

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.

RESULTANDO: l) a) En relación a la disposición contenida en el artículo 358 de la Ley N° 17930, que establece 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”*, el Registrador pregunta si existe dicha nulidad cuando adquieren dos cónyuges (tanto en el régimen legal como separados de bienes) y enajena una sola persona su cuota parte.

b) En segundo lugar, plantea la problemática que suele darse cuando la Dirección Nacional de Catastro categoriza determinadas zonas suburbanas como urbanas mientras que algunas Intendencias las siguen manteniendo como suburbanas, dependiendo del plan local de ordenamiento territorial. Ello le genera dudas en cuanto a si corresponde la aplicación del artículo en examen en tales casos.

c) En relación a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 11029, pregunta: a) Si siempre se debe controlar la constancia de que no corresponde el ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización sin importar la superficie CONEAT que tenga, o si corresponde aplicar un criterio de razonabilidad cuando sabemos que es poco probable que pueda llegar a la superficie mínima establecida. En su opinión, corresponde la primera opción ya que el Registrador desconoce el Índice CONEAT de cada padrón y está en juego una posible nulidad absoluta si no se efectuó el control.

d) Cuando se enajenan varios inmuebles y en la sumatoria de todos los padrones se supera la superficie mínima establecida, según un criterio resolutivo del Instituto, se

debe ofrecer al mismo, pero la Dirección General de Registros no ha establecido un criterio aclarando el tema.

e) Con respecto al control del certificado de Saneamiento exigido por la Ley N° 18840, el Esc. Bruzzone consulta, en primer lugar si corresponde controlarlo en el caso de bienes rurales con construcciones y en segundo lugar, plantea si corresponde exigir la declaración de vigencia del certificado, o bien controlar determinado plazo de expedición durante el cual es válido, o la declaración de que no han existido reformas posteriores a la expedición del certificado.

II) Los temas consultados fueron estudiados por la Comisión Asesora Registral, en dictamen N° 36/2020, asentado en Acta N° 467, de fecha 2 de octubre de 2020, arribándose a las siguientes conclusiones:

- a) Respecto a si existe nulidad cuando adquieren los dos cónyuges (tanto en el régimen legal como separados de bienes) y enajena una sola persona su cuota parte, la Comisión concluye que en tal caso existe venta de cuota indivisa, pues ya no existe sociedad legal de bienes, por lo que cabe observar e inscribir provisoriamente.
- b) En cuanto a la situación que se da cuando la Dirección Nacional de Catastro categoriza determinadas zonas suburbanas como urbanas mientras que algunas Intendencias las siguen manteniendo como suburbanas, la Comisión entiende que la categorización y determinación en zonas urbanas, suburbanas o rurales, de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial, corresponde a cada Gobierno Departamental y no a la Dirección Nacional de Catastro, y el Registro debe limitarse a controlar la constancia que acredite tales extremos por parte del escribano interviniente.
- c) En relación a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 11029, el Esc. Federico Sañudo recuerda que efectivamente se debe controlar la constancia de que no corresponde el ofrecimiento al Instituto Nacional de Colonización sin importar la superficie CONEAT que tenga, solución que ya fue contemplada en la Resolución de la DGR N° 87/2016, la cual establece *“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”*.
- d) Cuando se enajenan varios inmuebles y en la sumatoria de todos los padrones se supera la superficie mínima establecida, todos los integrantes de la Comisión

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

entienden que en este caso también se debe proceder de igual forma y estar a la constancia notarial respectiva. Sugieren asimismo agregar esta solución a la Resolución N° 87/2016 citada.

- e) Respecto al control del certificado de Saneamiento exigido por la Ley N° 18840, el Esc. Carlos Milano aporta que este punto ya fue resuelto por la Resolución N° 79/2016, la cual establece: *“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”*. Y sobre la vigencia del certificado, la Comisión entiende que dado lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto N° 59/2013, en tanto *“El certificado establecido en el artículo 15 de la Ley N° 18840 se mantendrá vigente mientras no se realicen nuevas obras en el inmueble, no teniendo en consecuencia fecha fija de vencimiento”*, corresponde al Registro controlar la constancia notarial o la declaración de que no han existido tales obras con posterioridad a la fecha de expedición del certificado.

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

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 358 de la Ley N° 17930 de 19 de diciembre de 2005 y 35 de la Ley N° 11029, de 12 de enero de 1948 en la redacción dada por el artículo único de la Ley N° 19577, de 22 de diciembre de 2017, artículo 15 de la Ley N° 18840, de 23 de noviembre de 2011, artículo 3 numeral 3° de la Ley N° 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, 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 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.

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

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. Daniella Peña
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

CM