

RESOLUCION Nº 06 / 2019

Montevideo, 5 de enero de 2019.

VISTO: En estas actuaciones, la Asesoría Técnica Registral da cuenta de haber recibido el siguiente planteo de parte del Escribano HMA, respecto a la aplicación de la Ley 18092, de 17 de enero de 2007.

RESULTANDO: I) El artículo 1º de dicha ley establece: *“Las sociedades anónimas y sociedades en comandita por acciones comprendidas en la Ley No. 16060, 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 ... Se exceptúan de las disposiciones de la presente ley los inmuebles rurales afectados a actividades ajenas a las definidas por el artículo 3º de la Ley No. 17777”.*

II) A su vez, el artículo 2º establece un plazo de dos años a partir de la promulgación de la ley (plazo que venció el 7 de enero de 2009), para que dichas sociedades titulares de inmuebles rurales, adecuen su capital social sustituyéndolo por acciones nominativas pertenecientes a personas físicas. Vencido el plazo sin haber procedido en consecuencia, las sociedades se consideran disueltas de pleno derecho. El Decreto Reglamentario Nº 225/2007 estableció, a efectos de la exclusión establecida en el artículo 1º antes mencionado, que se debía acreditar mediante declaración jurada incluida preceptivamente en el respectivo contrato de compraventa, que el inmueble rural no se destinará a ninguna de las actividades comprendidas en el artículo 3º de la Ley Nº 17777, de 21 de mayo de 2004.

III) Se ha dado el caso de una sociedad anónima con acciones al portador, propietaria de dos inmuebles rurales que quiere vender, los cuales adquirió el 3 de agosto de 2007 en cumplimiento de una promesa de compraventa, sin efectuar ninguna declaración jurada especial ni referencia alguna a la Ley 18092. Según lo manifestado al consultante, la

sociedad no se destinó a ninguna de las actividades definidas por la Ley 17777 y no se hizo la declaración jurada referida por estar en el momento de la adquisición, dentro del plazo de adecuación previsto en la norma. Se plantea entonces la duda si dicha sociedad está o no disuelta de pleno derecho y si podría hoy enajenar a terceros los inmuebles declarando bajo juramento que no se la destinó a explotación agropecuaria. En el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca el consultante ha visto alguna resolución para casos parecidos, donde se declara textualmente *“Esta Comisión entiende que de no practicar explotación agropecuaria como indica la declarante, no está comprendida en la Ley 18092, por lo que no debe solicitar la excepción”*.

IV) La Comisión Asesora trató el caso en dictamen número 33/2018 apartado 3), asentado en Acta número 442, de fecha 21 de diciembre de 2018, acordando que estamos frente a una situación excepcional. Al momento de celebrar la compraventa, la sociedad no efectuó la declaración prevista reglamentariamente para quedar excluida de la previsión legal, dado que en ese momento -3 de agosto de 2007- estaba en plazo para adecuarse al cambio de régimen. Si la sociedad efectivamente no se destinó en todo este período a explotación agropecuaria, no cabría considerarla disuelta y del punto de vista registral podría aceptarse la inscripción de una compraventa de los inmuebles, siempre y cuando conste una declaración jurada expresa en tal sentido y se cumplan con todos los requisitos de control exigidos por las Leyes 18930, 19484 y demás normas fiscales aplicables a las entidades de este tipo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto N° 225/2007, el Registro deberá luego comunicar al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, copia de la minuta registral presentada y la declaración jurada referida para que éste disponga los controles que entienda del caso.

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

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 1 y 2 de la Ley 18092, de 17 de enero de 2007, artículo 6º del Decreto N° 225/2007 y artículo 3 inciso 3º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

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

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que tratándose de adquisición de inmueble rural efectuada por sociedades anónimas con acciones al portador durante el plazo acordado por el artículo 2º de la Ley Nº 18092, de 17 de enero de 2007, sin efectuar ninguna declaración jurada especial ni referencia alguna a dicha ley, deberá aceptarse la inscripción de la venta del inmueble, siempre y cuando conste la declaración jurada expresa de que no se destinó en todo ese período a explotación agropecuaria y se cumplan con todos los requisitos de control exigidos por las Leyes 18930, 19484 y normas fiscales aplicables a las entidades de este tipo.

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.-

CM

ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros