



MANUAL INMOBILIARIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD – SECCION INMOBILIARIA

I) ADMISIBILIDAD DE LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN. CASOS DE RECHAZO DE DOCUMENTOS. COMPETENCIA MATERIAL Y TERRITORIAL. TASA REGISTRAL.

La competencia material es la correspondiente a la inscripción de actos, hechos y negocios jurídicos, resoluciones judiciales y administrativas relativas a bienes o derechos inmuebles en cuanto su inscripción sea determinada por norma legal.

La territorial se determina por el lugar de ubicación, sin perjuicio que la DGR establezca ventanillas de ingreso en otros departamentos (art.6 ley 16.871).

En el departamento de Canelones se distribuye en 3 sedes departamentales (art.7 Dto.99/98) (Res.DGR 71/98)

La falta de competencia material y territorial e identificación del número de padrón (art.55.Dto.99/98) habilita el rechazo del documento.

La falta de pago de la tasa registral dentro de los 5 días hábiles siguientes a su presentación también determina el rechazo del documento (art.435 ley 19.355).

II) FORMAS INSTRUMENTALES DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES.

Se aplicará como límite de la calificación lo dispuesto por el artículo 65 numeral 4) y 87 de la ley 16.871 en cuanto a que serán observables los instrumentos cuando no reúnan los requisitos formales propios que afecten su validez o por no tratarse del documento privado, copia o testimonio necesario para la inscripción conforme a los artículos 88 y 89 de la misma ley.

Primeras Copias de Escrituras Públicas.

La copia o testimonio que se presenta al Registro es la expedida para el beneficiario de la inscripción a excepción de promesas que se pueden expedir 2 (promitente comprador y promitente vendedor, comprador, acreedor, ex deudor, adjudicatario) (art.217 Acordada 7533). Tener presente a los efectos notariales la Acordada 7584 de 13 de diciembre de 2006 cuando se expide más de una copia.

En la partición y el testamento partición sólo se puede expedir una hijuela por el adjudicatario (art.221 Acordada 7533) No se pueden expedir copias por cada inmueble u otros bienes.

En las compraventas judiciales por ejecución hipotecaria, la copia expedida para el comprador habilita a la cancelación del gravamen siempre que conste en el documento la cancelación (Res.DGR 70/04)

En la adquisición del dominio desmembrado se puede presentar una sola copia para la parte adquirente. Si se expiden por separado no se pueden presentar dentro de una misma carátula, determinan ingresos y números de inscripción diferentes.

En los casos de Reglamentos y Modificaciones de los mismos se expide una sola copia para todos los propietarios.

En las declaratorias se expide una copia para los otorgantes, sin perjuicio de las declaratorias o modificaciones de promesas o sus cesiones que pueden expedirse una copia para cada parte (art. 276 de la ley 16.320)

Los actos de renuncia de derechos (usufructo, habitación) la copia se expide para el inscribiente o para el propietario.

En la constitución de un bien de familia la copia se expide para el beneficiario.

La primera copia no expedida o copia inexistente en el caso de Escribano fallecido o jubilado la expide la Inspección General de Registros Notariales.

Pluralidad de Copias:

En el caso que se adquieran o graven más de un inmueble se puede expedir una por cada padrón.

En las hipotecas por saldo de precio siempre se expiden 2 copias según el acto inscribible: una para el comprador en la compraventa y otra para el acreedor en la hipoteca. Ingresan por separado y les corresponden ingresos y números de inscripción diferentes.

En las Promesas de Compraventa se pueden expedir una copia por cada parte (art.276 de la ley 16.320) promitente comprador y promitente vendedor pero en este caso siempre se presentan conjuntamente y tienen el mismo número de inscripción. No se puede inscribir con posterioridad sólo la copia del promitente vendedor. Las mismas consideraciones para la cesión de promesa en cuanto al cedente y cesionario.

En el caso de la constitución del derecho de usufructo sin disponerse de la nuda propiedad se puede presentar además una copia para el nudo propietario que llevará el mismo número de inscripción (Res.DGR 24/02). No así para el caso de la reserva de usufructo

Si se adquiere el dominio desmembrado y se expiden dos copias, cada una se presenta por separado y tienen un número de inscripción diferente.

Segundas copias de escrituras públicas. (ley 16.266)

Se expiden y se inscriben de mandato judicial **en los casos que se hayan expedido y extraviado antes de su inscripción.**

Si nunca se expidió se trata de primera copia.

Si el Escribano está en actividad la expide el mismo y si se encuentra fallecido o jubilado la expide la Inspección General de Registros Notariales.

Testimonios de Documentos Protocolizados.

En el caso de Promesas se pueden expedir uno por cada parte pero siempre al menos debe inscribirse el expedido para el promitente comprador.

De optarse por protocolizar documentos privados con firmas certificadas (arrendamientos, contratos por adeudos de construcción, rescisión de contratos de uso y goce) tener en cuenta que la protocolización no es preceptiva.

Si son documentos privados sin certificación notarial de firmas y se reconocen judicialmente de acuerdo al artículo 173 del CGP, deberán protocolizarse para su inscripción (art.89 ley 16.871)

Si el acto inscribible es otorgado en el extranjero deberá protocolizarse (art.91 de la ley 16871).

En los casos de de Inscripción o Reinscripción de Promesas de acuerdo a la ley 16.323 podrá presentarse indistintamente la promesa original, un testimonio de su protocolización o un testimonio registral (ley 17229).

En todos los casos se deberá agregar además un testimonio notarial por exhibición destinado al Registro.

Testimonios notariales por exhibición.

Se presentan en los casos de la ley 16.266 y el 384 CGP. De la nota de expedición deberá surgir el fundamento legal.

En el caso de la ley 16.323 véase numeral anterior.-

Se deberá agregar una certificación notarial controlando la contribución Inmobiliaria, a excepción del 384 y de la 16.266 cuando la inscripción es a solicitud del ejecutante lo que deberá surgir del testimonio o certificado notarial.

Testimonios registrales de actos inscriptos.

Se aplica para la inscripción de promesas ya inscriptas conforme al régimen de la ley 16.323 ya sea en inscripciones y reinscripciones. Se debe acompañar un testimonio notarial por exhibición destinado al Registro.

En el caso de Certificados de Resultancias de Autos inscriptos en otros Registros, se puede presentar un testimonio registral de dicha inscripción debiéndose tener presente que el bien a inscribir deberá surgir de la relación de bienes (Res. DGR 80/2019).

Documentos privados con firmas certificadas sin protocolización.

Se requiere para la inscripción de desistimientos y los contratos de arrendamientos urbanos, modificaciones y cancelaciones, rescisión de contratos de uso y goce de cooperativas siempre que estuviere inscripto el contrato que se rescinde; rescisión de contratos rurales, contratos de adeudos de construcción, sus modificaciones y cancelaciones. De no agregarse minuta se presentará un duplicado con firmas originales tanto del contrato como de la certificación notarial.

Tener presente que las **cancelaciones** de los actos arrendamientos, sub-arrendamientos, aparcerías y sub-aparcerías rurales siempre llevan certificación notarial de firma (art.50 Dto.99/98, Res. DGR 432/20006)

Documentos privados sin certificación notarial de firmas.

Está previsto para los actos relativos a bienes rurales establecidos en el artículo 4º del Dto.Ley 14.384. Ellos son arrendamientos, sub-arrendamientos, aparcería y sub-aparcería rurales. Tratándose de

personas jurídicas no corresponde agregarse certificación notarial por la firma y control de la representación (Res. DGR 56/2020). Sí se requiere, en caso de no surgir del documento, el control de las leyes especiales establecidas a cargo del Registro.

Se sugiere presentar en duplicado a efectos de sustitución de la minuta.

Oficios judiciales y de instituciones oficiales.

Se presentan en duplicado con firmas originales (art.85 inc.2º ley 16.871).

Los oficios judiciales pueden presentarse con firma verificada por código QR (Circular DGR 1/2019) o firmas originales.

En formato papel se controlará sello de la sede y sello del funcionario firmante. (Veáse Actos incribibles demandas y sentencias).

Certificados notariales.

Se presentan para la inscripción de actos previstos en leyes especiales (transferencias dominiales) rectificaciones o en el caso del artículo 105 del Código General del Proceso. Se acompañan de minuta o duplicado con firmas autógrafas, recomendándose esta última modalidad.

III) REQUISITOS FORMALES REGISTRALES:

1. Carátula. (Decreto de 19 de julio de 1995 y circular 95 de la DGR).

Se recomienda la utilización de hoja entera como cuadernillo.-

2. Minuta (Artículo 92 de la ley 16.871, Artículo 59 Dto.99/98)

Se presenta siempre para la inscripción de actos y negocios jurídicos excepto en los casos de la ley 16.323 (Inscripción o Reinscripción de Promesas con antecedentes registrales) que se presenta un testimonio notarial por exhibición.

Sustitución. Se puede sustituir por un ejemplar de los documentos presentados en los oficios de instituciones oficiales (judiciales y de la administración pública) documentos privados sin protocolizar, certificados notariales y las reservas de prioridad.

Asimismo puede ser sustituida por un duplicado en los casos de los Certificados de Resultancias de Autos, ya sea expedido por la Sede o por el Escribano de acuerdo al artículo 105 del CGP y demás certificados notariales inscribibles (v.g. rectificaciones). En el duplicado deberá lucir el o los números de los papeles notariales de actuación. No es necesario que venga firmada la fotocopia.

Anexo. Los datos que no se puedan establecer en la minuta se agregarán por anexo firmado. No deben interlinearse las minutas a efectos de agregar bienes, o como es el caso de la propiedad horizontal, incluir plantas, cotas y superficies por planta.

Errores. Por errores de minutas véase resolución 35/2020.

3. Tracto sucesivo:

Si el antecedente inmediato es una Sucesión o Partición se controlará solamente la última inscripción registral sin necesidad de extenderse hasta el título.

En el caso de una inscripción por ley 16.266, si se omitiera establecerlo en la procedencia, la solicitud no será observada.

En las compraventas judiciales no se controlará el tracto sucesivo.

Excepciones al control del Tracto sucesivo. Tener presente las situaciones de excepciones de contralor de tracto ya sea porque no hay matriculación o por estar exceptuados expresamente (artículos 11, 16, 17, 57 y 58 de la ley 16.871,; artículo 12 Dto.99/98; ley 16.266, artículo 384 del CGP; artículo 299 de la ley 17.296, artt. 2º Dto.333/98).

A) Declaración de Monumento Histórico, las Designaciones de Expropiaciones y Limitaciones al Derecho de Propiedad.

B) Comunicaciones de modificaciones prediales de la Dirección Nacional de Catastro.

C) Arrendamientos y aparcerías.

D) Los títulos mineros sobre el dominio privado y sus extinciones, afectaciones, gravámenes y servidumbres y la Reserva minera Decretada por el Poder Ejecutivo.

E) Los testimonios por exhibición de la ley 16.266 y artículo 384 del CGP.

F) Las solicitudes de Reservas de Prioridad.

G) Oficios Judiciales en los cuales el juez ordene prescindir del control del tracto sucesivo y en todos los casos en que el bien no estuviere matriculado (inscripción anterior al 2/5/1998).

H) Legitimación (Res.18/2014).

- I) Actos otorgados por los Jueces, Síndicos y Albaceas.
- J) Partición o enajenación judicial de bienes hereditarios.
- K) Actos simultáneos del mismo bien.
- L) Si al antecedente constituye una universalidad inscrita en el Registro competente.
- LL) Cuando se inscribe la prescripción.
- M) Promesas por herederos conocidos del titular registral (promitentes vendedores). Se admite para el caso de los herederos presuntos del legatario en el caso de las sucesiones testadas y también en el caso de existir una cesión de derechos hereditarios. Esta excepción no se admite en las cesiones de las promesas. Si el certificado de resultancias de autos ya está expedido no se admite la excepción.
- N) Demandas, embargos y demás medidas cautelares decretadas contra los herederos si los bienes aún figuran inscriptos a nombre del causante (Dto.333/98)
- Ñ) Si el antecedente dominial es anterior a 1947 (Res.231/2008)
- O) Escrituras de expropiación de bienes en regimen de propiedad horizontal (art.351 ley 19.355).-
- P) Mandato Post Mortem.- Ya sea en el caso del artículo 6 de la 13901, como asimismo en el artículo 2098 del Código Civil, son casos de excepción al tracto sucesivo por legitimación pudiendo certificarse por el escribano interviniente que el apoderado actúa en representación de los herederos a efectos del control registral.

4.Objeto del acto inscribible (artículo 17 del dto 99/98).

Tener presente que en los casos de demandas y sentencias, embargos y medidas cautelares, declaración de monumento histórico, designaciones de expropiaciones, arrendamientos rurales subarrendamientos de los mismos y aparcerías y subaparcerías rurales y reservas de prioridad podrá indicarse **sólo departamento, localidad o sección catastral, padrón y/o matrícula. En arrendamientos rurales se podrá actuar con bienes en mayor área.**

5. Descripción del Inmueble:

Departamento, Localidad o sección catastral. (Art.9 nral.2 ley 16871)

- A) En zona urbana y suburbana, debe indicarse la localidad catastral.
- B) En zona rural, debrá indicarse la sección catastral rural.

Padrón individual.(art. 85 de la ley 16.462).

Cambio de número de padrón respecto del antecedente.- De existir cambio del número de padrón, sección o localidad catastral, el registrador debe exigir una cédula catastral informada de la que surja el padrón anterior, localidad o sección catastral anterior o se trate de uno en mayor área inscripto con anterioridad. La misma exigencia regirá cuando exista un cambio de número de padrón por fusión o reparcelamiento. (artículo 14 numeral 3º del Dto.99/98)

Excepciones para actuar con padrón en mayor área (Dto.107/99):

A) Inmuebles adquiridos por el Estado o los Gobiernos Departamentales para ser destinados al uso público.

B) Los que se deslinden de un predio para ser anexados a otro predio lindero de diferente propietario.

C) Los remanentes de fracciones expropiadas por el Estado o los Gobiernos Departamentales para ser enajenados a titulares de predios linderos.

E) Los que estuvieran empadronados en mayor área, como consecuencia de fusiones realizadas por promitentes compradores, a efectos de dar cumplimiento a las promesas de compraventa o enajenación inscriptas con anterioridad a la vigencia de la ley N° 16.462 de 11 de enero de 1994.

F) Los que establezca la Dirección General de Catastro por resolución expresa acerca de la imposibilidad de empadronar en forma individual.

Superficies Mínimas (art. 9 numeral 2 Ley 16871)

Los predios independientes a partir de la vigencia de la ley 19.044, de 28/12/2012 en zona urbana y suburbana no pueden tener una superficie inferior a 300 metros. Los fraccionamientos y parcelas anteriores a dicha fecha con superficies menores fueron convalidados por dicha norma.

Orientación del frente, calle, y el N° de puerta si lo tuviere.-

Planos.- (numeral 2 art.9 ley 16871, Art.17 Dto.99/98, Dto. 236/02).

Con indicación de Agrimensor, número y fecha de inscripción y oficina inscriptora

Plano inscripto. (numeral 2 art.9 ley 16871). Se admitirán a los efectos registrales los planos que indiquen fecha de archivo de Topografía anteriores a 1934.

Linderos (Dto.236/2002, art.8, Res. DGR 143/2002)

Los límites artificiales tienen que tener valores numéricos en sus longitudes. De faltar se requiere el levantamiento de un nuevo plano.

Prescripción. En las sentencias de prescripción debe actuarse con el plano definitivo como consecuencia del juicio no pudiendo referirse al plano provisorio ni al plano anterior de mensura (ley 19.355).

Plano de mensura y plano proyecto en las Promesas de Edificios en Construcción de Propiedad Horizontal (ley 10.751).

Este plano proyecto no se ingresa a la matrícula porque no hay horizontalidad.-

Además de los datos del plano de mensura del terreno se controlará el plano de señalamiento o proyecto de arquitecto o agrimensor. No figurará inscripto en Catastro pero puede utilizarse un plano proyecto inscripto de incorporación por ley especial.

Planos inscriptos con posterioridad al 1º/8/2004. Véase controles fiscales con respecto al contralor del Adicional al ITP. Se controla en enajenaciones y sucesiones.-

Posibilidad de presentar el plano. El Registrador podrá solicitar la presentación del plano de mensura, o de mensura y fraccionamiento horizontal, referido en la documentación a registrar ya sea para la matriculación como para la modificación de la misma (Art.14 inciso final Dto.99/98.

Cuotas partes en zonas urbanas no consolidadas, suburbanas o rurales. (Artículo 358 de la ley 17.930 en la redacción dada por el artículo 482 de la ley 19.924)

Debe controlarse un certificado municipal acreditando que el acto no infringe normas que regulan la subdivisión de la tierra. No se controla en el caso que se ponga fin a la indivisión o se mantenga la cantidad de comuneros (Resolución DGR 355/2008).

Para exigir el contralor en las “zonas urbanas no consolidadas” la expresión debe surgir del documento presentado a inscribir.

Sobre los casos posibles de cónyuges o concubinos bajo el régimen de sociedad legal, de separación, o de disolución, véase la circular 6/2021.

Cédula Catastral (art.14 nral. 3 Dto.99/98)

Para matricular por primera vez se adjunta al documento que se presenta al Registro. El Registrador verifica la coincidencia del número de padrón y su superficie con los indicados en el documento portante.

Cédula Catastral Informada. Si se trata de un padrón que procede de otro anterior (mayor área, fusión, reparcelamiento) debe presentarse una cédula catastral informada de la que debe surgir el padrón anterior y en su caso el plano anterior con el solar o fracción correspondiente.

Declaración Jurada de Caracterización Urbana (Artículo 178 de la ley 17296 en la redacción dada por el artículo 125 de la ley 19996, de 3 de noviembre de 2021 (Rendición de Cuentas)

A partir del 1º de enero de 2022 , se controlará preceptivamente la última declaración jurada vigente en los bienes urbanos o suburbanos, de propiedad común u horizontal, en los casos de transferencias dominiales, hipotecas y compromisos de compraventa. Tratándose de propiedad común tendrán una vigencia de 5 años y de 10 años en el caso de la propiedad horizontal. La existencia o no de la Declaración surge de la cédula catastral. No corresponde exigir que se agregue la DJCU si surge de la cédula catastral agregada o se controla por certificación notarial.

6. Bienes de Propiedad Horizontal

Regimen aplicable. Ya sea en el caso de habilitación por la ley 10.751 o a través de normas especiales de incorporación.

En las promesas de futuras unidades de propiedad horizontal debe tenerse presente que no hay estado horizontal y que no obstante indicarse el régimen futuro para el caso de incorporaciones por leyes especiales, no corresponde que el Registro indique estas leyes en el asiento hasta tanto estén dados todos los elementos de la horizontalidad.

Identificación del terreno y las unidades. (Art.41 del Dto.Ley 14.261).

Podrá prescindirse de los deslindes totales del terreno y bienes individuales.

A los efectos de individualización del terreno o padrón matriz será suficiente la indicación de departamento, sección o localidad catastral,

área, calle, frente y orientación, nombre del técnico, fecha, número y oficina de inscripción del plano y su fecha .

En cuando a la unidad se indicará número de padrón individual de la unidad y del Block si correspondiere, planta en que se ubica, cota y superficie.

El registro no vuelca los bienes comunes de uso exclusivo.

Póliza de seguros contra incendio.

Se controla en el caso de las enajenaciones e hipotecas. (artículo 30 de la ley 10.751.

Control de la ley 10.751

La horizontalidad surge con la habilitación municipal del Edificio (art.30 de la ley 10751).-

Una vez obtenida la habilitación municipal se inscribe el plano o el Reglamento de Copropiedad debiéndose tener en cuenta que no es preceptivo el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.

Inscripción del plano (Art. 135 de la ley 19535)

Se presenta el plano acompañado de 2 minutas. En las minutas no se indican quienes son los propietarios, en acto inscribible se indica “inscripción de plano” y el el item 8 se establece la fecha de la

habilitación. Si no hay Reglamento y se modifica el plano corresponde su inscripción.-

De otorgarse el reglamento no corresponde la inscripción del plano.

Si se inscribió el Reglamento y luego hay modificación del plano que corresponda inscribir, se registra como Modificación de Reglamento no pudiéndose inscribir el plano solamente. La modificación del Reglamento implica una modificación de la matrícula horizontal.

Incorporaciones a la ley 10.751 a través de leyes especiales.

Ley 13.387 (art.4). Viviendas de Inve.

No se requiere habilitación del edificio.

Ley 13.870.-

El plano es de mensura y fraccionamiento horizontal inscripto en la Dirección Nacional de Catastro y cotejado por el mismo organismo. El Edificio ya está construido con permiso de construcción anterior al 1º de mayo de 1970, no se requiere habilitación municipal. La horizontalidad se controla con el plano inscripto en Catastro y el otorgamiento (no la inscripción) del Reglamento de Copropiedad. Las incorporaciones a Propiedad Horizontal por esta ley se efectuaron entre los años 1970 hasta setiembre de 1974, pasando a ser sustituida por el Decreto ley 14.261.

Capítulo I del Dto.Ley 14.261. Decreto 945/74

Se trata de un edificio ya construido y el permiso de construcción tiene que ser anterior al 1° de enero de 2010 (Ley N° 19.924 artículo 224). Se actúa con un plano DE MENSURA Y FRACCIONAMIENTO definitivo inscripto en Catastro. Se controla el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.

Incorporación Mixta Parcial por 10.751 y Capítulo I art.3 Dto.Ley 14.261 con las mayorías de acuerdo al inciso 3° del artículo 9 del Dto.Ley 14.560.

Se trata de edificios ya construidos que fueron habilitados parcialmente por la ley 10.751 ya que existieron unidades que cumplieron con los requisitos de esta norma. Las unidades no incorporadas originalmente lo hacen por el capítulo 1 del Dto.Ley 14.261 y con los requisitos de esta. (ver Reglamentos de Copropiedad)

Capítulo III del Dto.Ley 14.261.

El plano proyecto es DE MENSURA Y FRACCIONAMIENTO, debe estar inscripto en Catastro. La horizontalidad se adquiere con el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y EL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE TODO EL EDIFICIO A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY. El edificio puede estar en construcción.

En negocios definitivos se puede actuar con el mismo plano proyecto o con el plano definitivo.

Si se efectuaron modificaciones de construcción en el Edificio y luego se realiza el plano definitivo eventualmente puede inscribirse una modificación del Reglamento. No es observable si se actúa con plano definitivo y el Reglamento está autorizado con el plano proyecto.

**Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal. Dto. Ley 14.804.
Decreto N° 724/978.**

El edificio se construye y habilita de acuerdo al régimen de la ley 10.751. Puede existir préstamo a la Sociedad a favor del Banco Hipotecario del Uruguay bajo el régimen de propiedad común para la construcción del edificio.

En el Registro de Nacional de Actos Personales se inscribe el Contrato y en el Registro de la Propiedad el Convenio de Adjudicación, el cual también puede estar incluido en el contrato social. Los socios pueden ceder sus cuotas y de existir convenio de adjudicación las cesiones se inscriben en la Sección Inmobiliaria.

Para realizar las adjudicaciones definitivas por disolución de la sociedad el edificio debe estar habilitado. En consecuencia se controlará el plano definitivo inscripto en Catastro y la habilitación municipal por la ley 10.751.

Ley 16.760. Dto. 524/2006

La construcción se efectúa a través de financiación bancaria privada. **Se hipotecan una o varias unidades para que surja la horizontalidad y también debe otorgarse el reglamento de copropiedad.**

El plano proyecto se inscribe en Catastro. En negocios definitivos se puede actuar con el mismo plano proyecto o con el plano definitivo indistintamente, pero no corresponde exigir la inscripción del plano definitivo.

Si se efectuaron modificaciones de construcción en el Edificio y luego se realiza plano definitivo esas modificaciones en tanto afectan las unidades deberán surgir de la inscripción de la modificación del Reglamento de Copropiedad.

Puede tratarse de una vivienda promovida de acuerdo al capítulo I de la ley 18.795, con exoneración de ITP, pero el registro controlará igual la declaración jurada intervenida por DGI

Ley 17.596 Art. 12

Se aplica el capítulo III del Dto. Ley 14.261 con la diferencia que son edificios construídos o a construirse con créditos del BHU por acción pública o coordinada.

El plano proyecto se inscribe en Catastro. En negocios definitivos se puede actuar con el mismo plano proyecto o con el plano definitivo.

Se controla el otorgamiento Reglamento de Copropiedad.

Si se efectuaron modificaciones de construcción en el Edificio y luego se realiza el plano definitivo eventualmente puede inscribirse una modificación del Reglamento.

Ley 18 362 Art.383. Asentamientos irregulares.

Se trata de edificios ya construidos (capítulo I del Dto.Ley 14.261).

No rige fecha de permiso de construcción y superficies mínimas (32 metros) no pudiendo exceder de tres padrones la incorporación

Se controla Reglamento de Copropiedad y plano inscripto en Catastro.

Tampoco rige la exigencia de relevamiento integral en el caso de carecer de permiso de construcción

No corresponde la contratación de póliza de seguros.

LEY 18.362 Artículo 387. Edificios transferidos por el Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda como propietaria o Fiduciaria.-

El plano proyecto se inscribe en Catastro. En negocios definitivos se puede actuar con el mismo plano proyecto o con el plano definitivo.

Se controla el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.

Si se efectuaron modificaciones de construcción en el Edificio y luego se realiza el plano definitivo eventualmente puede inscribirse una modificación del Reglamento.

**Ley 18795 CAPÍTULO III. Horizontalidad Definitiva. Art.18.
Art.22. Dto.97/2012 arts. 1 a 4.**

Se aplica para financiar edificios construidos. Hasta tanto se de la horizontalidad sólo se pueden hacer promesas de compraventa. No se requiere habilitación municipal.

Se actúa siempre con plano definitivo inscripto en Catastro.

La horizontalidad surge con el otorgamiento simultáneo del Reglamento de Copropiedad y préstamo hipotecario dado por una institución financiera o del Ministerio de Vivienda, de al menos una unidad, que el Registro controlará al momento de la inscripción del Reglamento.

Si es declarada vivienda de interés social (capítulo I) no paga ITP pero debe controlarse la declaración jurada de la exoneración sellada por DGI.

Estas normas se aplican a cualquier edificio sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

**Ley 18.795 . CAPÍTULO III) Horizontalidad Adquirida. Art.20.
Artículo 240 de la ley 19.996, de 3.11.2021 (Rendición de Cuentas)
Decreto 97/2012 arts. 5 y siguientes.**

Se aplica a edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, habilitados y no habilitados, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261 y de la Ley N° 16.760.

Se requiere plano inscripto en Catastro y otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.

No es necesario que las unidades constituyan viviendas de interés social.

Se requiere que se hayan ocupado las unidades por un plazo mayor a 3 años (artículo 240 de la ley 19996) lo que se acreditará por documento público o privado con fecha cierta.

No es preceptivo el otorgamiento simultáneo de compraventa y préstamo hipotecario de alguna de las unidades como establece el artículo 18.

En el caso de ser promitentes compradores no rige el requisito del Reglamento de Copropiedad y en tal caso se inscribe el plano de acuerdo al artículo 135 de la ley 19.535.

Urbanizaciones de Propiedad Horizontal (ley 17.292 y Dto.323/2001)

Las promesas de compraventa podrán otorgarse una vez inscripto el plano proyecto y obtenido el permiso municipal para la construcción de las obras de infraestructura.

En los negocios definitivos se controla plano de mensura y fraccionamiento horizontal inscripto en Catastro, escritura de Reglamento de Copropiedad y habilitación de las obras de infraestructura.

Este régimen es compatible con las normas del Capítulo III del Decreto Ley No. 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y con la Ley No. 16.760, de 16 de julio de 1996, toda vez que en el financiamiento de la infraestructura, o de parte de sus construcciones, intervengan instituciones bancarias habilitadas por dichas normas.

7. Inscripción de los reglamentos de copropiedad.-

Régimen de Incorporación.

Indicar el régimen de incorporación.

Los promitentes compradores sólo pueden presentarse judicialmente **para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad** (arts. 7,8 y 9 del Dto.Ley 14.560) y en el caso de incorporación de la 18.795 de la horizontalidad adquirida (art.20) no otorgan reglamento.

El régimen de mayorías en forma extrajudicial se aplica a la modificación de Reglamentos de Copropiedad pero no para la incorporación (Res.DGR 362/2005).

Tener presente que los sujetos del interés son los copropietarios según se considere la unanimidad o mayorías, según corresponda. No es correcto sostener que se actúa en representación de la Asamblea de Copropietarios.

Control de Contribución Inmobiliaria.

Si se trata del otorgamiento de un Reglamento de Copropiedad de edificio habilitado por la ley 10.751 y las unidades se encuentran prometidas en venta con promesa debidamente inscrita, podrá prescindirse del control de contribución Inmobiliaria siempre que el Escribano controle tal situación (Res. DGR 352/2003 y 92/2019). Lo mismo si la incorporación se realiza judicialmente (Res.251/2008)

Hipotecas Recíprocas.

Tener presente que siempre que se pacte hipoteca recíproca el Reglamento **sólo puede otorgarse por propietarios, y para el otorgamiento por 10.751 (si lo deciden los copropietarios ya que no es preceptivo) o la incorporación por regímenes especiales, se hace por unanimidad**, excepto que se haga judicialmente (arts. 7, 8 y 9 Dto.-ley 14.560).

El monto máximo de la hipoteca recíproca es del 30 % del valor real de cada unidad.

Si se presentan para la inscripción Reglamentos de Copropiedad otorgados antes del Dto.Ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, no corresponde controlar el monto de la hipoteca recíproca.

Si la inscripción ha caducado, no existe plazo de prescripción o caducidad para inscribir nuevamente dichas hipotecas (Res.134/2006 DGR)

Tener presente que de acuerdo al artículo 263 de la ley 16226, las hipotecas recíprocas contenidas en Reglamentos inscritos con posterioridad al 1º de enero de 1962, no caducan

Servidumbre legal

Si se trata de un edificio que se incorpora por el capítulo I) del Dto.Ley 14.261) y artículo 20 de la ley 18.795 (Horizontalidad Adquirida) se debe pactar la servidumbre legal. Si surge del plano la servidumbre legal se puede controlar por certificación notarial de acuerdo a la Res.DGR 134/2006.

Certificado de incombustibilidad.

En todo el territorio nacional aplicable al capítulo I del Dto.Ley 14.261 (artículo 5º literal a) en la redacción dada por el artículo 27 de la ley 18.795)

Seguro.

En todos los Reglamentos de Copropiedad se debe controlar el monto del seguro, 20% mínimo del valor real total de las unidades (art.20 ley 10.751 y art.5 lit. c Dto.Ley 14.261)

Control de BPS en los Reglamentos de Copropiedad de la ley 16.760

En el reglamento de Copropiedad de los edificios que incorporan por la ley 16.760, es el único caso que se prevé por la norma, el control el certificado especial del Banco de Previsión Social si se comenzó la construcción, o en su defecto la declaración jurada del otorgante que no han comenzado las obras y que el mismo no tiene actividad previa gravada. (art.14 Dto.524/1996).-

Ley 18.795. Art.18 .- Horizontalidad Definitiva

El Registro deberá controlar que simultáneamente al otorgamiento del Reglamento se otorga con una Institución Financiera pública o privada, o con el Ministerio de Vivienda, un préstamo hipotecario por lo menos a una de las unidades que integran el edificio dividido.

Modificaciones de Reglamentos de Copropiedad.

Para las modificaciones en general se aplica el artículo 7° del Dto.Ley 14.560. Mayoría de copropietarios que representen las $\frac{3}{4}$ del valor real del edificio.

Como régimen de mayorías especiales- $\frac{2}{3}$ de Copropietarios y $\frac{3}{4}$ Valor real. (arts.12 y 13 de ley 10.751), se aplica en las modificaciones en bienes comunes y derecho de sobreelevar en bienes comunes, siempre que no perjudiquen la estabilidad, seguridad y salubridad del edificio, así como las que alteren su aspecto arquitectónico.

Ello implica la modificación del reglamento, debiéndose tener presente que si se afecta el uso exclusivo de una unidad será preceptivo contar con el consentimiento del copropietario afectado.

Vetustez del Edificio: mayoría absoluta de componentes que representen más de la mitad del valor total del edificio fijado por la Dirección General del Catastro Nacional (art.23 de la ley 10.751).-

El control de la mayoría exigidas debe considerarse al momento de la asamblea. Res.DGR 94/2017.

No se controla contribución Inmobiliaria en las Modificaciones de Reglamentos de Copropiedad.

Modificaciones de bienes Individuales y Comunes.

Se aplica el artículo 15 de la ley 16871 en los casos en que un bien común se destine a unidad independiente de los copropietarios o que el bien individual se destine a bien común, o que un bien individual se amplíe integrándolo con un bien común.

En la Declaratoria o Reglamento de Copropiedad teniendo en cuenta las mayorías expresadas se hará constar:

A) La autorización municipal que habilite la mutación.

B) La modificación registrada en las Oficinas del Catastro del plano de mensura y fraccionamiento horizontal. Si no cambia la configuración del bien se podrá registrar certificado de agrimensor o ingeniero agrimensor que constate esa circunstancia.

C) El certificado expedido por las oficinas catastrales de empadronamiento y avalúo si se refiere a una nueva unidad, de avalúo si se refiere a una unidad ampliada, y de clausura de padrón y nuevo avalúo de las unidades si se tratare de ampliación o transformación de bienes individuales en comunes.

D) En los casos de incorporación según el Decreto Ley No. 14.261, de 3 de setiembre de 1974, se omitirá la autorización municipal.

E) En todos los casos las oficinas catastrales comunicarán a los respectivos Municipios los cambios ocurridos a fin de que tomen nota en los permisos municipales y los consideren a los fines tributarios. El Registrador relacionará las matrículas nuevas con las clausuradas o modificadas. Las mutaciones del régimen horizontal previstas en el presente artículo y en el artículo anterior serán inoponibles a los terceros con derechos vigentes registrados, perjudicados por los cambios relacionados, que no los hubieren consentido.

Derecho De Sobreelevar.

Implica la inscripción del derecho pactado en el Reglamento de Copropiedad que autoriza a los copropietarios o a un tercero mediante la reserva del mismo (vg. Empresa constructora del edificio) a construir block o unidades en bienes comunes. Debe controlarse a efectos del tracto sucesivo. (ver art.12 ley 10.751 y resolución DGR 30/2012)

Cambio De Régimen

Se inscribe una Declaratoria sustituyendo el régimen de propiedad común a horizontal o de un régimen de propiedad horizontal a otro.

En el caso de sustituir la propiedad común a la horizontal, eventualmente el cambio de régimen puede venir acompañado de negocio sobre renuncia de rango si hubieran inscriptas promesas de edificios en construcción (ley 16760) o ya construidos (ley 18795 horizontalidad definitiva) y se otorga un crédito hipotecario con un Banco Privado u Oficial.

Cancelación de la Propiedad Horizontal (art14 ley 16871)

El propietario que ha adquirido todas las unidades de un edificio o bloque independiente, los copropietarios unánimemente, o en los casos de vetustez y destrucción según los Artículos 22 y 23 de la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, podrán convertir el régimen de propiedad horizontal en propiedad ordinaria. En tal caso se procederá de la siguiente manera:

A) Se cancelarán todas las inscripciones registrales vigentes que afectaren las distintas unidades mediante los procedimientos legales que correspondiere aplicar.

B) Presentarán la solicitud de la desafectación en la Dirección Nacional de Catastro o en sus oficinas, acompañada del plano de mensura de la propiedad ordinaria reconvertida o con la copia actualizada de un plano anterior al régimen horizontal, si lo hubiere y sirviere a tal fin. La citada oficina clausurará el plano de mensura y fraccionamiento horizontal y registrará el correspondiente a la propiedad ordinaria.

C) Tratándose de edificio regido por la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, deberá previamente obtenerse la modificación de la habilitación de la propiedad horizontal.

D) La conversión al régimen ordinario se otorgará en escritura pública, en la que se relacionará el trámite catastral el municipal en su caso y se inscribirá en el Registro de la Propiedad pertinente.

E) El Registrador matriculará la propiedad ordinaria de acuerdo con la presente ley y clausurará la horizontal, relacionándolas.

Procedimiento:

Debe de controlarse una a una las unidades a efectos de constatar que no hubiere afectaciones vigentes, (promesas, hipotecas, medidas judiciales en

general, etc). en caso de existir afectación sobre alguna de las unidades se inscribirá provisoriamente y se exigirá su cancelación.

Ingresan 3 actos y se abonarán por tanto 3 tasas:

Los actos deberán ingresar en este orden:

acto 1. “acto H03”- “movimiento: C00” (hipoteca recíproca – cancelación) este acto ingresa por padrón matriz y se vincula con la hipoteca recíproca.

acto 2. “acto I01”. “movimiento M14”. (reglamento de copropiedad – desafectación).

este acto, ingresa por padrón matriz y todas las unidades. se vincula matriz con matriz y unidades con unidades una a una.

acto 3. “acto N10”- “movimiento A00”. conversión – alta.

Este acto ingresa con el nuevo padrón asignado por catastro no se vincula.

En la minuta constaran los 3 actos: uno en la misma y los dos restantes por anexo dejando constancia en el ítem 5, o en el anexo en su caso, de las inscripciones antecedentes que cancela.

Debe de controlarse la titularidad de las unidades del edificio, coincidente con los otorgantes, el reglamento de copropiedad inscripto, y el nuevo plano inscripto en la Dirección Nacional Catastro, con la asignación del nuevo padrón.

Único control fiscal: contribución inmobiliaria.

Desafectación total o parcial de propiedad horizontal por Expropiación (artículo 354 de la Ley 19355).

Se podrán desafectar parcialmente fracciones de bienes comunes o individuales con la escritura de expropiación. La modificación del Reglamento de Copropiedad podrá otorgarse judicialmente.

En el caso de desafectación total la cancelación la podrá realizar el organismo expropiante.

8. Bienes Rurales.-

Sección Catastral. Debe indicarse la sección catastral conforme al artículo 84 de la Ley N° 16.462.

Planos inscriptos con posterioridad al 1º/8/2004. Véase Calificación fiscal adicional ITP.

Superficie. De acuerdo al artículo 16 de la ley 10.723, de 21 de abril de 1946, en a redacción dada por el artículo 1º de la ley 19.044, de 28 de diciembre de 2012 y el artículo 231 de la ley 19.996, de 3 de noviembre de 2021, los bienes rurales no pueden tener una superficie menor a tres hectáreas en Montevideo, Canelones y San José, y de cinco en el resto del país. Se establecen otras excepciones en la norma citada.

Cuotas partes en zonas suburbanas y rurales. (Artículo 358 de la ley 17.930)

Debe controlarse un certificado municipal acreditando que el acto no infringe normas que regulan la subdivisión de la tierra. No se controla en el caso que se ponga fin a la indivisión o se mantenga la cantidad de comuneros (Resolución DGR 355/2008).

Sobre los casos posibles de cónyuges o concubinos bajo el régimen de sociedad legal, de separación, o de disolución, véase la circular 6/2021.

Arrendamientos, subarrendamientos, aparcerías y sub-aparcerías.-

Podrá indicarse **sólo departamento, localidad o sección catastral, padrón y/o matrícula. En arrendamientos rurales se podrá actuar con bienes en mayor área.**

Contratos de pastoreo. Solamente corresponde su inscripción cuando el plazo es mayor al año. (Art. 3º Dec. Ley 14.384, en la redacción dada por art. 1º Dec. Ley 14.495).

Otros contratos inscribibles:

- Contratos para mejoramiento de pasturas,
- Contratos de capitalización de ganado.
- Contratos de explotación rural donde el propietario aporta el uso y goce de la tierra.

Instituto Nacional de Colonización.-

Ofrecimiento al Instituto. (art, 35 de la ley 11.029 de acuerdo a la ley 19.577, Res. 87/2016 DGR)

Se controlará antes de enajenar un campo de una extensión igual o superior al equivalente a 500 (quinientas) hectáreas de índice de productividad CONEAT 100. La indicación de que no corresponde el ofrecimiento en función de dichos parámetros se acredita por certificación notarial.-

En los departamentos de Colonia, Florida, Maldonado y San José, el ofrecimiento referido será obligatorio cuando la extensión sea igual o superior al equivalente a 200 (doscientas) hectáreas de índice de productividad CONEAT 100.-

En el departamento de Canelones, dicho ofrecimiento será obligatorio cuando la extensión sea igual o superior al equivalente a 100 (cien) hectáreas de índice de productividad CONEAT 100.

Igual obligación de ofrecimiento regirá, en todo el territorio nacional, para las enajenaciones que se realicen de campos de superficie igual o superior al equivalente a 200 (doscientas) hectáreas CONEAT 100 si son predios linderos a los padrones que se vean afectados por el ofrecimiento de acuerdo a lo anterior.

El ofrecimiento regirá también en el caso de enajenaciones forzosas y en aquellas en las cuales la contraprestación del adquirente consista total o parcialmente en la entrega de acciones, valores u otros bienes, muebles o inmuebles.

Autorización del artículo 70 en el caso de haber sido Colonia del Instituto.

Se controlará en:

Enajenaciones (compraventa, permuta, donación, dación en pago, renta vitalicia, aporte social, etc.).

Gravámenes (hipoteca, usufructo, uso, servidumbre, anticresis, derecho de superficie, etc.).

Subdivisiones. Por Res. Vinculante de la DGR, N°193/2009 de 17.7.2009, exime de contralor registral en aquellas particiones que no impliquen subdivisiones.

Tenencia en cualquier forma de disfrute (arrendamiento, sub-arrendamiento, aparcería, sub-aparcería, pastoreo, etc.)

Formas de contralor registral. Se realizará controlando la autorización del INC, o constancia o certificación notarial que no fue colonia. Si no requiere intervención notarial se aceptará declaración jurada de las partes (Res. Vinculante de la DGR 179/2008, de 26 de mayo de 2008)

Aunque hubieran sido colonias, quedan fuera del control del artículo 70 las parcelas que integran colonias que hayan sido enajenadas o prometidas sen venta por la Comisión Asesora de Colonización o la Sección Fomento Rural y Colonización del Banco Hipotecario del Uruguay antes del 12 de enero de 1948 (art.357 ley 19889)

Titularidad de bienes rurales o de explotaciones agropecuarias. Deberán ser personas físicas o en el caso de ser sociedades comerciales, si son sociedades anónimas sus acciones deberán ser nominativas, o de ser sociedades personales, los titulares de las acciones o de la participación social respectivamente deberán ser personas físicas.

Sociedades Anónimas con acciones al portador. Deben tener autorización previa del Poder Ejecutivo (Art.1º ley 18.092) .

Sociedades anónimas con acciones al portador y objeto no comprendido en el art.3º de la ley 17.777 , o sea no realizan actividades agrarias. (Art.1º ley 18.092). Debe controlarse lo dispuesto en el Dto.225/2007 y Circular de la DGR 11/2007: Declaración jurada del representante que la sociedad no desarrolla actividad agraria y el Registro debe remitir una copia de la minuta registral a la Gerencia Administrativa de la DGR.

Arrendatario rural fallecido, legitimación de los herederos en las rescisiones (Res.DGR 143/07)

Se admitirá para la inscripción de dichos actos que el escribano interviniente certifique la calidad de únicos y universales herederos del arrendatario titular Registral. Dicho profesional podrá certificar directamente la situación o dejar constancia de que la misma se efectúa por otra certificación notarial con indicación precisa del escribano, lugar y fecha de la actuación.

Control del tributo de Enseñanza Primaria. Véase controles fiscales.

9. Sujetos intervinientes.

Personas físicas

Nombres y apellidos completos, estado civil actual, si fuere casado, viudo o divorciado, los nombres y apellidos del cónyuge o si fuera del caso el del ex – cónyuge, domicilio, nacionalidad y número de cédula de identidad o en su defecto, otro documento público identificatorio.

Personas Jurídicas:

Se indicará nombre, clase (sociedad civil, comercial, Asociación Civil) fecha de constitución, domicilio y número de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes y en el Registro Nacional de Comercio, cuando les corresponda.

Cambio de tipo social (artículo 111 de la ley 16060)

En el Registro de la Propiedad se controlará la inscripción del cambio de tipo social en el Registro de Personas Jurídicas. Podrá hacerse mediante el control de la inscripción de una Declaratoria de la Sociedad inscripta en PJ o por el control notarial que surja en la propia escritura inscribible en el registro inmobiliaria (Res.193/2009)

Igualmente se controlará la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas en los caso de escisión o fusión (art.122 de la ley 16.060)

Leyes 18930, 19288 y 19484.-

- a) Sociedades anónimas nominativas que por el artículo 17 de la ley 18.930 (Se transformaron las acciones al portador a nominativas antes del 31.5.2013).

Se controla acta modificativa del tipo de acciones, inscripta y publicada con anterioridad al 31/5/2013. Si las publicaciones son posteriores controlar comunicación al BCU de acuerdo a la 18.930 y 19.484, o 19288 en su caso (circular 3/2015 de la DGR).

- b) Sociedades anónimas al portador. Control de la comunicación de acuerdo a la 18.930 y 19.484, o 19.288 en su caso (circular DGR 3/2015).
- c) Situaciones que no se controla la Declaración del Representante de pago de la multa por no haber comunicado 18.930 (artículo 36 Dto.346/2014):

Escrituraciones judiciales correspondientes a procesos judiciales iniciados con anterioridad al 29 de mayo de 2015 o a promesas de enajenación de inmuebles inscriptas con anterioridad al 29 de mayo de 2015 (Dto.256/2015).

Escrituras otorgadas por el Banco Central del Uruguay en su calidad de Liquidador en representación de instituciones financieras u otras entidades cuya liquidación ejerce por disposición legal, en cumplimiento de promesas inscriptas con anterioridad al 29 de mayo de 2015

- d) En las entidades emisoras de acciones al portador o de acciones nominativas, control de la ley 19.484 y Dto. 166/2017 sobre comunicación de beneficiario final.
- e) Se controlará que se efectuó tal comunicación y que no existen modificaciones posteriores conforme al artículo 25 de la ley 19484 (no existió modificación dentro de los últimos 30 o 90 días según sean o no residentes)

No se controla por el registro las obligaciones de identificar y de conservar la documentación.

- f) Tener presente que el control de la comunicación de la ley 19.484 comprende también la comunicación de la ley 18.930 y que en las disueltas de acuerdo a la 19.288 no corresponde el control de la ley 19.484. El control no se aplica a las sociedades que actúen como apoderadas (Res.DGR 34/2019).

- g) Las sociedades personales, las sociedades agrarias en que la totalidad de las cuotas sociales pertenezcan a personas físicas, o en el caso de las sociedades de hecho o civiles integradas por personas físicas, siempre que sean sus beneficiarios finales, quedarán exceptuadas de la comunicación al Banco Central de acuerdo a la 19.484 (art.31 de la ley 19.484 y 8 Dto.166/2017), controlándose en tal caso la constancia notarial de no estar comprendidas (art.17 Dto.166/2017 y Dto.256/2019).-
- h) Tampoco se realizará el control de la ley 19.484, cuando alguna de las entidades comprendidas realicen alguno de los siguientes actos:
- a) las escrituraciones judiciales correspondientes a procesos judiciales iniciados con anterioridad al 1º de enero de 2017;
 - b) las escrituraciones de las promesas de enajenación de inmuebles inscriptas con anterioridad al 1º de enero de 2017;
 - c) las enajenaciones de bienes realizadas en el marco de procesos concursales iniciados con anterioridad al 1º de enero de 2017;
 - d) las escrituras otorgadas por el Banco Central del Uruguay o por la Corporación de Protección al Ahorro Bancario, en su calidad de liquidadores en representación de instituciones financieras u otras entidades cuyas liquidaciones ejercen por disposición legal, en el marco de liquidaciones dispuestas con anterioridad al 1º de enero de 2017;
 - e) las escrituras otorgadas por el Estado – Poder Ejecutivo, en su calidad de Liquidador en representación de las Sociedades Administradoras de Fondos Complementarios cuya liquidación ejerce por disposición legal, en el marco de liquidaciones dispuestas con anterioridad al 1º de enero de 2017.

Si se trata de un bien rural, téngase presente lo dispuesto en el punto anterior sobre titularidades o explotaciones agropecuarias.

Fiduciarios-Fideicomiso

A efectos del control del fideicomiso se controlará la previa inscripción en el Registro Nacional de Actos Personales. Se controlará Rut de Fiduciario y Fideicomiso lo que será volcado en el asiento registral.

Control De Representación.

Para los otorgamientos por mandatario, apoderado u otro tipo de representante contractual o estatutario, el control de la representación invocada se limitará a verificar la existencia de la respectiva constancia notarial. No corresponderá observar las solicitudes de inscripción si no se establecieron en forma expresa las facultades y vigencias de los apoderamientos (Res.DGR 137/2002)

Tratándose de poderes provenientes del extranjero deberán protocolizarse, a excepción de los otorgados ante cónsul uruguayo en el extranjero.

Forma instrumental. Podrá ser en escritura pública o documento privado con certificación de firmas y protocolizado (ley 18.362)

Control de facultades. Res.137/2002. Existiendo otorgamientos por mandatario, apoderado u otro tipo de representante contractual o estatutario, el control de la representación se limitará a verificar la existencia de la constancia notarial (nombre de escribano, tipo de documento y fecha). No se controlan potestades ni vigencia.

No se controla la ley 18930 por las sociedades que actúan como apoderadas ya que el control es por el sujeto del interés.-

Submandato. Resolución 34/2019. No son observables los negocios jurídicos donde los apoderados de una persona física o jurídica actúan en representación de ésta y no directamente en representación del titular de los derechos, aunque el poderdante originario no está determinado en el subpoder.

Control de la Credencial Cívica. Control del voto o pago de la multa. Res.217/2000.-

Período de contralor.

El contralor de la obligación de votar se aplicará a los documentos otorgados durante un período de 120 días, los que se comenzarán a contar a partir de los 120 días siguientes al acto eleccionario (elecciones nacionales, departamentales, plebiscitos y referendum). No se controla en las elecciones internas. En ambos casos los días se contarán corridos. Dicho contralor se hará efectivo sin perjuicio de la facultad de la Corte Electoral de suspender o extender el plazo conforme al artículo 111 de la ley 16.134 de 24 de setiembre de 1990.

Alcance.

El contralor se limitará a los firmantes del acto o negocio jurídico presentado a inscribir.

Forma del Contralor.

Si se tratare de documentos con intervención notarial, el contralor se verificará por la constancia del Escribano interviniente. En caso de

tratarse de firmantes no obligados a votar, se deberá establecer en el documento la declaración jurada del ciudadano de no corresponderle dicha obligación. En los actos sin intervención notarial (arrendamientos rurales), se presentará la credencial cívica o fotocopia autenticada conjuntamente con el documento, en cuyo caso el contralor lo efectuará el propio registro.

Excepciones.

No se efectuará el contralor en los siguientes casos:

Al profesional interviniente

Si el documento emanare de una Institución Pública, o sea una Institución Pública uno de sus otorgantes.

A los firmantes de solicitudes de información o testimonios

Inscripción Provisoria.

De no efectuarse el contralor de acuerdo al presente régimen, el documento se inscribirá provisoriamente de conformidad a lo establecido en los artículos 64 a 66 de la ley 16.871.-

10.-Actos Inscribibles.-

A) RESERVAS DE PRIORIDAD.

Requisitos del Objeto y del Sujeto son los que se indican en el formulario respectivo.

Admisión:

La reserva de prioridad no se califica excepto cuando se trate de un acto condicional.

La mera presentación determina el control y volcado del número de padrón, nombres y apellidos, documentos de identificación y calidad de las partes intervinientes, actos para los que se solicita y datos del Escribano interviniente y en su caso sustituto.

Rectificación de datos.

No corresponde en ningún caso modificar el asiento de la reserva de prioridad una vez que ésta ha sido dada por admitida por el Técnico Registrador.

El número de padrón, incluido el Block, el acto u actos para los cuales se solicita, así como los nombres de los Escribanos designados nunca pueden modificarse.

Anexos:

Si falta la firma del anexo, el mismo puede firmarse dentro de los 5 días y de no hacerlo se ampara solamente al que está firmado en la solicitud (Res.DGR 41/2017).

B) PROMESAS.

Régimen General

Toda vez que se aparte del régimen general (precio en cuotas por un plazo mayor de un año) deberá controlarse pacto de inscripción de las partes. (art.51 de la ley 8733). Se admite que el Escribano expida certificado notarial certificando su existencia.

Respecto de la forma de integración del precio véase enajenaciones.

Promesas sobre unidades futuras (en construcción) de Propiedad horizontal.

Como requisito específico se controla la firma de la empresa constructora y certificado común del Banco de Previsión Social.

Además de los datos del plano de mensura del terreno se controlará el plano de señalamiento o proyecto de arquitecto o agrimensor. No figurará inscripto en Catastro pero puede utilizarse un plano proyecto inscripto de incorporación por ley especial no tomándose en cuenta los datos de la inscripción a efectos de la inscripción de la promesa ya que no matricula.

No son inscribibles las modificaciones de promesas que cambien el uso exclusivo de los bienes comunes excepto que ello implique cambio de precio.

Promesas de Unidades de Propiedad Horizontal con horizontalidad construidas y habilitadas por 10.751 o incorporaciones por leyes especiales.

Se controlará la habilitación municipal por 10.751 o los requisitos específicos de acuerdo a la ley de incorporación. En los casos de no existir Reglamento de Copropiedad deberá controlarse la inscripción del plano.

No son inscribibles las modificaciones de promesas que cambien la utilización de bienes comunes excepto que ello implique cambio de precio. Estas modificaciones podrán ser recogidas en la inscripción de la modificación de reglamentos de copropiedad.

Promesas de bienes rurales.-

Se tendrán en cuenta si se venden cuotas partes (ver Objeto), el control si fue o no Colonia de acuerdo al artículo 70 (Colonización) y los requisitos de la persona jurídica (Sujetos).

Promesas por herederos conocidos.

En el caso de “unicos y universales herederos conocidos del titular registral” (promitente vendedor) deberá acreditarse por constancia notarial (Dto.333/98, art.2º nral.2). Se admite asimismo también el control de cesión de derechos hereditarios para el caso que dichos herederos cedan los derechos.

A efectos de la excepción del Dto.333/98, se admite también por constancia notarial que el Escribano certifique la existencia de legado de especie cierta y determinada relacionando el testamento.

Si existe Certificado de Resultancias de Autos expedido no rige esta excepción debiéndose presentar el mismo para su inscripción (Res.85/2016 art.2º)

Inscripciones y Reinscripciones de acuerdo a la ley 16.323.

Son los casos en que la promesa fue inscripta y caducó (nueva inscripción) o que la promesa está vigente y se solicita la reinscripción.

En los casos que no se presente el ejemplar original podrá presentarse un testimonio de la protocolización (protocolización preceptiva de acuerdo a la ley 17229).

Se admite asimismo la presentación de un testimonio registral. El mismo deberá reproducir la promesa original o el correspondiente asiento y todas sus modificaciones. Si al expedirse el testimonio el registro no dispone de los ejemplares de los actos modificados, sólo incluirá en el mismo la inscripción original de la promesa de la que surjan las anotaciones marginales respectivas, debiendo dejar constancia de la imposibilidad.

