



RESOLUCION Nº 45 / 2022

Montevideo, 18 de mayo de 2022.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales se analizan particularidades vinculadas al control del certificado especial previsto en el artículo 664 numeral 4º de la Ley 16170.

RESULTANDO: I) La Comisión Asesora Registral da cuenta que recibió consulta sobre la necesidad de obtención del certificado especial previsto en el artículo 664 numeral 4º de la Ley 16170, cuando la obligada a obtenerlo es una sociedad comercial o agraria (no sociedad anónima) que se encuentra inactiva, sin personal, pero tiene en propiedad inmuebles que no explota en forma directa. Sucede en tales casos, que algunos inmuebles pueden tener construcciones y otros no, por lo que se plantea la duda si la misma persona jurídica puede declarar en la misma escritura, ser contribuyente por aquellos inmuebles que cuentan con obras y no contribuyente por los inmuebles baldíos. El consultante entiende que en la compraventa se debe controlar el certificado especial por aquellos inmuebles que cuentan con obras (aunque la sociedad se encuentre inactiva) y no será necesario contar con el certificado especial por aquellos inmuebles que no cuentan con obras, declarando bajo juramento no ser contribuyente a dicho instituto.

II) La Comisión Asesora trató el caso en dictamen Nº 3/2022, asentado en Acta Nº 480, de fecha 25 de febrero de 2022, encontrando que en la situación consultada habría una aparente incoherencia del sujeto declarante, siendo contribuyente del BPS para algunas situaciones y no contribuyente para otras, lo cual parece incompatible con lo requerido en la Ley 16170: *“El Banco de Previsión Social, emitirá certificados a efectos de acreditar la situación de los contribuyentes”* (artículo 662)... *“A los contribuyentes que a la fecha del acto que motiva la solicitud, no registren adeudos de especie alguna con el Banco de Previsión social, se les expedirá un certificado especial, que será exigible y habilitará para: ... 4) Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación de dichos*

bienes...” (artículo 664). En consecuencia y entendiendo que corresponde en estas situaciones tener en cuenta los criterios del organismo fiscalizador, solicitó requerir consulta al BPS, en forma previa a proponer una resolución que fije criterios de calificación registral sobre el punto.

III) Esta Dirección General estableció contactos con la Dirección Técnica de ATYR – BPS y con fecha 17 de mayo de 2022, en reunión llevada a cabo con técnicos de dicho instituto y la Asesoría Técnica Registral, se confirmó el criterio establecido en el numeral I precedente. En efecto, un sujeto –persona física o jurídica (no sociedad anónima)– puede ser no contribuyente por su actividad individual, pero al mismo tiempo estar obligado a efectuar aportes por las construcciones existentes en un inmueble de su propiedad, debiendo requerir, por éste inmueble, el correspondiente certificado especial requerido en el artículo 664 numeral 4º de la Ley 16170. No existe contradicción entonces, si en una escritura el sujeto declara no ser contribuyente en forma subjetiva pero sí serlo respecto de uno de los inmuebles comprendidos en su objeto.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General considera conveniente el dictado de una resolución sobre este punto, que fije un criterios de calificación vinculante para los Registradores.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3 de la Ley Nº 16871, de 28 de setiembre de 1997, artículos 662 y siguientes de la Ley Nº 16170 de 28 de diciembre de 1990 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación con carácter vinculante para los Señores Registradores que existiendo más de un inmueble comprendido en el objeto de una escritura, el sujeto obligado puede declarar bajo juramento no ser contribuyente del Banco de Previsión Social por su actividad individual, pero sí



serlo respecto de aquellos en los cuales existan obras respecto de las cuales corresponda controlar un certificado especial.

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