



## 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.

**ATENCIÓN:** 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) **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. Daniella Pena  
**DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

CM