Se deberá agregar además un testimonio notarial por exhibición destinado al Registro.

Deberán presentarse conjuntamente y en el mismo testimonio por exhibición todos los actos modificativos (cesiones, sucesiones) que hubieran sido inscriptos oportunamente. El registro volcará como promitente comprador al último adquirente (cesionario o heredero).

De haberse otorgado un nuevo acto posterior al último inscripto, u ocurrido por el modo sucesión, si se presenta a inscribir conjuntamente, deberá ingresar por separado generando un número de inscripción diferente.

Inscripciones:

Se realizan todos los controles como nueva inscripción a excepción del pago del ITP, CUD y datos identificatorios de las partes intervinientes.

De no corresponder el control de la contribución inmobiliaria por realizarse a solicitud del promitente comprador, esta excepción deberá constar en la promesa original y no en la nueva inscripción que se solicita.

Respecto al contralor del tracto sucesivo, si se enajenó el dominio o se transfirió por el modo sucesión, se admitirá la nueva inscripción de la promesa por el régimen de la ley 16.323, sólo si los nuevos adquirentes conocían la existencia de la promesa de compraventa y así lo hicieron constar al momento de la adquisición. De adquirirse el dominio por el modo sucesión durante la vigencia de la promesa y caducar esta con posterioridad, a efectos del tracto sucesivo, se solicitará la conformidad de los herederos.

Las promesas viejas inscriptas por padrón en mayor área deberán adjuntar un cédula catastral informada que acredite el cambio del número de padrón por el actual. Lo mismo en los casos de cambio de localidad o sección catastral.

En la inscripción de promesas de bienes en construcción por el presente régimen el tracto deberá efectuarse asimismo por el padrón de propiedad común.

El plazo de caducidad es de 30 años, pudiendo reinscribirse por una sola vez por el término de 5 años.

Reinscripciones.

No se controla el tracto y en el caso de cambio en el número de padrón se adjuntará cédula informada, lo mismo si fue inscripta anteriormente en mayor área. La reinscripción se cargará por el padrón anterior y el actual.-

El plazo de la reinscripción de una promesa cuya inscripción original es anterior al 2 de mayo de 1998 es por 35 años (Res.DGR 261/2008).-

Cesiones de Promesas, Actos Modificativos y embargos de derechos de promitente comprador.

A efectos de la descripción de los derechos de promitente comprador es suficiente con relacionar el antecedente debiéndose controlar el tracto sucesivo respecto de la última inscripción antecedente (promesa o cesión en su caso)

En las cesiones no se pueden efectuar desmembramientos de derechos de usufructo y nuda propiedad sin el consentimiento del propietario.

Respecto a la tradición se controlará la aplicación del artículo 768 del código civil, pudiéndose admitir la certificación notarial para el caso de la entrega de títulos.

Los embargos de derechos de promitente comprador sólo son inscribibles si figura inscripta la promesa. De existir un embargo de derechos de promitente comprador anterior a una rescisión voluntaria de promesa, no se cancelará la inscripción de la promesa.

C) ENAJENACIONES.-

Se controlará el título y modo de adquisición (tradición). El pacto será acorde al negocio al negocio jurídico utilizado (compraventa, permuta, donación, fideicomiso, cesion). Tener en cuenta que a los efectos de la

tradición las modalidades que no requieren declaración de parte podrán ser acreditados por certificación notarial.

En las daciones en pago corresponderá establecer la “causa solvendi” u obligación que se cancela (Res.DGR 242/2002).

Para la inscripción de Fideicomisos deberá controlarse previamente la inscripción en Actos Personales.

Precio y desplazamiento de dinero.

En los actos onerosos con pagos y desplazamiento de dinero se controlará el cumplimiento de la ley 19.210 (LIF) en la redacción dada por la ley 19.889(LUC arts. 222 y 224). En especial se tendrá en cuenta que todo monto mayor a UI 1.000.000 (valor UI del primer día del mes del otorgamiento convertida a la cotización interbancaria del día anterior al día mencionado) no podrá ser en efectivo y deberá efectuarse por un medio de pago bancarizado, tarjetas de débito o crédito, pagos electrónicos a través de cajeros automáticos, internet u otros medios, transferencias electrónicas de fondos o dinero electrónico. La individualización requerirá identificar el monto, tipo (letra, cheque, número de cuenta de la transferencia u otro instrumento) el nombre de la Institución Financiera y la fecha.

Para la inscripción, modificación y cancelación de gravámenes de garantía (Hipoteca) no será control registral la utilización del medio de pago en la operación principal.

SANEAMIENTO conexión o no a la red (Ley 18.840 de 9 de noviembre de 2011, Dto.59/2013)

- I) El certificado se controla para las enajenación de los inmuebles con construcciones, sea urbano, suburbano o de propiedad horizontal.

Deberá establecer que se encuentra conectado o que no le corresponde estarlo. En Montevideo lo expide la Intendencia Municipal y en el resto del país OSE.

En bienes rurales no se controlará el certificado de saneamiento (Resolución 79/2016 y art. 1.4 de la Resolución 137/2020).

La determinación de la zona urbana, suburbana o rural corresponde a cada gobierno departamental (art.1.2 Res. DGR 137/2020).

El certificado se mantendrá vigente mientras no se realicen nuevas obras en el inmueble, no teniendo e consecuencia fecha de vencimiento (art.5º Dto. 59/2013)

No se controlará la conexión a la red de saneamiento:

A) en bienes inmuebles baldíos.

(Ley 19355 Artículo 352)

B) por expropiaciones efectuadas por el Estado o los Gobiernos Departamentales, ejecución forzada judicial o por el cumplimiento forzado establecido en la Ley N° 8.733, de 17 de junio de 1931, concordantes y modificativas, y por adjudicaciones o enajenaciones en cumplimiento de ejecuciones extrajudiciales del Banco Hipotecario del Uruguay y de la Agencia Nacional de Vivienda.

C) Enajenaciones de predios fiscales a personas físicas y jurídicas.

D) Primera enajenación de inmuebles resultantes del proceso de regularización de viviendas de interés social y asentamientos irregulares que realicen el Estado o los Gobiernos Departamentales.

E) En todas las escrituras judiciales.

D) CESION DE DERECHOS POSESORIOS.

A a partir del 2 de enero de 2014 no es un acto inscribible (art.228 de la Ley 19149 y Res. DGR34/2014)

Las inscripciones anteriores permanecerán en el Registro, no se cancelan de acuerdo a la Res DGR 109/2002 . Si hay una cesión posterior derivada de otra previamente inscrita, a partir de la ley 19149 no es un acto inscribible.

Sólo son inscribibles las sucesiones que los incluyan en su relación de bienes, las particiones y los embargos.

El artículo 655 del Código Civil permite la inscripción de una Declaratoria de abandono de la posesión pero no se cancela por aplicación de la Res. 109/2002.

D) PARTICIONES

Tener presente que las hijuelas se presentan por adjudicatarios y no por bienes y de acuerdo al 1128 del Código Civil las extrajudiciales deben extenderse por escritura pública. No son inscribibles los convenios en documento privado homologados judicialmente a excepción de los procedentes del extranjero en que los que el régimen legal así lo permita y se trate de adjudicaciones definitivas (Ejemplo en Argentina que permite a los mayores de edad hacerlos por documento privado)

Las particiones judiciales se inscriben mediante la presentación del testimonio de protocolización expedido por el Juzgado.

Para inscribir un testamento partición debe inscribirse previa o simultáneamente la sucesión del causante.

No es control registral la igualdad de las hijuelas y no es inscribible la renuncia a la acción por lesión.

E) REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD. Véase Bienes de Propiedad Horizontal.-

F) HIPOTECAS.

Copias que se presentan a inscribir. Véase punto II.

Requisitos registrales:

La inscripción deberá contener los requisitos del artículo 2334 del Código Civil con las modificaciones de la ley 16.871, en especial:

La fecha y la naturaleza del contrato a que acceda la hipoteca.

La suma determinada a que se extiende la hipoteca.

No se observan las hipotecas en las que el monto del gravamen supere el duplo de las obligaciones garantizadas.

Tampoco es observable si los ilíquidos no expresan el monto o cuota comprendida en el gravamen.

De acuerdo a la Resolución 264/2005 se consideran Nuevos Actos las novaciones en general cuando no se hubiere pactado la reserva de garantía o cuando ésta no proceda, sustituciones, refuerzos de garantías, y las ampliaciones de montos. En tales casos se efectuaran los controles relativos a las Hipotecas.

La ampliación de plazo, cesión de crédito y novación con pacto de reserva de garantía se consideran actos modificativos no alterándose el plazo de caducidad de la hipoteca original.

No es preceptiva la inscripción de la sucesión del acreedor hipotecario pero si se presenta el certificado de resultancia de autos es inscribible (Res. 179/2017).

Cesión de Crédito Hipotecario.-

Se controla la notificación al deudor conforme al artículo 18 del Dto. de 30/12/1946.

No se controlará si surge la renuncia a la notificación cuando el deudor ha renunciado expresamente a los artículos 1758 y siguientes del Código Civil (Res.339/2008).

No corresponde el control de Contribución Inmobiliaria y Primaria.

Pactos.

De estipularse, las prohibiciones de arrendar y dar en anticresis y la renuncia al artículo 30 de la ley 16906 y renuncia de los artículos 1758 y siguientes del Código Civil (Res,339/2008 DGR).

G) CERTIFICADOS DE RESULTANCIAS DE AUTOS.

Si fuera expedido por la Sede se controlará que contenga el sello del Juzgado y del funcionario que lo expide (actuario o Juez), datos de individualización del expediente, nombre del causante, fecha de fallecimiento y estado civil. Si fuera expedido por Escribano autorizado en el expediente (art.105 del CGP) deberá establecerse que lo hace al amparo de dicha norma o de mandato judicial.

Para el caso de extravío del Certificado de Resultancias de Autos original, estando inscripto en algún registro, se puede presentar un testimonio registral de dicha inscripción debiéndose tener presente que el bien a inscribir deberá surgir de la relación de bienes (Res. DGR 80/2019).

En bienes no matriculados se puede presentar un certificado por cada inmueble (artículo 12 de la ley 16.871).

Se presentará acompañado de una fotocopia simple destinada al Registro. Si bien puede agregarse una minuta es recomendable la utilización de fotocopia.

Los bienes (dominio o derechos de promitente comprador) deberán surgir de la relación de bienes. Tener presente que si no hay promesa vigente no se inscribe por los derechos de promitente comprador. No es observable si se indican en la relación de bienes derechos de promitente vendedor, entendiéndose que el derecho inscribible refiere al dominio.

Se admitirá la inclusión de derechos posesorios si no figura inscripta previamente una escritura de cesión de la misma naturaleza.

Con respecto a los bienes de origen ganancial, se admitirá que se indique la parte indivisa o la totalidad precisando que fue adquirido por la sociedad conyugal.

Téngase presente que la inscripción puede solicitarse parcialmente por uno varios bienes, debiéndose indicar en la certificación inicial o al levantamiento de las observaciones.

En caso de existir declaratoria por transmisión (art.1040 C.Civil) de acuerdo al Dto. 252/98 corresponde el contralor del ITP por cada transmitente.

En caso de existir más de un inmueble, el derecho de habitación previsto en la Ley 15.851 deberá especificar a cuál se extiende.

Los datos personales de los sucesores, descripción de los bienes y control del tracto se efectuarán por certificado notarial complementario. La copia de este certificado deberá reproducir el número de papel notarial de actuación.

El control de contribución inmobiliaria e impuesto de enseñanza primaria se referirán al último período de pago.

Respecto al control de montepío se tendrá en cuenta:

- a) Si fue tramitado por profesional abogado, se solicitará que se indique el nombre y número de afiliación a la Caja de Profesionales, controlándose el aporte a 2 UR.
- b) Si nada se establece, se entenderá que lo tramitó el Escribano y el aporte será el correspondiente a 12 UR, excepto que se aclare por certificación posterior cumpliendo con el punto anterior.

H) DEMANDAS , MEDIDAS CAUTELARES (INSCRIPCIONES Y REINSCRIPCIONES) Y SENTENCIAS.

Se presentan con oficio judicial por duplicado.

En el caso de las sentencias pueden ingresar testimonios expedidos por el Juzgado debiendo indicarse siempre la fecha en que quedaron ejecutoriadas.

Contenido de los oficios judiciales (arts.8 y 9 Dto.63/93)

Deberán contener:

- 1º) Sello del Tribunal, Juzgado u Oficina emisora.
- 2º) Número de Oficio.
- 3º) Fecha de su emisión.
- 4º) Designación del Juzgado y carátula del expediente.
- 5º) Ficha de localización del expediente.

6º) Fecha y número del auto que decreta la medida.

7º) Especie de medida tomada.

8º) Individualización de la persona física o jurídica contra la cual se decretó la medida.

9º) Individualización del inmueble afectado con indicación de número de padrón y en su caso localidad o sección catastral. En el caso de Propiedad horizontal, se establecerá además el número de unidad, plano de fraccionamiento con indicación del nombre del agrimensor, del número y de la fecha de inscripción y del block y de la torre de corresponder.

Si se tratara de una persona jurídica se consignará el nombre completo, independientemente de la sigla utilizada.

En caso de Sociedades Civiles, sin personería jurídica, se deberá indicar la individualización de los socios.

En el caso de Sociedades de Hecho con objeto comercial y si tienen número de RUT no será necesario la identificación de los socios.

Inscripcion de embargos específicos con vigencia desde la inscripción del embargo genérico (artículo 380.2 del código general del proceso, res. 33/2014 DGR)

Si el oficio que comunica el embargo específico nada dice sobre la fecha del genérico la fecha a tener en cuenta para el cómputo de la caducidad será la de la inscripción del específico (Embargo/Alta)

Si el oficio que comunica el embargo específico establece que debe

tenerse presente la vigencia del genérico (situación prevista en el artículo 380.2 inciso final del CGP, Res. DGR 33/2014) se controlará:

a) Que el mismo determine el número y fecha de la inscripción del embargo genérico.

b) La presentación de un certificado de vigencia, del Registro Nacional de Actos Personales, el que se archivará junto al ejemplar que queda en la oficina,

El Registro dejará constancia en el asiento respectivo, que la fecha a tomar en cuenta para las reinscripciones y en su caso la caducidad, es la de la registración del embargo genérico, citando número y fecha de ésta.

No corresponde controlar las sucesivas reinscripciones del embargo genérico.

Sustitucion de embargo genérico por específico (art.33 dto.99/98).

El oficio que ordene la inscripción del embargo específico se presentará conjuntamente con un certificado expedido por el Registro Nacional de Actos Personales con una antigüedad no mayor de 5 días hábiles que se protocolizará conjuntamente con el ejemplar del oficio destinado al Registro. El Registro de la Propiedad indicará en el campo respectivo los datos de la inscripción del embargo genérico a efectos de la sustitución.

D) INSCRIPCIONES, REINSCRIPCIONES y CANCELACIONES DE MEDIDAS JUDICIALES (Res.261/2008)

Control del Tracto Sucesivo:

Bienes sin matricular y no matriculados:

En los bienes no matriculados (actos que matriculen inscriptos con posterioridad al 1.5.98) no se controla que el afectado coincida con el titular registral (matriculación incompleta, art.11 inciso 3º ley 16.871).

En los bienes matriculados deberá coincidir el titular registral con el afectado.

Si la medida judicial ya caducó y se ingresa la cancelación de la misma no corresponde la inscripción provisoria, se rechaza (Art.57 de la ley 16871 inciso final y Res. DGR 193/2009).

Redacción de los oficios judiciales (Res.261/2008 art.2):

- A) Si se establece que es una “inscripción o reinscripción” se analizará el asiento registral controlándose el plazo de vigencia de la inscripción y se procederá como un Alta si hubiera caducado o reinscripción si estuviera vigente.
- B) Si establece que es una “inscripción” y la medida judicial con el mismo contenido está inscripta y vigente se inscribirá en forma definitiva como una **reinscripción**.
- C) Si la medida judicial la ordena como “reinscripción” y no existe una medida judicial anterior, o está caduca, se inscribirá provisoriamente

con movimiento ALTA y deberá presentarse un oficio aclaratorio que establezca que es una **inscripción**.-

Asientos de Contenido Múltiple (Res.DGR 453/2008):

Cuando una misma medida judicial refiera a varios inmuebles deberán inscribirse en forma definitiva aquellos actos que no se hubieran observado.

Si resultare alguna observación por alguno de ellos el Registro retendrá los oficios hasta que se resuelvan definitivamente todas las inscripciones provisorias, ya sea por haberse subsanado o allanado por mérito a las observaciones, caducado la inscripción, solicitado el desistimiento o resuelta su inscripción definitiva por contencioso registral.-

J) CONSTITUCION DE BIEN DE FAMILIA (Decreto Ley 15597, Ley 16.095).

Se constituirá por escritura pública debiéndose controlar la tasación del Banco Hipotecario del Uruguay.

K) ACTOS MODIFICATIVOS Y EXTINTIVOS.

Tener en cuenta que siempre deben referir el acto anterior y los datos de inscripción de los que modifican o cancelan.

En los derechos posesorios sólo se inscriben las aclaraciones o rectificaciones del objeto y no nuevas escrituras de cesiones.

Las cesiones, modificaciones de promesas sólo se inscriben si la promesa está vigente.

Las modificaciones inscribibles son las que modifican un dato del asiento registral que informa el Registro. A vía de ejemplo no es inscribible la modificación de la forma de integración del precio, la renuncia de la acción por lesión en las particiones y los negocios sobre bienes comunes de propiedad horizontal en las promesas excepto que se modifique el precio y.

Sí es inscribible cualquier tipo de modificación en los Reglamentos de Copropiedad.

Tener presente que pueden inscribirse modificaciones o rectificaciones por certificación notarial siempre que refieran a datos del objeto (padrón, plano, etc.) o los sujetos (error en los números de cédulas de identidad o nombres, etc..) siempre que no requieran declaración de parte.-

Mutuo Disenso (art.1294)

Se aplica si quedan obligaciones pendientes. Tratándose de donaciones onerosas es rescindible en caso de no cumplimiento de las obligaciones asumidas por el donatario (Art. 1632 C.Civil).-

IV) CALIFICACION SUSTANCIAL:

Refiere al control de la existencia de nulidad absoluta siempre que surja del documento. El acto se inscribirá provisoriamente.

Ejemplos de nulidades absolutas:

- a) Violación de norma prohibitiva en cuanto no se establezca otra sanción (art.8 C.Civil)
- b) Estipulaciones contrarias a leyes de orden público (art.11 C.Civil).
- c) Falta de capacidad (artículo 438 CC)
- d) Falta de requisitos esenciales del contrato (art. 1261 CC)
- e) Contrato celebrado por Absolutamente Incapaz (art.1279 y 1560 CC)
- f) Objeto y Causa ilícita (art.1560 CC)
- g) Falta de formalidad para ciertos actos y contratos de acuerdo a su naturaleza. (Arts. 1127, 1560, 1578 y 1664 inciso. 1º del CC).
- h) Falta de legitimación receptiva (art.271 inciso 3º, 1657, 1660, 1675 a 1679 CCivil)
- i) Contrato consigo mismo. Mandatario que contrata con el mandante a través del poder sin autorización expresa (artículo 2070 CC)
- j) Contratación del Administrador o representante con la Sociedad Comercial (artículo 84 inciso 2º de la ley 16.060 de SS.CC.)

La falta de venia en consideración a la calidad y estado de las personas (art.1560 CC) no es control registral por cuanto hay nulidad relativa, sin perjuicio de los controles notariales.

V) CONTROLES FISCALES:

CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA (art.1º ley 9328, Res.DGR 217/2000 art.2º, art.3 res. DGR 132/2001, res. DGR 11/2006)

Se controla en todos los actos inscribibles a excepción en los que el propietario no tenga intervención en al acto a inscribir (Resolución Presidencial del 5/5/1934 que fundamenta Res.217/2000)

En consecuencia no se controla en:

Promesas de compraventa cuando la inscripción se realiza a solicitud del promitente comprador.

Reinscripciones y Rescisiones de Promesas

En las inscripciones de las promesas de la ley 16.323 no se controlará sólo si la solicitud de inscripción a solicitud del promitente comprador está establecida en la promesa que caducó.

Testimonios por exhibición (Ley 16.266 y art. 384 del CGP) si son solicitados por el ejecutante.

Cesiones de Créditos hipotecarios.

Reservas de Prioridad e inscripción de medidas judiciales cautelares, demandas y sentencias a excepción de la Prescripción.

Convenios de pago de deudas atrasadas:

Se controlará el convenio, el pago de la última cuota del convenio y el pago de la última cuota vencida del año en curso de la inscripción.

IMPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA. (ART.77 DE LA LEY 19.535)

Se controlará en el caso de las enajenaciones y Sucesiones.

En el caso de las enajenaciones se controlará la Constancia Anual de pago o exoneración.

En las sucesiones es suficiente con el contralor del último recibo de pago.

En los bienes rurales se controlará certificación notarial con el control del pago o la exoneración según corresponda (Res. DGR 162/2015)

Convenios de pago de deudas atrasadas: Se aplicará el mismo criterio que para contribución inmobiliaria.

IMPUESTO AL PATRIMONIO.-

Se controla para la inscripción de Enajenaciones y Gravámenes.

Sujetos Pasivos:

A) Las personas físicas y núcleos familiares siempre que su patrimonio fiscal exceda del mínimo no imponible respectivo.

B) Si no son contribuyentes efectúan declaración negativa. No se controla en Escrituras Judiciales (Art. 80 Sección III T.O. 1996) y demás casos que citen la normativa de la exoneración.-

C) Quienes estén mencionados en el artículo 3° del Título 4 del Texto Ordenado 1996, en la redacción dada por la presente ley (N° 18.083 de 27.12.06). Los comprendidos en este literal no pueden efectuar declaración negativa.

En consecuencia se controlará en:

1. Las sociedades anónimas y las sociedades en comandita por acciones, aun las en formación, a partir de la fecha del acto de fundación o de la culminación de la transformación en su caso. (Res.DGR 256/2005)

2. Las restantes sociedades comerciales reguladas por la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, a partir de la fecha del acto de constitución o de la culminación de la transformación en su caso.
3. Las asociaciones agrarias, las sociedades agrarias y las sociedades civiles con objeto agrario.
4. Los establecimientos permanentes de entidades no residentes en la República.
5. Los entes autónomos y servicios descentralizados que integran el dominio industrial y comercial del Estado.
6. Los fondos de inversión cerrados de crédito.
7. Los fideicomisos, con excepción de los de garantía.
8. Las sociedades de hecho y las sociedades civiles. No estarán incluidas en este numeral las sociedades integradas exclusivamente por personas físicas residentes. Tampoco estarán incluidas las sociedades que perciban únicamente rentas puras de capital, integradas exclusivamente por personas físicas residentes y por entidades no residentes.

CERTIFICADO ÚNICO DEPARTAMENTAL (art.487 de la ley 17930 y decretos 502/2007 y 329/2008).

Se controla en las **promesas, enajenaciones e hipotecas** siempre que el promitente vendedor, enajenante o hipotecante fueren contribuyentes de IRAE o IMEBA.

Las sociedades comerciales no pueden declarar que no son contribuyentes.

No se controla en los siguientes casos.

La inscripción de Promesas a solicitud del Promitente comprador.

Cesiones de Promesas de compraventa.

Bienes de propiedad o administrados directamente por el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, así como por los bienes comprendidos en los fideicomisos que éstos administren.

Ejecuciones llevadas a cabo por expropiación, por ejecución forzada judicial, extrajudicial, o "judicial simplificada" (artículo 35 y siguientes de la Ley No. 18.125 de 27 de abril de 2007) o por cumplimiento forzado de la Ley No. 8.733, de 17 de junio de 1931 y concordantes.

Adjudicaciones a favor del BHU posteriores a remates frustrados.

Adquisición de bienes inmuebles por la Comisión Honoraria pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR), no mayores a quince hectáreas, destinados a la construcción de viviendas o servicios anexos.

Compraventa en cumplimiento de promesas inscriptas en las que se haya entregado la ocupación del bien inmueble.

En las hipotecas cuando se adquieren simultáneamente los inmuebles.

BANCO DE PREVISION SOCIAL (ley 16.170 arts. 662 a 668, ley 19.996 art.336, Decreto 152/91, Res. DGR 248/2005)

No Contribuyentes

Si no es contribuyente deberá efectuarse una declaración jurada, pudiendo hacerlo las personas físicas y las sociedades personales.

No corresponderá el control de certificado especial en los casos de expropiación, cumplimiento forzado de la Ley No. 8.733, de 17 de junio de 1931, y concordantes, o por ejecución forzada judicial y demás casos previstos en el artículo 385 de la Ley 18.362 y otras normas especiales.

En los bienes adquiridos por la sociedad conyugal a nombre de un solo (administrador) si correspondiere se podrá efectuar declaración negativa del cónyuge no administrador (Res.DGR 55/2000).

Contribuyentes

Para la inscripción de promesas de bienes en construcción Propiedad Horizontal (único caso de promesas) se controlará el certificado común.

En las cesiones de promesas, enajenaciones y gravámenes, si correspondiere, se controlará el certificado especial con una vigencia de 180 días respecto al otorgamiento.

En las sociedades anónimas y en comandita por acciones, siempre se controlará el certificado especial no pudiendo declarar que no son contribuyentes del BPS (Res.DGR 62/2014). En acto aislado de sociedades extranjeras pueden declarar que no son contribuyentes (circular DGR 9/2014)

Para la inscripción de Reglamentos de Propiedad Horizontal a efectos de la incorporación por la ley 16.760 se controlará el certificado especial si comenzó la construcción, o en su defecto la declaración jurada del

otorgante que no han comenzado las obras y que el mismo no tiene actividad previa gravada. (art.14 Dto.524/2006).-

IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ley 16.107, Decreto 252/98, Res. DGR 150/2002)

Se controla en promesas, cesiones, enajenaciones, sucesiones y sentencias de prescripción.

Se controla el pago y declaración jurada. Tener presente que el control lo puede realizar directamente el Registro a través del Web service con DGI.

En el caso de las exoneraciones objetivas o subjetivas del pago deberá controlarse la presentación de la Declaración Jurada en DGI.

No se controlará la declaración jurada de DGI para la inscripción de los Certificados de Resultancias de Autos en los casos del dominio afectado por derecho de habitación, la inclusión de derechos posesorios, si el inmueble está prometido en venta o se incluyen los derechos de promitente comprador. Lo mismo en el caso si existiera la constitución de usufructo por testamento

En las compraventas en cumplimiento de promesas en las cuales se haya pagado el Itp se controlará el pago y declaración correspondientes a las promesas.

Tener presente que el control de la declaración jurada y el pago lo puede realizar directamente el Registro a través del Web Service con DGI, por lo que no es necesario adjuntar dicha documentación.

TIMBRES PROFESIONALES UNIVERSITARIOS (LEY 17.738, art.71 literal F; Dto.67/2005 de 18 de febrero de 2005.)

Se controla en los planos inscriptos con posterioridad al 1º de agosto de 2004.

Se aplica en las **enajenaciones y sucesiones** siempre que se pague el ITP ya que es un adicional (no se controla en compraventas en cumplimiento de Promesas, sucesiones con derecho de habitación, por ejemplo).

En las traslaciones de dominio posteriores a la que generó la prestación, el Escribano actuante deberá dejar constancia en el documento correspondiente, que se trata del mismo plano referido en la primera traslación de dominio.

IMPUESTO A LOS SERVICIOS REGISTRALES. (art.368 de la ley 16.736 y Res. DGR 306/2007 sobre cantidad y exoneraciones, Res. 130/2015)

El beneficiario de la inscripción es el sujeto obligado al pago (adquirente, acreedor, ex-deudor, adjudicatario).

En especial tener presente que si se adquiere más de un bien se tributa una inscripción por cada uno lo mismo que si se inscribe más de un acto contenidos en el mismo documento.

En la inscripción de los certificados de resultancias de autos se tributa por cada causante.

Las medidas judiciales trabadas por los gobiernos departamentales cuyas cancelaciones sean solicitadas por los mismos están exoneradas (Res. 130/2015).

MONTEPÍOS NOTARIALES.

Se controlará en los documentos privados no protocolizados (arrendamientos urbanos por ejemplo) y certificados notariales.

En la inscripción de los certificados de Resultancias de Autos si fue tramitada por el propio Escribano se controlará el aporte de las 12 UR ya sea que el certificado se haya expedido por el Juzgado o el propio Escribano de acuerdo al artículo 105 del CGP.

Igual contralor corresponde en los casos de inscripción de ampliación de la relación de bienes.

Si la sucesión fue tramitada por abogado deberá indicarse el nombre y el número de afiliación en la Caja de Profesionales Universitarios. En este caso el montepío será por 2 UR.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I)-COMPETENCIA MATERIAL Y TERRITORIAL. TASA REGISTRAL.Casos de rechazos..... | 1 |
| II) FORMAS INSTRUMENTALES DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES..... | 2 |
| III) REQUISITOS FORMALES REGISTRALES Carátula, Minuta..... | 7 |
| Tracto Sucesivo y Excepciones a su control..... | 8 |
| Objeto del acto inscribible, Descripción del Inmueble, Departamento ,Localidad y Sección Catastral... | 11 |
| Excepciones para actuar con padrón en mayor área (Dto.107/99), Superficies Mínimas , Plano | 11 |
| Cuotas partes en zonas urbanas no consolidadas, suburbanas o rurales, Cédula Catastral..... | 14 |
| Declaración Jurada de Caracterización Urbana..... | 14 |
| Bienes de Propiedad Horizontal..... | 15 |
| Inscripción del plano (Art. 135 de la ley 19535)..... | 16 |
| Incorporaciones a la ley 10.751 a través de leyes especiales..... | 17 |
| Inscripción de los reglamentos de copropiedad..... | 24 |
| Modificaciones de Reglamentos de Copropiedad..... | 27 |
| Modificaciones de Bienes Individuales y Comunes, Derecho de sobreelevar, Cambio de Regimen..... | 28 |
| Cancelación de la Propiedad Horizontal (art14 ley 16871)..... | 29 |
| Bienes Rurales..... | 32 |
| Colonización..... | 33 |
| Titularidad de bienes rurales o de explotaciones agropecuarias. | 35 |
| Sociedades anónimas con acciones al portador y objeto no comprendido en el art.3º de la ley 17.777 , o sea no realizan actividades agrarias..... | 35 |
| Sujetos Intervinientes..... | 36 |
| Sociedades anónimas nominativas y al portador, leyes 18.930,19288 y 19484..... | 37 |
| Fiduciarios, Fideicomiso, Control de representación..... | 39 |
| Control de la Credencial Cívica. Control del voto o pago de la multa..... | 41 |
| Actos Inscribibles..... | 42 |
| Reservas de Prioridad..... | 42 |
| Promesas..... | 43 |
| Promesas de bienes en construcción, Control de la horizontalidad en las Promesas..... | 44 |
| Promesas de bienes rurales, promesas por herederos conocidos (presuntos) | 45 |

| | |
|---|----|
| Inscripciones y Reinscripciones de acuerdo a la ley 16.323..... | 45 |
| Cesiones de Promesas, Actos Modificativos y embargos de derechos de promitente comprador..... | 48 |
| Enajenaciones..... | 48 |
| Precio y Desplazamiento de dinero. Leyes 19210 y 19889..... | 49 |
| Control por conexión o no a la red de Saneamiento..... | 49 |
| Cesión de Derechos Posesorios..... | 50 |
| Particiones..... | 51 |
| Hipotecas, Cesión de Crédito Hipotecario, Pactos..... | 51 |
| Certificado de Resultancias de Autos..... | 53 |
| Demandas , medidas cautelares (inscripciones y reinscripciones) y sentencias..... | 55 |
| Inscripcion de embargos específicos con vigencia desde la inscripción del embargo genérico (artículo 380.2 del código general del proceso, res. 33/2014 DGR)..... | 55 |
| Sustitucion de embargo genérico por específico (art.33 dto.99/98)..... | 56 |
| Inscripciones, reinscripciones y cancelaciones de medidas judiciales (res.261/2008) Control del Tracto Sucesivo,Bienes sin matricular y no matriculados..... | 57 |
| Redacción de los oficios judiciales (Res.261/2008 art.2) interpretación de reinscripción e inscripción...58 | |
| Asientos de Contenido Múltiple (Res.DGR 453/2008) en una misma medida judicial..... | 59 |
| Constitucion de bien de familia (Decreto Ley 15597, Ley 16.095)..... | 59 |
| Actos modificativos y extintivos..... | 59 |
| Mutuo Disenso (art.1294)..... | 60 |
| CALIFICACIONES SUSTANCIAL. Nulidades Absolutas..... | 60 |
| CONTROLES FISCALES..... | 61 |
| Contribución Inmobiliaria. Impuesto de Enseñanza Primaria..... | 62 |
| Impuesto al Patrimonio..... | 63 |
| Certificado Único Departamental..... | 64 |
| Banco de Previsión Social..... | 65 |
| Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales..... | 66 |
| Timbres Profesionales Universitarios..... | 67 |
| Impuesto a los Servicios Registrales..... | 68 |
| Montepíos Notariales..... | 68 |
| Indice..... | 70 |