

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1736
tel 2402 5642 - C.P. 11260
www.dg.rg.uy

RESOLUCIÓN No. 3 / 2013

Montevideo, 9 de enero de 2013.

VISTO: las impugnaciones a la calificación registral interpuestas de conformidad al artículo 66 de la Ley No. 16.871, de 28 de setiembre de 1997, tramitadas en los expedientes Nos. 2011/11/18/161, de 23 de noviembre de 2011, 2011/11/18/173, de 13 de diciembre de 2011, 2011/11/18/179, de 19 de diciembre de 2011, 2012/11/18/18, de 7 de febrero de 2012, 2012/11/18/30, 2012/11/18/31, de 13 de marzo de 2012, 2012/11/18/49, de 7 de mayo de 2012; 2012/11/18/68, de 22 de junio de 2012, 2012/11/18/76, de 9 de julio de 2012, 2012/11/18/80, de 23 de julio de 2012 y 2012/11/18/113, de 12 de octubre de 2012.

RESULTANDO: I) Que en dichos expedientes, los documentos objeto de calificación fueron inscriptos en forma provisoria, siendo observado por los Registradores, por la causal de nulidad absoluta del fraccionamiento y de los actos y negocios jurídicos posteriores, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2 inciso 1º y 11 de la Ley 10723, en la redacción dada por el artículo 83 literal c) de la Ley 18308, el cual establece tal consecuencia para el caso de incumplimiento de cualquiera de sus normas.

II) Que los impugnantes dedujeron oposición, con argumentaciones en muchos casos coincidentes, sosteniendo la legitimidad de los fraccionamientos cuestionados, así como de los actos posteriores.

III) Los Registradores intervinientes, en todos los casos, mantuvieron el criterio puesto de manifiesto en diversos Encuentros Nacionales de Directores de Registros, concluyéndose que corresponde observar los actos en contravención de dichas normas, ya que se está en presencia de una nulidad absoluta emergente del propio documento, que debe ser contemplada en la calificación sustancial, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 65 numeral 2 de la Ley 16871.

IV) La Comisión Asesora Registral, por dictámenes Nos. 75/2011, 11/2012, 20/2012, 28/2012, 40/2012 y 49/2012, analizó las fundamentaciones presentadas por los oponentes que lucen agregados a los respectivos expedientes, recibíendose, asimismo, los informes técnicos de los Escribanos Carlos Ma. Milano, Federico Albín Izuibejeres y Daniel S. Ramos, así como el informe recibido de la Dra. Esc. Karen L. Tierney, por la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT – MVOTMA), concluyéndose por la mayoría de los

integrantes convocados en dichas instancias (Dr. Ricardo Brum, Escs. Carlos Milano, Lilián González, Pablo Pérez, Stella Stratta, Beatriz Gargallo y Raúl Camaño que: a) el artículo 83 literal "e" de la Ley N° 18.308, sustituyó el inciso primero del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, llamada de "Centros Poblados", que quedó redactado del siguiente modo: *"La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del mismo, serán sancionadas con una multa de..."*. Quiere decir que, cuando el legislador dijo *"la violación a cualquiera de las normas"* produce *"la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores"* se está refiriendo a la ley 10.723. Entre las disposiciones de esta ley que no fueron modificadas, se encuentra el inciso 1° del artículo 2, que establece los límites para el fraccionamiento de los inmuebles rurales que estamos considerando. En otras palabras, la sanción de nulidad establecida en el inciso primero del artículo 11, se aplica a *todas las violaciones de sus normas*, entre las que se encuentra el inciso 1° del artículo 2. b) Se entiende aplicable el artículo 17 del Código Civil, que establece *"cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu"*. c) Por otra parte, como muy bien expresa la Dra. Esc. Karen Tierney –Asesora Letrada de la DINOT– *"no está en discusión la competencia de los gobiernos departamentales para autorizar la creación de predios, pero condicionada a que sea en el marco de un Instrumento de Ordenamiento Territorial y tampoco está en discusión si tiene competencia para la subdivisión en todos los casos de predios con destino a la formación de centros poblados; lo que es discutible es si esa subdivisión de predios en zona rural que genera superficies menores a las indicadas en el artículo 2°, mantenga la categoría rural... es decir que no se podría autorizar una subdivisión de predios menor a los límites señalados, si no es con destino a la formación de centros poblados, lo que es expresamente excluido de la categoría rural"*. Aclara más adelante: *"si un gobierno departamental autoriza la subdivisión de tierra en zona rural creando predios menores en superficie a las referidas, constituye formación de centro poblado por tanto, si la voluntad del Gobierno Departamental era mantener el carácter rural del predio porque el uso continúa siendo rural, no podría autorizar una subdivisión en superficies menores a las dispuestas por la ley"*.

VI) La promulgación de la Ley N° 19.044, de 28 de diciembre de 2012, al sustituir el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1948, estableciendo su inciso final, que *"Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción*

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

dada por la Ley N° 18.308, toda división de tierra, realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y de Canelones, con las excepciones establecidas en la Ley N° 18.308”, ratifica la interpretación del Poder Ejecutivo.

VII) La ley 19.044, en su artículo 2º, declara “válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los Gobiernos Departamentales con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y con anterioridad a la promulgación de la presente ley, así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, cuando estos o aquellos hayan sido realizados en infracción a lo dispuesto por los artículos 2º, 15 y 16 de la Ley 10.723, de 21 de abril de 1946 y sus modificativas. En dichos casos, no serán aplicables las sanciones previstas en la Ley N° 10.723”.

CONSIDERANDO: I) Que ante la convalidación dispuesta por el artículo 2º de la Ley 19.044, corresponde disponer la inmediata inscripción definitiva de todos aquellos actos observados por la causal de nulidad absoluta.

II) Que en atención a lo dispuesto por los artículos 61 y 162 del Decreto N° 500/91, de 27 de setiembre de 1991, la autoridad administrativa ante la cual se tramitan recursos relacionados con un mismo acto administrativo, puede disponer su acumulación y resolver en una sola decisión los diversos asuntos.

ATENTO: A lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto por el inciso 1º del artículo 2 y el inciso primero del artículo 11 de la Ley N° 10723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 83 literal “e” de la Ley N° 18308 de 18 de junio de 2008, artículo 16 de la Ley N° 10.723, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 19.044, de 28 de diciembre de 2012 y al artículo 3º nal. 5 y 64 a 66 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

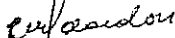
LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **Disponer** la inscripción definitiva de todos aquellos actos inscriptos provisoriamente por la causal de referencia en los expedientes citados en la parte expositiva de la presente.

2º) **Notifíquese** a los impugnantes y a todos los Registros de la Propiedad Sección Inmobiliaria del país. **Comuníquese** a la Comisión Asesora Registral y publíquese en el sitio web e intranet de la Dirección General de Registros, dando aviso a los usuarios inscriptos en el Servicio de Novedades.

3º) Cumplido, archívese.-



Esc. Claudia Palacio Cora
Directora General de Registros