



RESOLUCION N° 39 / 2022

Montevideo, 28 de abril de 2022.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral analiza las normas contenidas en los artículos 125 y 336 de la Ley N° 19996, de 3 de noviembre de 2021.

RESULTANDO: 1) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen N° 10/2022, asentado en Acta N° 481, de fecha 18 de marzo de 2022, destacando: En la primera disposición, se modifica el artículo 178 de la Ley N° 17296, de 21 de febrero de 2001 estableciéndose que *“Para la inscripción de planos de mensura y el trámite de toda modificación parcelaria de inmuebles urbanos que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro, deberá adjuntarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana o la Actuación Catastral prevista en este artículo por cada unidad catastral resultante de la operación catastral de que se trate. Para la inscripción en la Dirección General de Registros de toda escritura de traslación o constitución de dominio e hipoteca, así como para la inscripción de compromisos de compraventa de bienes urbanos y suburbanos se requerirá la constancia de presentación de la última Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente en la Dirección Nacional de Catastro con antigüedad no mayor a cinco años en régimen de propiedad común. Tratándose de Unidades de Propiedad Horizontal de acuerdo a lo establecido en la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, esta antigüedad se extenderá a diez años”*. Interesa determinar si el Registro debe necesariamente controlar la constancia de presentación de la citada declaración jurada o basta que la Cédula Catastral actual, refiera que se cumple con el artículo 178 de la Ley 17296. Tras un intercambio de conceptos, todos los integrantes de la Comisión concuerdan en que si la Cédula Catastral adjunta refiere expresamente que el inmueble cumple con la norma que establece su necesaria obtención, no resulta necesario controlar la citada Caracterización.

II) En la segunda disposición, se agrega un inciso al artículo 11 de la Ley 14411, de 7 de agosto de 1975, quedando redactado del siguiente modo: *“Los propietarios y demás titulares de derechos mencionados en el artículo 5º, no podrán hipotecar, enajenar o arrendar los bienes inmuebles gravados u obtener la habilitación de nuevos servicios por parte de UTE, ANTEL y OSE, sin presentar certificado de situación regular expedido por el Consejo Central de Asignaciones Familiares. En el caso de transferirse el dominio sin dicho certificado, subsistirá la garantía real, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de enajenantes y adquirentes. El funcionario o profesional que intervenga en cualesquiera de los casos o contratos mencionados precedentemente deberá exigir, bajo su responsabilidad, la presentación de dicho certificado. El certificado de situación regular deberá ser expedido dentro del plazo de diez días hábiles a contar de la fecha en que se presente la respectiva solicitud. Vencido este plazo, el interesado, mediante telegrama colacionado dirigido al Consejo Central de Asignaciones Familiares o constancia notarial, quedará liberado de la obligación de presentar dicho certificado. Las partes de los contratos referidos en el inciso primero (con excepción de los arrendatarios), los funcionarios y los profesionales intervinientes, serán civil y solidariamente responsables. El certificado correspondiente a aportes parciales tendrá vigencia por noventa días. El control del certificado de situación regular de pagos mencionado, se deberá efectuar por las obras realizadas en los últimos diez años anteriores al otorgamiento de los contratos mencionados en el inciso primero de este artículo”*. Los problemas que se plantean son los siguientes: a) Si la modificación legal modifica o deroga las disposiciones contenidas en los artículos 662 y siguientes de la Ley Nº 16170, de 28 de diciembre de 1990. b) Si el control de aportes por las construcciones pasa a ser independiente del control subjetivo del enajenante o hipotecante, es decir: cuando éstos declaren no ser contribuyentes del BPS, ¿están comprendidas las construcciones en ese concepto o debe hacerse un control separado a su respecto? c) Si en el documento se controla un certificado especial por las construcciones existentes en el inmueble, ¿debe el Registro exigir el control notarial de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana para verificar la no existencia de reformas o ampliaciones posteriores, o basta la declaración negativa en tal sentido?

III) Tras un análisis del tema y habiendo también realizado consultas a técnicos del órgano fiscalizador competente, la Comisión Asesora arribó a las siguientes conclusiones: a) La modificación introducida por la Ley 19996, apunta a flexibilizar el alcance del control de aportes por construcciones, estableciendo un límite que, al tenor



del nuevo texto legal solamente alcanza “*los últimos diez años anteriores al otorgamiento*”, pero no modifica los criterios establecidos en los artículos 662 y siguientes de la Ley 16170, que regulan los términos del control registral en la especie y como ley especial continúa plenamente vigente. b) Por lo tanto, 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. c) En esa línea de interpretación, 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.

IV) Dado que la aplicación de las normas citadas puede aparejar la aplicación de interpretaciones diferentes entre las distintas sedes registrales, la Comisión Asesora considera conveniente el dictado de una resolución que fije criterios de calificación vinculantes para los Registradores.

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

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, artículos 662 y siguientes de la Ley N° 16170 de 28 de diciembre de 1990, 125 y 336 de la Ley N° 19996, de 3 de noviembre de 2021 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

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.

2º) COMUNÍQUESE a todas las sedes del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria y 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. Daniella Pena

DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS