaria en bosques plantados a partir del 1/1/2008. (Circular 13/2014).
- No corresponde control de Certificado Común ni Certificado Especial del Banco de Previsión Social (Res. 88/2016).

RESOLUCIÓN 88/2016.

RESOLUCION Nº 88 / 2016

Montevideo, 16 de agosto de 2016.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Escribana Agustina Pollini consulta respecto a los controles fiscales que deben realizarse en las enajenaciones de bosques, cuando se trata de Bosques de Rendimiento.

RESULTANDO: I) La consultante cita lo establecido en la Circular de la Dirección General de Registros N° 13/2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, que establece: los Bosques de rendimiento "[...] estaban exonerados de todo tributo por la Ley 15939, pero la Ley 18245, de 27 de diciembre de 2007 y su Decreto Reglamentario N° 38/2008, de 22 de enero de 2008 establecieron, para los bosques plantados a partir del 1° de enero de 2008, que no resultan exonerados de Contribución Inmobiliaria, manteniéndose la exoneración respecto al Impuesto al Patrimonio, IRAE e IMEBA - con declaración negativa. Les corresponde aportación al BPS [...]". Agrega que al no especificar la circular si corresponde el certificado común o el especial, ha comprobado que no hay unidad de criterios y algunos Registros exigen el común y otros el especial, lo cual complica la operativa en materia de bosques.

II) Esta Comisión ha recibido asimismo, la opinión del Registrador de Durazno, Esc. Daniel Rodons, quien razona que tratándose de un bien mueble por anticipación (bien futuro que será separado del inmueble), considera que el control a realizar es el Certificado Común.

III) La Comisión Asesora debatió el tema en dictamen N° 34/2016, asentado en Acta N° 412, de fecha 29 de julio de 2016. El tema de la naturaleza jurídica del bosque se había considerado anteriormente en el Acta N° 103, de fecha 6 de agosto de 2003, arribándose allí a la conclusión de que los bosques, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 466 del Código Civil, "se reputan muebles, aún antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho a favor de otra persona que el dueño". En ese entendido, tratándose de un bien mueble futuro, no correspondería controlar ni certificado especial ni certificado común del BPS, pero no obstante su naturaleza, sería un acto inscribible en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, ya que el artículo 77 de la Ley 17555 los manda inscribir en dicho Registro.

IV) De todas formas, siendo un tema discutible, la Comisión obtuvo la opinión del Banco de Previsión Social, recibiendo el informe de que no expiden el certificado especial porque consideran al bosque como bien mueble.

CONSIDERANDO: I) Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

II) La importancia que reviste unificar conceptualmente la interpretación de la ley, siendo competencia de la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares con carácter vinculante para los Registradores.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 466 del Código Civil, 663 y 664 de la Ley 16170, de 28 de diciembre de 1990, 3° numerales 3 y 5 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral;

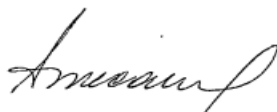
EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que en caso de solicitarse la inscripción de enajenaciones de bosques, no corresponde exigir el control de certificados del Banco de Previsión Social.

2º) **NOTIFIQUESE** a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo.

3º) **COMUNIQUESE** a la Comisión Asesora Registral. Insértese en el sitio web e intranet el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.



ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros

3. PROMESAS DE COMPRAVENTA.

3.1. PROMESAS DE COMPRAVENTA DE BIENES INCORPORADOS A PROPIEDAD HORIZONTAL Y/O EN PROPIEDAD COMUN.

Controles:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales y Tracto Sucesivo.
- Contribución Inmobiliaria: Salvo cuando la inscripción se realiza a solicitud de la parte promitente compradora. **Res. 114/2002 y 193/2009.**
- Certificado Único Departamental: Salvo que la inscripción sea a solicitud de la parte promitente compradora. **Res. 193/2009.**
- Caracterización Urbana.
- Voto.

Promesa de Nuda Propiedad y Usufructo:

- Si expide una Copia o Testimonio de Protocolización para el “Nudo Propietario y otra para el Usufructuario”, debe ingresar por separado, cada una con su caratula y minuta, abonando cada una su respectiva tasa.
- Si expide una única Copia o Testimonio de Protocolización “para los promitentes adquirentes”, determina un solo ingreso, debiendo discriminar en Minuta que derecho adquiere cada uno, abonándose una sola tasa. (**Res. 117/2023**).

Tratándose de **Padrones en Propiedad Común** debe surgir el pacto de inscripción toda vez que la promesa se aparte del régimen general (Precio en cuotas por un plazo mayor de un año); Art. 51 Ley 8.733.

3.2. PRESUNTOS HEREDEROS. Decreto 333/98 – Art. 2.

RESOLUCIÓN 85/2016:

2º) ESTABLECER, como criterio de calificación registral vinculante para los Registradores, que toda vez que los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la Ley No. 8.733, modificativas y concordantes, bienes cuyo último titular registral sea el causante y surja del documento que la sucesión se encuentra terminada y en condiciones de expedirse el certificado de resultancias de autos, corresponde controlar su inscripción a los efectos del debido control del tracto sucesivo.

3.3. PROMESAS DE COMPRAVENTA DE FUTURAS UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Controles:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.
- Tracto Sucesivo.

Particularidades:

Por el Padrón Matriz: Descripción de acuerdo a plano inscripto.

Por la Unidad: Plano Proyecto.

- Régimen Ley 14.261: **Res. 50/2023.**
- En los casos de Promesas de Bienes Futuros por Régimen de Ley 17.292 (Art. 53) el Plano Proyecto debe estar inscripto en la Dirección Nacional de Catastro y controlarse el permiso municipal de las obras de infraestructura.
- Certificado Común del Banco de Previsión Social por el promitente vendedor con declaración de vigencia; no por la empresa constructora sin importar si es persona física o jurídica.
- Firma empresa constructora (existencia, representación y certificación de firma del representante): Ley 12.358 Art. 9 – Ley 10.751 Art. 15 o constancia de que se

construye por administración directa.

- Contribución Inmobiliaria.
- Caracterización urbana.
- Voto.
- Certificado Único Departamental, en caso de corresponder, o declaración negativa.

3.4. CESIÓN DE DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR.

Controles:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.
- Tracto Sucesivo.
- Contribución Inmobiliaria: Excepción: **Res. 114/2002.**
- Certificado Especial del Banco de Previsión Social, en caso de que el cedente sea contribuyente.
- En los casos de cesiones de promesas de compraventa en los cuales el promitente comprador cede sus derechos en forma desmembrada: **Res. 37/2025.**

RESOLUCIÓN 37/2025.

RESOLUCION Nº 37 / 2025

Montevideo, 7 de abril de 2025.

VISTO: Estas actuaciones, en las que el Esc. Edgar Guillama, plantea la posible revisión de un criterio de calificación establecido en el Manual de Calificación de Inmuebles vigente de la Dirección General de Registros.

RESULTANDO: I) En la página 48 del referido Manual, se establece como criterio de calificación vinculante, la exigencia del consentimiento del promitente vendedor en los casos de cesiones de promesas de compraventa en las cuales el promitente comprador cede sus derechos en forma desmembrada, esto es, adquiriendo un cesionario el derecho a que se le enajene la nuda propiedad y el otro cesionario el derecho a que se le enajene el usufructo del bien inmueble objeto de la promesa.

II) Este tema fue motivo del dictado de la Resolución de Dirección General de Registros N° 81/2019, de fecha 8 de octubre de 2019, la cual resolvió un recurso de revocación interpuesto contra la denegatoria ficta que acaeció como consecuencia del contencioso registral instaurado contra la inscripción N° 47952/2018 del Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Montevideo. En dicha oportunidad, la Comisión Asesora Registral se pronunció por tres votos a favor y dos en contra, en el sentido de no hacer lugar al recurso de revocación interpuesto, siendo desestimado el recurso por la Dirección General de Registros. Este caso correspondía a una cesión de compromiso de compraventa en la cual se cedió la nuda propiedad del bien y el usufructo a personas distintas, cuando en la promesa no se había previsto dicha situación, ni se había recabado en la cesión el consentimiento del promitente vendedor. Posteriormente, con el dictado de la Resolución N° 66/2022, que aprueba el Manual de Calificación de Inmuebles, esta posición pasó a ser criterio de calificación vinculante sobre el punto (pág. 48).

III) El Esc. Edgar Guillama manifiesta los siguientes fundamentos a efectos de la revisión del referido criterio: a) En primer lugar, indica que analizar si jurídicamente es posible ceder o no una promesa de compraventa con pacto de desmembramiento en usufructo y nuda propiedad, *no es una cuestión registral*, sino de derecho de fondo, en la cual la doctrina se encuentra dividida, sin perjuicio de que las últimas posturas de la Comisión de Derecho Civil de la Asociación de Escribanos del Uruguay (*Promesa de Compraventa. Cesión de Promesa de Compraventa. Usufructo. Nuda Propiedad. Publicado en la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay – Tomo 89 (1-12), año 2003, pág. 352-358 y Tomo 101, enero – diciembre 2015, pág. 239-242*), son afines a su admisión, adhiriendo a la posición que admite la existencia en nuestro ordenamiento legal de un derecho sobre otro derecho. Esta posición establece que el derecho de promitente comprador es un bien, más precisamente un derecho personal de naturaleza inmueble, y como tal, al ceder el compromiso de compraventa, el promitente comprador constituye sobre su derecho de promitente comprador un derecho real de usufructo y nuda propiedad. Una vez cumplida la promesa de compraventa, dichos derechos recaerán sobre el bien objeto del derecho de propiedad, o sea sobre el inmueble, conforme la Teoría de la Transformación, del jurista español Vallet de Goytisolo. b) En segundo lugar, expresa que el negocio original no se vería en absoluto alterado, ya que el promitente vendedor cuando prestó su consentimiento en la promesa original, lo hizo a los efectos de transferir el dominio total del bien, y nada le impide hacerlo; con la única salvedad que los promitentes compradores (cesionarios) adquirirán el mismo en forma desmembrada. Por lo tanto no es necesario el consentimiento del promitente vendedor, ya que el cedente no está cediendo nada fuera de lo que se prometió, ni se está produciendo una modificación contractual que implique un control registral de la legitimación y consentimiento de los contratantes originales.

IV) La Comisión Asesora estudió el punto en dictamen N° 10/2025, asentado en Acta N° 503, de fecha 28 de marzo de 2025. Todos sus integrantes comparten los fundamentos precedentes, destacando que no estamos frente a un desmembramiento del dominio del inmueble, por tanto no es necesario el consentimiento del propietario (promitente vendedor).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo informado por el Esc. Edgar Guillama y lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 3 numeral 3º y 65 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, que no corresponde exigir el consentimiento del promitente vendedor en los casos de cesiones de promesas de compraventa en las cuales el promitente comprador cede sus derechos en forma desmembrada, esto es, adquiriendo un cesionario el derecho a que se le enajene la nuda propiedad y el otro cesionario el derecho a que se le enajene el usufructo del bien inmueble objeto de la promesa.

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM


Esc. A. Valeria Castro Javier
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESOLUCIÓN 114/002.

▼ **114/02 13 de junio de 2002**

Visto: la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores.

Resultando:

I) Que la Comisión Asesora Registral elevó para consideración de esta Dirección General el Acta 57, de 20 de junio de 2001, conteniendo determinados criterios de calificación registral elaborados sobre la base de las consultas de los Registradores, incluyéndose en la presente Resolución el alcance de la excepción del contralor de Contribución Inmobiliaria del artículo 2.4 de la Resolución de la Dirección General de Registros, número 217 de 28 de noviembre de 2000, y su modificativa número 132 de 22 de mayo de 2001.

II) La consulta refiere a si debe entenderse o no que la expresión "y sus modificaciones", del artículo 2.4 de la Resolución 217/2000, es aplicable a las cesiones de promesas que tuvieran como antecedentes promesas inscriptas a solicitud del promitente comprador, argumentándose por algunos registradores que sólo es aplicable a los actos modificativos excluyendo de tal concepto a las cesiones.

III) Que el tema fue difundido y comentado por los integrantes de la Comisión Asesora Registral en el Congreso Nacional de Registradores celebrado en la ciudad de Minas, entre el 21 y el 23 de junio de 2001, identificando al punto objeto de la presente resolución como la Conclusión Número 6 de dicho Congreso.

Considerando:

I) Que se comparte el criterio de calificación establecido por la Comisión Asesora Registral en el dictamen No. 23 del Acta 57, la cual por unanimidad aprobó el informe del Escribano Daniel Ramos. En tal sentido no corresponde el contralor del pago de contribución inmobiliaria en las cesiones de promesas para los casos en cuestión, por cuanto el cesionario queda en el mismo lugar que el promitente comprador, y en el supuesto, es una gestión realizada sin intervención del propietario (sujeto obligado al pago), quedando comprendida por tanto en similar situación a la prevista en la resolución presidencial de 5 de mayo de 1934, expresándose en sus fundamentos con relación a la ley 9328 "que la disposición legal citada tiene por finalidad que el pago del Impuesto Inmobiliario se efectúe regularmente por los propietarios respectivo o las personas obligadas a ello y en manera alguna y en tal concepto no procede esa exigencia a los no propietarios de bienes que formulen gestiones relacionadas con éstos".

II) Que el inciso primero del artículo 2.4 de la Resolución 217/2000 de la Dirección General de Registros establece como criterio general, o fundamento de no contralor, el mismo concepto que la Resolución presidencial citada.

III) Que no obstante, dicho criterio no debe considerarse aplicable a todas las cesiones de promesas sino específicamente en los casos objeto de la presente resolución ya que, por la sucesión del promitente comprador operada a favor del cesionario, sólo a este y a las eventuales cesiones posteriores debe extenderse el beneficio original.

IV) Que de acuerdo al numeral 3) del artículo 3° de la ley 16.871, compete a la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares con carácter vinculante para los Registradores.

V) Que con la presente resolución se procura armonizar la aplicación de la normativa con incidencia en la actividad de calificación registral y con el objetivo de unificar su interpretación en casos similares. Atento: a lo dispuesto por el literal c) del artículo 2° de la ley 9.328, de 24 de marzo de 1934; los artículos 3, numeral 3, 7, de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; el artículo 4° del Código Tributario, 6 del Dto.99/98, de 21 de abril de 1998, la Resolución Presidencial de 5 de mayo de 1934, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros, artículo 2.4. de la número 217, de 28 de noviembre de 2000, y número 132 de 22 de mayo de 2001.

El Director General de Registros:

Resuelve:

1°) Establécese como criterio de calificación registral, que no corresponde el contralor del pago del impuesto de contribución inmobiliaria, en las cesiones de promesas de compraventa y de enajenación que tuvieran como antecedente una promesa u otra cesión en las cuales la inscripción originaria se realizó exclusivamente a solicitud del promitente comprador.

3.5. MODIFICACIÓN DE PROMESA.

- Contribución Inmobiliaria.

3.6. REINSCRIPCIÓN DE PROMESAS. Ley 16.323; Res. 261/2008; Res. 48/2023.

Promesas inscriptas (vigentes o caducas) con anterioridad a la Ley 16.871 de 1 de mayo de 1998.

Requisitos Formales: Ley 16.323 Art. 2 en redacción dada por el Art. 1 de la Ley 17.229.

En todos los casos, el certificado notarial que se debe adjuntar a efectos de realizar los controles complementarios debe también ser testimoniado.

Control de Tracto Sucesivo:

- Nueva Inscripción (Promesa Caduca): Control: **Ver Res. 48/2023.**
- Re-Inscripción: (Promesa Vigente): No se controla tracto sucesivo.

Control Fiscal:

- Contribución Inmobiliaria. (Excepción **Res. 114/2002**).

En los casos en que la localidad, sección catastral o padrón que surge de la promesa difiera de los actuales, se deberá adjuntar cédula catastral informada de la que surja la localidad, sección catastral o padrón anterior; y descartar las inscripciones posteriores al tracto, en caso de corresponder. En las situaciones de cambio de localidad o sección catastral, y ante la imposibilidad de obtención en la Dirección Nacional de Catastro de la cédula catastral informada requerida, podrá aceptarse certificado notarial, controlando lo exigido y certificando dicha imposibilidad.

RESOLUCIÓN 48/2023.

RESOLUCION Nº 48 / 2023

Montevideo, 9 de junio de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza la preocupación manifestada días atrás por la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay en relación con cierto número de promesas de compraventa, principalmente del departamento de Canelones, las cuales se encuentran actualmente caducas y se han presentado a inscribir nuevamente, resultando que el Registro las observa por incumplimiento del tracto sucesivo, ya que surgen registrados con anterioridad actos traslativos de dominio, principalmente sucesiones del promitente vendedor, cuyos certificados de resultancias de autos incluyeron los inmuebles prometidos en venta.

RESULTANDO: I) La calificación efectuada se realizó de acuerdo al Manual de Calificación Inmobiliaria, que establece: *"se admitirá la nueva inscripción de la promesa por el régimen de la Ley 16323, sólo si los nuevos adquirentes conocían la existencia de la promesa de compraventa y así lo hicieron constar al momento de la adquisición. De adquirirse el dominio por el modo sucesión durante la vigencia de la promesa y caducar esta con posterioridad, a efectos del tracto sucesivo, se solicitará la conformidad de los herederos"*.

II) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen Nº 45, asentado en Acta Nº 489, de fecha 5 de mayo de 2023, analizando si corresponde revisar el citado criterio de calificación. Los Escs. Rosa Blanca Sosa y Carlos Milano manifiestan que una situación similar se trató por la Comisión Asesora en dictamen Nº 13/2012, contenido en Acta Nº 347, de fecha 14 de marzo de 2012. En dicha oportunidad, se estudió un contencioso registral en el cual existía una promesa de compraventa del año 1961 y cesión del año 1966, obviamente caducas, que se presentaron para su nueva inscripción en el 2011. La Registradora de Maldonado había observado la solicitud de registración, por incumplimiento del tracto sucesivo, ya que en 1970 y 1973 surgían inscriptas las sucesiones de los promitentes vendedores y en consecuencia la titular registral era la heredera de ambos. El oponente argumentaba, entre otros fundamentos, que se estaba respetando el tracto sucesivo, ya que el último titular era la citada heredera y la nueva inscripción de la promesa no afectaba la titularidad del bien; su titular continuaba siendo dicha heredera, quien como consecuencia de la cesión legal del contrato de promesa, pasó

a ocupar el lugar de los promitente vendedores. En dicha oportunidad, el Esc. Federico Albin informó que: a) "En nuestro régimen legal rige el principio de legitimidad sustancial, que supone que nadie puede ingresar a la esfera jurídico patrimonial ajena sin consentimiento de su titular o por disposición legal habilitante. Ese principio se verifica también en sede de promesa de enajenación de inmuebles a plazo, en razón que el artículo 1º de la Ley Nº 8.733, dispone que el promitente enajenante se obliga a "... transferir el dominio..." del bien al adquirente; de lo cual se infiere que se trata de un contrato (típico), que es título hábil para transferir el dominio, a diferencia de la compraventa común, (negocio obligacional). b) El artículo 17 de la Ley Nº 8.733, regula la llamada cesión legal de contrato, que se verifica en caso de enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación, es decir que por imperio legal, el adquirente o sucesor a título universal, quedará colocado en calidad de promitente enajenante. Tal regla se aplica también a las denominadas promesas atípicas o asimiladas al régimen relacionado. ... d) El tracto sucesivo registral, es un principio formal, que complementa al principio de legitimidad sustancial ... Su función es evitar dobles ventas y permitir un perfecto ordenamiento y encadenamiento de las inscripciones, tiene dos aspectos, uno formal y otro sustancial ... el artículo 57 inciso final, de la Ley Nº 16871, establece que no "... se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encuentre legitimado o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente". f) Asimismo, cuando se enumeran las excepciones, además de las indicadas, en el artículo 58 de la misma Ley, se dispone que no "... será necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto con respecto a los siguientes casos: "1) Cuando el acto se otorgue por los jueces, síndicos, albaceas, interventores, herederos o sus representantes en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, respecto de bienes registrados a su nombre... 5) Cuando el acto inmediato anterior constituya la transmisión de una universalidad inscripta en el Registro competente" g) Por consecuencia, el artículo 57 parte final permite la inscripción cuando el sujeto está legitimado para disponer de cosa ajena, y con más razón como en el caso, en que el bien es propio de la heredera. ... h) Pero hay más, si se admite como excepción que el acto anterior sea "...la transmisión de una universalidad inscripta en el Registro competente..." (Num. 5º), debería aceptarse también cuando se realizaron los trámites sucesorios y se inscribieron en el Registro de la Propiedad. i) Finalmente, un argumento más: el D. 333/998, de 17 de noviembre de 1998, dispone como excepción en su artículo 2º que no "... será necesario el control del tracto sucesivo en los siguientes casos: ... "2) Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la ley Nº 8.733, modificaciones y concordantes, bienes cuyo último titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral." Por su parte, en el mismo dictamen, los Escs. Carlos Milano y Raúl Camaño, expresaban que: "a) Comparten la interpretación realizada por la Registradora, en cuanto a que ésta regula una nueva inscripción de promesa, por lo cual es de aplicación el principio del tracto sucesivo y deberían —en principio— coincidir los promitente vendedores con los titulares registrales inscriptos. b) Ello no obstante, la aplicación de este principio, se hace a un lado, cuando está en juego la legitimación sustantiva, conforme claramente lo establece el artículo 57 inciso 1º in fine de la ley 16871. Como ya sostuvo en el dictamen número 3/12 (Acta 344), el Esc. Milano reitera que dicha disposición establece las excepciones al control del tracto sucesivo, reconociendo entre otras causales, la de que "el disponente se encuentre legitimado". Esta excepción, implica que el legislador distingue conceptualmente dos tipos de tracto sucesivo: el formal registral y el sustantivo. El formal registral es el que surge del mero encadenamiento de las inscripciones y el sustantivo, el que emerge de los títulos hábiles para transferir el dominio. Frente al conflicto entre ambos tractos —como el del caso que nos ocupa— el legislador optó por mantener la situación sustantiva, posición coherente con nuestro Derecho Registral, que, a diferencia del sistema alemán y el español, ante el conflicto entre lo registrado y lo sustantivo, opta por lo sustantivo. Nuestro sistema tampoco recoge el principio llamado de "legitimación registral". En su mérito, concluye entonces, que correspondería excluir de la aplicación del tracto sucesivo formal registral a la inscripción cuestionada, dando así paso al sustantivo, en virtud de la excepción consagrada en el referido artículo 57 inciso primero in fine. Solución coherente además, con los fundamentos de la Resolución Nº 2/2011, (actual Nº 18/2014) que estableció claramente "corresponde inscribir los negocios jurídicos aún cuando no coincida el disponente del derecho con el último titular inscripto, siempre que aquél estuviera legitimado". También se pronunciaron en un sentido favorable el Dr. Ricardo Brum y el Esc. Daniel Ramos, este último con distinta fundamentación. En el referido dictamen manifestaba: "La armonización de estas disposiciones (matriculación y tracto sucesivo), apuntan a lograr en un único elemento —la matrícula— todo el historial jurídico del bien, de forma tal de determinar la descripción del inmueble, las titularidades y extensión de los derechos inscriptos (principio de determinación). Es justamente a través de un criterio de ordenamiento, que el tracto sucesivo irrumpe en acción para lograr "un perfecto encadenamiento de adquisiciones sucesivas cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el

transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral sea el transferente de mañana" (Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*. Tomo II pág. 308. Barcelona 1968). Y precisamente a través de la matriculación se determina el ingreso al sistema para la aplicación concreta del principio de tracto sucesivo; las excepciones que establece el artículo 58 de la ley 16871 no hacen más que confirmar la regla que el Registro debe cumplir con el contralor del tracto. d) La posibilidad de habilitar excepciones mediante la legitimación sustancial contenida en el propio artículo 57 determina actuar con cautela para la admisibilidad de actos que a prima facie no derivan de otro acto previamente inscripto. Exagerar la facultad administrativa de determinar en qué casos hay legitimación puede convertir al Registrador en dilucidador de conflictos o controversias de derechos que a la larga repercuten negativamente en la seguridad jurídica del tráfico a que apunta la publicidad registral. Obsérvese que pueden afectarse derechos inscriptos sin que el titular registral tenga intervención en el acto posterior. e) Entiende que esa facultad debe concretarse al menos en resoluciones de la Dirección General de Registros que en el caso concreto, la vinculante N° 191/2000, establece en qué casos puede o no admitirse la reinscripción o inscripción de una promesa sin el control del tracto sucesivo regulando un aspecto de la legitimación sustancial prevista en el artículo 57. La inscripción de una promesa que ya caducó es un acto que "implica matriculación" estando previsto en el elenco de actos inscribibles del artículo 17. Esta resolución, en el caso a estudio, declara aplicable el mismo régimen a las reinscripciones y las inscripciones anteriores al 1° de mayo de 1998, o sea, la aplicación del estatuto de la ley 16323. La expresión "sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3°" se refiere al hecho concreto que el bien estuviere matriculado o no. En caso afirmativo, el promitente enajenante necesariamente debe coincidir con el propietario. Pero como surge de los antecedentes, el título de adquisición y las sucesiones posteriores son todos actos anteriores a 1998 que no generaron la apertura de la matrícula respectiva". En conclusión, para el Esc. Ramos la Resolución N° 191/2000 habilita la nueva inscripción de las promesas, haciendo aplicable el régimen de la ley 16323 y sus modificativas, siempre que ellas impliquen apertura de matrícula registral.

pueden darse en la práctica. Resumiendo las posibles situaciones que cabría tener en cuenta, tenemos las siguientes: **1ª situación) Promitente enajenante o herederos que enajenaron el bien antes de producirse la caducidad de la promesa.** Es claro que esta situación jurídica era pública y oponible erga omnes, produciendo todos los efectos previstos en el artículo 54 (oponibilidad a terceros y prioridad). En consecuencia, tanto respecto del promitente enajenante o sus herederos, como respecto del adquirente, les resultó oponible y con mayor prioridad la inscripción de la promesa. Si hubo cesión del promitente enajenante, se produjo una cesión legal del contrato de promesa (artículo 17 de la Ley 8733: "En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa) y esta cesión legal debe considerarse conocida por los herederos y adquirentes. Ergo, si bien hoy la promesa está caduca, todos concuerdan que corresponde aceptar su nueva inscripción. **2ª situación) Promitente enajenante falleció antes de producirse la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** Se entiende que esta situación es equiparable a la anterior. Los herederos debieron conocerla, ya que les resultaba oponible la inscripción de la promesa al momento de producirse el fallecimiento del causante. La inclusión de la propiedad del inmueble en la relación de bienes sucesoria no implica dejar de lado la promesa, produciéndose también la cesión legal del contrato. Por lo tanto, también corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa. **3ª situación) Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** Tras un intercambio de ideas, se concluye que al tiempo de abrirse legalmente la sucesión, no existía ningún derecho real que grave al inmueble. A los herederos ya no les resultaba oponible la promesa y pudieron considerar el bien enteramente libre de limitaciones a su derecho de propiedad. La Comisión entiende que considerar la cesión legal del contrato de promesa en estos casos, puede resultar peligroso, afectando eventuales derechos de los propietarios. El Registro debe asegurar el correcto juego de las prioridades, respetando el principio del tracto sucesivo y la seguridad jurídica. La consideración de la excepción por legitimación sustantiva prevista en el artículo 57 inciso final de la Ley Registral, como afirmaba el Esc. Daniel Ramos, "determina actuar con cautela para la admisibilidad de actos que a prima facie no derivan de otro acto previamente inscripto". En efecto, proteger los intereses de un promitente comprador (que dejó caducar su promesa), dejando de lado los intereses de los propietarios, sin tomar en cuenta otros elementos o aun tomando en consideración otras circunstancias probatorias, implica colocar al Registrador en la posición de un Juez, situación que claramente excede

sus atribuciones. Por lo tanto, todos los integrantes de esta Comisión concluyen que en esta situación, no corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa. **4ª situación) Promitente enajenante enajenó el bien a un tercero después de operada la caducidad de la promesa.** En este caso aparece en juego un tercero adquirente, que adquiere el bien con un certificado "libre", en el entendido que no existe ninguna promesa de enajenación inscrita. En efecto, al tercero adquirente le resulta absolutamente inoponible una promesa que por estar totalmente caduca nunca tuvo posibilidad de conocer. Considerar que operó la cesión legal del contrato e inscribir nuevamente la promesa puede implicar lesión de derechos a terceros de buena fe. Por lo tanto, al igual que en la situación anterior, se concluye que no corresponde aceptar la nueva inscripción. **5ª situación) Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y sus herederos enajenaron el bien a terceros.** A esta situación se le pueden aplicar las mismas consideraciones anteriores, existiendo terceros que presumiblemente en buena fe, adquirieron el inmueble en el entendido que no existían afectaciones registradas que limitaran sus derechos. Si se configuró o no una cesión legal del contrato de promesa en estos casos, es una decisión que corresponde tomar a la justicia y no al Registrador. Por lo tanto, se concluye que en esta situación, tampoco debe aceptarse la nueva inscripción de la promesa. **6ª situación) Promesa caduca con el asentimiento expreso para volver a inscribir de parte del promitente enajenante o sus herederos.** Esta posibilidad ya era aceptada a nivel registral, pero vale incluirla también como una posibilidad legítima, ya que implica el reconocimiento de la cesión legal de la promesa por parte de los propietarios del bien, aunque la inscripción había caducado. Finalmente, la Comisión entiende conveniente declarar no aplicable lo dispuesto en los numerales 3º y 5º de la Resolución N° 191/2000, ya que estamos considerando nuevas inscripciones de promesas, por lo tanto se trata de actos que implican matriculación, correspondiéndoles, de acuerdo al primer inciso del artículo 57, el control de tracto sucesivo o sus excepciones. En conclusión, eleva la propuesta de una resolución con carácter vinculante para los Registradores, que recoja estos criterios de calificación, modificándose el Manual de Calificaciones Inmobiliario en lo pertinente.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 17 de la Ley N° 8.733, 3 numeral 3º, 54, 57 y 58 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) ESTABLECER los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, respecto a la nueva inscripción de promesas de compraventa o enajenación de inmuebles caducas:

- 1.1 **Promitente enajenante o herederos que enajenaron el bien antes de producirse la caducidad de la promesa.** Es aceptable proceder a la nueva inscripción de la promesa.
- 1.2 **Promitente enajenante falleció antes de producirse la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** También corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa.
- 1.3 **Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y se registró la sucesión con inclusión del inmueble.** No corresponde aceptar la nueva inscripción de la promesa.
- 1.4 **Promitente enajenante enajenó el bien a un tercero después de operada la caducidad de la promesa.** Tampoco corresponde aceptar la nueva inscripción.
- 1.5 **Promitente enajenante falleció después de operada la caducidad de la promesa y sus herederos enajenaron el bien a terceros.** Tampoco debe aceptarse la nueva inscripción de la promesa.
- 1.6 **Promesa caduca con el asentimiento expreso para volver a inscribir de parte del promitente enajenante o sus herederos.** Es aceptable la nueva inscripción.

2º) DECLÁRASE no aplicable a las situaciones antes relacionadas, lo dispuesto en los numerales 3º y 5º de la Resolución N° 191/2000.

3º) MODIFICASE en lo pertinente, el Manual de Calificación Inmobiliario.

4º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-


Esc. Daniela Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

CM

3.7. RESCISIÓN DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA.

Se requiere Promesa inscripta.

Controles:

- Voto.

Requisitos Formales:

- Primer Testimonio de Protocolización;
- Primera Copia de Escritura Pública;
- Oficio Judicial.

En caso de presentarse primera copia o primer testimonio de protocolización, deberán ser expedidos para la parte promitente vendedora, sin perjuicio de la posibilidad de poder además, presentar primera copia o primer testimonio expedido para la parte promitente compradora.

4. REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Por el Padrón Matriz establecer: **Frente, Orientación, y Superficie.**

Por la Unidad se controla: **Piso, Cota y Área.**

4.1. Ley 10.751.

- Habilitación Municipal (Art. 30 Ley 10.751).
- Se controlará: La inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria del Plano de Fraccionamiento Horizontal Definitivo o del Reglamento de Copropiedad si lo hubiere. (Art. 135 Ley 19.535).
- Seguro de Incendio.

4.2. Ley 13.387- INVE. Se prescinde de la habilitación municipal y del seguro de incendio.

4.3. Ley 13.870.

- Plano con Cotejo de Catastro.
- Reglamento de Copropiedad, otorgado antes de la entrada en vigencia de la Ley 14.261.
- Seguro de Incendio.

4.4. Ley 14.261. Cap. "I".

- Plano Definitivo con Cotejo de Catastro.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

4.5. Ley 14.261. Cap. “III”.

- Plano Proyecto inscripto en Catastro.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

4.6. Ley 14.262.

- Validó todos los planos trazados al amparo de la Ley 13.870.

4.7. Ley 16.760.

- Plano Proyecto inscripto en Catastro.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

4.8. Ley 17.292 – Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Art. 51:

- Habilitación Municipal de las “Obras de Infraestructura”, o remisión a la habilitación requerida por el Art. 51 Literal A.
- Plano Definitivo.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

Art. 54:

Admite incorporación por Ley 14.261 y Ley 16.760. Art. 24 Decreto 323/001 Reglamentario.

- Plano Proyecto inscripto en Catastro.

- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- En este caso, es requisito el Préstamo Hipotecario otorgado.
- Seguro de Incendio.

4.9. Ley 18.795.

Incorporación:

Art 18.

- Permiso de Construcción concedido y aprobado.
- Plano inscripto en Catastro.
- Hipoteca de una de las Unidades del Edificio.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de incendio.

Excepción: Inciso Final Edificios MVOT: Los edificios construidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco de los programas de vivienda, se considerarán incorporados al régimen de propiedad horizontal, siempre que acrediten el cumplimiento de los literales A), B), C), D) y E) referidos en la norma:

- Permiso de Construcción.
- Plano inscripto en Catastro.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

Art 20:

- Plano inscripto en Catastro.
 - Seguro de incendios.
 - Reglamento de Copropiedad otorgado.
 - Que alguna de las unidades hubiera estado ocupada por un plazo mayor a 3 años.
- (Ley 19.996 - Art 240).

4.10. Ley 18.996 Art. 223.

Artículo 223:

“Incorporase al artículo 20 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, el siguiente inciso: Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores”.

4.11. Ley 19.149 – Art. 296.

Requisitos:

- Plano Inscripto en Catastro.
- Reglamento de Copropiedad otorgado.
- Seguro de Incendio.

5. DESAFECTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 14 - Ley 16.871.

Ingresa 3 actos y genera 3 tasas: Un Acto en Minuta y los restantes Anexo.

Acto 1: Cancelación de la Hipoteca Reciproca.

Acto 2: Desafectación de Reglamento de Copropiedad.

Acto 3: Conversión a Propiedad Común (Ingresa por Padrón Nuevo).

- Controlar trámite previo en Dirección Nacional de Catastro.

Régimen Legal Ley 10.751: Exige trámite ante la Intendencia; no así en Régimen Legal de Ley 14.261.

- Presentar Cédula Catastral Informada por el Padrón Nuevo.

Tener en cuenta Literal A del Art. 14 de la Ley 16.871.

Controles Fiscales y Registrales: Contribución inmobiliaria y Tracto Sucesivo.

En caso de haberse efectuado la incorporación por la Ley 10.751 se debe controlar el trámite de modificación de habilitación de la propiedad horizontal ante la Intendencia respectiva.

6. REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD.

RESOLUCIÓN 362/2005.

Resuelve:

1º) Establécese como criterio de calificación vinculante para los Registradores que: El otorgamiento de Reglamentos de Copropiedad cuando suponen la incorporación al estado de propiedad horizontal, se rige por el principio de unanimidad. De no obtenerse ésta, la mayoría calificada regulada por el art. 9º del Decreto-ley 14.560, permite acudir a la vía judicial para demandar la incorporación. La formación o modificación de reglamentos de copropiedad de edificios ya incorporados a propiedad horizontal, está regulada por el régimen de mayorías calificadas previsto en el art. 7 literal B) del referido Decreto-ley 14.560.

2º) Revócase el criterio de calificación vinculante dispuesto en la Resolución N° 191/005, de 19 de julio de 2.005.

6.1. Controles Genéricos:

- Tracto Sucesivo: Firman todos los Copropietarios (propietarios, nudos propietarios y usufructuarios). **Res. 362/2005.**
- Adjuntar cédulas catastrales por todas las unidades.
- Plano inscripto en Dirección Nacional de Catastro.

6.2. Controles Fiscales y Registrales:

- Contribución Inmobiliaria, excepto cuando todas las unidades están prometidas en venta. Res 302/2003 y 94/2019, 251/2008 y 21/2021.
- Seguro de Incendio: Se debe controlar tal como lo dispone el Art. 5 de la Ley 14.261: **Nº de Póliza y Monto Asegurado**. Es suficiente que el Escribano certifique que cubre el mínimo legal (20 % de los valores reales). Excepciones al control del Seguro de Incendio en Reglamentos de Copropiedad: Artículo 383 de la Ley 18.362, en la redacción dada por el artículo 233 de la Ley 18.996.

6.3. Expedición de Copias: La primera copia del Reglamento de Copropiedad debe expedirse para los copropietarios, o él o los otorgantes.

Sin perjuicio de ello, de haberse pactado en el mismo el derecho de sobreelevar, es posible expedir otra primera copia para el titular de tal derecho, dado que es a éste a quién beneficia su registración, la cual deberá presentarse para su inscripción de manera independiente, con caratula, minuta y tributará su correspondiente tasa registral. **Tener en cuenta que el derecho de sobreelevar debe inscribirse a efectos de cumplir con las normas del tracto sucesivo en futuras promesas o enajenaciones.**

6.4. Tasas Registrales: Corresponde tributar 2 tasas (Reglamento e Hipoteca Reciproca). En caso de que se solicite la inscripción del derecho de sobreelevar y se expida una sola primera copia del documento corresponderá el pago de tres tasas, debiendo el mismo agregarse como acto inscribible en la minuta.

6.5. Regímenes Legales:

6.5.1. Ley 10.751.

- Habilitación Municipal. (Art. 30 Ley 10.751).
- Seguro de Incendio.
- Hipoteca Reciproca (Art. 6 Inciso Final Ley 14.261).

6.5.2. Ley 14.261 – Capítulo “I”.

- Permiso de Construcción anterior al 1 de enero de 2010 - Ley 19.924 Art. 224.
- Plano Definitivo Cotejado por la Dirección General de Catastro.
- Hipoteca Recíproca. El porcentaje debe consignarse en Minuta.
- Servidumbre Legal. Si no se estableció en el Reglamento: Res. 134/2006.

6.5.3. Ley 16.760.

- Certificado Especial de BPS.
- Plano Proyecto inscripto con Cotejo por la Dirección General de Catastro.
- Hipoteca Reciproca. El porcentaje debe consignarse en Minuta.

DECRETO 534/1996.

(Reglamentario Ley 16.760).

Artículo 13

A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura de hipoteca extendida al amparo de lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley 16.760 de 16 de julio de 1996, cuando dicha inscripción se realice con anterioridad al inicio de las obras de construcción del edificio y el propietario no tenga actividad previa gravada, deberá dejarse constancia de tales extremos mediante declaración jurada formulada en la precitada escritura, no siendo en tal caso exigible el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social.

Cuando la referida inscripción se realice respecto a un edificio en construcción, deberá presentarse el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social que habilite a enajenar o gravar el inmueble. (*)

Artículo 14

A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del reglamento de copropiedad referido en el artículo 2° de la Ley N° 16.760 regirá lo dispuesto en el artículo precedente de este decreto.

6.5.4. Ley 17.292 – Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Art. 51:

- Habilitación Municipal de las “Obras de Infraestructura”, o remisión a la habilitación requerida por el Art. 51 Literal A.
- Plano Definitivo.
- Seguro de Incendio.
- Hipoteca Reciproca.

Art. 54:

Admite incorporación por Ley 14.261 y Ley 16.760. Art. 24 Decreto 323/001 Reglamentario.

- Plano Proyecto inscripto en Catastro.
- Seguro de Incendio.
- Hipoteca Reciproca.
- En este caso, es requisito el Préstamo Hipotecario otorgado.

6.5.5. Ley 18.795.

Incorporación:

Art 18:

- Permiso de Construcción concedido y aprobado.
- Plano inscripto en Catastro.
- Hipoteca de una de las Unidades.
- Seguro de Incendio.
- Hipoteca Recíproca.

Excepción: Inciso Final Edificios MVOT: Los edificios construidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco de los programas de vivienda, se considerarán incorporados al régimen de propiedad horizontal, siempre que acrediten el cumplimiento de los literales A), B), C), D) y E) referidos en la norma:

- Permiso de Construcción.
- Plano inscripto en Catastro.
- Hipoteca Reciproca.
- Seguro de Incendio.

Art 20:

- Plano inscripto en Catastro.
 - Hipoteca Reciproca y Servidumbre Legal.
 - Que alguna de las unidades hubiera estado ocupada por un plazo mayor a 3 años.
- (Ley 19.996 - Art 240).

6.5.6. Ley 18.996 Art. 223.

Artículo 223:

“Incorporase al artículo 20 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, el siguiente inciso: Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores”.

6.5.7. Ley 19.149 – Art. 296.

Requisitos:

- Plano Inscripto en Catastro.
- Hipoteca Reciproca y Servidumbre Legal.
- Seguro de Incendio.
- Ocupación por 10 años.

RESOLUCIÓN 21/2021.

(Control de Contribución Inmobiliaria en Reglamento de Copropiedad)

RESOLUCION N° 21 / 2021

Montevideo, 22 de marzo de 2021.

VISTO: Lo dispuesto por las Resolución de esta Dirección General Nos. 302/2003, de 3 de diciembre de 2003 y 92/2019, de 6 de noviembre de 2019.

RESULTANDO: 1) En la primera de dichas resoluciones se exceptuó del control de la contribución inmobiliaria, respecto de aquellas unidades que estuvieran prometidas en venta, cuando el propietario otorga el Reglamento de Copropiedad por el régimen de la Ley 10751 en el departamento de Montevideo. En la segunda, se hizo extensible dicho régimen a todo el país por existir iguales fundamentos.

II) El Esc. Daniel Ramos planteó a la Comisión Asesora Registral: a) el supuesto que consideran ambas resoluciones refiere a las situaciones en las cuales la ocupación de las unidades está a cargo de los promitentes compradores. También debe tenerse presente que en dichos casos es de estilo pactar en los negocios preliminares que a partir de la promesa, en el caso de estar construido el edificio, o en el caso de ocuparse en lo sucesivo contra la terminación parcial o total del edificio, que a partir de la ocupación la contribución inmobiliaria correrá por cuenta del promitente comprador. En este último caso se hace constar la entrega mediante acta protocolizada ante Escribano con fecha cierta. b) Con la tenencia de las unidades a cargo de los promitentes compradores, eventualmente suelen producirse atrasos en el pago del tributo por parte de éstos y hacen imposible a posteriori el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad. Este impedimento determina perjuicios a los propietarios que deben dar por cumplidas las promesas de enajenación otorgando el Reglamento de Copropiedad y a los promitentes compradores que cumplen con sus obligaciones fiscales. De no adquirir el estado horizontal no pueden adquirir definitivamente la unidad. c) Si bien ambas resoluciones refieren a edificios construidos y habilitados de acuerdo a la Ley 10751 no se aprecian inconvenientes que impidan adoptar el mismo criterio para el otorgamiento de todos los Reglamentos de Copropiedad en los regímenes especiales de

incorporación, siempre que se acredite –claro está– que la promesa fue otorgada e inscrita, como asimismo que el promitente comprador ocupa la unidad en cuestión.

III) La Comisión Asesora Registral trató el asunto en dictamen N° 4/2021, asentado en Acta N° 469, de fecha 5 de marzo de 2021, compartiendo los fundamentos expresados por el Esc. Daniel Ramos. En efecto, cuando quien otorga el Reglamento de Copropiedad es el titular del dominio, si existen promitentes compradores con promesa inscrita, no se afecta la posición del gobierno departamental como acreedor y este criterio rige en todos los regímenes de propiedad horizontal, no hay porqué circunscribirlo solamente a los edificios construidos de acuerdo al régimen de la Ley 10751. Sugieren por tanto modificar en tal sentido, el texto de la Resolución N° 92/2019, de 6 de noviembre de 2019.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **MODIFÍCASE** el numeral 1º de la Resolución N° 92/2019, de 6 de noviembre de 2019, el cual quedará redactado del siguiente modo:

"ESTABLECER como criterio de calificación registral, con carácter vinculante para los Sres. Registradores, que no será exigible el control del impuesto de Contribución Inmobiliaria en la inscripción de los Reglamentos de Copropiedad –cualquiera sea el régimen de propiedad horizontal aplicable– en tanto sean otorgados por los respectivos propietarios de unidades con promesa de compraventa inscrita, y el promitente comprador ocupe la unidad en cuestión, extremos que controlará el escribano interviniente".

6.6. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

Res. 127/006, 111/2015, 94/2017, 49/2023 y 75/2024.

El Literal B del artículo 7 del Decreto-Ley 14.560 establece que compete a la asamblea de copropietarios resolver lo relativo a la modificación del Reglamento de Copropiedad, así como las mayorías necesarias que para ello se requieren.

En consecuencia, que se celebre la asamblea de copropietarios es condición previa para el otorgamiento de la escritura en la que se reflejen las decisiones que en ella se adoptaron respecto del Reglamento.

Por lo tanto, no basta con que la modificación se otorgue (ni siquiera por la unanimidad de los copropietarios) si previamente no se ha celebrado la asamblea exigida por la ley.

Excepcionalmente, y solo cuando el propio Reglamento ha reservado ciertas facultades a los copropietarios o alguno de ellos (Ej. Derecho de sobreelevar o facultad de realizar ciertas construcciones) puede prescindirse de su celebración, certificando el Escribano tal situación.

La misma norma dispone también que en la propia asamblea podrá designarse él o los copropietarios que comparecerán a otorgar la mencionada escritura (bastando se consignen en la comparecencia de la escritura y en la minuta registral únicamente los datos personales del copropietario compareciente).

Por lo tanto, en caso de otorgarse una escritura de Modificación de Reglamento de Copropiedad el escribano necesariamente deberá controlar los siguientes extremos:

a) Lugar y fecha en que se celebró la asamblea de copropietarios; **b)** que en la misma se adoptaron las resoluciones que se plasman en la escritura, habiéndose

cumplido con las mayorías que exige la norma; y c) que él o los comparecientes fueron designados en dicho acto para otorgar la escritura.

Asimismo, deberá acreditarse la legitimación de los asistentes a la asamblea que adoptó las resoluciones, esto es, acreditar que los mismos eran propietarios de las respectivas unidades a las que representaron, al momento de la celebración de la mencionada asamblea. **Res. 94/2017.**

Controles:

- No corresponde realizar ningún control fiscal, ni seguro de incendio.
- Primera Copia expedida para la Copropiedad.
- En Minuta: Descripción de las Unidades que se modifican. En Ítem 8: Objeto de la Modificación.

RESOLUCIÓN 111/2015.

Res. 111 - 2015 Oposición S. Cayafa - Modificación Reglamento-formalidad

RESOLUCIÓN No. 111 / 2015

Montevideo, 24 de agosto de 2015.

VISTO: La Escribana Silvia Esther Cayafa Toledo se opone a la calificación registral efectuada al documento de **modificación de Reglamento de Copropiedad** inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado el 4 de diciembre de 2014 con el N° 14289.

RESULTANDO: I) Expresa que el documento fue observado por los siguientes motivos: "Completar control de representación. La copropiedad no es persona jurídica, indicar a quienes representa y su legitimación. Ver expedición de copia." Manifiesta que, adicionalmente, la Señora Directora del Registro nombrado le comentó que el artículo 7° del Decreto – Ley 14560, en cuanto refiere a las facultades dadas por la asamblea de copropietarios para otorgar la modificación del Reglamento de Copropiedad, entraría en colisión con la solemnidad dispuesta por el artículo 291 de la Ley 18362 para el otorgamiento de poderes para negocios de gestión solemne, dado que dicho poder había sido otorgado en la Asamblea de Copropietarios y reflejado en el Libro de Actas de Asamblea del edificio pero sin la solemnidad de una escritura pública o documento privado certificado notarialmente y protocolizado como exige la última ley nombrada.

II) La oponente expresa: a) El artículo 7 del Decreto Ley 14560, establece que *"Compete a la asamblea de copropietarios: ... B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representen los tres cuartos del valor del edificio; en el mismo acto se designarán a o los copropietarios que otorgaran la escritura pública respectiva, en representación del condominio;... El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de la copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público"*. b) Entiende que las comparecientes a la escritura de modificación de reglamento presentada a inscribir, Sras. Adriana Domínguez y Andrea Sacchi, representaron a los copropietarios del Edificio y estaban legitimadas para ello, al haber sido designadas por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 literal B del Decreto - Ley 14560. De las trece unidades que componen el edificio, se encontraban presentes o representadas por poder, once unidades, todas las que votaron en forma afirmativa el cambio de destino y la modificación del reglamento, constituyendo la mayoría especial que exige la ley. Es la Asamblea de Copropietarios el órgano directivo a través del cual los copropietarios expresan su voluntad sobre todos los asuntos relacionado con el consorcio, con la única limitación de las normas legales y reglamentarias y de los derechos adquiridos. La ley es clara en cuanto a que los propietarios designados para otorgar la modificación del reglamento, actuarán en la escritura *"en representación del condominio"*, es decir de todos los copropietarios. c) En el caso concreto, el Reglamento de Copropiedad originario establecía que el destino de la unidad 001 era *"comercio u oficina"*, con la modificación de destino resuelta, pasó a ser *"comercio u oficina y/o vivienda"*, por lo tanto los derechos del propietario de la unidad 001 no solo no han sido vulnerados, sino que por el contrario han sido protegidos, ampliando su posibilidad de disfrute sobre el bien. Y se contó expresamente, con el consentimiento de quien se ve afectado por la modificación, pues dicho copropietario, Sr. Kart Rohrer, estuvo presente en la asamblea realizada y por supuesto votó afirmativamente la modificación referida. d) Respecto al punto *"expedición de copia"*, entiende que es correcto haberla expedido para el nombrado Sr. Rohrer, pues es la parte beneficiada por la inscripción, de acuerdo con el artículo 87 inciso segundo de la Ley 16871 y artículo 217 de la Acordada 7533 (Reglamento Notarial). e) En cuanto a la supuesta derogación del artículo 7 del Decreto - Ley 14560 por el artículo 291 de la Ley 18362, la oponente entiende que la primera es una norma específica, cuyo fin fue corregir imperfecciones de la ley madre de propiedad horizontal 10751, flexibilizando el consentimiento requerido y sustituyendo la unanimidad por *"la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto que representaren los tres cuartos del valor del edificio"*. Y especialmente dicha ley autorizó a que la asamblea designe a quienes otorgarán la correspondiente escritura *"en representación del condominio"*. La ley 18362, artículo 291, puso fin al debate doctrinario sobre la forma que debía tener el negocio de apoderamiento otorgado para negocio de gestión solemne y las consecuencias del negocio concluido sin poder de representación, pero esta norma no altera lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto Ley 14560, en cuanto este último prevé una solución especial para la toma de decisiones cuando se está en el régimen de Propiedad Horizontal. Resulta excesivo, a juicio de la oponente, exigir que además de estar manifestada la voluntad de la mayoría calificada de copropietarios en la Asamblea, que ellos deban adicionalmente otorgar un documento privado con firmas certificadas por Escribano o una escritura pública.

III) La Registradora de la Propiedad de Maldonado, Esc. Stella Stratta, informó que en el presente caso deben estudiarse tres puntos principales: **quiénes son los otorgantes de la modificación de reglamento y si están legitimados para decidir; qué formalidad debe cumplir el poder de las comparecientes y qué copia de la escritura titula el derecho a inscribir.** a) En cuanto al primer punto, el artículo 7 del Decreto - Ley 14560, establece que la modificación debe ser aprobada por la mayoría de componentes de la asamblea que representen los tres cuartos del valor del edificio, por lo tanto son los titulares de esas unidades quienes están legitimados para acordar la modificación, y también debe prestar su conformidad el titular de la unidad cuyo destino se modifica. Ello debe surgir del documento y el Registro debe controlar el tracto sucesivo, es decir que los otorgantes sean los propietarios de las unidades que cumplen con los requisitos que la ley exige. b) Respecto a la formalidad que debe cumplir el poder por el cual los otorgantes representan a los titulares de las unidades, entiende que el artículo 291 de la Ley 18362 no solo dilucida el tema de la forma del negocio de apoderamiento para negocios solemnes, sino que además lo establece como requisito de inscripción. c) Finalmente, de acuerdo al artículo 87 de la ley 16871, debe presentarse la copia expedida *"para quien resultare titular de los derechos registrables"*, y éstos no pueden ser otros que los copropietarios. Una modificación de reglamento afecta el funcionamiento del edificio a futuro y obliga a todos los copropietarios. Registralmente es un acto modificativo de la inscripción del reglamento y los titulares del derecho a inscribir son los que están legitimados para decidirla.

IV) La Comisión Asesora estudió el caso, (**Acta 400 dictamen 25/2015**) destacando: a) En primer lugar, deben distinguirse dos aspectos: por un lado, el punto relativo a quiénes tienen legitimación para decidir la modificación del Reglamento de Copropiedad, extremo que soluciona la primera parte del literal B) del artículo 7 del Decreto - Ley 14560 con las mayorías especiales mencionadas en la Asamblea especialmente convocada al efecto, por otro lado, el aspecto relativo a quién o quienes pueden otorgar la escritura de Modificación de Reglamento, punto que soluciona la parte final del literal B) antes mencionado: *"en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio"*. Ambos extremos se acreditan con el control del acta de asamblea respectivo, lo cual se considera correctamente realizado por la escribana interviniente, pero además debió controlarse la calidad de "propietarios" de quienes votaron la modificación, incluyendo al titular de la unidad 001 objeto de la modificación de destino, ya que así lo exige la norma en estudio, de todo lo cual debió dejarse expresa mención en la escritura, así como de su presencia en dicha asamblea. b) En segundo lugar, en lo relativo al poder de representación invocado en la escritura de Modificación de Reglamento de Copropiedad, esta Comisión comparte lo argumentado por la oponente. En efecto, el artículo 7 del Decreto Ley 14560 es una norma especial que regula lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, y como norma especial, no se considera modificado por una norma general posterior que establece la forma aplicable a los negocios de apoderamiento para negocios de gestión solemne. c) Por último, el aspecto relativo a la expedición de copia, se entiende que asiste razón a la

Registradora y ella debe expedirse a favor de los copropietarios, por tratarse de las personas que resultan titulares de los derechos registrables en la especie (artículo 87 de la Ley 16871), siendo ellos los beneficiados por la inscripción de toda modificación de Reglamentos de Copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 de la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia. En conclusión, la Comisión dictamina que podrá hacerse lugar a la oposición interpuesta siempre que se adjunte a la inscripción: 1) Certificado notarial que acredite la calidad de propietarios de quienes votaron la modificación en la Asamblea respectiva, incluyendo al titular de la unidad 001 objeto de la modificación de destino, dejando expresa constancia de su presencia en dicho acto. 2) Se modifique –mediante constancia notarial al pie de la nota de suscripción respectiva– que la copia se expide a favor de los copropietarios del edificio.

CONSIDERANDO: Que por los fundamentos expresados, esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: A lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997.

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

R E S U E L V E :

1º) HACER LUGAR a la oposición deducida por la Escribana Silvia Esther Cayafa Toledo, respecto de la calificación registral realizada por el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, a la solicitud de inscripción número 14289, de fecha 4 de diciembre de 2014, disponiendo su registración definitiva, siempre que se adjunte a la inscripción: 1) **Certificado notarial que acredite la calidad de propietarios de quienes votaron la modificación en la Asamblea respectiva, incluyendo al titular de la unidad 001 objeto de la modificación de destino**, dejando expresa constancia de su presencia en dicho acto. 2) Se modifique –mediante constancia notarial al pie de la nota de suscripción respectiva– que la copia se expide a favor de los copropietarios del edificio.

2º) NOTIFÍQUESE a la interesada y a la dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. Comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) PUBLÍQUESE sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades.-

Esc. Adolfo Orellano Cancela

DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

RESOLUCIÓN 94/2017.

RESOLUCION N° 94 / 2017

Montevideo, 29 de ~~setiembre~~ de 2017.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Comisión Asesora Registral analiza la revisión del criterio de calificación aplicado por algunas sedes respecto a la aplicación del artículo 7° del Decreto - Ley 14560 de 19 de agosto de 1976.

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1°) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que el control de las mayorías especiales requeridas por el artículo 7° del Decreto - Ley 14560 de 19 de agosto de 1976, para las modificaciones de reglamentos de copropiedad, debe juzgarse al momento de la celebración de la asamblea de copropietarios requerida por dicha norma, no incidiendo los ulteriores cambios que se hubieren verificado en la titularidad registral de las unidades que componen el edificio.

RESOLUCIÓN 49/2023.



Ministerio
de Educación
y Cultura

Dirección General
de Registros

RESOLUCION N° 49 / 2023

Montevideo, 9 de junio de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza la posibilidad de inscribir los planos de fraccionamiento horizontal definitivos en forma independiente y sin exigir modificación al reglamento de copropiedad en los siguientes casos: a) edificios construidos al amparo de las Leyes N° 16760, o 14261 Capítulo III, b) edificios construidos por la Ley 10751, habilitados municipalmente y sin reglamento de copropiedad, con plano de fraccionamiento horizontal inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria.

RESULTANDO: 1) La inscripción de planos, si bien ya era admitida al amparo del artículo 15 de la Ley N° 10751, fue expresamente prevista por el artículo 135 de la Ley N° 19535, de 25 de setiembre de 2017, el cual establece: "*Dispónese que a efectos de la matriculación de la propiedad horizontal constituida, prevista en el artículo 13 de la Ley No. 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se inscribirá el plano de fraccionamiento horizontal toda vez que no corresponda la inscripción del reglamento de copropiedad*".

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, modificándose en lo pertinente el Manual de Calificación de Inmuebles:

- 1.1 En los edificios construidos al amparo de las Leyes N° 16760 o 14261 Capítulo III, con plano proyecto inscripto en Catastro y reglamento de copropiedad; una vez obtenido el plano de fraccionamiento horizontal definitivo, es posible, a opción del inscribiente, inscribir solamente dicho plano, o la modificación del reglamento de copropiedad.
- 1.2 Sin perjuicio de lo anterior, es también aceptable, aunque no se registre alguno de dichos actos, que en el próximo acto inscribible se relacione el nuevo plano o la modificación del reglamento.
- 1.3 En los edificios construidos por la Ley N° 10751, habilitados municipalmente y sin reglamento de copropiedad, con plano de fraccionamiento horizontal inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, es aceptable proceder a la registración de los planos modificativos.

2º) **APRUEBASE** el esquema anexo, titulado "EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL – INSCRIPCIÓN DE REGLAMENTOS Y PLANOS", el cual se considera parte integrante de esta resolución.

EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INSCRIPCION DE REGLAMENTOS Y PLANOS.-

Ley 10751.- En este Régimen Legal, que nace con la habilitación municipal otorgada por las Intendencias, no es preceptivo el otorgamiento del reglamento de copropiedad. Desde el punto de vista registral, de acuerdo a la normativa vigente, pueden darse las siguientes situaciones:

1. Que se inscriba el Reglamento de Copropiedad
2. Que se inscriba el Plano de fraccionamiento horizontal.
3. Que se haya inscripto el Plano y posteriormente se otorgue Reglamento de Copropiedad y se inscriba.

En el caso que se realicen modificaciones en el edificio y que el usuario desee o deba inscribir dichas modificaciones, para su inscripción deberá instrumentarlo de la siguiente forma teniendo en cuenta las situaciones antes mencionadas:

1. En el caso 1 solamente se admitirá la inscripción de la modificación de reglamento de copropiedad
2. En el caso 2, solamente se admitirá la inscripción del plano modificativo del anterior.
3. En el caso 3 solamente se admitirá la inscripción de la modificación de reglamento de copropiedad.

Leyes 14261 Cap. III y 16760.- En ambos casos el edificio queda incorporado al régimen de propiedad horizontal con el otorgamiento del reglamento de copropiedad el cual hará referencia a un plano proyecto inscripto en la Dirección General de Catastro.

Por lo tanto siempre vamos a tener un reglamento de copropiedad que deberá estar inscripto.

Al obtenerse la habilitación municipal el edificio pasará a regirse por la Ley 10751 y se levantará un plano de fraccionamiento horizontal definitivo, modificación que el usuario podrá o no presentar a inscribir.

En el caso de que desee inscribir la modificación del régimen de propiedad horizontal, **podrá hacerlo** presentando el plano de fraccionamiento horizontal definitivo o la modificación de reglamento de copropiedad.

Y en caso de modificaciones posteriores que desee o deba inscribir, también podrá hacerlo presentando el plano de fraccionamiento horizontal modificativo, o la modificación de reglamento.

PARA TODOS LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

En todos los casos, la inscripción de las modificaciones de reglamento o planos modificativos es **facultativa**, bastando en los actos que se inscriban con posterioridad, que se relacione el nuevo plano o la modificación de reglamento. Se exceptúan los casos en que como consecuencia de la modificación, surjan nuevas unidades de PH.

RESOLUCIÓN 75/2024.

RESOLUCION N° 75 / 2024

Montevideo, 14 de agosto de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone modificar el anexo a la Resolución N° 49/2023, de 9 de junio de 2023, por el cual se establecieron criterios de calificación relativos a la inscripción de planos de fraccionamiento horizontal y reglamentos de copropiedad.

RESULTANDO: I) El referido anexo estableció un exhaustivo detalle de las distintas situaciones aplicables a los diferentes regímenes legales existentes en la materia, pero ha suscitado dudas el último apartado del mismo.

II) Dicho apartado establece: "*PARA TODOS LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. En todos los casos, la inscripción de las modificaciones de reglamento o planos modificativos es facultativa, bastando en los actos que se inscriban con posterioridad, que se relacione el nuevo plano o la modificación de reglamento. Se exceptúan los casos en que como consecuencia de la modificación, surjan nuevas unidades de PH*".

III) La aplicación textual de la frase final de dicho apartado, implica que el Registro debería exigir el otorgamiento e inscripción de una modificación del reglamento de copropiedad toda vez que exista la creación de nuevas unidades de propiedad horizontal, exigencia que parece excesiva ya que el otorgamiento del reglamento, no es siempre exigible y debe examinarse el régimen legal aplicable.

RESUELVE:

1º) **MODIFÍCASE** el apartado final del Anexo a la Resolución N° 49/2023, de 9 de junio de 2023, el cual quedará redactado del siguiente modo:

"PARA TODOS LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. En todos los casos, la inscripción de las modificaciones de reglamento o planos modificativos es facultativa, bastando en los actos que se inscriban con posterioridad, que se relacione el nuevo plano o la modificación de reglamento. La inscripción de modificaciones al reglamento es necesaria toda vez que de éstas surja la creación, supresión, división o fusión de unidades de PH, salvo que el reglamento original haya previsto y autorizado dicha posibilidad, extremo que deberá certificar el escribano interviniente en el acto que se inscribe".

7. INSCRIPCIÓN DE PLANO DE FRACCIONAMIENTO HORIZONTAL.

Ley 10.751; Decreto 1/1947; Art. 20 Ley 18.795 en redacción dada por Art. 223 Ley 18.996.

Art. 135 Ley 19.535.

SECCIÓN IV - INCISOS DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL
INCISO 11 - MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Artículo 135

Dispónese que a efectos de la matriculación de la propiedad horizontal constituida, prevista en el artículo 13 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se inscribirá el plano de fraccionamiento horizontal toda vez que no corresponda la inscripción del reglamento de copropiedad.

- Toda vez que no corresponda la inscripción Reglamento de Copropiedad debe inscribirse el Plano de Fraccionamiento Horizontal en DGR: Res. 49/2023, modificada por Res. 75/2024.

Requisitos para Inscripción del Plano en DGR:

- Presenta dos juegos de minutas y original del plano con firmas autógrafas.

- Minuta:

En ítem 8 debe indicar datos de la habilitación municipal.

Una unidad en la minuta y las restantes por anexo.

No van otorgantes.

- Adjuntar Cédulas Catastrales de todas las unidades.

8. INTERVENCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS, FIDEICOMISOS Y BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY.

Controles:

Personería Jurídica, Vigencia y Representación.

Ley 17.904 - Art. 13: No constituye control registral (**Res. 35/2025**).

Leyes: 18.930 y 19.484 (**Res. 36/2025**).

Cooperativas: Res 62/07.

Asociaciones Civiles y Fundaciones: Censo (Artículo 137 Ley 19.535).

- Tener en cuenta: Art. 111 y 122 Ley 16.060; Res. 193/09 Numeral 5; Res. 23/2023 (Transformación, Fusión o Escisión).

RESOLUCIÓN 80/2020.

1º) ESTABLECER como criterio de calificación vinculante para los Registradores, que cuando en el acto o negocio jurídico que se inscribe, intervienen entidades a las que no les corresponde el deber de informar sus beneficiarios finales, pero sí su identificación, bastará se deje constancia que la totalidad de las cuotas o participaciones sociales pertenecen a personas físicas, siendo éstas sus beneficiarios finales, por certificado notarial o declaración jurada de la entidad, según el acto inscribible requiera o no de intervención notarial.

8.1. Controles Fiscales: (Respecto de Enajenantes o Deudores Hipotecantes).

- **Impuesto al Patrimonio:** Tienen siempre la obligación de presentar declaración ante DGI, aunque sea negativa. (Res. 256/2005).

- Certificado Único Departamental:

Se exige a los sujetos contribuyentes de IRAE e IMEBA.

No contribuyentes: Declaración Negativa (Quienes estén mencionados en el artículo 3º del Título 4 del Texto Ordenado de la DGI no pueden efectuar declaración negativa).

Excepciones al contralor: Art. 3 Decreto 502/007; Resolución 144/2008.

- **Banco de Previsión Social:** En todos los casos se requerirá control de certificado especial para las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones, no así para las sociedades personales. En casos de Sociedades por Acciones Simplificadas: **Res. 62/2014 - N° 1.1.**

Sociedades Extranjeras (Actos Aislados): **Circular DGR 9/2014.**

Las Sociedades Anónimas en todos los casos (aun estando inactivas) deberán presentar Certificado Especial que habilite la enajenación o gravamen.

8.2. Contratación del socio con la sociedad: Art 84 y 388 de la Ley 16.060:

Actos comprendidos en la actividad normal, es suficiente la comunicación en asamblea posterior.

Actos no comprendidos en la actividad normal se requiere acta de asamblea de socios previa o simultanea autorizando el acto.

8.3. Sociedades Extranjeras:

- Ley 16.060 - Art. 193 y 198.

- Res. 395/2007.

- Res. 256/05.

- Res. 59/2014.

- Circular 08/2008 y Circular 9/2014.

8.4. Sociedades de Hecho (con objeto comercial):

Las sociedades de hecho con objeto comercial son personas jurídicas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 37, 38 y 42 de la Ley 16.060, pudiendo disponer de sus bienes cualquiera de sus socios que acrediten la calidad de representantes (artículo 38 Ley 16.060). No se exige el consentimiento conyugal de los cónyuges de los socios si fue inscripta la adquisición del inmueble a nombre

de la sociedad de hecho, ya que es la persona jurídica la titular y no sus socios. **Res. 24/2018.**

- El socio (o los socios) que comparezca a disponer del inmueble debe invocar la calidad de representante de la sociedad de hecho en la comparecencia.
- El Escribano debe realizar los controles fiscales por la sociedad de hecho y los debidos controles de personería, vigencia, representación, comunicaciones dispuestas por la Ley 19.484 (o certificar que no corresponde en caso de ser la totalidad de sus socios personas físicas y beneficiarios finales), y especialmente el objeto.
- Si cambian los integrantes de la sociedad de hecho el Escribano certificará el cambio y su comunicación en BPS y DGI.
- La sociedad de hecho con objeto comercial se puede regularizar en otro tipo social, debiendo controlar tales extremo el Escribano interviniente.

8.5. Sociedades de Hecho (con objeto civil):

Las sociedades de hecho con objeto civil (dentro de los que se incluyen los giros agrarios) no tienen personería jurídica, se trata de sociedades civiles, reguladas por los artículos 1875 y siguientes del Código Civil. Por lo tanto son todos los socios en sus calidades de personas físicas los que comparecen a disponer del inmueble, exigiéndose el consentimiento conyugal tratándose de bienes gananciales (Art. 1976 Código Civil).

Los controles fiscales deben realizarse por las personas físicas.

Excepción: Las sociedades civiles con contrato escrito que tengan únicamente objeto agrario son personas jurídicas. (Artículo 21 Ley 17.777 – Art. 15 Decreto 403/004).

8.6. Sociedades Disueltas de Pleno Derecho - Ley 19.288:

Circular 3/2015 de DGR.

Referencia: Aspectos registrales de la Ley N° 19288 y los Decretos Nos. 346/2014 y 347/2014. Deja sin efecto Circular 2/2015.

Distribución: A todos los Registros.

Señor/a Director/a:

Por haberse padecido error de fecha en el tercer párrafo de la introducción y numerales 3 y 8 de la Circular 2/2015, se deja sin efecto la misma pasando a regir el texto que se detalla a continuación:

La Ley 19288, de 26 de setiembre de 2014 y los Decretos Nos. 346/2014 y 347/2014, de 27 de noviembre de 2014, introdujeron importantes disposiciones relativas a la depuración de entidades emisoras de participaciones patrimoniales al portador que no han dado cumplimiento a las obligaciones dispuestas por la Ley N° 18930, de 17 de julio de 2012, estableciendo la disolución de pleno derecho de las mismas, dados los supuestos que determina el artículo 1° de dicha ley.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 19288 y artículo 31 del Decreto 346/2014, las adjudicaciones de toda clase de bienes realizadas a favor de los titulares de participaciones patrimoniales al portador, como consecuencia de dicha disolución, “estarán exoneradas de todo tributo que graven a la entidad, a los actos u otorgantes, siempre que la misma se cumpla dentro del plazo establecido en el artículo 3°” (120 días contados a partir del vencimiento de los 90 días de la vigencia de la Ley citada).

Corresponde aclarar entonces, los siguientes aspectos a tener presente en la calificación de los actos y negocios jurídicos registrables otorgados por las referidas entidades, a partir del próximo 30/1/2015:

2 - La disolución se produjo de pleno derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la Ley 19288. No se aplica a las disoluciones voluntarias.

3 - La adjudicación debe ser otorgada e inscrita en el período comprendido entre el 30/1/2015 y el 29/05/2015 inclusive.

4 - Según sean los bienes registrables objeto de la adjudicación relacionada, se determinará el Registro competente para su inscripción, y abarca los siguientes puntos:

a) No corresponde el pago de la Tasa Registral correspondiente a la inscripción de la adjudicación.

b) No se exigirá el control establecido por el artículo 14 del Decreto N° 247/2012, en la redacción dada por el artículo 2 del Decreto 24/2013, pero corresponde exigir la declaración de la entidad otorgante de encontrarse comprendida en el artículo 1º del decreto 346/2014 (art. 36 del citado decreto).

c) Tampoco corresponde el pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales. Se adjuntará la exoneración intervenida por la DGI en el formulario 1700 – art. 2 Dec. 252/98.

5 - La exoneración no alcanza, y según sea el bien adjudicado, al contralor de los siguientes tributos y certificados.

a) Contribución Inmobiliaria

b) Impuesto de Enseñanza Primaria

c) Saneamiento -Ley 18840.

d) CUD

e) BPS

f) Impuesto al Patrimonio.

g) SOA

h) DGI

i) BSE

6 - Si la adjudicación fue otorgada dentro del período relacionado en el numeral 3 de la presente, pero se inscribe luego de vencido el mismo, o sea después del 29/05/2015, corresponden las mismas puntualizaciones referidas en el numeral 4 y además el registrador verificará que se haya realizado la declaración por la entidad otorgante y que no existen obligaciones pendientes de pago por aplicación de los art. 27 y 28 del decreto citado.

7 - Si la adjudicación se otorga e inscribe fuera de plazo (posteriores al 29/5/2015), ella no resulta alcanzada por la exoneración dispuesta en el artículo 6° de la Ley 19288. En tales casos las entidades relacionadas deberán declarar además de estar en la situación del artículo 1° del decreto 346/14, que no existen sanciones pendientes de pago por aplicación de los artículos 27 y 28 del decreto citado.- No corresponde el control del art. 2 del decreto 247/13.

8 - Con respecto a la generalidad de los actos y negocios jurídicos registrables que pudieran otorgar las entidades disueltas de referencia en el proceso liquidatorio respectivo, corresponde precisar que para los otorgados e inscriptos en el período comprendido entre el 30/1/2015 y el 29/05/2015 no se exigirá el contralor establecido por el artículo 14 del Decreto N° 247/2012, en la redacción dada por el artículo 2 del Decreto 24/2013, pero corresponde exigir la declaración de la entidad otorgante de encontrarse comprendida en el artículo 1° del decreto 346/2014 (art. 36 del citado decreto). Y para los otorgados durante dicho período, pero presentados para su inscripción fuera del mismo, las entidades relacionadas deberán declarar además que no existen sanciones pendientes de pago por aplicación de los artículos 27 y 28 del decreto citado. No corresponde el control del art. 2 del decreto 247/13.

9 - También corresponde tener presente que los poderes otorgados hasta el 29/01/2015 por las entidades disueltas de pleno derecho de referencia, quedan revocados por disposición del artículo 2 de la Ley 19288. Esto tiene especial relevancia en el control de los poderes invocados para el otorgamiento de los actos y negocios jurídicos registrables, siendo únicamente el liquidador designado quien la represente.-

Esc. Fernando Echeverría

Encargado de Despacho de la

Dirección General de Registros

8.7. FIDEICOMISOS.

Controles Comunes a todos los actos en que interviene un fideicomiso:

- Inscripción en el Registro Nacional Actos Personales.
- Inscripción en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva.
- Comunicación al Banco Central del Uruguay - Ley 19.484 (Por Fiduciario en caso de corresponder y por el Fideicomiso).

En todos los casos de que exista enajenación por parte del fideicomitente al fiduciario a efectos de la conformación del patrimonio fiduciario, dicha enajenación se efectúa mediante título fideicomiso y modo tradición.

También se efectúa por título fideicomiso y modo tradición la enajenación de bienes que otorgue el fiduciario a favor de un fiduciario sustituto, en su caso, y la retrasmisión que en su oportunidad realice el fiduciario a favor del fideicomitente, de corresponder.

8.7.1. Enajenación al Patrimonio Fiduciario:

- Controles relativos a enajenaciones, por el fideicomitente.

Exonerados ITP: Fideicomiso de Garantía y Financiero: Se controla declaración jurada negativa intervenida por la Dirección General Impositiva. Ley 17.703 - Art. 42.

8.7.2. Enajenación en calidad de Fiduciario:

- Controles relativos a enajenaciones, por el fiduciario.
- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.

8.7.3. Enajenación de la propiedad fiduciaria a un fiduciario sustituto.

Corresponde la enajenación de los bienes fideicomitidos al fiduciario al sustituto.

- Controles relativos a enajenaciones, por el fiduciario saliente.
- Excluido del hecho generador de ITP; no presenta Declaración Jurada en DGI.

Artículo 724 Ley 19.355 – Art. 1 Inciso Final Título 19 Texto Ordenado DGI.

8.7.4. Retransmisión de Bienes Fideicomitidos:

Res. 122/2013.

- Controles relativos a enajenaciones, por el fiduciario.
- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales:

Ley 17.703 - Art. 42: En caso de exoneración: Se controla declaración jurada negativa intervenida por Dirección General Impositiva.

8.8. INTERVENCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY.

Exoneraciones:

- Certificados del Banco de Previsión Social: Ley 18.362 - Art. 385 Lit. C.
- Certificado Único Departamental: Decreto 329/2008.
- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales: Ley 16.107 - Art 8 Lit. F. Se controla declaración jurada negativa intervenida por la Dirección General Impositiva

El Estado, Órganos comprendidos en el Artículo 220 de la Constitución de la República: Ver Art. 463 Ley 16.226.

9. HIPOTECAS.

Contralores:

- Tracto Sucesivo.
- El monto de la hipoteca debe estar determinado – Art. 2334 Numeral 4 del C.C.
- Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

En Minuta deberá consignarse (en caso de corresponder): Adicional del Monto; Prohibición de Arrendar y Dar en Anticresis; Renuncia al Art. 30 de la Ley 16.906; y/o Pacto de Reserva de Garantía.

Inmuebles en Propiedad Horizontal:

- Seguro de Incendio.

Se inscribe la primera copia de escritura pública expedida para el acreedor.

Inmuebles Rurales:

Control Art. 70 Ley 11.029 en la redacción dada por el artículo 15 de la Ley 18.187.
Res. 179/2008.

Contralores Fiscales:

- Contribución Inmobiliaria.
- Certificado Especial del Banco de Previsión Social, si el hipotecante es contribuyente.
- Certificado Único Departamental: Excepciones: Decreto 502/007 – Art. 3 N°6.
- Impuesto al Patrimonio.

9.1. CESIÓN DE CREDITO HIPOTECARIO.

Particularidad: Notificación al cedido – Art. 1757 C.C.

El Escribano deberá certificar que se notificó fehacientemente al deudor.

El deudor también puede comparecer a la Escritura de Hipoteca a notificarse.

- Tradición de derechos.
- No se controla Contribución Inmobiliaria.
- Primera copia expedida para el cesionario.

9.2. AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE CREDITO HIPOTECARIO.

Res. 264/005 - Corresponden los mismos contralores que para la Hipoteca.

RESOLUCIÓN 264/005.

▼ **264 / 05 14 de setiembre de 2005.**

Visto, el criterio de calificación de carácter vinculante para los registradores establecido por Resolución N° 150/004, de 1° de julio de 2.004.

Resultando:

I) Que el numeral 4° de la citada Resolución, dispone que se "... computará desde la fecha de inscripción del acto original, los actos modificativos tales como novación por cambio de deudor, sustituciones y refuerzos de garantía, modificaciones en el objeto, ampliaciones en los respectivos plazos y montos de las obligaciones a las que acceden. Igual criterio se seguirá para determinar la fecha de la caducidad en los Registros de base personal frente a la variante de algún dato de identificación. De resultar modificado algún elemento de indización para la búsqueda de base real o personal, corresponderá informar por el elemento anterior y por el posterior modificado".

II) Que con fecha 20 de diciembre de 2.002, el Esc. Federico ALBIN en trabajo titulado " Sistema general de caducidades. Plazos de caducidad. Cómputo de los mismos. Pacto de reserva de garantía. Novación y otros" , expuso que la "... novación tiene como efecto típico en principio, la extinción de la obligación primitiva con todos sus accesorios (hipotecas, prendas, fianzas), a base de lo dispuesto en el art.. 1.525 del C.C., que no es más que una aplicación del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal establecido en el art. 1251 del mismo Código" (Cf. RAFULS, Daniel.RAEU, t. 64, p. 335.).

III) Que una "... excepción a la consecuencia apuntada del decaimiento de los accesorios, es pactar la llamada reserva de las garantías de la obligación primitiva, en este caso, se mantiene la garantía accesorio (prenda o hipoteca) a la obligación primitiva que pasa así, a asegurar el nuevo crédito".

IV) Que "... esta reserva tiene diversas limitaciones a la autonomía privada, con la finalidad de proteger a los terceros, que determinan que fuera de ellas, no podamos hablar de reserva de garantía (art. 1536, 1537 y 1539 C.C.) sino de constitución de una nueva (art. 1538 CC)".

V) Que adhiere el informante "... a la posición que admite el pacto de reserva en la novación por sustitución de deudor –cuando no se cambia el bien sobre el que recae el gravamen- ya que... no modifica la situación de los demás acreedores, a pesar de las soluciones aplicadas en la práctica profesional y bancaria, por criterios de "seguridad jurídica" (Cf. PLANIOL, ... "Traité Elementaire ...". Cuando por el contrario, se cambia el objeto sobre el que recae el gravamen, ya no puede hablarse de reserva, lo que hay es la constitución de una nueva garantía" (Cf. CLARO SOLAR, "Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado", XII).

VI) Que agrega que la "... sustitución es un acto complejo que supone el ingreso de un bien (nueva inscripción) y la liberación de otro (acto extintivo), por lo que debería matricular el bien que ingresa por la sustitución. Como ya analizamos, el art. 1537 CC dispone que la reserva de garantía no puede tener efecto sobre los bienes del nuevo deudor, "... circunstancia ésta que entrañaría la constitución de un nuevo gravamen, que afectará otros bienes" (Cf. GAMARRA, Jorge. "Tratado ...". p. 322). Sólo cabría tal posibilidad cuando en la novación subjetiva por cambio de deudor, éste adquiere el bien gravado originariamente".

VII) Que afirma asimismo el Esc. Federico ALBIN, que en el refuerzo, "... se agrega un bien por lo cual, se trata de una nueva garantía. Téngase presente que, si bien el crédito al que accede el contrato de garantía es el mismo, respecto del nuevo bien que ingresa en sustitución o que se agrega, el derecho real nace con la nueva inscripción, y la caducidad de ésta deberá computarse a partir de la nueva inscripción, no antes, ya que "... la vigencia coincide plenamente con la propia vida del derecho real, lo cual se explica, porque la publicidad y la eficacia respecto de terceros (absolutes del derecho real) son nociones que van de la mano". El derecho real de hipoteca nace con la inscripción y no con el contrato, y el cómputo de la caducidad debe hacerse desde el nacimiento de éste, no antes (Cf. GAMARRA, ... op. cit. p. 332 y 335).

VIII) Que la "... regla general de oponibilidad a terceros -publicidad declarativa- a partir de la inscripción en el registro respectivo consagrada en el artículo 54 de la Ley 16.871, recibe aplicación concreta también en materia de rectificación de asientos registrales, ya que a pesar de la imprecisa y defectuosa redacción del artículo 71 de la misma ley, "... serán oponibles desde la fecha en que se realizan".

IX) Que se afirma también que la "... ampliación de monto, se considera nueva hipoteca (art. 1536 inc. 3°), aplicación concreta de lo dispuesto en el art. 2.333 y 2334 del CC".

X) Que asimismo expresa que de "... acuerdo a lo normado en el artículo 1.542 del C.C., la mera ampliación del plazo de una deuda no importa novación"; pero "... cesa la responsabilidad de los fiadores y se extinguen las prendas e hipotecas constituidas sobre otros bienes que los del deudor; salvo que los fiadores o los dueños de las cosas empeñadas o hipotecadas accedan expresamente a la ampliación.

Tampoco la mera reducción del plazo constituye novación; pero no podrá reconvenirse a los codeudores solidarios o subsidiarios sino cuando expire el plazo primitivo (art. 2.146)".

XI) Que la Comisión Asesora Registral por acta número 139 de 29 de julio 2.005 (dictamen 21/2005), consideró que el "... artículo 4° de la Resolución 150/004 debe precisarse a los efectos de determinar el alcance para prendas e hipotecas. De acuerdo a lo expuesto, se sugiere modificar el inciso 1° del artículo 4° de la Resolución citada en el sentido de que se considerarán nuevas inscripciones, determinando nuevos plazos de caducidad, los siguientes actos: novaciones en general cuando no se hubiere pactado la reserva de garantía, sustituciones y refuerzos de garantías, ampliaciones de montos y las ampliaciones de plazos de acuerdo a lo previsto por el art. 1542 del Código Civil. Ello sin perjuicio de lo que se establece en la ley 17.228 sobre Prendas sin Desplazamiento (Prenda flotante) y demás normativa especial".

Considerando :

I) Que esta Dirección General por los fundamentos expuestos comparte los referidos dictámenes.

II) La importancia que reviste unificar conceptualmente la interpretación de la ley, siendo competencia de la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares para los Registradores, con carácter vinculante.

Atento : a lo dispuesto en el artículo el artículo 3° numerales 3) de la ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997; y a los dictámenes referidos.

La Directora General de Registros,

Resuelve :

1º) Sustitúyese el artículo 4º de la Resolución N° 150/004, de 1º de julio de 2004, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"4.1. Nuevos actos. Respecto de prendas e hipotecas, se considerarán nuevas inscripciones, determinando nuevos plazos de caducidad, los siguientes actos: novaciones en general cuando no se hubiere pactado la reserva de garantía o cuando ésta no proceda, sustituciones, refuerzos de garantías, y las ampliaciones de montos. Ello sin perjuicio de lo que se establece en la ley 17.228 sobre Prendas sin Desplazamiento (Prenda flotante) y demás normativa especial.

4.2. Actos modificativos. Se computarán desde la fecha de inscripción del acto original, los actos modificativos tales como las novaciones con reserva de garantía, salvo en los casos en que ésta no procede, modificaciones en el objeto en los registros de base real y en los Registros de base personal frente a la variante de algún dato de identificación. De resultar modificado algún elemento de indización para la búsqueda de base real o personal, corresponderá informar por el elemento anterior y por el posterior modificado. Las ampliaciones y reducciones de plazos de acuerdo a lo previsto por el art. 1.542 del Código Civil, cuando no suponen la extinción de las prendas e hipotecas". -

2º) Notifíquese con copia del dictamen de la Comisión Asesora, y de los informes realizados, al Director de la División Informática.

3º) Comuníquese a la Comisión Asesora Registral y a los Directores y Encargados de Registros.

4º) Insértese en la Página Web y remítase el texto de la presente, vía correo electrónico, a las direcciones de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros conforme al régimen de la Circular N° 98 de 29 de octubre de 2001.

5º) Cumplido , archívese.

9.3. CAMBIO DE RÉGIMEN: DE PROPIEDAD COMÚN A PROPIEDAD HORIZONTAL EN INMUEBLES HIPOTECADOS.

Controles:

- Contribución Inmobiliaria.
- Cédula Catastral.
- Declaratoria por Cambio de Régimen: Ingresa por todas las unidades aunque no todas queden hipotecadas.
- Si alguna de las unidades no queda hipotecada, debe ingresar la misma declaratoria (primera copia expedida para el ex deudor) o cancelación en escritura aparte, donde se libere la unidad que no queda gravada. Entonces, del mismo documento de declaratoria expedirá dos copias, una de ellas ingresará por el cambio de régimen y otra ingresará por la cancelación de determinadas unidades.

9.4. RENUNCIA DE PRIORIDAD: DE PROMITENTES COMPRADORES A FAVOR DE ACREEDORES HIPOTECARIOS.

- Contribución Inmobiliaria.
- La primera copia que debe obligatoriamente expedirse es la del acreedor hipotecario.
- Si desea inscribir el acto modificación de promesa por el cambio de régimen legal debe ingresar otra primera copia expedida para los promitentes compradores.

9.5. SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.

Controles: Ídem Hipotecas.

9.6. CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

La primera copia se expide para el ex hipotecante o ex deudor.

9.7. CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR HEREDEROS DEL ACREEDOR:

RESOLUCIÓN 179/2017.

RESOLUCION Nº 179 / 2017

Montevideo, 19 de diciembre de 2017.

VISTO: estas actuaciones, por las cuales la Comisión Asesora Registral analiza considerar o no inscribible un certificado de resultancias de autos cuando existe en el haber sucesorio un crédito hipotecario.

RESULTANDO: 1) El artículo 17 numeral 1º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997, establece que *"Se inscribirán en la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad: 1) Los instrumentos públicos en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, cualquier desmembramiento del dominio, hipoteca, censo y demás derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles.*

II) La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen número 40/2017, asentado en Acta número 430, de fecha 17 de noviembre de 2017, recibiendo los siguientes aportes: a) El Esc. Daniel Ramos opina que no corresponde la inscripción, porque lo que el Registro inscribe es el gravamen hipotecario y al fallecer el acreedor, lo que se transmite a los herederos es el crédito pero dicho gravamen permanece incambiado. Cuando los herederos comparezcan a cancelar o ceder el crédito, basta que se relacione adecuadamente la sucesión, no siendo necesaria su inscripción. No obstante, considera que si se opta por la inscripción debería admitirse también el contralor de la legitimación de los herederos sin exigir como acto previo la inscripción de la sucesión en la que se incluya el crédito, o sea admitir las dos soluciones. Si bien hay un cambio subjetivo en la titularidad del crédito, tal situación no modifica el gravamen, ya que este tiene relación con el dominio y es este aspecto que el Registro inscribe e interesa conocer a los terceros. La solución positiva llevaría a efectuar dos contralores de titularidades, uno de la propiedad del bien objeto del acto inscribible y otro del crédito. Advierte sobre el impacto negativo, a su entender un trámite innecesario, ya que muchas veces sucede que el pago de la deuda se hizo con fecha muy anterior al otorgamiento de la liberación del gravamen, es probable incluso que se haya pagado en vida del causante. ¿Correspondería ampliar la relación de bienes a los solos efectos de la

inclusión del crédito cuando en realidad la deuda se pagó y los herederos sólo otorgan la cancelación de la hipoteca? El inciso 1º del artículo 58 de la ley 16.871, establece que no es necesaria la previa inscripción *cuando el acto se otorgue... por los herederos en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge... respecto de bienes registrados a su nombre*. En la relación bilateral sinalagmática del contrato de hipoteca el acreedor o sus sucesores sólo están obligados a otorgar la cancelación del gravamen una vez pagado el préstamo. Entiende que con la declaratoria de herederos es suficiente, situación que se ha admitido incluso para compraventas en cumplimiento de promesas. b) El Esc. Carlos Milano no comparte esta opinión; desde su punto de vista, corresponde tanto su inclusión en la relación de bienes, como la posterior inscripción del certificado. Eso es así, porque el artículo 415.1 del Código General de Proceso establece que *“En todo caso será obligatorio incluir, al menos, los bienes cuyos actos de transferencia se inscriban en los Registros Públicos los que, en tal caso, procederán a inscribir dicho certificado”*, resultando claro que si el acto de transferencia, es decir, la cesión de crédito hipotecario, es inscribible, corresponde incluirlo en la relación de bienes y como establece la disposición, los Registros *deben* inscribir el certificado de resultancias de autos. Y corresponde además, porque el acto entra sin violencia en lo prescripto en los numerales primero y sexto del artículo 17 de la Ley 16871. c) El Esc. Daniel Cersósimo comparte que se trata de un acto inscribible, pues claramente encaja en lo previsto por el Código General del Proceso, pero también acepta la solución propuesta por el Esc. Ramos, de permitir la inscripción de la cancelación o la cesión de crédito otorgada por los herederos con la simple relación de la sucesión, a menos que se solicite expresamente la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos. Es decir, partiendo de la base que las inscripciones en nuestro sistema son facultativas, dejar en manos de los herederos la posibilidad de inscribir o no la sucesión. El Esc. Milano comparte que en nuestro sistema las inscripciones son facultativas, pero no podemos olvidar que a partir de la vigencia de la Ley 16871, entró a regir el principio de tracto sucesivo, el cual prescribe que *“de los asientos en cada ficha especial deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscrito y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”* (artículo 57 inciso 2º). A nuestra ley le preocupa que exista una correspondencia entre la realidad jurídica y la realidad registral y por eso establece la necesidad de mantener ese eslabonamiento de inscripciones; se pretende que quien consulte al Registro tenga un total conocimiento de la titularidad de los bienes y sus

gravámenes y eso solamente se logra en la medida que el Registro controle que cada inscripción se realizó regularmente. El Esc. Cersósimo acota que en esta situación correspondería aplicar el artículo 57 de la ley 16871, que establece las excepciones al tracto sucesivo, permitiendo obviar éste, *"cuando el disponente se encontrare legitimado"*. Por consiguiente, si se acredita la calidad de heredero del acreedor hipotecante, aquél puede cancelar o ceder el crédito hipotecario. No existiendo unanimidad de opiniones, puesto el asunto a votación, se dictaminó con la conformidad de los Escs. Daniel Ramos, Daniel Cersósimo y Dra. Laura De Rosa que si se solicita, debe admitirse la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos que incluya créditos hipotecarios, pero en caso de no registrarse, ello no debe exigirse en las sucesivas inscripciones. Discorde el Esc. Carlos Milano, por los fundamentos expuestos.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado en mayoría por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3º y 17 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que si se solicita, debe admitirse la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos que incluya créditos hipotecarios, pero en caso de no registrarse, ello no debe exigirse en las sucesivas inscripciones.

2º) **NOTIFIQUESE** a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

9.8. CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN. Fideicomisos.

- Presentar: Original y Fotocopia.

10. PARTICIÓN.

Controles:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (en caso de tratarse de Partición con Soulte total) – Decreto 252/1998 Art. 5 Inciso Segundo.
- Tracto Sucesivo.
- Contribución Inmobiliaria.
- En Inmuebles Rurales: No corresponde el control del Art. 70 Ley 11.029 - Instituto Nacional de Colonización, salvo que se subdivida el predio a efectos de las adjudicaciones. **Res. 193/2009.**

Expedición de Primeras Copias: Las primeras copias se expiden por adjudicatario, no por padrón, aunque contengan inmuebles de diferentes departamentos. Acordada 7533/2004 de la Suprema Corte de Justicia - Art. 221 (Reglamento Notarial).

Tener en cuenta que cada primera copia expedida en función de hijuela determina ingresos independientes, debiéndose presentar con su respectiva caratula y minuta.

10.1. TESTAMENTO - PARTICIÓN.

Res. 84/2017.

Controles:

- Mismos controles que la Partición
- Sucesión del Testador Inscripta.

- Primeras Copias expedidas para los adjudicatarios.

- En Minuta:

Debe aclararse en acto: “Testamento Partición”. En Ítem 2: Adjudicatarios. En Ítem 3: Restantes Copartientes. En observaciones nombre del causante.

11. CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE.

Controles:

- Tracto Sucesivo.

- Se documenta en Escritura Pública.

- Plazo, Tradición de derechos.

- Bienes Rurales: Art. 70 Ley 11.029.

- Certificado Especial - Banco de Previsión Social (Art. 664 Ley 16.170).

- Impuesto al Patrimonio (Decreto 600/988).

- Contribución Inmobiliaria.

- Aplica al Derecho de Superficie las superficies mínimas establecidas por la Ley de Ordenamiento Territorial. Art. 36 Bis Ley 18.308, agregado por Art. 660 Ley 20.212.

12. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Controles:

- Testimonio de la Sentencia y Copia o Minuta / Oficio y Copia.

- Debe surgir la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia (dicha fecha es la que configura el hecho generador del ITP).

- Datos del inmueble según Plano Definitivo Inscripto – Artículo 247 Ley 19.355.

- Datos Personales completos del adquirente.

- Montepío Notarial.
- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.
- Contribución Inmobiliaria.

13. TESTIMONIOS POR EXHIBICIÓN AL AMPARO DE LA LEY 16.266.

- Expedición: Si el Escribano autorizante de la escritura está en ejercicio lo expedirá él mismo, de lo contrario lo expedirá la Suprema Corte de Justicia o el Juzgado donde este archivado el Protocolo.
- Solo se inscribe testimonio del último título.
- Contribución Inmobiliaria. (Salvo que sea a solicitud del ejecutante)
- En Minuta tener presente:
En fecha de otorgamiento debe establecerse la fecha de autorización de la escritura.
En Ítem 8: Lugar, Fecha de expedición y Escribano u Organismo que expidió el testimonio.
- Se inscriben testimonios por exhibición de Escrituras Públicas.

14. TESTIMONIOS POR EXHIBICIÓN AL AMPARO DEL ART 384 DEL CGP.

- Expedición: No requiere ser expedido por el Escribano autorizante. En el concuerda debe establecerse que se expide de conformidad con el Art. 384.2 del Código General del Proceso y relacionar caratula y número de expediente (IUE).
- Exceptuado de Control Contribución Inmobiliaria.
- Solo se inscribe el testimonio del último título.

- Al amparo del Art. 384 se pueden inscribir testimonios notariales por exhibición sacados de la matriz (protocolo o registro de protocolizaciones), que contengan derechos de promitente comprador, siempre que la inscripción de la misma se encuentre vigente. Si la inscripción no surge del sistema, deberá adjuntar certificado registral de búsqueda especial, acreditando la vigencia de la inscripción.

Es posible inscribir **segundos o ulteriores testimonios de protocolización de promesas de compraventas** por extravío del primero (Art. 17 Numeral 19 Ley 16.871).

15. ARRENDAMIENTOS.

15.1. URBANO:

Requisitos Formales:

- Contrato Original y Minuta o Duplicado del Contrato, con firmas autógrafas de los otorgantes, certificadas notarialmente.
- Cuando se sustituye la minuta por un ejemplar del documento que contiene un arrendamiento urbano o rural, este debe contener las firmas autógrafas de las partes y del escribano en su caso. **Res 34/2024.**
- Certificación de firmas con su correspondiente montepío notarial (Art. 1 & 20 L).
- Contribución Inmobiliaria, en todos los casos.

RESOLUCIÓN 34/2020.

RESOLUCION N° 34 / 2024

Montevideo, 19 de abril de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone establecer un criterio de calificación respecto a las formalidades documentales y registrales para inscribir arrendamientos.

RESULTANDO: I) En las reuniones de Técnicos Registradores organizadas por la Auditoría y la Asesoría Registral se intercambiaron ideas acerca de si cuando se sustituye la minuta registral por un ejemplar del documento que contiene un arrendamiento, éste puede ser sustituido por una copia simple o fotocopia del original, cometiéndose a la Comisión Asesora Registral el estudio del tema.

II) La Comisión Asesora estudió el tema, en dictamen N° 76-III /2024, asentado en Acta N° 495, de fecha 12 de marzo de 2024, destacándose: a) El artículo 59 del Decreto N° 99/1998, prevé que la minuta registral *"podrá ser sustituida por un ejemplar del documento presentado a inscribir, cuando el mismo proviniera de... documentos privados sin protocolizar..."* b) En materia de arrendamientos rurales, el artículo 4° del Decreto Ley 14384 establece que *"Si se otorgare un instrumento privado, éste deberá presentarse con duplicado en papel simple, que quedará archivado en el Registro"*. Como sabemos, dicho artículo admite la registración de los documentos privados de arrendamientos, aparcerías, subarrendamientos y subaparcerías, sin el requisito de la certificación notarial de firmas y establece: *"Si se otorgare un instrumento privado, éste deberá presentarse con duplicado en papel simple, que quedará archivado en el Registro"*. c) El Decreto Ley de arrendamientos urbanos N° 14219, por su parte, establece en el artículo 109, que *"todos los contratos de arrendamientos urbanos, deberán celebrarse por escrito. La inscripción será facultativa de las partes y se regirá por las normas contenidas en la Ley No. 10.793 de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes"*.

IV) El Esc. Carlos Milano expresa: a) Siempre se ha interpretado que cuando la ley habla de *duplicado* se refiere a otro ejemplar con firmas autógrafas y cuando dice *copia* refiere a una reproducción sin dichas características. La ley de arrendamientos rurales claramente quiso crear un archivo de originales que sea conservado por el Registro, por lo que parece razonable respetar esa formalidad. b) En el caso de arrendamientos urbanos, hay una clara remisión a la ley registral vigente en ese momento, con lo cual queda claro que rigen sin limitaciones los artículos 88 y 89 de la actual Ley 16871, requiriéndose para la registración la certificación notarial de firmas. El artículo 92 agrega que los documentos deberán estar acompañados de la minuta registral y el Decreto N° 99/1998, reglamentando esta disposición, establece en su artículo 59 que *"La minuta registral podrá ser sustituida por un ejemplar del documento presentado a inscribir, ... cuando ... se tratare de ... documentos privados sin protocolizar"*. Esta posibilidad, que es la que con más frecuencia se utiliza en la práctica, de acuerdo a la previsión normativa, también requiere un ejemplar del documento, no una simple copia, por lo que cabe concluir que en ambos casos, tanto para arrendamientos rurales, como urbanos, el ejemplar que acompañe el contrato principal en documento privado, debe ser también un ejemplar con firmas autógrafas. Todos los integrantes de la Comisión compartieron este razonamiento y sugieren el dictado de una resolución con carácter vinculante para todos los Registradores.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 4 del Decreto Ley 14384, de 16 de junio de 1975, 109 del Decreto Ley 14219, de 4 de julio de 1974, 3 numeral 3°, 88, 89 y 92 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) ESTABLECER como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que cuando se sustituye la minuta registral por un ejemplar del documento que contiene un contrato de arrendamiento rural o urbano, éste debe contener las firmas autógrafas de las partes y el escribano en su caso, debiendo el Registro archivar el mismo o escanear su imagen.

2º) COMUNIQUESE a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM


Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

15.2. RURAL:

Requisitos Formales:

- Contrato Original y Minuta o Duplicado del Contrato, con firmas autógrafas de los otorgantes, sin certificación de firmas. **Art. 4 Inc. 3 Literal A de la Ley 14.384.** (Tener presente que los actos modificativos o extintivos requieren certificación de firmas).

- Cuando se sustituye la minuta por un ejemplar del documento que contiene un arrendamiento urbano o rural, este debe contener las firmas autógrafas de las partes.

Res. 34/2024.

- Destino.

- Art. 70 Ley 11.029.

- No corresponde el control de Contribución Inmobiliaria, en ningún caso. **Artículo 4 Inciso Tercero Literal B de la Ley 14.384.**

- Pueden recaer sobre padrones en mayor área. Art. 18 Decreto 99/1998.

Res. 56/2020:

- Si comparece una persona jurídica no se exige el control de personería.
- No se exige el control de representación.

Los controles dispuestos por leyes especiales para personas jurídicas (Ej. Leyes 18.092, 18.930 y 19.484) o control del Art. 70 de la Ley 11.029, pueden surgir del propio documento.

RESOLUCIÓN 56/2020.

RESOLUCION N° 56/ 2020

Montevideo, 12 de junio de 2020.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales la Registradora de Salto, Esc. Fernanda Aguiar solicita unificar criterios de calificación respecto a los controles que corresponde efectuar al inscribir contratos de arrendamientos rurales, dado que los mismos no requieren certificación notarial de firmas.

RESULTANDO: I) La Registradora expresa que con posterioridad a la Ley de Arrendamientos Rurales, se fueron incorporando controles como el de la Ley 19484, sin perjuicio de las situaciones en que intervienen apoderados, o de los distintos tipos sociales y del tipo de acciones para que puedan ser titulares de acciones nominativas, habiendo constatado que no existe uniformidad de criterios en las distintas sedes respecto a su contralor.

III) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen N° 17/2020, asentado en Acta N° 462, de fecha 14 de mayo de 2020, recibiendo los siguientes aportes: El Esc. Carlos Milano manifiesta que la disposición que regula los aspectos inscriptivos de los arrendamientos, subarrendamiento, aparcerías y subaparcerías rurales es el artículo 4 del Decreto - Ley 14384, de 12 de junio de 1975, el cual establece que *"No regirán para estos contratos: A) La exigencia de la certificación notarial de sus firmas prescripta por el artículo 62 de la ley citada en el inciso anterior. B) La obligatoriedad de presentar ningún tipo de certificado"*. Se trata de las únicas excepciones vigentes al requisito de la certificación de firmas, pero además expresamente exonera del control de cualquier tipo de certificado. La primer exigencia es la que con carácter general actualmente establecen los artículos 88 y siguientes de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997, pero que la doctrina ha considerado unánimemente no son aplicables a dichos contratos, en razón de la especialidad del Decreto - Ley 14384. Esta norma fue sancionada con la intención de favorecer y facilitar las locaciones rurales, sin agregar requisitos que puedan complicar la contratación. El literal B) de dicha disposición, exime de *"presentar ningún tipo de certificado"* lo cual está fundado en el mismo criterio rector, razón por la cual entiende que el Registrador debe ceñirse estrictamente a tal criterio, no pudiendo

exigir controles que impliquen la obtención de cualquier tipo de certificados, incluyendo aquellos que acrediten la representación o la personería jurídica y su vigencia respecto de los sujetos de la relación jurídica. Sería contradictorio no exigir la autenticidad de las firmas cuando intervienen personas físicas, pero sí exigir los controles de personería y representación cuando intervienen personas jurídicas. Ahora bien, con posterioridad a la sanción del Decreto - Ley 14384, diversas leyes han impuesto controles registrales en atención a determinados supuestos que pueden darse en los arrendamientos rurales. Tal es el caso de lo previsto en el artículo 70 de la Ley de Colonización N° 11029, en la redacción dada por el artículo 4 de la Ley No. 18756, o la necesidad de controlar el tipo de acciones para verificar la eventual disolución de la sociedad anónima (Ley 18092 y sus modificativas 18172, 18461 y 18638). Todos los integrantes de la Comisión comparten que si bien el intérprete debe respetar la especialidad de la ley de arrendamientos rurales, no pueden desconocerse normas posteriores que establecieron controles específicos a la hora de inscribir actos y negocios jurídicos en los Registros. En tales casos, entienden que el Registrador debe verificar que estén presentes los elementos necesarios para efectivizar el control de estas leyes especiales, ya sea porque se adjunta un certificado notarial o porque del propio documento presentado a inscribir o sus adjuntos, surgen tales elementos.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte informado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 4 del Decreto - Ley 14384, de 12 de junio de 1975, 3 numeral 3° y 88 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1°) ESTABLECER los siguientes criterios de calificación vinculante para los Registradores respecto a los contratos de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento y subaparcería rurales:

- 1.1 No corresponde exigir la autenticación de firmas de los otorgantes, ni la representación, personería de las personas jurídicas, o la presentación de

certificados notariales para acreditar el cumplimiento de los distintos extremos requeridos por leyes especiales.

- 1.2 Ello no obstante, el control de todos aquellos requisitos establecidos como necesarios para la registración por distintas leyes especiales, podrá verificarse mediante la presentación de un certificado notarial o constatando que del propio documento presentado a inscribir o sus adjuntos, surgen tales elementos.

- 1.3 Las disposiciones precedentes no rigen para las cancelaciones, rescisiones y modificaciones de los contratos antes referidos, los que deben ajustarse a las disposiciones del artículo 88 de la Ley 16871 y demás normas que rigen la calificación registral.

2°) COMUNÍQUESE a los Directores y Encargados de todas las sedes registrales.

3°) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

CM


Esc. Daniela Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

15.3. SUB-ARRENDAMIENTOS RURALES.

Controles: Art. 5 Literales A y B de la Ley 14.384.

Requisitos Formales: Ídem arrendamientos.

- No corresponde el control de Contribución Inmobiliaria, en ningún caso. **Artículo 4 Inciso Tercero Literal B de la Ley 14.384.**

15.4. RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- Requisitos Formales: **Res. 432/2006; Res. 34/2024.**

En todos los casos requiere certificación de firmas.

Los presuntos herederos del arrendatario pueden rescindir, debiendo el Escribano certificar la calidad de únicos y universales herederos del arrendatario titular registral. **Res. 143/2007.**

16. ENTREGA DE LEGADO.

Controles:

- Sucesión inscripta.
- Contribución Inmobiliaria.

17. RENTA VITALICIA.

Controles:

Mismos controles que para enajenación.

- Lo que se inscribe es la enajenación operada por la renta.
- En la minuta va el monto de la Renta, no la estimación del bien.

18. CESIÓN DE CUOTA SOCIAL DE SOCIEDAD CIVIL DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Formalidades: Documento Privado con firmas certificadas o Escritura Pública.

Controles:

- Tracto Sucesivo.
- Contribución.

Se inscribe siempre que este el Convenio de Adjudicación inscripto - Art. 17 Numeral 10 de la Ley 16.871 – Art. 41 Decreto 98/99.

18.1. ADJUDICACIÓN DE INMUEBLE - SOCIEDAD CIVIL DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Controles:

- Mismos controles que para enajenación.
- Para realizar las adjudicaciones definitivas por disolución de la sociedad, el edificio debe estar habilitado. En consecuencia se controlará el plano definitivo inscripto en Catastro y la **habilitación municipal** de la **Ley 10.751**.
- Certificado Especial de BPS, en caso de corresponder.
- Exonerado expresamente de Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, pero debe presentar Declaración Negativa en DGI.

19. RESCISIÓN DE CONTRATO DE USO Y GOCE DE COOPERATIVAS.

Art. 135 de la Ley 18.407: La constitución de derechos de uso y goce no se inscriben actualmente, sí las rescisiones, si los derechos estaban inscriptos con anterioridad.

Controles:

- Control de la Personería Jurídica y Representación de la Cooperativa.

Requisitos Formales:

- Documento Privado con Certificación de Firmas o Escritura Pública.
- Original y Copia o Minuta.

En caso de fallecimiento, legitimación de los herederos (declaratoria de herederos judicial).

RESOLUCIÓN 85/2024.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que no es inscribible en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, el certificado de resultancias de autos que refiera sucesiones de los usuarios de cooperativas de uso y goce de viviendas.

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el

20. CESIONES DE DERECHOS POSESORIOS. Art. 70 de la Ley 20.075 de 20 de octubre de 2022.

Requisito de Inscripción: Escritura Pública (Ley 16.871 - Art. 17 Numeral 7).

- Son inscribibles todas las cesiones de derechos posesorios no teniéndose en cuenta la fecha de otorgamiento de las mismas (aun las otorgadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 20.075).

Controles Fiscales:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.
- Contribución Inmobiliaria.

En Inmuebles Rurales: Art. 70 Ley 11.029.

Art. 247 Ley 19.355. Debe relacionarse Plano de Mensura inscripto. No se admite la descripción del inmueble en base a un Plano Provisorio.

21. DESIGNACIÓN PARA EXPROPIAR.

Requisitos Formales:

- Papel membretado del organismo público expropiante correspondiente, en dos ejemplares.
- Debe surgir del documento: Departamento, localidad o sección catastral, padrón, y el área a expropiar.

22. EMBARGOS ESPECIFICOS.

Requisitos Formales:

- Oficio Judicial.
- Autenticidad del documento: Firmas autógrafas con Sello del Juzgado y Sello Actuario o QR con código de verificación.

Contenido del Oficio: Art. 8 Decreto 63/1993.

- Auto y Fecha.

- N° de Oficio y Fecha.

- Número de Expediente.

- Monto.

- Propiedad Horizontal: Art. 82 de la Ley 16.462 y Art. 11 Inc. 3 de la Ley 16.871.

Debe establecer el Número de Unidad, Block y Torre en su caso y datos del Plano de Fraccionamiento con indicación del nombre del Agrimensor, número y fecha de inscripción. No es exigible la previa inscripción del Plano de Fraccionamiento o del Reglamento de Copropiedad.

RESOLUCIÓN 264/98.

Control del Tracto Sucesivo en Embargos Específicos: Punto 3.2.2.

▼ 264 / 98 29 de diciembre de 1998

Visto: la necesidad de fijar criterios uniformes de calificación aplicables con carácter vinculante para los registradores;

Resultando:

I) Que se han formulado diversas consultas en la relación a la aplicación de la Ley N° 16.871 de 28 de setiembre de 1997 y su decreto reglamentario N° 99/998, de 21 de abril de 1998;

II) Que la Comisión Asesora Registral elevó para consideración de esta Dirección General las actas respectivas, conteniendo diversos dictámenes que responden a los referidos planteamientos.

Considerando:

1) Que se comparten en todos sus términos los aludidos dictámenes.

2) Que conforme a la norma citada compete a la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares para los Registradores, con carácter vinculante.

3) La importancia que reviste unificar conceptualmente la interpretación de la referida ley su decreto reglamentario; lo que se procura realizar por la presente resolución.

Atento: a lo dispuesto en el artículo 937 del Código Civil, de ley N° 13.899 de 6 de diciembre de 1970, el artículo 415 de la ley N° 15.982 de 18 de octubre de 1988, los artículos 3° numerales 3 y 7, 9, 11, 20, 24, 25 y 57 de la ley N° 16.871 de 28 setiembre de 1997 y 6°, 10, 14, 50 y 67 del decreto N° 99/998 y concordantes, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral,

El Director General de Registros

Resuelve:

Establecer los siguientes criterio de calificación registral:

1º) Matriculación de Bienes Inmuebles

1) Datos gráficos mínimos. Los datos gráficos mínimos para la apertura de matrícula registral, serán los siguientes:

A) Tratándose de bienes inmuebles el departamento, sección o localidad catastral y numero de padrón.

B) Si se tratare de unidades de propiedad horizontal, además se indicara el Block, nivel y número de unidad.

Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 50 del D.99/998, las reservas de prioridad se admitirán o rechazarán según se indicaren o no los datos referidos en los literales A y B del presente numeral.

En los demás casos que implique matriculación, si se omitiere alguno de los otros datos y requisitos exigidos por el artículo 9 de la ley 16.871, igualmente se matriculará, pero el acto provisoriamente.

De igual forma se procederá cuando se presente a inscribir el acto para el cual se solicitó la reserva de prioridad, si del mismo no surgieren los demás extremos por el artículo 9 de la ley 16.871.

1) Cédula Catastral. La Cédula Catastral sólo será exigible en los casos de los artículos 14 y 15 del D.99/998, no siendo de aplicación lo establecido en el artículo 10 del D. 364/995.

2º) Tracto Sucesivo. Aspectos Generales.

2.1. Requisito formal registral. A los efectos del artículo 67 del 99/998, deberá controlarse en los documentos que se presentaren a inscribir desde la vigencia de la ley 16.871 independientemente de la fecha de su otorgamiento.

2.2. Forma de acreditarse. El tracto sucesivo podrá acreditarse mediante certificación notarial, presentación del título antecedente, certificado de información registral, fotocopia de cualquiera de ellos o constancia.

3º) Tracto Sucesivo en la Sección Inmobiliaria

3.1. Legados de especie cierta y determinada. Deberá surgir del propio certificado de resultancias de autos, o por ampliación de relación de bienes posterior, el o los bienes legados a los efectos del cumplimiento del principio del tracto sucesivo registral.

3.2. Excepciones al contralor del tracto sucesivo.

Expropiaciones.

3.2.1. Expropiaciones. El artículo 5º de la ley 13.899 establece un régimen de excepción para las expropiaciones a poseedores de inmuebles con más de diez años en forma continua y pacífica los cuales son "equiparados a propietarios con título perfecto". En consecuencia, no corresponderá el contralor del tracto sucesivo previsto en los artículos 57 y 58 de la ley 16.871.

3.2.2. Embargos específicos y medidas judiciales. Si el bien no estuviere matriculado, no corresponderá el contralor del tracto sucesivo en las solicitudes de inscripción de embargos específicos u otras medidas judiciales ordenadas por el juez competente. Si el bien ya estuviere matriculado, el tracto sucesivo será controlado por el registrador mediante cotejo con el asiento registral.

4º) Tracto Sucesivo en el Registro Nacional de Vehículos Automotores

4.1. Embargos y medidas cautelares. Corresponderá el contralor del tracto sucesivo registral en la inscripción de embargos y demás medidas cautelares previstos en el artículo 25 literal D) de la ley 16.871

5º) Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria-Certificado de Resultancia de Autos

5.1. Exigencia de plano inscripto. La exigencia de plano inscripto establecida en el artículo 9 numeral 2 de la ley 16.871 deberá cumplirse al momento de la inscripción definitiva del certificado de resultancias de autos.

22.1. EMBARGO DE DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR.

- Promesa inscripta y vigente.
- Del oficio deben surgir los datos de inscripción de la promesa.

22.2. REINSCRIPCIÓN DE EMBARGO.

- Embargo vigente.
- Debe coincidir N° de Oficio y Fecha.

23. DESISTIMIENTO DE INSCRIPCIONES.

Ley 16.871 - Art 86.

- Solo pueden desistirse de las solicitudes de registración cuando el documento presentado a inscribir aún no hubiera sido calificado o se hubiere inscripto en forma provisoria.
- Se presenta nota simple suscrita por los otorgantes del acto de cuya inscripción se desiste, con firmas certificadas notarialmente y fotocopia. En caso de que el acto a desistirse estuviese otorgado en Escritura Pública, la nota deberá estar además suscrita por el Escribano autorizante, con su firma certificada.
- Debe presentarse Certificado del Registro Nacional de Actos Personales, que acredite los extremos requeridos por el Literal “B” del artículo 86 de la Ley 16.871. En caso de que los certificados arrojen inscripciones que afecten a los otorgantes o a los bienes objeto de registración, las mismas deberán ser descartadas en forma por el Escribano que solicitó el desistimiento, previo a la admisión de la solicitud.

RESOLUCIÓN 34/2025.

Establece el Procedimiento Interno de las Solicitudes de Desistimiento.

RESOLUCION N° 34 / 2025

Montevideo, 7 de abril de 2025.

VISTO: Estas actuaciones, en las que el Encargado de la Asesoría Técnica Registral, Esc. Carlos Milano, plantea la necesidad de rever el tratamiento registral que se le da a las solicitudes de desistimiento reguladas por el artículo 86 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997.

RESULTANDO: I) En la actualidad, la mayoría de los Registros reciben la solicitud de desistimiento con sus adjuntos por ventanilla y se le da entrada (exonerado de tasa registral) con número de ingreso, en idéntica forma que los restantes documentos. Posteriormente, el Registrador analiza que se cumpla con las formalidades que exige el artículo 86 de la Ley 16871 y se admite o se rechaza, no correspondiendo su inscripción provisoria.

II) El Esc. Carlos Milano propone modificar este tratamiento registral actual por los fundamentos de derecho que más ampliamente expone en el artículo doctrinario de su autoría: *"Procedimientos de impugnación a la calificación y las inscripciones registrales"*, publicado en la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay – Tomo 108, año 2022, pág. 141-170." A modo de síntesis, el referido Escribano manifiesta que las solicitudes de desistimiento no configuran un acto inscribible, sino que se trata de una petición al órgano administrativo para que no efectivice la inscripción, lo que no es otra cosa que una *"rogatoria de no inscripción"*. No es posible darle la categoría de acto inscribible por cuanto el acto tiene total independencia de la rogatoria en sí misma, el acto tiene vida propia, y produce los efectos característicos del mismo aun cuando no se halle inscripto (salvo los casos de inscripción constitutiva). Se ha dicho que el desistimiento es un acto inscribible porque el artículo 86 de la Ley 16871 le da un tratamiento inscriptivo, al establecer que *"el Registrador dejará constancia del desistimiento en la ficha especial o vinculando la inscripción provisoria o asiento de presentación con el asiento de desistimiento"*. A juicio del Escribano, se parte de un falso

paradigma: que todo lo que el Registrador deja constancia en los libros registrales corresponde a un acto inscribible. Ello no siempre es así, ya que por ejemplo, cuando el Registrador anota que caducó una inscripción, o cuando deja constancia de un error material o de concepto, conforme a los artículos 67 y siguientes de la Ley 16871, a nadie se le ocurre pensar que estamos en presencia de un acto inscribible. Lo mismo ocurre con el desistimiento, donde claramente estamos en presencia de una anotación en el asiento que posibilita su baja del sistema inscriptivo.

III) La Comisión Asesora estudió el punto en dictamen N° 7/2025, asentado en Acta N° 503, de fecha 28 de marzo de 2025. Todos sus integrantes comparten los fundamentos precedentes; en consecuencia, proponen a efectos de adecuar la práctica registral a los fundamentos de derecho expuestos, que la solicitud de desistimiento tenga el siguiente tratamiento: a) La solicitud se presentará con sus recaudos ante la correspondiente sede registral, no dándosele ingreso por ventanilla. b) Se adjuntará la solicitud al documento que se pretende desistir y el Registrador verificará que se cumplan los requisitos legales que prevé la normativa para que el mismo sea admitido. c) En caso de que la solicitud amerite observaciones por no ajustarse a los requisitos legales, se advertirá esta situación al usuario, anotándose en el recuadro de observaciones del mismo documento que se está desistiendo, a efectos de que proceda a su subsanación. d) Una vez admitida la solicitud, se modificará la codificación del asiento del documento a "DS", lo que implica que el interesado podrá descargar la constancia donde surgirá como desistido y no se arrojará el acto en la información registral que se brinde al usuario. Se dejará nota fechada en el campo "Observaciones" del asiento registral del documento, que el mismo fue desistido. e) Cumplido esto, se devolverá el documento original al interesado. Corresponde efectuar el desglose de la minuta registral y del duplicado del documento privado (en los casos que la normativa permite esta forma de inscripción), que junto a la solicitud de desistimiento y sus adjuntos, deben permanecer archivados en el Registro como respaldo de su actuación. f) Con respecto a la información registral que se brinde después de operado el desistimiento, no se debe informar ni que se había presentado el acto a inscribir, ni que después se desistió de la inscripción. El acto debe considerarse como si no hubiera sido presentado, ya que el propio interesado en darle publicidad solicitó que la misma no se efectivice

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo informado por el Esc. Carlos Milano y lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3° y 86 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** el siguiente procedimiento interno a las solicitudes de desistimiento:

1.1 La solicitud se presentará con los recaudos exigidos por el artículo 86 de la Ley N° 16871, ante la sede registral competente, no correspondiendo su ingreso por ventanilla.

1.2 El Registrador adjuntará la solicitud al documento que se pretende desistir, verificando que se cumplan los requisitos legales citados. En caso de que la solicitud no se ajuste a los mismos, se advertirá esta situación al usuario, anotándose en el recuadro de observaciones del mismo documento que se está desistiendo, a efectos de que proceda a su subsanación.

1.3 Una vez admitida la solicitud, se modificará la codificación del asiento del documento a "DS", lo que implica que el interesado podrá descargar la constancia donde surgirá como desistido. Se dejará nota fechada en el campo "Observaciones" del asiento registral del documento, que el mismo fue desistido.

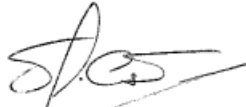
1.4 Finalmente, se devolverá el documento original al interesado. El Registro efectuará el desglose de la minuta registral y del duplicado del documento privado (en los casos que la normativa permite esta forma de inscripción), que junto a la

solicitud de desistimiento y sus adjuntos, deben permanecer archivados en el Registro como respaldo de su actuación.

1.5 Operado el desistimiento, la Dirección General de Registros no informará que se había presentado el acto a inscribir, ni que después se desistió de su inscripción.

2º) COMUNÍQUESE a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-



Esc. A. Valeria Castro Javier
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

24. EXPROPIACIÓN.

Controles:

- Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales: Esta exonerado pero se debe presentar declaración jurada ante la Dirección General Impositiva.
- Banco de Previsión Social: Ley 20.212 Art. 589. (Exonerado).
- Certificado de Saneamiento: Ley 19.355 - Art 352 (Exonerado).
- Declaración Jurada de Caracterización Urbana: Ley 20.212 - Art 394 (Exonerado).
- Ley de Inclusión Financiera: Ley 19.210 - Art 35 al 41 en la redacción dada por la Ley 19.889 (No aplica).
- No corresponde control de Contribución Inmobiliaria ni Impuesto de Enseñanza Primaria (Artículo 3 Ley 13.899 de 6/9/1970; Art. 364 Ley 19.355 de 19/12/2015, redacción dada por Art. 69 Ley 19.438 de 14/10/2016; Circular 6/2020 de DGR)

25. CONSTITUCIÓN DE BIEN DE FAMILIA. Decreto - Ley 15.509.

Controles:

- Tasación del Banco Hipotecario del Uruguay.
- Tracto Sucesivo.

- Contribución Inmobiliaria.

Si es inmueble rural: Instituto Nacional de Colonización – Art. 70 Ley 11.029.

- Se expide primera copia para los otorgantes.

25.1. DESAFECTACIÓN DE BIEN DE FAMILIA. Ley 18.651 - Art. 22.

Artículo 22

El bien de familia podrá dejarse sin efecto cumpliendo con las mismas formalidades que requiere para su constitución, siempre que haya cesado la causa para la cual fue constituido.

26. SUCESIONES.

Requisitos Formales: Debe presentarse Certificado de Resultancias de Autos

Original; si no se cuenta con el mismo, rige la Res. 80/2019.

RESOLUCIÓN 80/2019.

RESOLUCION N° 80 / 2019

Montevideo, 8 de octubre de 2019.

VISTO: Estas actuaciones, por las cuales se solicita la modificación de la Resolución N° 168/2011, de 22 de agosto de 2011.

RESULTANDO: I) El Encargado de la Asesoría Técnica Registral, Esc. Carlos Milano, plantea la necesidad de modificar la redacción de la Resolución N° 168/2017, por cuanto la parte dispositiva de la misma, no refleja la solución pretendida en sus considerandos.

II) En efecto, la resolución de referencia, regula la situación que se plantea cuando el interesado en la inscripción en un Registro, de un certificado de resultancias de autos sucesorios, no cuenta con su original por extravío, pero conoce de la inscripción del mismo instrumento en otra sede registral. La resolución pretende contemplar esa situación habilitando la inscripción de un testimonio del instrumento, que no puede ser otro que el expedido por el Registro donde se halla inscripto en su momento. Pero en la parte dispositiva, la resolución simplemente establece "se admitirá la inscripción de un testimonio notarial del certificado de resultancias de autos". Obviamente, dicho testimonio notarial es de imposible expedición, en tanto se encuentra extraviado el original. Por lo expuesto, entiende pertinente promover la modificación de la resolución de referencia, admitiéndose la inscripción de testimonios registrales de los certificados de resultancias de autos inscriptos en otras sedes registrales.

II) La Comisión Asesora trató el caso en dictamen número 28/2019, asentado en Acta número 451, de fecha 30 de agosto de 2019, compartiendo lo informado por el Esc. Carlos Milano y en consecuencia solicitan la modificación de la Resolución citada.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 3 numeral 3º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS.

RESUELVE:

1º) **MODIFICAR** la redacción del numeral 2º de la Resolución N° 168/2011, de 22 de agosto de 2011, el cual quedará redactado del siguiente modo:

ESTABLECER como criterio de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores que se admitirá la inscripción de un testimonio registral del certificado de resultancias de autos, cuando no se cuente con el original, si se acredita que el mismo ya está inscripto en otra sede registral y se acompaña su certificado”.

26.1. CALIFICACIÓN FORMAL:

El Certificado de Resultancias de Autos debe ser expedido por el Actuario con su respectivo sello y sellado además por el Juzgado, o en su defecto expedido por Escribano Público. En este último caso debe hacer expresa mención al mandato judicial que ordena su expedición o que se expide de conformidad con lo dispuesto en el Art. 105 del Código General del Proceso.

- Juzgado y Número de Expediente.
- Apertura Legal: Lugar, Fecha y Estado Civil del causante al momento del fallecimiento.
- Apertura Judicial: Número de Auto y Fecha
- Relación de Bienes.
- Declaratoria de Herederos: Número y Fecha del auto de declaratoria de herederos.
- Podrá presentarse con fotocopia (la cual debe reflejar en su totalidad el Certificado de Resultancia de Autos y el sellado notarial en caso de ser expedido por Escribano Público), tanto del Certificado de Resultancias de Autos original y su ampliatorio, como del levantamiento de observaciones o Minuta.

- En caso de causante testado: Debe constar nombre y apellido del Escribano autorizante del testamento y la fecha de otorgamiento.

26.2. CALIFICACIÓN FISCAL:

a) Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales:

Causantes fallecidos con posterioridad al 1 de enero 1993, y únicamente en los casos en que se transmite la propiedad plena.

Situaciones que no están comprendidas en el Hecho Generador: Art. 12 Decreto 252/1998.

- Causante Promitente Comprador.
- Causante Promitente Vendedor.
- Causante Poseedor.
- Cónyuge que opta por el Derecho Real de Uso y Habitación conferido por el artículo 881 del Código Civil, siempre y cuando existan otros herederos.
- Inmueble afectado por Derecho Real de Uso y Habitación a favor del cónyuge superviviente (Artículo 881 Código Civil).
- Causante Nudo Propietario.
- Dominio desmembrado en Testamento.
- Derecho de Transmisión: No se exige la sucesión del transmitente pero si el pago y declaración jurada del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales de la cuota transmitida.

b) Contribución Inmobiliaria:

- Al día a la fecha de inscripción del documento.

c) Impuesto de Enseñanza Primaria: Es suficiente que este al día, no se exige la Constancia Anual de Dirección General Impositiva.

d) Tasa Registral:

- Tributa una tasa registral por causante. Res. 206/2007.

e) Montepíos Notariales: Art. 14 Arancel Notarial.

- Trámite Sucesorio: Tributa montepío notarial mínimo por 12 UR.

- Ampliaciones o Rectificaciones (tanto de bienes como de personas): Tributa montepío notarial mínimo por 12 UR.

En ambos casos, si se certifica que el trámite lo realizó otro Escribano o Abogado, tributa montepío notarial por 2 UR.

De los formularios de pago de montepíos notariales debe surgir la constancia de pago.

f) Adicional Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales: Ley 17.738, Art 71, Lit. F y Decreto 67/2005, Art. 33.

26.3. CALIFICACIÓN SUSTANCIAL:

Legatarios: En caso de existir legados el Escribano debe aclarar si los mismos recaen sobre los bienes objeto de la registración, en caso afirmativo debe proporcionar los datos personales de estos. Res. 264/1998 N° 4.1 y Res. 143/2007 N° 1.3.

26.4. RECTIFICACIONES:

Los datos faltantes pueden agregarse por certificación notarial, excepto la declaratoria de herederos, siempre que estén así consignados en el expediente o en el documento respectivo que sea fuente de la información correcta y así debe reflejarlo el Escribano en su certificado notarial.

RESOLUCIÓN 143/2007.

▼ 143/07 24 de abril de 2007

Visto :

la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores, establecidos por la Resolución Número 84, de 16 de marzo de 2007.

Resultando:

I) Dicha Resolución se pronuncia sobre los puntos 2, 11 y 13 del Resumen de la Jornada de Registradores efectuada el 18 de diciembre de 2006, solicitado por el Sr. Subdirector General de Registros, Esc. Federico ALBIN.

II) La Comisión Asesora Registral (Acta 184, de 14 de marzo del corriente) se pronunció sobre parte de la temática analizada en la referida jornada, identificada como "Rescisión de contratos rurales otorgados por los sucesores"; "Copia simple destinada al Registro" y "Posibilidad que se indique por certificación notarial los legados de especie cierta y determinada (Resolución de la DGR N° 264/1998)".

III) Por informe del Sr. Subdirector General se comparte el referido dictamen, a excepción de determinados aspectos que se expresan en el punto 1 literal b) del referido informe. Sobre los legados, el Esc. Federico ALBIN se aparta de la solución propuesta por la Comisión Asesora Registral, expresando que "... es procedente por certificación notarial indicar no sólo que los bienes incluidos en la relación de bienes no forman parte de los legados instituidos, sino también cuáles son los bienes legados, en caso que el certificado de resultancias de autos los mencione genéricamente, sin indicar los bienes que comprende".

IV) Vinculado al tema de los certificados de resultancias de autos, en la jornada de registradores celebrada el 16 de marzo del corriente, por iniciativa de la Sra. Directora de la Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Graciela SACCHI, se plantea la inquietud de instrumentar mecanismos de gestión más ágiles para el levantamiento de observaciones a través de certificaciones notariales. Expresa la Sra. Directora que según su "... opinión, a excepción de la declaratoria de herederos, por ejemplo, todo aquello que tenga que ver por ejemplo con los bienes debería poderse subsanar vía certificado notarial, ya que el escribano es la persona idónea para conocer del tema, así como todo aquello que surja del expediente y se haya transcripto erróneamente en el certificado."

V) Que dicho criterio ya ha sido adoptado en diversas resoluciones, entre otras la N° 211/005, de 2 de agosto de 2.005, que recogieron el informe del Esc. Federico ALBIN de fecha 26 de noviembre de 2.002, según el cual, "... la complementación de datos está prevista con carácter general en el artículo 90 inciso 2° de la ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997, que reconoce antecedentes en normas legales y reglamentarias" ... tales como el "... artículo 59 inciso 3° de la ley 13.318 de 28 de diciembre de 1964 para la ficha registral, y el artículo 27 del Decreto 86/975 referente a datos necesarios para inscribir".

VI) Que según su criterio, "... la norma contenida en el artículo 90 de la Ley N° 16.871, contempla el principio general, bajo el título modificaciones y complementos, se encuentra ubicado en el "Capítulo X" de la Ley Registral denominado "Formas de los Documentos Presentados a Registrar - Formas Registrales", haciendo referencia sin distinguir, a las personas legitimadas para complementar datos.

VII) Que complementar es "dar complemento a una cosa" y por complemento, se entiende aquella "cosa, cualidad o circunstancia que se añade a otra cosa para hacerla íntegra o perfecta" (Cf. Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. 21ª. Edición. 1992. Ed. Espasa Calpe S.A) ...". En el caso que nos ocupa, "... con el fin de acceder a su registración, y ... en concordancia con dicho concepto, la "complementación de datos", por su propia naturaleza, no puede agredir la esfera reservada al consentimiento de las partes.

VIII) Que de acuerdo al informe citado del Esc. ALBIN, el notario "... no puede obviamente, sustituir o cambiar la resolución judicial, pero puede aportar o completar datos necesarios para la inscripción del acto o negocio jurídico, de modo que desde el punto de vista registral, el bien quede íntegro o perfecto. Desde esta óptica, podría "... admitirse la complementación o rectificación mediante certificación notarial extendida conforme lo dispuesto en ..." el Reglamento Notarial vigente.

IX) Afirma por último, que al "Derecho Registral interesa la correcta identificación de bienes y personas a efectos de la posterior información y para dotar al sistema de seguridad en la contratación. El principio de especialidad o determinación, indica, en cada caso, los datos que es menester aportar a efectos de dar cumplimiento al mismo. Este criterio es el que se admite pacíficamente, por citar sólo algunos casos, "...en la complementación de datos necesarios para la inscripción registral, en los certificados de resultancias de autos y sentencias de prescripción..."--

X) El proceso judicial ya está completo, en este caso no es necesario, a nivel registral, requerir ulteriores declaraciones, sin perjuicio de su conveniencia, por lo cual, puede realizarse por la vía notarial. No obstante ello, es necesario consignar que es conveniente, en esta materia, analizar caso por caso.

XI) La solución fue compartida por los integrantes de la Comisión Asesora Registral, entendiéndose en consecuencia que se ha cumplido con la conformidad previa de este órgano a efectos de fijar criterios de calificación con carácter vinculante para los registradores. Considerando : Esta Dirección General, comparte lo informado por el Sr. Subdirector General Esc. Federico ALBIN y lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral, como asimismo la inquietud planteada por la Esc. Graciela SACCHI, para lo cual se entiende conveniente dictar una resolución que fije criterios de calificación complementando la resolución 84, de 16 de marzo de 2007, la que corresponde dejar sin efecto.

Atento: a lo dispuesto por el artículo 4° del Decreto Ley 14.384, de 16 de junio de 1975, los artículos 3 numeral 3), 58, 90 y 100 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; artículos 6° y 59 del Decreto 99/98, de 21 de abril de 1998, lo informado por la Subdirección General, a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral y a lo sugerido por la Sra. Directora de la Sección Inmobiliaria del departamento de Montevideo;

La Directora General de Registros,

resuelve:

1°) Establecer los siguientes criterios de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores:

1.1. Rescisión de contratos rurales otorgados por los sucesores del arrendatario.- Se admitirá para la inscripción de dichos actos que el escribano interviniente certifique la calidad de únicos y universales herederos del arrendatario titular Registral. Dicho profesional podrá certificar directamente la situación o dejar constancia de que la misma se efectúa por otra certificación notarial con indicación precisa del escribano, lugar y fecha de la actuación.

1.2. Duplicado para la inscripción de los actos referidos en el artículo 4° del Decreto-ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975.- Tratándose de instrumentos privados, deberán presentarse en duplicado el cual podrá hacer las veces de minuta a los efectos de lo dispuesto en el artículo 59 del Decreto N° 99/98, de 21 de abril de 1998

1.3. Posibilidad que se indique por certificación notarial los legados de especie cierta y determinada.- Para la inscripción de certificados de resultancias de autos y a los efectos del contralor del tracto sucesivo, se admitirá que se establezca por certificación notarial que los bienes que se incluyen en la relación respectiva integran o no los legados instituidos. Igualmente se podrá complementar por certificación notarial cuales son los bienes legados.

1.4. Levantamiento de Observaciones.- De igual forma, se podrán subsanar por certificación notarial, las observaciones realizadas en los certificados de resultancias de autos relativas a la identificación de las personas, bienes y alcance de los derechos cuya inscripción se solicita, y enmendar, rectificar, aclarar o complementar cualquier discordancia entre el contenido del expediente judicial y lo que resulta del certificado de resultancias de autos. En todos los casos, el Escribano interviniente dejará constancia que los datos a rectificar surgen del propio expediente sucesorio o del documento respectivo que sea fuente de la información correcta. Igual criterio se aplicará para otros actos, documentos y casos similares.

2º) Déjese sin efecto la Resolución N° 84, de 16 de marzo de 2007.

3º) Notifíquese a los Directores y Encargados de Registros y Oficinas técnicas con copia del Dictamen e Informe en que se funda la presente Resolución, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo.

4º) Comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

5º) Insértese en la página web y remítase el texto de la presente, vía correo electrónico, a las direcciones de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros conforme al régimen de la Circular N° 98 de 29 de octubre de 2001.

6º) Cumplido, archívese.

Esc. Ana Olano Füllgraff

Directora General de Registros

26.5. PERIODOS DE NO INSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE RESULTANCIAS DE AUTOS.

- Del 1 de enero de 1947 al 7 de setiembre de 1949 la inscripción fue obligatoria.
- Con posterioridad a dicha fecha la inscripción dejó de ser obligatoria.
- A partir del 20 de diciembre de 1960 la inscripción vuelve a ser obligatoria.

26.6. HERENCIA YACENTE.

Ley 20.212 - Art. 651 publicada el 17 de noviembre 2023.

El Ministerio de Desarrollo Social y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, son considerados interesados en estos procedimientos a todos sus efectos.

27. LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES. Ley 16.871 – Art. 90.

CIRCULAR 6/2023.

CIRCULAR Nº 6 /2023

Montevideo, 9 de noviembre de 2023.

REFERENCIA: Resguardos para el levantamiento de observaciones. Orden de Servicio.

DISTRIBUCIÓN: A todos los Registros.

Sr/a. Director/a:

Esta Dirección General ve con preocupación que en varias oportunidades, se ha cuestionado por parte de los usuarios, que aparezcan actos inscriptos en forma definitiva, cuando no surge de los documentos agregados ningún certificado u otros elementos acreditantes del levantamiento de las observaciones.

La Asesoría Técnica y la Auditoría Registral informan que, efectivamente, muchos Registros no acostumbran archivar copias de los certificados o declaratorias que se presentaron a tales efectos, lo cual constituye un problema cuando se nos cuestiona la actuación realizada y no tenemos forma de justificar su legitimidad.

En consecuencia, se establece como Orden de Servicio que toda vez que se presenten certificados notariales, declaratorias u otros documentos que acrediten el levantamiento de observaciones a la calificación, deberá exigirse la presentación de una fotocopia de tales documentos, la cual se anexará a la minuta registral para su archivo y escaneo en forma conjunta.

Este procedimiento constituye un respaldo muy importante para comprobar en todos los casos la correcta actuación del Registro y sus funcionarios, por lo que solicitamos su estricto cumplimiento.

Sin otro particular, les saluda muy atte.

CM


Esc. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

28. RESERVA DE PRIORIDAD. Art. 55 y 64 Ley 16.871; Art. 299 Ley 17.296 en redacción dada por Art. 380 Ley 19.924; Art. 379 Ley 19.924; Art. 283 Ley 20.075; Art. 50 Dec. 99/1998; Dec. 41/2020; Res. 433/2007; Res. 41/2017.

Requisitos Formales: Formulario confeccionado por la DGR en doble vía y con firmas autógrafas del Escribano o de los solicitantes o representantes o vía digital. La reserva de prioridad no se califica (excepto cuando haya ingresado un acto condicional). La solicitud **no admite inscripción provisoria**, se admite o se rechaza dentro del plazo de 5 días hábiles a partir del pago de la tasa registral.

Tasa Registral: Una tasa cada tres inmuebles.

ÍNDICE:

***CRITERIOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

1. ROGACIÓN.....Pág. 1-5.

***ACTOS INSCRIBIBLES**..... Pág. 6.

2. COMPRAVENTAS..... Pág. 6.

2.1. ITP Pág. 6-7.

2.2. TRACTO SUCESIVO.....Pág.7.

2.3. CONCUBINATO.....Pág. 8.

2.4. CALIFICACIÓN SUSTANCIAL.....Pág. 8.

2.4.1. Datos de los Comparecientes.....Pág. 8.

2.4.2. Objeto.....Pág. 8.

2.4.3. Padrones en Mayor Área.....r.....Pág. 8.

2.4.4. Precio.....Pág. 8-10.

2.4.5. Tradición.....Pág.11.

2.4.6. Subrogación.....Pág. 11.

2.4.7. Poderes.....Pág. 11-12.

2.4.8. Constancias.....Pág. 13-14.

2.5. CONTROLES FISCALES Y OTROS.....Pág. 15.

2.5.1. Banco de Previsión Social.....Pág.15.

2.5.2. Certificado Único DepartamentalPág. 15.

2.5.3. Impuesto al Patrimonio.....Pág. 15.

2.5.4. Certificado de Conexión a Saneamiento.....Pág. 16-18.

2.5.5. Contribución Inmobiliaria.....Pág. 18.

2.5.6. Impuesto de Enseñanza Primaria.....	Pág. 19.
2.5.7. Caracterización Urbana.....	Pág. 19-21.
2.5.8. Adicional ITP.....	Pág. 21.
2.5.9. Control del Voto.....	Pág. 21.
2.5.10. Declaratorias por Fusión, Transformación o Escisión.....	Pág. 22-23.
2.6. <u>FRACCIONAMIENTOS</u>	Pág. 23.
2.7. <u>PARTICULARIDADES</u>	Pág. 24.
2.7.1. <u>Padrones Sub Urbanos y Urbanos No Consolidados</u>	Pág. 24.
2.7.1.1. Certificado de Cuotas Partes Art. 358.....	Pág. 24-29.
2.7.2. <u>Padrones Rurales</u>	Pág. 29.
2.7.2.1. Certificado de Cuotas Partes Art. 358.....	Pág. 29.
2.7.2.2. Instituto Nacional de Colonización.....	Pág. 30-33.
2.7.2.3. Personas Jurídicas Titulares de Inmuebles Rurales.....	Pág. 34-35.
2.8. <u>COMPRAVENTAS JUDICIALES</u>	Pág. 35-38.
2.9. <u>COMPRAVENTA DE USUFRUCTO</u>	Pág. 38.
2.10. <u>COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD</u>	Pág. 38-40.
2.11. <u>COMPRAVENTAS EN LAS QUE INTERVIENE LA INTENDENCIA</u> ...	Pág. 41.
2.12. <u>RENUNCIA DE USUFRUCTO</u>	Pág. 41.
2.13. <u>RENUNCIA AL DERECHO REAL DE HABITACIÓN</u>	Pág. 41.
2.14. <u>CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR FALLECIMIENTO</u>	Pág. 41.
2.15. <u>ENAJENACIÓN DE BOSQUES</u>	Pág. 42-43.
3. <u>PROMESAS DE COMPRAVENTA</u>	Pág. 44.
3.1. Promesas de Compraventa de Bienes en PH o P. Común.....	Pág. 44.

3.2. Presuntos Herederos.....	Pág. 45.
3.3. Promesas de Compraventas de Unidades Futuras.....	Pág. 45-46.
3.4. Cesión de Derechos de Promitente Comprador.....	Pág. 46-49.
3.5. Modificación de Promesa.....	Pág. 49.
3.6. Reinscripción de Promesa.....	Pág. 50-54.
3.7. Rescisión de Compromiso de Compraventa.....	Pág. 55.
4. <u>REGÍMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	Pág. 56.
4.1. Ley 10.751.....	Pág. 56.
4.2. Ley 13.728	Pág. 56.
4.3. Ley 13.870.....	Pág. 56.
4.4. Ley 14.261. Cap. “I”.....	Pág. 56.
4.5. Ley 14.261 Cap. “III”.....	Pág. 57.
4.6. Ley 14.262.....	Pág. 57.
4.7. Ley 16.760.....	Pág. 57.
4.8. Ley 17.292.....	Pág. 57-58.
4.9. Ley 18.795.....	Pág. 58-59.
4.10. Ley 18.996 Art. 223.....	Pág. 59.
4.11. Ley 19.149 Art. 296.....	Pág. 59.
5. <u>DESAFECTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	Pág. 60.
6. <u>REGLAMENTO DE COPROPIEDAD</u>	Pág. 60.
6.1. Controles Genéricos.....	Pág. 61.
6.2. Controles Fiscales y Registrales.....	Pág. 61.
6.3. Expedición de Copias.....	Pág. 61.

6.4. Tasas Registrales.....	Pág. 62.
6.5. Regímenes Legales.....	Pág. 62.
6.5.1. Ley 10.751.....	Pág. 62.
6.5.2. Ley 14.261 Cap. I.....	Pág. 62.
6.5.3. Ley 16.760.....	Pág. 62-63.
6.5.4. Ley 17.292.....	Pág. 63.
6.5.5. Ley 18.795.....	Pág. 64.
6.5.6. Ley 18.996 Art. 223.....	Pág. 65.
6.5.7. Ley 19.149 Art. 296.....	Pág. 65.
6.6. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO.....	Pág. 67-73.
7. <u>INSCRIPCIÓN DE PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	Pág. 74.
8. <u>PERSONAS JURIDICAS, FIDEICOMISOS Y BHU</u>	Pág. 75.
8.1. Controles Fiscales.....	Pág. 75-76.
8.2. Contratación del Socio con la Sociedad.....	Pág. 76.
8.3. Sociedades Extranjeras.....	Pág. 76.
8.4. Sociedades de Hecho (objeto comercial).....	Pág. 76-77.
8.5. Sociedades de Hecho (objeto civil).....	Pág. 77.
8.6. Sociedades Disueltas de Pleno Derecho.....	Pág. 78-80.
8.7. Intervención de Fideicomisos.....	Pág. 81-82.
8.8. Intervención del BHU.....	Pág. 82.
9. <u>HIPOTECAS</u>	Pág. 83.
9.1. Cesión de Crédito Hipotecarios.....	Pág. 84.
9.2. Ampliación y/ Modificación de Hipoteca.....	Pág. 84-86.

9.3. Cambio de Régimen de Bienes Hipotecados.....	Pág. 87.
9.4. Renuncia de Prioridad de Promitentes Compradores.....	Pág. 87.
9.5. Sustitución de Hipoteca.....	Pág. 88.
9.6. Cancelación de Hipoteca.....	Pág. 88.
9.7. Cancelación de Hipoteca por Herederos del Acreedor.....	Pág. 88-90.
9.8. Certificados de Transmisión.....	Pág. 91.
10. <u>PARTICIÓN</u>	Pág. 91.
10.1. <u>TESTAMENTO - PARTICIÓN</u>	Pág. 91.
11. <u>CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE</u>	Pág. 92.
12. <u>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</u>	Pág. 92.
13. <u>TESTIMONIOS – LEY 16.266</u>	Pág. 93.
14. <u>TESTIMONIOS - ART. 384 CGP</u>	Pág. 93.
15. <u>ARRENDAMIENTOS</u>	Pág. 94.
15.1. Urbanos.....	Pág. 94-96.
15.2. Rural.....	Pág. 96-98.
15.3. Sub-Arrendamiento Rural.....	Pág. 99.
15.4. Rescisión de Arrendamiento.....	Pág. 99.
16. <u>ENTREGA DE LEGADO</u>	Pág. 99.
17. <u>RENTA VITALICIA</u>	Pág. 99.
18. <u>CESIÓN DE COUTA SOCIAL DE SOCIEDAD CIVIL DE PH</u>	Pág. 100.
18.1. Adjudicación del Inmueble	Pág. 100.
19. <u>RESCISIÓN DE USO Y GOCE DE COOPERATIVAS</u>	Pág. 100-101.
20. <u>CESIONES DE DERECHOS POSESORIOS</u>	Pág. 102.

21. <u>DESIGNACIÓN PARA EXPROPIAR</u>	Pág. 102.
22. <u>EMBARGOS ESPECIFICOS</u>	Pág. 102-104.
22.1. Embargos de Derechos de Promitente Comprador.....	Pág. 105.
22.2. Reinscripción de Embargo.....	Pág. 105.
23. <u>DESISTIMIENTO DE INSCRIPCIONES</u>	Pág. 105-107.
24. <u>EXPROPIACIÓN</u>	Pág. 108.
25. <u>CONSTITUCIÓN DE BIEN DE FAMILIA</u>	Pág. 108.
25.1. Desafectación de Bien de Familia.....	Pág. 109.
26. <u>SUCESIONES</u>	Pág. 109.
26.1 Calificación Formal.....	Pág. 110.
26.2. Calificación Fiscal.....	Pág. 111-112.
26.3. Calificación Sustancial.....	Pág. 112.
26.4. Rectificaciones.....	Pág. 113-115.
26.5. Periodos de No Inscripción de CRA.....	Pág. 115.
26.6. Herencia Yacente.....	Pág. 115.
27. <u>LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES</u>	Pág. 116.
28. <u>RESERVA DE PRIORIDAD</u>	Pág. 116.
28. <u>ÍNDICE</u>	Pág. 117-122.