



RESOLUCION 114 / 2002

13 de Junio de 2002

Visto: la competencia de la Dirección General de Registros de fijar criterios de calificación registral con carácter vinculante para los registradores.

Resultando:

I) Que la Comisión Asesora Registral elevó para consideración de esta Dirección General el Acta 57, de 20 de junio de 2001, conteniendo determinados criterios de calificación registral elaborados sobre la base de las consultas de los Registradores, incluyéndose en la presente Resolución el alcance de la excepción del contralor de Contribución Inmobiliaria del artículo 2.4 de la Resolución de la Dirección General de Registros, número 217 de 28 de noviembre de 2000, y su modificativa número 132 de 22 de mayo de 2001.

II) La consulta refiere a si debe entenderse o no que la expresión "y sus modificaciones", del artículo 2.4 de la Resolución 217/2000, es aplicable a las cesiones de promesas que tuvieran como antecedentes promesas inscritas a solicitud del promitente comprador, argumentándose por algunos registradores que sólo es aplicable a los actos modificativos excluyendo de tal concepto a las cesiones.

III) Que el tema fue difundido y comentado por los integrantes de la Comisión Asesora Registral en el Congreso Nacional de Registradores celebrado en la ciudad de Minas, entre el 21 y el 23 de junio de 2001, identificando al punto objeto de la presente resolución como la Conclusión Número 6 de dicho Congreso.

Considerando:

I) Que se comparte el criterio de calificación establecido por la Comisión Asesora Registral en el dictamen No. 23 del Acta 57, la cual por unanimidad aprobó el informe del Escribano Daniel Ramos. En tal sentido no corresponde el contralor del pago de contribución inmobiliaria en las cesiones de promesas para los casos en cuestión, por cuanto el cesionario queda en el mismo lugar que el promitente comprador, y en el supuesto, es una gestión realizada sin intervención del propietario (sujeto obligado al pago), quedando comprendida por tanto en similar situación a la prevista en la resolución presidencial de 5 de mayo de 1934, expresándose en sus fundamentos con relación a la ley 9328 "que la disposición legal citada tiene por finalidad que el pago del Impuesto Inmobiliario se efectúe regularmente por los propietarios respectivo o las personas obligadas a ello y en manera alguna y en tal concepto no procede esa exigencia a los no propietarios de bienes que formulen gestiones relacionadas con éstos".

II) Que el inciso primero del artículo 2.4 de la Resolución 217/2000 de la Dirección General de Registros establece como criterio general, o fundamento de no contralor, el mismo concepto que la Resolución presidencial citada.

III) Que no obstante, dicho criterio no debe considerarse aplicable a todas las cesiones de promesas sino específicamente en los casos objeto de la presente resolución ya que, por la sucesión del promitente comprador operada a favor del cesionario, sólo a este y a las eventuales cesiones posteriores debe extenderse el beneficio original.

IV) Que de acuerdo al numeral 3) del artículo 3º de la ley 16.871, compete a la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares con carácter vinculante para los Registradores.

V) Que con la presente resolución se procura armonizar la aplicación de la normativa con incidencia en la actividad de calificación registral y con el objetivo de unificar su interpretación en casos similares. Atento: a lo dispuesto por el literal c) del artículo 2º de la ley 9.328, de 24 de marzo de 1934; los artículos 3, numeral 3, 7, de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997; el artículo 4º del Código Tributario, 6 del Dto.99/98, de 21 de abril de 1998, la Resolución Presidencial de 5 de mayo de 1934, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros, artículo 2.4. de la número 217, de 28 de noviembre de 2000, y número 132 de 22 de mayo de 2001.

El Director General de Registros:

Resuelve:

1º) Establécese como criterio de calificación registral, que no corresponde el contralor del pago del impuesto de contribución inmobiliaria, en las cesiones de promesas de compraventa y de enajenación que



tuvieran como antecedente una promesa u otra cesión en las cuales la inscripción originaria se realizó exclusivamente a solicitud del promitente comprador.

2º) Notifíquese a los Directores y Encargados de Registros y Oficinas técnicas con copia del Dictamen e Informe en que se funda la presente Resolución, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo.

3º) Comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

4º) Insértese en la Página Web y remítase el texto de la presente, vía correo electrónico, a las direcciones de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros conforme al régimen de la Circular N° 98 de 29 de octubre de 2001.

5º) Cumplido, archívese.

(Fdo.) Dr. Esc. Fernando Caride Bianchi - Director General de Registros

Estudio Notarial Machado