

**RESOLUCION N° 76 / 2024**

Montevideo, 14 de agosto de 2024.

VISTO: Estas actuaciones, en las cuales la Comisión Asesora Registral propone establecer un criterio de calificación respecto al control de lo establecido en el inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley N° 19210, de 29 de abril de 2014, en la redacción dada por el artículo 221 de la Ley N° 19889, de 9 de julio de 2020.

RESULTANDO: I) El Registrador de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama, plantea la siguiente situación: a) El inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley N° 19210 impone al Registrador el control de los medios de pago utilizados en "los actos y contratos registrables" que según la misma ley corresponda. Seguidamente, el mismo inciso establece que "En las operaciones con saldo de precio no se requerirá la individualización de los medios de pago utilizados para cancelar dicho saldo siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente". b) Sin perjuicio de la inadecuada redacción dada a la disposición (ya que es imposible controlar los medios de pago que aun no fueron utilizados, y en consecuencia debió haberse escogido el tiempo futuro para esa parte de la norma), queda claro que a ese momento no corresponde al Registrador efectuar otro control que el de que los pagos efectuados en el acto objeto de la inscripción, se hayan realizado mediante los medios de pago legalmente admitidos. Sin perjuicio de ello, la salvedad que hace la norma al agregar la expresión "siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente" podría dar lugar a interpretar que el que las partes hayan establecido en el documento que para el pago del saldo de precio que se hará en el futuro se utilizarán los medios de pago permitidos por la legislación, también constituye un control registral. c) A juicio del Registrador, interpretar la disposición objeto de este análisis de esa forma sería técnicamente erróneo y además inconveniente, dado que por un lado, el espíritu de la Ley 19889 en cuanto a los controles relativos a los medios de pago a utilizarse en los actos registrables, fue el de racionalizarlos y flexibilizarlos dentro de ciertos

límites, y por lo tanto exigir al Registrador un control de ese tipo, en esa instancia, cuando la propia norma obliga a que el mismo deberá ser realizado de forma precisa al momento del ingreso del acto definitivo en el que efectivamente se producirán los pagos, no parece racional representando una exigencia excesiva e innecesaria. Por otro lado, porque dar a la norma en cuestión dicha interpretación parece desmedido, ya que de omitirse por parte de los otorgantes tal manifestación en el documento el Registro debería proceder a observar el mismo, y dicha observación solamente podría ser levantada mediante el otorgamiento de una declaratoria en la que las mismas partes salven la omisión, en la medida que la misma no es susceptible de ser levantada por certificación notarial ya que no es posible, por no ser objeto de certificación notarial, un hecho futuro que depende de terceras personas (artículo 248 y siguientes de la Acordada N° 7533 S.C.J.).

II) La Comisión Asesora estudió el punto en dictamen N° 88/2024, asentado en Acta N° 498, de 5 de julio de 2024, destacando: a) Sin perjuicio de compartir con el Esc. Guillama que el espíritu de la Ley 19889 fue flexibilizar los estrictos controles impuestos por la Ley 19210, resulta totalmente claro en el nuevo texto legal que *“En las operaciones con saldo de precio no se requerirá la individualización de los medios de pago utilizados para cancelar dicho saldo, siempre que se deje constancia del cumplimiento de lo previsto en esta norma y la precedente”*, lo cual implica que en el contrato en el cual se estipula un saldo de precio, debe figurar una cláusula o declaración de las partes estableciendo que los pagos se efectuarán de acuerdo a los medios autorizados en la Ley 19210. b) La norma también aclara que *“Los Registros Públicos controlarán el cumplimiento de estas disposiciones”*, lo cual implica que esta exigencia forma parte de la calificación registral. c) En conclusión, la Comisión dictamina que si esta cláusula no se estableció en el contrato, el Registro debe observar la inscripción, pudiendo levantarse con declaratoria de las partes o también con un certificado notarial que deje constancia que los otorgantes estipularon dicha obligación por separado.

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



ATENCIÓN: a lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 35 bis de la Ley Nº 19210, de 29 de abril de 2014, en la redacción dada por el artículo 221 de la Ley Nº 19889, de 9 de julio de 2020, al artículo 3 numeral 3º, de la Ley Nº 16871, de 28 de setiembre de 1997, y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

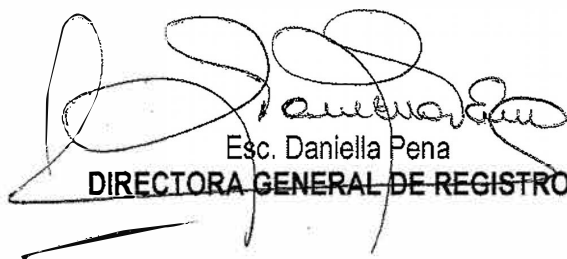
LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para los Registradores, que toda vez que se inscriban contratos los cuales surja un saldo de precio, se deberá controlar que exista una cláusula o declaración de las partes estableciendo que los pagos se efectuarán de acuerdo a los medios autorizados en la Ley 19210. La omisión podrá subsanarse con la presentación de declaratoria de las partes o también con un certificado notarial que deje constancia que los otorgantes estipularon dicha obligación en documento por separado.

2º) **COMUNÍQUESE** a todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-


Esc. Daniella Pena
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS