
**- CLÍNICA CONSULTORÍA Y
ASESORAMIENTO NOTARIAL -**

CARPETA FINAL

Padrón N° 57.671

(Farmacia Atahualpa)

Año: 2012

Docente: Graziella De La Rosa

Grupo 3: lunes y miércoles de 10.00 a 12.00 hs

***Integrantes: Karen Cabral – Virginia Duarte – Maximiliano
Mauri – Bruno Percivale – Leonel Rizzo – Valeria Taberne –
Fiorella Troncoso***

ÍNDICE	PÁGINA
Presentación	3
Capítulo I. El Título	4
Capítulo II. Metodología del estudio del título	11
Capítulo III. Pasos para obtener la documentación necesaria para el estudio del proceso dominial	16
Capítulo IV. Individualización del bien	19
Capítulo V. Contralores Notariales	33
Capítulo VI. Información y Publicidad Registral	62
Capítulo VII. Gastos y Honorarios	85
Capítulo VIII. Documentos necesarios para la inscripción del negocio	93
Capítulo IX. Conclusión	94
Bibliografía	95
Anexos (Documentación adjunta y resolución al caso propuesto por el equipo docente).	97

PRESENTACIÓN

En el presente trabajo, nos dispondremos a realizar un análisis exhaustivo de todos los requerimientos necesarios para actuar como Escribanos, en el libre ejercicio de nuestra profesión, partiendo de la hipótesis de la enajenación de un bien inmueble.

Como bien sabemos, el Escribano puede actuar en diversos negocios jurídicos; hoy nos referiremos a la compraventa de un inmueble, y más precisamente el empadronado con el número **57.671**, del Departamento de Montevideo.

Para cumplir con lo señalado precedentemente, nos posicionaremos en la calidad del Escribano actuante, procurando brindar la seguridad jurídica que busca nuestro cliente a la hora de solicitar la actuación profesional del mismo, previo convencimiento de la regularidad de las transmisiones efectuada en el bien en cuestión.

A lo largo de este estudio y a fin de cumplir con el objetivo propuesto, simultáneamente al análisis de la documentación, desarrollaremos de un modo teórico y práctico las diferentes etapas que deben efectuarse conforme a Derecho.

Historia – Barrio El Prado

La formación del barrio comenzó con el reparto de tierras en 1726, entre los primeros inmigrantes traídos para el proceso de colonización de Montevideo. Adquiere importancia el hecho económico, mientras las chacras constituyen un centro de producción agrícola, se suma la instalación del Molino de los Jesuitas entre 1756 y 1767 que dan un gran impulso a la zona.

Hacia 1824, la necesidad de esparcimiento y recreación para las familias de prestigio económico y de alta posición social, tener una casa quinta en las costas del arroyo Miguelete o en sus alrededores era todo un símbolo de jerarquía social.

El momento más importante de afluencia hacia el entorno del Miguelete, se produce en el período anterior a la Guerra Grande (1839-1851), ya que en ese momento la población que pertenecía al Partido Blanco abandona la ciudad y se instalan en la zona de chacras del Miguelete y en Villa Restauración (hoy Unión). La instalación de mucho de estos pobladores, lleva a que sobre el Miguelete, se construyan importantes viviendas.

De los numerosos personajes y familias instaladas en el Miguelete, nombramos seis, cuyas propiedades fueron trascendentes para la formación del Prado: José Buschental, Agustín de Castro, Miguel de Sierra, Hughes, Carlos de Castro y Raffo.

Las cuatro primeras construyeron sus viviendas entre las calles Carlos M. de Pena, Camino Castro, Av. Agraciada y la costa del arroyo Miguelete hasta Luis A. de Herrera.

Las propiedades de Carlos de Castro y Raffo, más tarde quinta de los Morales, tal vez como consecuencia de los procesos de fraccionamiento y posterior urbanización de la zona, quedaron como áreas distantes del Prado, teniendo como vínculo común el propio arroyo Miguelete.

El paseo del Prado

En 1889 la ley declaró "de utilidad pública la expropiación de todos los terrenos y edificios que constituían la antigua quinta de Buschental" y autorizó, asimismo, a expropiar "con el sólo objeto de ensanchar el actual paseo público denominado 'Prado Oriental' hasta quince hectáreas sobre las propiedades linderas y colindantes con dicho paseo público."

Poco a poco, otras zonas aledañas se fueron integrando al paseo del Prado. Así, por ejemplo, el cercano Paso del Molino y el llamado barrio **Atahualpa**, a cuya colocación de la piedra fundamental, el 16 de agosto de 1868, asistió el Jefe Político de Montevideo, en representación del presidente de la República, Gral. Lorenzo Batlle. El nombre de este paraje se deriva del famoso Inca que reinaba en el Perú en la época de su descubrimiento y conquista por los españoles. El núcleo de población diseñado y loteado para construir dicho barrio, fue fundado por la denominada sociedad "Fomento Montevideano", en terrenos de Juan A. Estomba, frente a la actual capilla Jackson. Otros barrios también integrados al Prado, son el conocido con el nombre de **Solís**, establecido como tal en 1889 sobre el camino Millán y en las cercanías del paso de las Duranas; **Diecinueve de Abril**, en abril de 1890, por el Banco Transatlántico del Uruguay, creado por el Dr. Emilio Reus; **Aires Puros**, en enero de 1907, fundado por Francisco Piria; y el llamado **La Criolla**, en agosto de 1909, a los fondos de la Capilla Jackson.

En 1902, el paseo incorporó el "Jardín Botánico" y en 1912 la Rosaleda, con la dirección del Ing. paisajista y horticultor francés Carlos Racine. El 15 de setiembre de este último año fue inaugurado el "Hotel del Prado", obra del arquitecto alemán Jules Knab.

FARMACIA ATAHUALPA

En julio de 1908 abre sus puertas la farmacia en lo que actualmente es Millán y Reyes. Su propietario Don Pascual Faccio, se independizó como socio de su hermano de la Farmacia Washington, ubicada en Avenida Agraciada y

Santa Fe, y se instaló con su propia botica, cuando se construían quintas monumentales, como la de los Posadas, la de Soneira, la de Gallinal y la que hoy es casa presidencial de Suárez.

Esta botica lucía un ambiente provinciano, en su entorno había palenques y argollas para atar caballos y carruajes, que transitaban por senderos de tierra. La farmacia no estaba aún en el radio de Montevideo. Prueba de eso son los frascos de medicamentos de la farmacia que aún se conservan de comienzos de siglo que donde se menciona la dirección del establecimiento lo sitúa en el “Pueblo Atahualpa”. Rodeado de amplios espacios abiertos, quintas, prados y hermosas casonas en pleno auge de la Belle Époque, la Botica de Faccio se identificó rápidamente con la zona y fue adquiriendo casi sin querer el nombre de Atahualpa. Situada muy cerca del límite del área urbana, los clientes eran los moradores del lugar y los vendedores de campaña, los mercachifles que adquirirían un heterogéneo cargamento compuesto por medicamentos, tintura de yodo, aceite de ricino, agua oxigenada y alcohol para distribuirlo después por la campaña. Una anécdota de su actual propietario cuenta por ejemplo de un viajero que de tanto en tanto se llevaba mil frascos de aceite de ricino y pagaba con libras esterlinas.

Esta farmacia, como las demás de la época, no compraba los medicamentos, sino que ella misma los elaboraba de acuerdo con la prescripción del médico. Cada medicamento era por así decirlo “personalizado”. Funcionaba también, como las demás farmacias como centro de primeros auxilios.

Atahualpa, en un comienzo zona balnearia de casas quintas, se fue loteando y subdividiendo. Los adoquines sustituyeron los caminos de tierra, los tranvías comenzaron a circular por la zona, una Montevideo en expansión absorbió el pueblo Atahualpa como un barrio más, su población fue creciendo y la farmacia Atahualpa se mantuvo, convirtiéndose así en uno de los más antiguos comercios de la zona. En 1958, el Barrio Atahualpa, como testimonio de agradecimiento en su cincuentenario, entregó a Don Pascual un pergamino, una plaqueta y una bandeja de plata además de flores, telegramas y tarjetas.

La farmacia ocupó tres de las esquinas de Millán y Reyes. De 1908 a 1945 estuvo en la esquina Norte, de 1945 a 1998 estuvo en la esquina Este, donde hay hoy una chacinería. Actualmente, en la esquina Oeste, ocupa una casona que tiene 180 años, edificio declarado de interés histórico por la Intendencia Municipal de Montevideo, que perteneció a Don Joaquín Suarez y que muchos de los vecinos recuerdan cuando allí había un bazar, el Bazar San Vicente que funcionaba especialmente como barraca y ferretería hasta 1978. Desde ese año hasta 1978 el edificio permaneció abandonado.

Hacia los años cincuenta falleció Don Pascual. Sus hijos Clelia y Héctor continuaron con la empresa familiar, hasta 1980, año del fallecimiento de Clelia. Héctor, “Bebe” Faccio como lo conocen los vecinos, sigue al frente acompañado por dos de sus hijos y actualmente trabajan en ella bisnietos de Don Pascual.

A medida que pasó el tiempo, la tecnología fue variando, la farmacia modernizando, y Don Héctor Faccio fue atesorando objetos, aparatos, frascos y medicamentos.

De modo que en su nuevo local además de la Farmacia existe el primer Museo de la Farmacia del Uruguay desde 2008, creado con motivo de los cien años de la farmacia. Su importancia es tal, que su visita es incluida en el circuito de paseos que por la zona realiza la Intendencia de Montevideo. Allí están expuestos cien años de historia, el primer mostrador que tuvo la farmacia, frascos de cristal, dos jarrones alemanes de la Belle Époque, autoclaves, moldes de supositorios, morteros, un vaporizador del año veinte, un libro copiador de recetas con prescripciones de médicos cuyos nombres forman parte del nomenclátor uruguayo. Figuras eminentes de la talla de los doctores Delger, Lorenzo Carnelli, Gianetto, Lusich, Luis Morquio, Alfredo Mavarro, Carlos María de Pena, Ricaldoni, Quintela, Vidal y fuentes, entre otros. Existen además frascos de medicamentos, particularmente uno de glicerina, que está sin abrir desde 1908

Capítulo I

-EL TITULO-

La expresión "**título de propiedad de un inmueble**" está referida al documento o conjunto de documentos que prueban o demuestran que determinada persona es el propietario de determinado bien inmueble.

Su utilidad práctica consiste en que constituye la prueba del dominio, a saber: a) **en vía judicial**: cuando se intenta una acción cuya legitimación supone la existencia de ese derecho en el actor (reivindicación), b) **a nivel privado**: en la práctica notarial, es la demostración que el propietario hace ante el escribano, **para poder disponer en forma válida y eficaz**.

El *legajo de documentos* al que se denomina "título de propiedad", está compuesto generalmente por las primeras copias de las escrituras públicas, que acreditan documentariamente la transmisión de la propiedad del bien desde los últimos treinta o cuarenta y cinco años, según corresponda; hasta el día hoy, fecha en la que se va a actuar.

No obstante, materialmente podemos tener un solo documento o como sucede en la mayoría de los casos, un conjunto o legajo integrado por varios documentos. Algunos de los documentos mencionados, no tienen por finalidad probar las transmisiones de la propiedad, sino por ejemplo la demostración geográfica del bien, en el caso de los planos de mensura y el certificado de empadronamiento o acreditar el cumplimiento de obligaciones, como sería el caso de los certificados municipales.¹

A- TITULO CAUSAL.-

La acepción **técnico jurídica** de los "**títulos de propiedad**", en derecho civil, se relaciona con la causa eficiente para la adquisición de un derecho. En sentido técnico jurídico, título; equivale a causa legalmente protegida (causa legal eficiente), que sirve de fundamento jurídico tanto para la adquisición de un derecho personal como para la acción judicial que del derecho emerge y que habilita a intentar eficazmente la reclamación y cumplimiento de la prestación debida.

¹ RUBBO, Horacio. *Estudio de títulos*. pág. 11

Título equivale a “**causa legal eficiente**” para exigir una prestación (art. 1246 Código Civil) y cuando hablamos de Título como “**causa eficiente**” para reclamar y adquirir el dominio de la cosa, estamos en presencia del “**título de adquirir**”, causa eficiente para adquirir el dominio (Art. 705 inc. 2 del Código Civil).

“**Título causal**” y “**título de adquirir**”, no son sinónimos, sino que entre ambos conceptos, existe una relación de género a especie. El título causal no es sólo el de adquisición, sino también el que tiene el acreedor, el comodatario, el arrendatario, etc. (art. 772 del Código Civil), de los que no se deriva la aptitud legal para adquirir. La especie se identifica con lo que la ley denomina “justo título”, en el artículo 1208 inciso 1 del Código Civil.

La *diferencia entre la acepción técnica de la palabra título y la acepción ordinaria* de **título o título de propiedad** se percibe claramente cuando, por ejemplo en la práctica, se presenta el testimonio de la sentencia declarativa de prescripción adquisitiva, como único documento para acreditar la propiedad de un inmueble.

Dicho documento satisface la exigencia de *demostrar la propiedad*, y en tal sentido, se considera título de propiedad. Pero del mismo, no surge título alguno, en sentido técnico jurídico (título causal), pues la propiedad adquirida por usucapión (modo de adquirir originario), no requiere título causal (artículo 1211 del Código Civil).²

B- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE TÍTULOS.-

El estudio de la documentación que compone el título de propiedad de un inmueble, tiene dos finalidades específicas:

I.- Constatar que quien dice ser propietario, lo sea en los hechos y en derecho, pues de ello depende su legitimación para transmitir el dominio válida y

² RUBBO, Horacio, Ob. Citada. pág. 12-13

eficazmente al adquirente, nuestro cliente (art. 769 numeral 1, y 775 inciso 1 del Código Civil).

II.- Constatar que el derecho de propiedad está exento de vicios. Esto significa que no exista la eventualidad de que terceros intenten útilmente acciones que turben la pacífica posesión del futuro comprador o que lo expongan a pagar sumas de dinero, en su condición de poseedor actual del inmueble.

La necesidad de comprobar que “**los títulos son buenos**”, es impuesta por el propio derecho, pues el dominio se trasmite al adquirente tal como lo tenía el tradente (art. 775 inciso 1 del Código Civil).³

C- TAREAS QUE COMPRENDE EL ESTUDIO DE TITULO.- ⁴

1- Estudio del inmueble en sí mismo, para determinar que el mismo tiene aptitud para ser objeto de un negocio dispositivo.

Con el estudio del inmueble, se busca comprobar que el mismo tiene autonomía jurídica, o sea, que está apto para ser objeto específico de un negocio dispositivo. Por ejemplo, un apartamento que integra un edificio de propiedad común, puede ser objeto de un contrato de arrendamiento (art. 77 inciso 3 Decreto Ley 14.219), pero no será apto para ser objeto de un negocio dispositivo, mientras dicho edificio no sea regido por el sistema de propiedad horizontal.

El art. 1261 del Código Civil exige para que el contrato sea válido, la existencia de un objeto “lícito y suficientemente determinado” que sirva de materia de la obligación (art. 1261, numeral 3).

La autonomía jurídica de un bien o su aptitud para ser objeto de un negocio dispositivo, requiere que el bien en sí mismo sea “una unidad propia”; es decir que este dotado de independencia.

³ RUBBO, Horacio. Ob. Citada. pág. 15

⁴ RUBBO, Horacio. Ob. Citada. pág. 17 y ss.

2- Análisis jurídico formal de la documentación que contiene las transmisiones o traspasos de dominio, a fin de constatar que de la misma no surgen vicios formales que expongan a dichos documentos a una posible anulación.

Demostrada la aptitud del inmueble para ser objeto de negocios obligacionales y dispositivos, es necesario comprobar que los documentos que integran el título de propiedad, se encuentran libres de vicios formales y que se han cumplido las solemnidades requeridas por la ley para la validez de determinados actos o contratos (Art. 1261 inciso final del Código Civil).

La ausencia de solemnidad (ej. Escritura pública), en los actos o contratos en que la ley la ha impuesto implica que dichos actos o contratos sean considerados como no celebrados (art.1578 del Código Civil), son sancionados por la ley con la nulidad absoluta (art. 1560 inciso 1 del Código Civil).

El incumplimiento de la solemnidad de otorgar en escritura pública, vicia al contrato y al título. Este vicio no es subsanable por el transcurso del tiempo (30 años), conforme al artículo 1561 del Código Civil. El título también puede estar viciado si la escritura es nula, aunque exista. La nulidad puede ser ocasionada por incompetencia del funcionario o por inexactitud en la forma (art. 1578 del Código Civil).

Tal es el caso de la escritura autorizada por un Escribano suspendido en el ejercicio de la profesión; en un Protocolo no rubricado por la Suprema Corte de Justicia o por un Escribano inhibido por razones de parentesco (art. 1574 del Código Civil, art. 25 de la Acordada 7533, Reglamento Notarial y arts. 24 y 65 del Decreto Ley 1421).

También implica nulidad la falta de la firma del Escribano, de alguna de las partes o de alguno de los testigos cuando su intervención es preceptiva (art. 32 del Decreto Ley 1421).

En cualquiera de los casos enumerados se debe observar y rechazar el título de propiedad. De no hacerlo se expondrá al cliente (adquirente) a ser eventualmente privado del inmueble comprado, como consecuencia de la

reivindicación intentada por quien fue propietario, parte del negocio nulo o sus herederos (art. 1565 inciso final del Código Civil).

La titulación está compuesta por copias de escritura pública y podría suceder que el defecto se hubiera ocasionado al expedir la copia (por ejemplo la omisión de una firma); en este caso, es menester consultar la matriz y estar a lo que de ella resulte (art. 1592 del Código Civil).

3- Constatar que el bien inmueble ha salido del dominio originario, estatal o municipal.

Este aspecto, se encuentra legislado en la actualidad, con respecto a las tierras de origen fiscal en el artículo 1194 del Código Civil y en los artículos 121 a 124 de la Ley número 12.802 del 30 de noviembre de 1960. Con respecto a las tierras de origen municipal en los artículos 524 y 525 de la Ley 13.892 de 19 de octubre de 1970.

Estas leyes declaran extinguidos los derechos de Fisco o del Municipio sobre las tierras, si el actual poseedor prueba por documentos auténticos haber poseído por sí o por sus causantes el número de años indicado en esas leyes.

Para resguardar a nuestro cliente de cualquier reclamación fiscal o municipal bastará con comprobar que el título de propiedad contiene documentos auténticos que prueban la transmisión del dominio entre particulares, por treinta años o más, con relación a las tierras de origen fiscal o por cuarenta y cinco años o más, con respecto a las tierras de origen municipal.

Salida fiscal

Históricamente el Estado concedió a particulares tierras públicas, por donación o venta. El título adquisitivo del particular configura la “salida fiscal”.

El artículo 1194 del Código Civil dispone: “El Estado, respecto de los bienes susceptibles de propiedad privada, los establecimientos públicos y

corporaciones, quedan sujetos a las mismas prescripciones que los particulares, y pueden oponerlas como ellos”.

El poseedor actual de un inmueble, que ha poseído por sí o por causantes, desde el año 1795 inclusive, constando esa posesión por documento público o auténtico, estará en todos los casos, al abrigo de las pretensiones del Fisco. Por este motivo, los Escribanos antes del año 1960, debían examinar las transmisiones de dominio hasta la salida fiscal o hasta el año 1795 inclusive.

La Ley número 12802 fija el límite de la prueba en los últimos treinta años. Los artículos 122 a 124 de la misma reglamentan el proceso de “declaración judicial de propiedad” al solo efecto de la salida fiscal, para aquellos que no puedan probar la posesión de treinta años por documentos públicos o auténticos.

Es de buena técnica agregar al “título de propiedad” las copias simples de las escrituras que faltaren para cubrir los treinta años.

Salida Municipal

La Ley número 13.892 del 19 de octubre de 1970, considera que han salido del dominio municipal los bienes cuya posesión se demuestra por títulos auténticos, por sí o por sus causantes, durante 45 años.

Quienes no logren dicha prueba, deberán acudir a la Intendencia Municipal correspondiente y pagar tantos cuarenta y cinco avos del valor del inmueble, como años faltaren para completar la posesión por cuarenta y cinco años.

4- Comprobar que las transmisiones de dominio y la posesión se han operado con el tiempo adecuado y se ha consolidado la propiedad en manos del actual propietario y por tanto, se ha extinguido cualquier pretensión de terceros.

Implica que la posesión o transmisiones de dominio se han operado durante el tiempo necesario para comprobar que quien nos presenta el título es

propietario de la cosa, y que se debe descartar cualquier eventual pretensión de un tercero por decaimiento de la acción en que pudiera fundarse.

5- Verificar que las transmisiones dominiales se realizaron con la capacidad y legitimación que la ley exige al enajenante y adquirente de cada transmisión. Se comprueba así la legalidad y los plenos efectos de cada uno, descartando eventuales acciones, tanto de las partes intervinientes como de terceros que pueden afectar al título de propiedad.

De cada título causal que se encuentre en el proceso dominial del inmueble estudiado, puede surgir la posibilidad de ejercicio de acciones personales que si bien no persiguen la reclamación de la posesión de la cosa o reivindicación de la propiedad de la misma; pueden transformar en ilegítima la posesión actual, por la pérdida retroactiva de los efectos inherentes al título causal de adquisición, obligando al propietario actual a restituir la cosa.

Tal es el caso de la acción resolutoria, ya sea que la resolución se fundamente en el título causal del actual propietario o en el de cualquiera de sus causantes, mientras la acción personal no haya prescrito.

También es el caso de la acción de nulidad, acción personal surgida de un título causal y que implican la restitución de la cosa (artículo 1565 del Código Civil).

6- Comprobar que el derecho de propiedad sujeto a estudio, se encuentra libre de gravámenes, inhibiciones, desmembramientos, limitaciones u obligaciones oponibles al comprador.

Se realiza esta comprobación o por las resultancias del referido título o a través de la información registral, que deviene un complemento indispensable para el estudio del título.

El estudio del título debe completarse con la información registral solicitada por el inmueble en estudio y por quienes fueron sus propietarios por el lapso de treinta años, como es el caso del bien en estudio, ya que el mismo tiene Salida Fiscal, o cuarenta y cinco años hacia atrás, si se tratare de un bien con Salida Municipal.

Capítulo II

-METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DEL TÍTULO⁵-

Para abordar el estudio de la validez y eficacia de los negocios jurídicos dispositivos, podemos seguir la metodología que sugieren Cafaro y Carnelli en su obra “Eficacia Contractual”. Estos autores conciben la formación del negocio jurídico como un “proceso” de elementos constitutivos que van apareciendo uno a uno, de tal manera que cada uno condiciona la validez y eficacia del siguiente o cada uno presupone la existencia, validez y eficacia del anterior, y lo analizan en las siguientes etapas que responden a un orden prioritario:

- I) capacidad jurídica
- II) poder normativo negocial
- III) capacidad de obrar
- IV) consentimiento
- V) objeto
- VI) causa
- VII) solemnidad
- VIII) legitimación para disponer
- IX) título definitivo

Expresan que la capacidad jurídica es la aptitud para ser titular de relaciones jurídicas, y el poder normativo negocial es la aptitud de un individuo de crear por sí normas contractuales; ambas calidades son inherentes a los sujetos de derecho y por lo tanto externos al negocio jurídico.

I) **Capacidad jurídica:** los sujetos que celebran el contrato deben estar dotados por la ley de personalidad jurídica (art.21 C.C.). La ausencia de esta condición determina la **inexistencia** del negocio para estos autores o la nulidad absoluta del mismo según la doctrina mayoritaria.

II) **Poder normativo negocial:** Asegurados de que los sujetos tienen capacidad jurídica, debemos analizar si les asiste poder normativo negocial, inherente a todo sujeto de derecho, a menos que la ley, por razones especiales, se lo niegue para un caso determinado.

⁵ CAFARO, Eugenio y CARNELLI, Santiago. *Eficacia Contractual*.

Ej.: en el caso de la compraventa o donación entre cónyuges, los sujetos carecen de poder normativo negocial porque la ley expresamente se lo ha quitado para estos actos en concreto.

Para estos autores, la falta de una o ambas calidades provocan la inexistencia del negocio jurídico y no la nulidad del mismo, por ser requisitos externos al negocio. Esta distinción tendría consecuencias distintas en sus efectos. La declaración de nulidad –salvo casos especiales- da derecho a las restituciones recíprocas y alcanza aún a los terceros que puedan ser alcanzados por la reivindicación (Art.1565 C.C.). En cambio, la inexistencia confiere derecho a las restituciones recíprocas en base al cuasicontrato de pago de lo indebido, que no alcanzaría a los terceros que derivan su derecho de una de las partes a título oneroso (Art. 1318 C.C.).

III) **Capacidad de obrar:** Enumerada por la ley como un requisito intrínseco al negocio, como también los demás elementos que analizaremos (Art.1261 nral. 2 C.C.), consiste en la posibilidad de crear por sí mismo en forma válida y eficaz el negocio jurídico.

En principio, para la capacidad de obrar la ley exige mayoría de edad y no estar incapacitado. El incapaz absoluto tiene capacidad jurídica, poder normativo negocial, pero carece de capacidad de obrar. Para realizar actos válidos tendrá que estar representado por su representante legal, su omisión se sanciona con la nulidad absoluta (Art. 1560 C.C.) y en determinados casos la ley agrega, además, un requisito legal de eficacia, como las venias o autorizaciones judiciales para determinados actos o contratos (Arts. 271 num.1; 395; 1117, 1130 C.C. etc.) cuya omisión produce la nulidad relativa del acto o contrato (Art. 1560 in fine C.C.).

Ic) **Consentimiento:** Este debe ser expresado en forma libre y sin vicios (Art. 1269 C.C.), los vicios del consentimiento provocan la nulidad relativa del contrato (Art.1560 in fine C.C.); la ausencia de consentimiento, en cambio, puede ser considerada como un caso de “inexistencia” del negocio jurídico porque no ha llegado a formarse.

ς) **Objeto:** El objeto debe ser lícito y suficientemente determinado (Art. 1261 num.3 C.C.), el análisis se concretará al determinar si el objeto posee autonomía jurídica y si está determinado conforme a la ley.

ςI) **Causa:** Ésta se presume que existe y es lícita (Art. 1290 C.C.), por tanto, salvo el caso de que la ilicitud o falsedad de la causa se manifieste explícitamente en el contrato, no debemos formular observaciones por este requisito.

A este método debemos agregar:

ςII) **La solemnidad** en los casos en que la ley la impone (Art.1261 in fine C.C.), cuya ausencia impide probar válidamente el contrato (Art. 1578 C.C.) y provoca la nulidad absoluta del mismo (Art. 1560 C.C.).

Todo título causal que aparezca en la “titulación” del bien debe ser objeto del precedente análisis para determinar su validez y eficacia y con ello habremos logrado formar un juicio acerca de los títulos causales en sí mismos considerados; pero, no sólo la validez y eficacia como títulos causales interesa en el estudio de la titulación, sino además, los efectos o consecuencias de dichos títulos causales.

La finalidad del título causal es servir de fundamento eficiente para la adquisición del derecho de propiedad; no basta entonces con que el título causal sea válido y eficaz sino que además:

- a) debe haber sido consentido por el dueño de la cosa o todos los condóminos (Art.769 nral.1º C.C.).
- b) debe ser definitivo, no resoluble, es decir que las obligaciones por él creadas deben haber sido cumplidas y constar en los títulos ese cumplimiento.

VIII) Legitimación para disponer: La propiedad es un derecho al que la ley le concede calidad de “material”, no obstante su naturaleza incorporal como derecho que es. Por ficción, lo considera como una calidad inherente a la cosa misma, como parte de su sustancia (Art. 489 C.C.).

Cosa inmueble y dueño se implican recíprocamente, por tanto:

- a) no puede haber cosa inmueble sin dueño (Art. 476 y 481 C.C.);

b) la propiedad, como derecho, no puede desaparecer sin hecho del dueño (Art. 489 C.C.);

Sólo puede dejar de ser propietario si se consiente en ello, en materia de propiedad rige el principio de la “Legitimidad”, la apariencia jurídica no basta para desvincular al dueño de la cosa (Art.13 in fine Ley 10.793), este principio ratifica el consagrado en el Art. 489 C.C. y ha sido mejorado conceptualmente en la nueva Ley de Registros N°16.871 Art. 62°.

En consecuencia, la tradición debe ser consentida:

- a) por el dueño o todos los condóminos (Art.769 num.1 C.C.);
- b) por el nudo propietario y usufructuario, en caso de propiedad desmembrada (Art. 537 num.3° C.C.);
- c) por todos los herederos del causante adquirente del bien, figuren o no en la declaratoria de herederos; ésta goza de presunción de regularidad pero no perjudica el derecho del excluido.

IX) Título definitivo. Debemos constatar el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en los contratos que estamos estudiando:

Respecto del precio pactado en la compraventa:

- el pago efectivo que surja de la titulación;
- que se haya pactado expresamente la renuncia a la acción resolutoria, con lo que también el título se transforma en definitivo, quedando al vendedor sólo la acción ejecutiva para el cobro del precio, acción personal que no perjudica a terceros adquirentes;
- que hayan pasado 20 años para que se haya prescripto la acción.

Otras acciones que pueden restar eficacia a los títulos y por tanto anular el “efecto traslativo”, son aquellas que pueden derivar de lo que Cafaro y Carnelli denominan genéricamente “requisitos voluntarios de eficacia”, es decir, pactos contractuales que hacen depender la eficacia del título en un suceso determinado.

La condición suspensiva o resolutoria a que puede estar sometida la eficacia del título, procede siempre de fuente convencional (Art.1407 C.C.) y se constata estudiando la parte dispositiva de los contratos (Art.1576 C.C.). En estos casos debemos comprobar que se cumplió el evento condicional para asignar al contrato plenos efectos (Art.1421 inc.1 C.C.), caso contrario, si

constatamos que la condición no se cumplió, debemos rechazar el título (Art. 1421 inc.2 C.C.).

Estos principios de las obligaciones condicionales se aplican igualmente en los contratos en los que la ley prevé específicamente pactos nominados de “condición resolutoria”, de existencia eventual, porque todos tienen fuente convencional. Ej.: las cláusulas resolutorias en la compraventa, el pacto comisorio, el pacto de mejor comprador y el pacto de retroventa (Art.1736 C.C.); y en la donación, el pacto de reversión o el nacimiento de hijos del donante (arts. 1628 y 1631 C.C.).

Acciones de revocación de actos y contratos.

Acción Pauliana. (Art. 1296 C.C). Si triunfa contra el deudor, enajenante fraudulento, caerá además el título del adquirente.

De la compulsa de los títulos no surgirá la constatación del fraude, presupuesto de la acción; sí podría surgir de la información registral algún elemento de sospecha.

El plazo para ejercer la acción es de un año a contar de la inscripción, no obstante, durante ese año, cualquier enajenación es susceptible de ser atacada por esta acción y por eso, cuando se vuelve a enajenar antes del año, la información registral que acredita la situación patrimonial del primer enajenante es fundamental para formarnos un juicio sobre la probabilidad de esta acción; en caso de duda, debemos esperar el transcurso del año para poder aprobar el título.

Una probabilidad de instaurar la acción pauliana, puede existir en el caso de que los herederos enajenen un bien de origen sucesorio sin haber pagado la deuda al cónyuge supérstite con derecho a porción conyugal. Frente a un título con esta situación pendiente, conviene exigir:

- la demostración del pago de la porción conyugal
- esperar el transcurso de un año
- exigir el consentimiento del cónyuge previamente al documento que vamos a otorgar.

Capítulo III

PASOS QUE REALIZAMOS PARA OBTENER DATOS, INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL ESTUDIO DEL PROCESO DOMINIAL

1. Se nos asignó un nombre de calle y N° de puerta (**Millán 3701** – Montevideo).

2. Ingresamos al sitio web de la Intendencia de Montevideo para obtener el número de padrón del inmueble (www.imm.gub.uy)

En la solapa izquierda de la página ingresamos a “Información Geográfica” – “Sistema de Información Geográfica”. A continuación se abre una ventana en la cual nos da la opción de digitar la dirección. De ahí se nos desplegaron una serie de ventanas emergentes de las cuales pudimos obtener la siguiente información:

- a. Número de padrón
- b. Ubicación geográfica
- c. Foto aérea
- d. Datos de planos registrados

(ANEXO 1)

3. Obtuvimos la Cédula Catastral vía web (www.catastro.gub.uy)
(ANEXO 2)

4. Nos dirigimos ante la **Dirección General de Catastro**, (Rondeau N° 1437 – Piso 2), para cerciorarnos de que la información que adquirimos vía web fuese certera y que coincidiera el número de padrón que habíamos averiguado anteriormente y asimismo solicitamos Cédula

Catastral informada para que nos proporcionaran datos de antecedentes gráficos por el padrón referido. **(ANEXO 3)**

5. Una vez hallado el número de padrón, solicitamos información registral por el padrón matriz y por las correspondientes unidades ya que el inmueble en cuestión se encuentra afectado a Propiedad Horizontal, lo efectuamos en el **Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo** (Piso 2 de la Galería del Notariado). **(ANEXO 4)**

6. Una vez obtenida la información registral, solicitamos **búsquedas especiales** por inscripciones que no nos arrojaban información. **(ANEXO 5)**

7. Una vez obtenida la información registral analizamos todas las inscripciones que refirieren al padrón objeto de este estudio (Número 57.671).

8. Debemos también solicitar el **Certificado del Registro Nacional de Actos personales** por el titular actual y los anteriores. Se adjunta la solicitud de información. **(ANEXO 6)**

9. Nos dirigimos a la Dirección General de Topografía (Rincón N° 575 Piso 3) para solicitar copia de los 3 últimos planos. **(ANEXOS 7, 8 y 9)**

10. Nos dirigimos al Archivo de Protocolos ubicado en el segundo subsuelo de la Galería del Notariado y al Archivo de Protocolos ubicado en Calle Mercedes N° 17. . .

11. Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 6º Turno.

12. Juzgado Letrado de Familia de 1º Turno.

13. Juzgados Letrados de Única Instancia de Trabajo de 13º y 14º Turnos.

14. Archivo General de la Nación ubicado en San Martín 2400 esquina Blandengues.

La documentación referente a la recopilación de la titulación se encuentra señalada como **ANEXO 10**.

15. Nos dirigimos al Servicio de Archivo de Permisos de Construcción de la Intendencia de Montevideo (18 de Julio 1360 Piso 5 y ½) y solicitamos una copia de los planos de casillero sanitario. (**ANEXO 11 y 12**)

16. Tendríamos que solicitar información al Servicio de Regulación Territorial de la Intendencia de Montevideo, a los efectos que nos expidiera un **Certificado de Afectaciones** (Piso 10, Sector Ejido) *No realizamos dicha solicitud ya que es criterio de la Cátedra no hacerlo por entenderlo innecesario para la realización del presente trabajo* (**ANEXO 13**)

17. Tendríamos que solicitar información en Gestión de Contribuyentes (Planta baja de la Intendencia de Montevideo, Sector Soriano) para que nos expidan Certificado de Gravámenes. *No realizamos dicha solicitud ya*

que es criterio de la Cátedra no hacerlo por entenderlo innecesario para la realización del presente trabajo).

18. Nos dirigimos al Sector de Informes de deuda del Impuesto de Enseñanza Primaria para obtener información acerca de la existencia o no de deudas por concepto de **Impuesto de enseñanza primaria**. La solicitud se realiza proporcionando el número de padrón. A la fecha (marzo 2012) aún no ha vencido el plazo para efectuar el pago de la primera cuota. **(ANEXO 14)**

19. Debería solicitarse un **Certificado expedido por OSE**, a los efectos de comprobar la existencia o inexistencia de deuda con dicho organismo, por concepto de construcción de redes de agua potable. *(No realizamos dicha solicitud ya que es criterio de la Cátedra no hacerlo por entenderlo innecesario para la realización del presente trabajo).* **(ANEXO 15 DE FORMULARIO DE SOLICITUD DE INFORME DE DEUDA)**

20. Debería solicitarse **Informe del Banco de Previsión Social por Construcciones y por la Asesoría Tributaria y de Recaudación del Banco de Previsión Social**. *(No realizamos dicha solicitud ya que es criterio de la Cátedra no hacerlo por entenderlo innecesario para la realización del presente trabajo).* **(ANEXO 16 DE FORMULARIO DE SOLICITUD DE INFORME DE DEUDA)**

Capítulo IV

-INDIVIDUALIZACIÓN DEL BIEN-

Tratado el tema de “autonomía” del inmueble la cual hacíamos referencia, será necesario identificarlo con los datos que les son inherentes y comprobar si dicha “especie” o “individualidad” es idénticamente la misma a través de todas

las transmisiones de dominio que surjan del título o por el contrario, ha sufrido variaciones hasta devenir en un bien distinto.

Tratándose de inmuebles, además de su sustancia y forma, debemos agregar el concepto de “radicación” o localización en un lugar determinado de la superficie (art. 463 del C.C.). Por eso es ajustada la exigencia de la Ley de Registros Públicos número 16.871, que exige para la matriculación de inmuebles, la ubicación y descripción completa de los mismos según plano registrado, sección o localidad catastral, área, límites, linderos (art. 9 numeral 2 de la referida ley).

Elementos:

□ □ NÚMERO DE PADRÓN

Es el número con el cual se individualiza a cada inmueble. La asignación del número de padrón corresponde a la Dirección Nacional de Catastro.

El número de padrón surge de las diversas copias de escritura que componen la titulación y del documento denominado “Cédula Catastral”, que expide Catastro, que contiene el referido número, la localidad o sección catastral y el valor real del inmueble.

En caso de que del estudio de los títulos surgiera alguna duda con respecto al número de padrón, el mismo se puede corroborar examinando la carpeta catastral.

La carpeta catastral, es una carpeta o legajo confeccionado por Catastro, que agrupa los inmuebles de una manzana de la ciudad, que contiene un croquis de todos ellos, el padrón de cada uno, datos constructivos de los solares edificados y el valor real asignado a cada uno de ellos.

A raíz de la promulgación de la Ley 16.462, conforme al artículo 85 cada inmueble debe tener su número de padrón, salvo los casos de excepción a que refiere dicha ley. Esta ley está reglamentada por el Decreto 364 / 95.

Ya no será posible la inscripción de una traslación de dominio de un inmueble, cuando éste, esté empadronado conjuntamente con otro u otros, con un número de padrón común a todos (padrón en mayor área).

Partiendo de la información “geomatica” (calle Mercedes, Número 1796) de la página web de la Intendencia Municipal de Montevideo obtuvimos el número de padrón, resultando ser el **Padrón 14532**.

□ □ **CÉDULA CATASTRAL**

Se obtuvo Cédula Catastral a través de la página web de la Dirección Nacional de Catastro, que se adjunta.

La cédula catastral es expedida por la Dirección Nacional de Catastro, organismo dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, e informa el valor real del bien inmueble en estudio.

La regulación está dada por el Texto Ordenado de la Dirección General Impositiva, artículos 10 a 13 del Capítulo II del Título I, Decreto N° 486/997, Art. 279 Ley 12.804, Art. 115 Ley 13.695.

Actualmente la regulación respecto al Valor Real de los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales está contenida en el Decreto 515/007.

La Cédula Catastral es un documento que certifica el valor catastral base de un inmueble, tiene valor legal. Forma parte del Catastro valuativo.

El **valor catastral** es consecuencia de un proceso técnico normalizado de valoración que toma en cuenta características intrínsecas del inmueble así como extrínsecas al mismo, siendo independiente de consideraciones o apreciaciones personales, ya que esa operación se realiza dentro de un contexto reglado, obligando así a que el valor catastral tenga una cuota inferior relacionada con el valor de mercado.

VALOR CATASTRAL COMO VALOR BASE. Lo que Catastro debe suministrar es un valor base relacionado directamente con los valores de mercado. El valor catastral debe reflejar el valor del inmueble en el momento de la valoración. Es por eso que es imprescindible que el valor catastral sea revisado periódicamente, dado que las variables de mercado, básicamente dentro de los escenarios urbanos no se desarrollan uniformemente en la relación espacio-tiempo. Esto quiere decir que diferentes zonas de una ciudad, sufren incrementos o devaluaciones en los valores inmobiliarios, derivados de las

acciones comunales (obras de infraestructura, transporte, etc.), de la dinámica edilicia o simplemente de factores culturales. La fijación de valores reales y de su actualización es condición de la política equitativa de la distribución de impuestos.

La Cédula Catastral arroja el valor real del bien el que debe tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales y eventualmente de los honorarios profesionales. Asimismo debe cumplirse con la exigencia legal de agregación del documento a efectos de la inscripción y registro del acto de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 84 y 85 de la Ley 16.462, Art. 10 del Decreto 364/995 reglamentario de la mencionada ley y artículo 14 del Decreto 99/998 reglamentario de la Ley 16.871.

La obtención de la cédula catastral puede gestionarse por cualquier persona y se tramita en la Dirección Nacional de Catastro, en las Oficinas delegadas de Catastro del interior del país, en la Asociación de Escribanos del Uruguay o también puede obtenerse a través de la página web de la Dirección Nacional de Catastro.

Obtuvimos de esa forma la cedula catastral que se adjunta en el anexo.

También puede obtenerse la denominada cédula con historia del padrón o **cédula catastral informada**. Es un documento que ofrece la información de la Cédula Catastral y además brinda información adicional sobre los antecedentes inmediatos del padrón, como por ejemplo: número de padrón anterior o plano de mensura que lo origina. En general se utiliza para estudios sobre deudas impositivas y estudios dominiales. Por ejemplo: Para obtener el valor real de un inmueble a los efectos del pago del ITP, cuyo hecho generador se produjo con la muerte del causante, y su sucesión se tramita años después, es necesario solicitarla ya que nos arroja el valor real del bien a la fecha del deceso de dicho causante.

Surge de la Cedula Catastral que obtuvimos, que no cumple con lo dispuesto por el artículo 178 de la Ley 17.296. A consecuencia de esto, en caso

de realizar una enajenación, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto N° 420 de 26 de noviembre de 2004.⁶

Caracterización urbana

Con la finalidad de mantener al día las Bases de Datos Catastrales, la ley 17.296 de 21 de febrero de 2001 dispuso en su art. 178, inciso primero, lo siguiente: *“Para la inscripción de Planos de Mensura y el trámite de toda modificación parcelaria de inmuebles urbanos que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro, deberá adjuntarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana por cada unidad catastral resultante de la operación catastral que se trate”*.

Y en el inciso sexto lo siguiente: *“Para la inscripción en la Dirección General de Registros de toda escritura de traslación o constitución de dominio e hipoteca, así como para la inscripción de compromisos de compraventa de bienes urbanos y suburbanos, se requerirá la constancia de haber presentado*

⁶ “ Artículo 1°.- Será necesaria la presentación de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana para todo trámite de inscripción de Planos de Mensura y de modificación parcelaria de inmuebles urbanos así como para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro.

Artículo 2°.- La Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Dirección General de Registros deberá verificar, toda vez que se presenten a inscribir escrituras de traslación o constitución de dominio o hipoteca, así como compromisos de compraventa de inmuebles urbanos y suburbanos, que la cédula catastral que acompañe la documentación, contenga la constancia de que la correspondiente Declaración Jurada de Caracterización Urbana ha sido presentada en la Dirección Nacional de Catastro dentro de los cinco años anteriores a la solicitud de inscripción, en la forma dispuesta por el artículo 7o. del decreto No. 235/2002, de 26 de junio de 2002. Tratándose de unidades de Propiedad Horizontal incorporadas a dicho régimen directamente por la Ley No.10.751, de 25 de junio de 1946, la presentación deberá haberse verificado dentro de los diez años anteriores.

La misma verificación deberá ser efectuada por la Dirección General Impositiva, en ocasión del pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales correspondiente a las operaciones arriba mencionadas.”

una Declaración Jurada de Caracterización Urbana en la Dirección Nacional de Catastro”.

En virtud de lo dispuesto por el art. 178 de la ley 17.296 y su decreto reglamentario 235/2002 de 26 de junio de 2002, la Dirección General de Registros dictó la Resolución 142/2002 de 17 de julio de 2002 por la cual resuelve: *“Establécese como criterio de calificación fiscal registral, que las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana se controlarán para la inscripción de toda escritura de traslación de dominio o constitución de dominio o hipoteca o compromisos de compraventa de bienes urbanos y suburbanos, descriptos en base a planos de mensura que impliquen trámites de modificación parcelaria realizados ante la Dirección Nacional de Catastro con posterioridad a la vigencia del Decreto 235/2002, debiendo resultar de la cédula catastral correspondiente, a partir de la misma fecha, la constancia expedida por la referida Dirección Nacional de Catastro, la fecha de la Declaración Jurada y la vigencia de la misma”.*

En definitiva, si en una escritura de las referidas por la Resolución 142/2002, trabajamos con planos posteriores a la vigencia del Decreto 235/2002, el Registro controla que se haya presentado la Declaración Jurada de Caracterización Urbana y lo hace a través de la cédula catastral del bien objeto de la escritura, de la cual surge si cumple o no con el art. 178 de la ley 17.296.

□ □ PLANO

El plano es un documento que exhibe gráficamente al inmueble, es decir, que lo identifica en su aspecto geométrico.

Es formulado y suscripto por agrimensor o ingeniero agrimensor y debe ser inscripto en la Dirección Nacional de Catastro o en sus Oficinas Departamentales o regionales, según corresponda el lugar de radicación del inmueble.

Todo lo referente a planos de inmuebles, ya sean de mensura, de fraccionamiento, de reparcelamientos, de fusión de bienes inmuebles, etc., está hoy reglamentado en el Decreto número 318 / 995 del 9 de agosto de 1995.

El plano de mensura sigue siendo un documento privado incorporado a un registro público, a pesar de que el citado decreto, asigna al plano registrado la calidad de documento público.

Se trata de un documento privado con fecha cierta la de su inscripción (Art. 1587 del Código Civil).

El cotejo y registro de planos está a cargo de Catastro, sus oficinas departamentales o regionales, pero el archivo de dichos planos, la ley y el decreto reglamentario la ponen a cargo de otra oficina la Dirección de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a la cual se puede recurrir para obtener copia de los planos inscritos en cualquier lugar de la República (art. 287 Ley N° 12.804 y arts. 17 y 18 del Decreto 318 /995).

Por su parte el artículo 9 numeral 2 y el artículo 11 inciso 2 de la Ley 16.871, establecen la exigencia de hacer referencia a plano inscripto para todo acto o hecho jurídico que implique la matriculación del inmueble.

La Ley de Presupuesto N° 17.296 del 21 de febrero de 2001, contiene dos artículos que inducen al Escribano a no conformarse con la sola comprobación de la existencia del plano inscripto.

Es necesario saber, antes de extender la escritura, si el plano inscripto sigue siendo idóneo o si satisface los requerimientos técnicos actuales (art. 180 Ley 17.296) y si con respecto a bienes urbanos y suburbanos, se ha presentado a Catastro, o no, “la declaración jurada de caracterización urbana”, cuando sea exigible (art. 178 ley 17.296).

Para la obtención gratuita del plano de mensura del bien, confeccionamos una carta dirigida a la Dirección Nacional de Topografía dependiente del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, la cual fue suscrita por la escribana De Larrosa, y la presentamos en dicha dependencia, sita en la calle Rincón N° 575 esquina Juan Carlos Gómez, Piso 3, con fecha 26 de febrero de 2010. Allí se nos informó que el plazo de demora en la entrega del plano sería de 10 días.

Los datos necesarios para la obtención del plano son: el número de padrón, nombre del Agrimensor que confeccionó el plano, fecha de expedición del plano, departamento, localidad catastral, número, fecha, número y oficina donde este fue inscripto.

El costo del trámite es variable, dependiendo del plano solicitado, abonándose al gestionarlo. No obstante, se obtuvo en forma gratuita, con la correspondiente carta que acreditaba que se solicitaba en virtud del estudio de títulos requeridos para la Clínica Notarial.

La solicitud puede realizarse en forma personal por el interesado, por un tercero o incluso puede solicitarse vía fax desde el interior del país, remitiéndose la información solicitada por correo, previo depósito o giro bancario.

Nos proporcionaron la diapositiva del mismo, pudiendo observarla en la respectiva oficina.

DIFERENTES TIPOS DE PLANOS:

- **De Mensura** del terreno, es el que representa gráficamente las medidas del terreno, su conformación y su ubicación.
- Plano **de Fraccionamiento** en general, es cualquiera que produzca divisiones en el terreno.
- Plano **de Fraccionamiento Horizontal**, es el que se refiere a la división en unidades de propiedad horizontal.

Es de práctica que los planos de fraccionamiento horizontal ya contengan en la misma lámina el plano de mensura; se hizo preceptivo a partir del decreto 945/74, luego obligatorio por el artículo 9 literal G de éste y reiterado en el decreto 524/96 y 323/01.

- Plano **de señalamiento**, se pueden hacer promesas de unidades de edificios que aún no estén incorporados porque hay obligación legal de describir con plano inscripto (artículo 286 de la ley 12.804). La inobservancia de esta obligación trae como aparejada la sanción de no inscripción del negocio por parte del registro. En este caso, las unidades se describen someramente, sobre todo porque a esa altura no se tiene una total exactitud, y el Escribano cuando realiza las promesas tiene que tratar que las variantes que introduzca el promitente vendedor sean las mínimas posibles. El Escribano aquí se maneja con un plano de señalamiento que no es un plano definitivo. El plano proyecto puede ser firmado por un Arquitecto o por un Ingeniero Agrimensor, con este plano no se coteja nada y tampoco se inscribe, sólo se utiliza para describir las unidades en las promesas en régimen de Propiedad Horizontal por la Ley 10.751.

DIRECCIÓN NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

En esta Dirección, dependiente del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, se obtienen copias de planos de mensura, fraccionamiento,

reparcelamiento, fusión, etc. de todos los inmuebles del país, así como información gráfica relativa a los mismos. La misma se ubica en Montevideo, en Rincón 575, piso 3º del referido Ministerio y concurrirnos a la misma a los efectos de obtener el plano de mensura de los padrones 46.192 y 46. 193.

De acuerdo al art. 286 de la ley 12.804 del 30 de noviembre de 1996 en las escrituras de traslación o declaración de dominio y en las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de bienes raíces es obligatorio tomar como base y hacer mención a plano inscripto. El plano es formulado y suscripto por un Agrimensor o Ingeniero Agrimensor y la referida inscripción se realiza ante la Dirección Nacional de Catastro con sede en Montevideo, o en las oficinas departamentales o regionales, según sea la ubicación del inmueble.

La Ley 16.871 amplió la exigencia de la ley 12.804, extendiéndola a todo acto o hecho jurídico que implique matriculación de inmuebles (arts.9 num. 2; 11 inc. 3º).

A partir de la Ley de Presupuesto N° 17.296 (arts. 178 y 180) del 21 de febrero de 2001 no basta con que el plano esté inscripto en Catastro, sino que se exige que para bienes urbanos o suburbanos se haya presentado a dicha Dirección la “declaración jurada de caracterización urbana”.

Datos necesarios para solicitar el plano:

- Nombre del Ingeniero Agrimensor que confeccionó el plano
- Fecha y número de inscripción del plano en la oficina correspondiente
- Departamento
- Padrón
- Sección o Localidad Catastral

□□ AUTONOMIA JURIDICA DEL INMUEBLE: LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Al inmueble lo definió el Código Civil, como predio urbano o suburbano y al fundo o fracción de campo (Art. 463 del CC). Ellos adquirirán identidad como tales, cuando grafica y jurídicamente puedan ser considerados “Inmuebles independientes”. El concepto de independencia e identidad del inmueble lo establecen modernamente los artículos 3 y 4 del citado decreto N° 318/995, lo

que los citados artículos definen como “parcela” se ajusta exactamente a lo que hemos denominado “predio independiente”.

EL PRINCIPIO DE ACCESION.

En principio, lo que los interesa al estudiar un título de propiedad, es el proceso de transmisión del dominio que ha experimentado el terreno o la fracción de campo; a ellos están referidos los títulos de adquirir que encontraremos en la titulación.

Sin embargo, los inmuebles baldíos pueden verse incrementados en su materialidad por la construcción de un edificio o de varios edificios.

El edificio así construido, deviene parte del inmueble y constituye una unidad inmueble, conjuntamente con el terreno. El dueño del suelo deviene, por el modo accesión, dueño del edificio. La adquisición se produce “de hecho” y “de derecho” por el solo hecho de la construcción, sin necesidad de documento ni trámite judicial ni administrativo alguno. Por el solo hecho de la “agregación” y por ministerio de la ley (Arts. 705 Inc. 1, 731 y 748 del CC).

Quien desee probar que es dueño de un edificio le bastara comprobar que es dueño del suelo en que se asienta (art. 749 del CC). Y esto es así, naturalmente, aun respecto de los llamados edificios u obras “clandestinos”, sin permiso municipal de construcción.

EL permiso municipal de construcción no condiciona la operatividad del modo de adquirir, accesión, este se produce por la simple incorporación del edificio al suelo y opera “ope legis” .

El permiso de construcción esta exigido por la ley por otros motivos; por razones de conveniencia: para controlar la solidez y salubridad del edificio y su adecuación a criterios urbanísticos (ley N° 1816 del 8 de julio de 1885).

Su omisión expone a sanciones pecuniarias, municipales y tributarias, pero no impide que se produzca la accesión.

Este principio de la accesión, por el cual el edificio accede al suelo, que se produce en la propiedad común, experimenta una transformación o inversión en el sistema de la propiedad horizontal, en la que asistimos al principio contrario: el suelo, como bien común, accede al edificio o, mejor dicho, a las diversas unidades que integran el edificio (art. 3 de la ley 10751).

El sistema de la propiedad horizontal tiene su estatuto legal en la ley 10751 del 25 de junio de 1946. Su finalidad fue convertir en “inmueble

independiente” o en “unidad definitiva y apta como objeto de dominio y como objeto de negocios dispositivos” a la unidad habitacional, pisos o departamentos en que se divide un edificio; y ello para responder a la necesidad habitacional que impone la creciente concentración urbana.

La finalidad de dicha ley: cada “apartamento” pasa a ser un “bien independiente” y, como tal, susceptible de “dominio” exclusivo (art. 1 de la ley 10751). Y como tal, también, apto para ser objeto de negocios dispositivos (art. 4 de la ley 10751).

El sistema de la propiedad horizontal se presenta en la ley, durante la vigencia del sistema, de manera dualista: es decir, coexiste en la propiedad individual y la propiedad colectiva (arts. 1 y 3 de la ley 10751).

Cada propietario será dueño exclusivo de su “apartamento” y copropietario en los bienes comunes (art. 2 de la ley).

Estos bienes comunes aceden necesariamente a todos y a cada uno de los departamentos, de modo que no tiene individualidad jurídica y no pueden ser objeto de negocios dispositivos independientes: aceden siempre al “apartamento” o unidad y están comprendidos en la enajenación de aquel (art. 4 inc. 2 de la ley).

Las relaciones entre los diversos propietarios y la administración del edificio, se rigen por la escritura de reglamento de copropiedad que pueden otorgar los propietarios; a falta de reglamento estos aspectos se regularan por las normas supletorias que establece la ley (arts. 16 y 17 de la ley).

Así funciona el sistema durante su vigencia; con propiedad exclusiva sobre el apartamento y con copropiedad sobre los bienes comunes.

Concluida la vigencia del sistema, por destrucción o vesturez del edificio, el condominio especial reglamentado por la ley deviene condominio ordinario, con participación en su propiedad total por cuota avas partes indivisas, desapareciendo la dualidad entre los bienes individuales y comunes (art. 23, literal b de la ley).

FORMAS DE ACCESO AL SISTEMA HORIZONTAL.

El sistema de la propiedad horizontal es aquel que reconoce que un apartamento, parte material de un edificio puede, válida y eficazmente, ser objeto de dominio individual y de negocios dispositivos y a ese estatuto jurídico se acede en nuestro derecho de alguna de las maneras siguientes:

1- Construcción de edificio según la ley 10751.

Se puede acceder al sistema , construyendo un edificio de acuerdo con las exigencias de la ley 10751 y a las ordenanzas municipales que reglamentan esa forma de construcción.

Es decir, que el propietario del terreno solicitara a la intendencia municipal el permiso para construir por el sistema de la ley 10751 adjuntando los planos constructivos y memorias descriptivas que exijan las ordenanzas municipales.

Terminado el edificio e inspeccionado por la intendencia municipal esta habilitara el edificio de conformidad con la ley 10751.

La constancia de habilitación municipal se estampa en el respectivo permiso de construcción y en el plano de fraccionamiento horizontal, confeccionado por agrimensor y que es adjuntado a dicho permiso.

Desde ese momento, el bien tiene la calidad o el estatuto de la propiedad horizontal.

Desde luego que ese plano debe además ser inscripto en Catastro, pero la calidad legal de propiedad horizontal la adquiere con la constancia municipal de la habilitación (art. 30 de la ley 10751).

2- **Adaptación del edificio existente a la ley 10751.**

También se puede acceder al sistema adaptando un edificio ya existente, de propiedad común, a las normas de la propiedad horizontal.

El propietario del edificio deberá cumplir estrictamente las exigencias constructivas que le imponga la intendencia municipal. El tramite similar al indicado precedentemente (art. 30 de la ley).

3- **Incorporación a la propiedad horizontal.**

Otra forma de acceder al sistema es incorporando un edificio de propiedad común al sistema horizontal, aunque el edificio no se ajuste estrictamente a la reglamentación municipal sobre normas constructivas.

El régimen de incorporación a la propiedad horizontal de edificios de propiedad común, esta hoy reglamentado en el decreto-ley 14261 del 3 de setiembre de 1974, más precisamente en el capítulo 1 de dicha ley.

Las condiciones generales para la incorporación están indicadas en el art. 1: debe tratarse de edificios con permisos de construcción autorizados antes de la vigencia de la ley y con las aéreas mínimas exigidas por dicho artículo.

El art. 179 de la ley de presupuesto, N° 17296 del 21 de febrero de 2001, modifico y dio nueva redacción al art. 1 del decreto-ley 14261 del 3 de setiembre de 1974.

A partir de la vigencia de la ley modificativa, los edificios que pueden ser incorporados a propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones del capítulo 1 de dicho decreto-ley, son aquellos cuyo permiso de construcción hayan sido autorizados antes del 1 de enero de 1995.

Los requisitos para la incorporación están especificados en art. 5 que exige:

- a- Plano de fraccionamiento horizontal inscripto en Catastro;
- b- Que se contrate el seguro contra incendio previsto en la ley;
- c- Que se otorgue el reglamento de copropiedad.

El nacimiento de la propiedad horizontal en los casos de incorporación y por consiguiente la adquisición de “autonomía jurídica” de los apartamentos se produce en el momento en que dicho reglamento quede inscripto en el registro de la propiedad, sección inmobiliaria del departamento de radicación del inmueble (ley 16871, art.6).

También esta ley descarta la intervención de la intendencia municipal (art. 5 literal b).

Consecuentemente, con la finalidad de la ley de facilitar la adquisición por los ocupantes de los apartamentos, dicha norma legal estableció la “inalienabilidad relativa” de dichos apartamentos. Sus unidades solo pueden ser adquiridas por sus ocupantes a la fecha de la incorporación (art. 8); y esta circunstancia debe ser controlada por el escribano autorizante de la enajenación, quien debe además, dejar constancia de lo que la ley llama “causal legal Habilitante” (art. 10)

La inalienabilidad relativa, es decir, la enajenación solo posible a favor de determinada persona, lleva a esta a detentar un “derecho de preferencia” para adquirir (art. 9); derecho de preferencia que solo podrá perder si rechaza la tasación que del bien haga el Banco Hipotecario del Uruguay durante las tratativas de venta (art. 20) o si es condenado en el proceso que el o el propietario promovieron por diferencias surgidas con motivo de estas negociaciones (art. 24 inc. 2).

Una ley posterior declaro, por vía interpretativa que dicho derecho de preferencia puede ser renunciado por su titular (art. 12 literales a y b del decreto ley 14560 del 19 de agosto de 1976).

4- Ingreso anticipado al sistema horizontal.

Con la finalidad de promover la construcción el decreto-ley 14261 permite en su capítulo 3, el ingreso al sistema de la propiedad horizontal de edificios aun no construidos, simplemente proyectados o en las fases iniciales de su construcción.

El régimen es de excepción y se establece solo en los casos en que la construcción del edificio sea financiada con préstamos concedidos por el Banco Hipotecario del Uruguay (art. 34 del decreto-ley 14261)

Dicho art. Expresa que “al solo efecto de tales prestamos” se entenderá que existe propiedad horizontal una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- a) Que se hubiera concedido el permiso de construcción
- b) Que se haya inscripto en catastro el “plano proyecto de fraccionamiento horizontal” del edificio a construir
- c) Que Catastro haya efectuado el empadronamiento y otorgado el valor real provisional de las unidades a construir.
- d) Que se haya otorgado el reglamento de copropiedad conforme a los proyectos indicados (art. 34 del decreto-ley 14261)

A los efectos de facilitar al máximo la construcción de edificios el art. 35 de la ley concede al BHU facultades excepcionales, le permite prescindir del permiso de construcción, del cotejo y registro de planos y del avalúo provisional, si se dieran las circunstancias previstas en la ley, pudiendo el BHU sustituir a la Intendencia Municipal y a Catastro, hasta culminar la construcción del edificio (art. 34 inc. 3 de la ley)

La ley establece que toda esta documentación debe ser ratificada luego de la inscripción de los planos definitivos, pero impone la ratificación solo para el caso de comprobarse diferencias entre los datos que emergen de los “proyectos” y los que resulten de los planos definitivos.

Actualmente, la ley 16760 del 16 de julio de 1996, extiende el régimen del capítulo 3 del decreto-ley 14261 para los prestamos de construcción que otorgaren las instituciones de intermediación financiera comprendidas en el art. 1 del decreto-ley 15322 (Bancos Privados)

La ley establece en su art. 2, idéntica forma de acceso al sistema horizontal que el establecido en el capítulo 3 del decreto-ley 14261 pero no concedió a los bancos privados las facultades de excepción que esta última ley concedía al BHU.

OTRA FORMA DE ACCESO AL SISTEMA HORIZONTAL

Urbanizaciones de propiedad horizontal: antecedentes

Con anterioridad a la vigencia de la llamada "segunda ley de urgencia"; Ley N° 17.292 del 25 de enero de 2001, se venían organizando, de hecho, en diversos lugares del Paisa, los llamados clubes de campo o barrios cerrados. Consistía en organizar dentro de un área o superficie cerrada o cercada, la construcción de casas y residencias destinadas a fines de recreo o turismo o aun para vivienda permanente, complementada con edificaciones, espacios abiertos, calles o vías de circulación y otros elementos de "infraestructura", destinados a satisfacer las necesidades comunes de los habitantes del barrio.

Estos complejos edilicios se venían desarrollando fuera de todo marco normativo, que regulara su construcción y funcionamiento. Como las unidades o lotes destinados al dominio individual carecían de autonomía jurídica y por consiguiente, resultaba jurídicamente imposible su enajenación a terceros, estas urbanizaciones privadas se organizaban como condominios ordinarios de origen contractual o como sociedades anónimas. Se enajenaba a los adquirentes: o la cuota avas parte indivisa en el condominio o acciones de la sociedad anónima, propietaria de todo el complejo. En cualquiera de los casos, el uso y goce del lote individual se aseguraba al adquirente, mediante un reglamento interno de uso y goce, meramente obligacional.

Regulación legal

La Ley N° 17.292 establece en sus articulas 48 a 55, una reglamentación de propiedad horizontal, a la que recurrir estos clubes de campo o barrios serrados, para organizarse y funcionar. Lamentablemente la ley no hace obligatorias sus disposiciones para la organización y funcionamiento de estas urbanizaciones. La ley expresa en su art 48 "...**podrán** regirse por el régimen de la propiedad horizontal, con lo que da a entender que estas urbanizaciones podrían organizarse y funcionar con un estatuto diverso. También el art 55 hace facultativo el estatuto, para las urbanizaciones ya existentes antes de la ley, al expresar "...**podrán** adecuarse y ampararse al régimen que se crea...". Los artículos 48 a 55 de la ley N° 17.292 fueron reglamentados por el Decreto N° 323/001 del 21 de agosto de 2001.

El estatuto de la propiedad horizontal

El estatuto de la propiedad horizontal aplicable a estas urbanizaciones privadas esta establecida en el art 50 de la ley. Este articulo expresa: Cada propietario será dueño exclusivo de su lote o unidad y copropietario de los bienes afectados al uso común; "La copropiedad de los bienes comunes es inseparable de la propiedad de cada lote o unidad; Serán bienes comunes, aquellos destinados al uso y goce de todos los copropietarios, tales como:...". La disposición de este artículo coincide conceptualmente con lo dispuesto en los artículos 2º, 3º y 4º de la ley 10.751, que contiene y desarrolla el estatuto de la propiedad horizontal. Sin embargo el citado art 50 tiene su utilidad para ratificar la especialidad y originalidad que este estatuto implica con respecto al estatuto primigenio de 1946.

Bienes individuales y bienes comunes

El estatuto originario de la propiedad horizontal distingue entre los bienes individuales y los comunes (arts 1º a 4º de la ley 10.751); las leyes posteriores mantuvieron la distinción y esta ley no es una excepción (art 48 inc 2º de la Ley 17.292).

La ley define a las urbanizaciones de propiedad horizontal como: "todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual

complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales (art 48 inc 2º). La unidad de propiedad horizontal es en esta ley el "lote" o "fracción de terreno, deslindado en el plano como fracción individual"(art 49);tenga o no construcciones. Su individualización se hará en forma similar a la de la propiedad horizontal conocida: "padrón matriz y número de unidad", separados por guión. Esta es una de las originalidades de esta ley: en la ley originaria sobre la propiedad horizontal el terreno constituía el bien común por antonomasia (art 3º de la ley 10.751). En esta Ley N º 17.292 asistimos a la novedad de la pérdida de "protagonismo" del edificio como bien destinado a la división horizontal y a la pérdida de la intangibilidad del terreno como bien común indivisible. Aquí lo divisible en bienes individuales y comunes es el terreno mismo y el edificio resulta ser un elemento eventual y no necesario para constituir el "lote","fracción independiente" o "unidad "de propiedad horizontal (art 48y 49 de la ley).

Zona de radicación de las urbanizaciones

Otra de las originalidades de esta ley, es que lleva, o puede llevar, la propiedad horizontal al campo.

La Ley Nº 10.751 no prohibía que la propiedad horizontal pudiera radicarse en zona rural, pero desde el punto de vista sociológico, lo propiedad horizontal surgió y se desarrollo como un fenómeno exclusivamente urbano; y no solo urbano, sino relativo a las grandes ciudades. Su aparición misma estuvo determinada por la necesidad de aprovechar mejor la reducida área territorial urbana, en atención a la creciente concentración de la población en las grandes ciudades.

La Ley Nº 17.292 proporciona un estatuto para las "urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales" (art 48 inc 1) y faculta a la Intendencia Municipal respectiva, para "incorporarlas a la categoría de urbana o suburbana" (art 48 inciso final). O sea: Que la ley no obliga a la Intendencia Municipal a incorporar al inmueble a la zona urbana o la suburbana; por lo tanto la Intendencia Municipal puede dejar que permanezca en zona rural.

Nacimiento del sistema horizontal

El acceso al sistema de la propiedad horizontal o "estado horizontal" se producirá cuando se cumplan los requisitos enumerados en el art 51 de la ley:

- a) La habilitación final de las obras de infraestructuras
- b) La inscripción del plano de mensura y fraccionamiento horizontal, luego del "cotejo" municipal
- c) Otorgamiento e inscripción del reglamento de copropiedad (art 50 inc 3)

La ley toma elementos constitutivos de las leyes anteriores; es mas exigente que la Ley 10.751 en la que se accedía al sistema con la sola habilitación municipal del edificio (art 30 de la Ley N° 10.751), Nada dice del seguro contra riesgos de incendios a que se refiere el art 30 de la Ley N° 10.751; pero es claro que él resulta exigible sobre las obras de infraestructura, de conformidad con lo establecido en el art 54 inc 1 de la ley N° 17.292, que hace aplicable a este estatuto especial de la propiedad horizontal lo dispuesto por las otras leyes en la materia.

El estado horizontal nacerá entonces cuando estén terminadas y habilitadas las "obras de infraestructura"(bienes comunes del complejo).

Estado de prehorizontalidad

La Ley N° 12.358 del 3 de octubre de 1957 permitió inscribir en el Registro General de Inhibiciones, sección Único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, el compromiso de compraventa de unidades de propiedad horizontal de los edificios en construcción (aun no habilitados) y aun de los edificios simplemente proyectados. El art 9 de la Ley 12.358 dio nueva redacción al art 15 de la Ley N° 10.751, redacción que aun hoy se mantiene. La futura unidad horizontal estaba individualizada desde el punto de vista grafico en un "plano o croquis de señalamiento", sin inscribir, firmado por agrimensor o arquitecto. A esta situación del edificio y a la posibilidad legal de otorgar promesas de compraventa inscribibles, la doctrina llamo "estado de prehorizontalidad".

Esta Ley N° 17.292 también organiza o prevé un estado de prehorizontalidad en el art 53. Las promesas de compraventa de las unidades horizontales de esta ley podían ser inscriptas si se cumplen dos condiciones:

- a) La existencia de un "plano proyecto" inscripto en Catastro
- b) Concesión del permiso municipal de construcción de las obras de infraestructura.

Adelanto del estado horizontal

El estado horizontal podía existir aun antes de la existencia del edificio, si la construcción de dicho edificio fuera a ser realizada con un préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay y dicha construcción fiscalizada por dicho Banco (art 34 del Decreto ley N° 14.261). Esta disposición se extendió a los edificios construidos con préstamos concedidos por bancos privados (art 2 de la Ley N° 16.760).

Según esta Ley N° 17.292 cuando en el financiamiento de las obras de infraestructura intervengan el Banco Hipotecario del Uruguay o un banco privado, será aplicable a las urbanizaciones de propiedad horizontal, el ingreso anticipado al estado horizontal a que se refiere el Decreto ley N° 14.261, Capítulo III y la Ley N° 16.760 (art 54 inc 2 de la Ley N° 17.292).

Determinación de la unidad

Una vez logrado el acceso al sistema horizontal por alguno de los procedimientos antes analizados, la unidad o apartamento de propiedad horizontal obtendrá la "autonomía jurídica" o aptitud necesaria para ser objeto de negocios dispositivos.

El numero de padrón de cada unidad es concedido por Catastro en el certificado de empadronamiento y valores reales que expide cuando devuelve el plano de fraccionamiento horizontal, es decir con la constancia de cotejo e inscripción. Dicho documento sirve de base junto con el citado plano, para el otorgamiento del reglamento de copropiedad. El numero de padrón de la unidad horizontal esta compuesto con el numero de padrón del terreno, al que se denomina padrón matriz, separado por un guión del numero de la unidad (art 4 del decreto

del 16 de enero de 1947). En los casos en que en un solar se hubiera construido mas de un edificio, cada edificio es considerado por la Dirección de Catastro, un "bloque" independiente y debe ser individualizado con una letra mayúscula (excluidas las letras "Ch" y "Li"). De esa manera el padrón horizontal de una unidad, se integrara con el número de padrón del terreno, o padrón matriz, seguido de la letra mayúscula identificatoria del bloque y seguido del numero de unidad. Así en un terreno empadronado con el numero 1000, la unidad 001 del primer edificio considerado, tendrá el siguiente numero de padrón: "1000/A/001".

Los datos que la ley exige para individualizar al terreno y a la unidad son los mencionados en el art 41 del Decreto ley N° 14.261.

Todos ellos se extraen del plano de fraccionamiento horizontal inscripto en Catastro y del certificado catastral de empadronamiento y valores reales de las unidades. Ambos documentos se utilizan para la descripción de las unidades que se realiza en el reglamento de copropiedad.

El plano de fraccionamiento horizontal, que puede estar integrado por una o varias láminas, contiene además un croquis de ubicación del terreno o plano de mensura del terreno. El certificado referido solo se utiliza para el otorgamiento del reglamento de copropiedad.

En las enajenaciones de unidades de propiedad horizontal, es costumbre exigir al enajenante además del título de propiedad de la unidad, una copia del plano de fraccionamiento horizontal y una copia del reglamento de copropiedad; si el plano estuviera integrado por varias láminas, se le pide la lámina que corresponde al piso o planta en que se ubica la unidad y la que contiene el croquis de ubicación del terreno.

Estos documentos completan la "titulación" de la unidad y fueron entregados al primer adquirente de cada unidad.

El Reglamento de Copropiedad

El reglamento de copropiedad es un reglamento que precisa los derechos y obligaciones de cada propietario individual de las unidades en que se divide un edificio (art 16 inc2 de la Ley N° 10.751).

Se otorga en escritura publica y debe ser inscripto en el Registro de la

Propiedad, Sección Inmobiliaria del lugar de radicación del inmueble. Obliga no solo a sus otorgantes, sino también a los adquirentes de unidades que no lo consintieron (art 16 inc 2 de la Ley NC 10.751). Debe ser otorgado por los propietarios de las unidades o por los promisorios compradores con promesa inscrita (art 16 de la Ley NC 10.751). El Decreto ley N° 14.560 art 7 literal B, fija la mayoría especial que se requiere para su otorgamiento o modificación. En la práctica es otorgado por el propietario o los propietarios que obtuvieron el acceso al sistema horizontal.

Su otorgamiento no es obligatorio cuando se accede al sistema horizontal por construcción o adaptación del edificio de conformidad con la Ley N° 10.751 (art 17). En las otras formas de acceso al sistema, su otorgamiento e inscripción es obligatorio, pues constituye uno de los requisitos que la ley impone para poder acceder al estatuto horizontal (arts 5 literal D, 34 literal C, del Decreto ley N° 14.261).

Los datos técnico-jurídicos que se consignan en el reglamento se extraen del plano de mensura y fraccionamiento horizontal inscripto, del certificado de valores reales que expide Catastro y del respectivo permiso de construcción, en su caso.

El contenido del reglamento de copropiedad se puede dividir en cuatro partes fundamentales: **1º)** Una descripción del terreno, edificio, unidades horizontales y partes materiales del edificio, hecha en base al plano de fraccionamiento horizontal, al certificado catastral de valores reales y, en su caso, al permiso de construcción, en la cual se enumeran y detallan los bienes individuales y los bienes comunes. **2º)** Un enunciado precisando los derechos y obligaciones de cada propietario individual. **3º)** Una parte orgánica, en la que se establecen las autoridades del edificio (administrador y asamblea de copropietarios, fundamentalmente), con enumeración de atribuciones y reglamentación de funcionamiento de los órganos colegiados. **4º)** Una serie de cláusulas o constancias impuestas por la ley o por la conveniencia práctica, en las que se prevé principalmente: **a)** el otorgamiento de una hipoteca recíproca, que grava a cada unidad en favor de los propietarios de las otras unidades, en garantía de los gastos comunes (art 6 del Decreto ley NC 14.261); **b)** el contralor de que el edificio ha sido asegurado contra incendios (art 5 lit C del Decreto ley N° 14.261); **c)** el valor de cada unidad, atribuido en base a los primeros valores reales fijados por Catastro. Este valor fija invariablemente el porcentaje de

participación de cada unidad en la propiedad de los bienes comunes. Esa proporcionalidad calculada con referencia al valor total del edificio se acostumbra a medir en milésimos y proporciona también la base de distribución de la contribución al pago de los gastos comunes. En las llamadas "urbanizaciones de propiedad horizontal", la cuota parte en la copropiedad o en los bienes comunes, será directamente proporcional a la superficie de cada lote o unidad, salvo que otra previsión se establezca en el reglamento de copropiedad (art 50 inc 2 de la Ley N° 17.292); **d)** por ultimo, una serie de cláusulas exigidas por el Banco Hipotecario del Uruguay, que aunque no son de inclusión obligatoria, son exigidas por dicho Banco, como requisito para el otorgamiento de prestamos con garantía hipotecaria de una unidad. Consisten fundamentalmente, en la facultad de inspección dada al Banco Hipotecario del Uruguay y a la renuncia de prioridad de la hipoteca reciproca para el caso de que una unidad sea ejecutada por el Banco Hipotecario del Uruguay en virtud de una hipoteca posterior pactada a favor de dicho Banco

☐ ☐ **DESCRIPCIÓN Y DESLINDE**

Mediante la descripción y el deslinde se precisa e individualiza perfectamente un inmueble con la finalidad de dar seguridad al tráfico jurídico.

En primer lugar se individualiza el bien, por ejemplo como propiedad común, propiedad horizontal, bien rural, y luego se lo distingue de lo demás, se expresa su frente, bienes con los cuales limita, expresando la orientación de cada uno de los elementos que se cita y sus medidas, eso es en definitiva deslindar.

Los elementos a tomar en consideración son:

1. El Departamento
2. La sección o localidad catastral
3. Numero de Padrón.
4. El Plano de Mensura, con expresión del
5. Agrimensor o Ingeniero Agrimensor que haya confeccionado, la fecha de inscripción en la Dirección Nacional de Catastro u oficinas departamentales o locales.
6. El área o superficie del bien.

Los datos que son relevantes a los efectos de la descripción y deslinde surgen de los títulos, los planos, la información arrojada por Catastro.

DESCRIPCION Y DESLINDE DEL PADRÓN 57.671

Unidad 002, que forma parte del edificio construido por el régimen común, e incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal según las normas de la ley 10.751 y Decreto Ley 14.261, en terreno ubicado en el Departamento de Montevideo, Localidad Catastral Montevideo, zona urbana, padrón matriz número cincuenta y siete mil seiscientos setenta y uno (57.671), el que según título y Plano de Mensura y Modificación del Ingeniero Agrimensor Luis GONELLA, de fecha mayo de 1995, cotejado el plano por el Servicio de Contralor de Edificaciones Sección Alineaciones de la Intendencia Municipal de Montevideo el 4 de abril de 2003, e inscripto en la Dirección General de Catastro con el número 36670, el 24 de julio de **1994**, consta de una superficie de mil trescientos seis metros, cincuenta decímetros con frente al Noreste en 25,80 metros a la Avenida Millán números 3701 y 3715; y al Sureste por ser esquina en 43,32 metros de frente a la calle Reyes números 1281, 1285, 1293, y 1299. La citada unidad 002, está empadronada con el número cincuenta y siete mil seiscientos setenta y uno barra cero cero dos (57.671/002), y según el citado plano se integra con: **1)** Parte a en planta baja a cota vertical más 16 centímetros, con una superficie de doscientos sesenta y tres metros treinta y un decímetros (263 metros, 31 decímetros); **2)** parte b en subsuelo a cota vertical menos 2,34 metros con una superficie de noventa y nueve metros cuatro decímetros (99 metros, 4 decímetros). Área total: trescientos sesenta y dos metros treinta y cinco decímetros. Accede a esta unidad el derecho de utilización exclusivo de los siguientes bienes comunes: **a)** Patio C en planta baja a cota más 10 centímetros con una superficie de siete metros 2 decímetros (7 metros, 2 decímetros), y **b)** Porche M en planta baja a cota 0 metro, con una superficie de ocho metros noventa y nueve decímetros (8 metros, 99 decímetros). El acceso al local es por la Avenida Millán número 3701. La unidad descrita tiene como antecedente gráfico el plano de mensura y fraccionamiento de del Agrimensor Luis Gonella, de agosto de 1988, cotejado en setiembre siguiente por la División

Capital Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección General de Catastro Nacional e inscripto en dicha Oficina el 20 de abril de 1989 con el número 14.029.

☐ ☐ **RELACIONADO DE PROCEDENCIAS**

¿QUÉ SE DEBE CONSIGNAR EN EL PROCESO DOMINIAL?

- I) **SUJETOS INTERVINIENTES** – Personas físicas: nombre y apellidos, estado civil. Personas jurídicas: denominación social.
- II) **NATURALEZA DEL ACTO** – Estableciendo título y modo.
- III) **ESCRIBANOS ACTUANTES** – En cada negocio objeto de estudio.
- Ic) **FECHA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LOS DIFERENTES NEGOCIOS CON LOS DATOS DE INSCRIPCIÓN DE LA ÚLTIMA PROCEDENCIA** – Dicha inscripción es requerida por el registro a efectos de controlar el tracto sucesivo.
- ς) **LA ANOTACIÓN DEL ÚLTIMO TÍTULO** - Los artículos 14 y 15 de la Ley 10.793 siguen vigentes puesto que esta ley mantiene su vigencia en lo que no se oponga a la ley 16.871, por lo cual hay que anotar el último título, es decir el título por el que adquirió el que hoy viene a disponer del bien. En el caso de que la propiedad del bien que se trasmite, pertenezca a varios titulares en diferentes proporciones, y dichas proporciones se transmitieron separadamente, deberíamos anotar varios títulos a fin de dejar constancia de la transmisión de la propiedad completa del bien. También es de resaltar que en el caso de inmuebles en mayor área (anteriores a la Ley 16.871 y su decreto reglamentario) muchas veces hay un título único que comprende las diferentes fracciones que lo integran, por lo cual anotaremos y devolveremos el mismo, supuesto que también se da con frecuencia en inmuebles que están hipotecados a favor de un Banco cuyo título se encuentra depositado en manos del acreedor por lo cual debemos proceder también a anotarlo y devolverlo.

PROCESO DOMINIAL

El inmueble objeto de esta escritura se encuentra al abrigo de las pretensiones del Fisco de acuerdo a lo establecido en el artículo 1194 del Código Civil y al artículo 121 de la ley 12.802, con su configuración y deslinde actual y conforme a los documentos que tuve a la vista, tiene el siguiente proceso dominial:

(1911)-Esteban MUSTO, casado en primeras nupcias con Ana Musto, enajenó por título compraventa y modo tradición a Andrés ANDOLFATTO, soltero y Angel

ANDOLFATTO, casado con Segunda Virginia Vignolo, quienes adquirieron en común pro indiviso y por partes iguales dos solares de terreno, según escritura que autorizó el Escribano Luis Q. Cardozo, el 4 de marzo de 1911, inscrita en el Registro General de Traslaciones del Dominio de Montevideo con el número 1914, al folio 820 del libro 50.

(1938)- Angel ANDOLFATTO, casado en primeras nupcias con Segunda Virginia Vignolo, Dante ANDOLFATTO, soltero y Amanda Elva ANDOLFATTO casada con Juan Carlos Rebufello, procedieron a la partición de los bienes quedados al fallecimiento del causante Andrés ANDOLFATTO, adjudicándose el bien relacionado a **Angel ANDOLFATTO**, en escritura que el 15 de octubre de 1938 autorizó el Escribano Toribio V. Martínez, cuya primera copia expedida en función de hijuela para el adjudicatario fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo con el N° 645, al F° 405 vuelto, del L° 228.

(1942)- Angel ANDOLFATTO falleció intestado el día 18 de diciembre de 1942 en la décimocuarta sección judicial del departamento de Montevideo, siendo de estado civil casado en primeras nupcias con Segunda Vignolo. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Primer Turno en el expediente caratulado “ANDOLFATTO, Angel. Sucesión”, y del Certificado de Resultancias de Autos expedido el día 31 de diciembre de 1943, resulta que: 1) Que por auto de fecha 18 de marzo de 1943 se decretó la apertura judicial de la sucesión. 2) Se efectuaron las publicaciones de estilo por el plazo legal, emplazándose a los interesados por 30 días en el Diario Oficial y la Justicia Uruguaya según constancia de la oficina actuaria. 3) Se practicó relación de bienes con inclusión del bien de referencia. 4) Por auto de fecha 20 de diciembre de 1943 previa vista fiscal, se declararon únicos y universales herederos del causante Angel ANDOLFATTO a sus hijas legítimas: María Angélica, Sara y Dalma ANDOLFATTO VIGNOLO correspondiéndole la cuota parte de 1/8 a cada uno, y a sus nietos legítimos **María Esther, Blanca Rosa y Raúl Angel COBAS ANDOLFATTO** a quienes le corresponde la cuota parte de 1/24 a cada uno de ellos, quienes comparecen por derecho de representación de su prefallecida madre Angela Julieta Andolfatto Vignolo, sin perjuicio de los **derechos de la cónyuge supérstite Secundina o Segunda**

VIGNOLO por su mitad de gananciales, o sea la cuota parte de 1/2. 5) Se tuvo en cuenta la relación de bienes con inclusión del padrón número 57.671.

(1952)- María Angélica ANDOLFATTO falleció intestada el día 5 de junio de 1952 en la décimocuarta sección judicial del departamento de Montevideo. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 5° Turno en el expediente caratulado “ANDOLFATTO, María Angélica. Sucesión”, y del Certificado de Resultancias de Autos expedido el día 31 de agosto de 1954 resulta que: 1) Que por auto de fecha 5 de setiembre de 1952 se decretó la apertura judicial de la sucesión. 2) Se efectuaron las publicaciones de estilo por el plazo legal, emplazándose a los interesados por 30 días en el Diario Oficial y La Justicia Uruguaya. 3) Se practicó relación de bienes con inclusión de 1/8 padrón N° 57671 en m/á superficie 1306 m, 1 dm. de referencia. 4) Por auto de fecha 28 de junio de 1954 previa vista fiscal, se declaró única y universal heredera de la causante María Angélica ANDOLFATTO a su madre legítima: Segundina o Secundina o Segunda VIGNOLO. 5) Se tuvo en cuenta la relación de bienes con inclusión del padrón número 57.671.

(1968)- Segundina o Segunda Virginia VIGNOLO, falleció intestada el 28 de agosto de 1968, en la décimo cuarta sección judicial del departamento de Montevideo, siendo viuda de Angel Andolfatto. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 6° Turno en el expediente caratulado “VIGNOLO, Segundina o Segunda Virginia. Sucesión”, Ficha N° S-736-968 año 1968 y del Certificado de Resultancias de Autos expedido el día 1 de diciembre de 1969 y 24 de junio de 1986, inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo con los N° 1167 y 565, L° 630 y 839 resulta que: 1) Que por auto de fecha 29 de noviembre de 1968 se decretó la apertura judicial de la sucesión. 2) Se efectuaron las publicaciones de estilo por el plazo legal, emplazándose a los interesados por 30 días en el Diario Oficial y La Justicia Uruguaya. 3) Se practicó relación de bienes con inclusión de 5/8 a la parte del bien referencia. 4) Por auto de fecha 4 de noviembre de 1969 y 12 de mayo de 1986 previa vista fiscal, se declararon únicos y universales herederos de la causante Segundina o Segunda Virginia VIGNOLO a sus hijas legítimas Sara y Dalma ANDOLFATTO VIGNOLO correspondiéndole la cuota parte de 5/24 a la parte a cada uno y a sus nietos legítimos Raúl Angel, Blanca Rosa y

María Esther COBAS ANDOLFATTO, a quienes le corresponde la cuota parte de **1/9** partea cada uno de ellos, en representación de su madre prefallecida Ángela Julieta ANDOLFATTO VIGNOLO.

(1974)- Raúl Angel COBAS ANDOLFATTO, casado con Ida Plá, **Blanca Rosa COBAS ANDOLFATTO**, casada con Francisco Crestonello, **María Esther COBAS ANDOLFATTO**, casada con Raúl Quesada, **Sara ANDOLFATTO VIGNOLO**, casada con Juan Bazy **Dalma ANDOLFATTO VIGNOLO**, viuda de José Fernández enajenaron por título compraventa y modo tradición parte del inmueble empadronado con el N° 57.671 la fracción “A” superficie 126 m, 38 dma **Alberto DE LOS SANTOS MARTÍNEZ**, casado con Susana Elisa Lanús Berrutti, en escritura que el 19 de diciembre de 1974 autorizó el Escribano Cipriano Alberto MARTÍNEZ IRIGOYEN, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Traslaciones del Dominio de Montevideo con el N° 53, al F° 15, del L° 692.

(1984)- Dalma ANDOLFATTO VIGNOLO, falleció intestada en Montevideo, el 31 de diciembre de 1984, siendo de estado civil viuda de José Benito Fernández Durán. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Familia de 1° Turno en el expediente caratulado “ANDOLFATTO VIGNOLO, Dalma. Sucesión”, Ficha N° F/112/85 año 1985 y del Certificado de Resultancias de Autos expedido el día 8 de agosto de 1985, inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo con el N° 1454, F° 1666, L° 826 resulta que: 1) Que por auto número 1582 de fecha 13 de marzo de 1985 se decretó la apertura judicial de la sucesión. 2) Se efectuaron las publicaciones de estilo por el plazo legal, emplazándose a los interesados por 30 días en el Diario Oficial y La Gaceta Comercial. 3) Se practicó relación del bien con inclusión del de referencia, 1/3 del inmueble padrón N° 57671 en m/á superficie 1306 m, 1 dm. 4) Por auto número 3512 de fecha 31 de julio de 1985 previa vista fiscal, se declararon únicos y universales herederos de la causante Dalma ANDOLFATTO VIGNOLO a su hermana Sara ANDOLFATTO VIGNOLO y a sus sobrinos Raúl Angel, Blanca Rosa y María Esther COBAS ANDOLFATTO, correspondiéndole a cada uno de ellos 1/12 ava parte del bien relacionado.

(1990)- Raúl Angel COBAS ANDOLFATTO, casado con Ida Plá,Blanca Rosa COBAS ANDOLFATTO, casada con Francisco Crestonello,María Esther COBAS ANDOLFATTO, casada con Isidro Raúl Quesada,Sara ANDOLFATTO VIGNOLO, viuda de sus únicas nupcias Juan Bazénajenaron por título compraventa y modo tradición la unidad 002 del inmueble empadronado con el N° 57.671 a **ATAHUALPA S.R.L.**, en escritura que el 29 de marzo de 1990 autorizó el Escribano Nelson RevelloNoceti, cuya primera copia fue inscripta en el Registro General de Traslaciones del Dominio de Montevideo con el N° 439, al F° 514, del L° 924.

Antecedentes históricos dominiales del Padrón N° 57.671

(1842)- José de LAPUENTE adquirió del Supremo Gobierno de la República el inmueble que más ampliamente se mencionará, según escritura autorizada por el Escribano Juan Pedro González, el 17 de marzo de 1842.

(1852)-

(1864)- **Emilio de LAPUENTE y Juliana LAVALLEJA** viuda de José de LAPUENTE, enajenaron por título compraventa y modo tradición a Pio CORDARA, un inmueble denominado “terreno mayor”, según escritura autorizada por el Escribano Manuel Vicente Sánchez, el 9 de setiembre 1864.

(1876)- Pio CORDARA, enajenó por título compraventa y modo tradición a Esteban MUSTO y Juan ZUNINO, quienes adquirieron en común pro indiviso y por partes iguales un inmueble identificado como “terreno mayor”, según escritura que autorizó el Escribano Carlos Casaravilla, el 11 de setiembre de 1876.

(1877)- Juan ZUNINO enajenó por título compraventa y modo tradición a Esteban MUSTO, la mitad indivisa que le correspondía en el inmueble antes referido, según escritura que autorizó el Escribano Carlos Casaravilla, el 16 de octubre de 1877.

(1887)- Emilio DE LAPUENTE enajenó por título compraventa y modo tradición a Esteban MUSTO, quien adquirió el inmueble identificado como “terreno menor”, según escritura que autorizó el Escribano Julio Silvera, el 10 de mayo de 1887.

CONSIDERACIONES DE LA PROCEDENCIA

La doctrina nacional entiende que la **partición** no es “título” de adquirir, sino un negocio jurídico declarativo, en el cual se sustituye la cuota indivisa sobre uno a varios bienes o sobre una universalidad jurídica, por uno o varios bienes concretos y determinados, poniendo así fin a la indivisión. Se pasa de la propiedad compartida sobre varios bienes a la propiedad exclusiva sobre los bienes del lote o hijuela.-

El efecto declarativo de la partición está establecido en el artículo 1151 del Código Civil: *“Hecha la partición, cada coheredero se reputará haber sucedido inmediata y exclusivamente al difunto en todos los casos que le hubieren cabido y no haber tenido jamás parte alguna en las otras cosas de la sucesión (art. 2330)”*.- Este efecto declarativo y retroactivo se extiende a toda clase de particiones, a la sucesoria, a la cual se le aplica directamente el artículo transcrito y respecto de las otras particiones a las que se le aplica el estatuto de las sucesorias por expresa remisión legal, con referencia a la partición de la indivisión post-comunitaria encontramos el artículo 2013 del Código Civil: *“La división de los bienes sociales se sujetará a las reglas dadas para la partición de los bienes hereditarios”*.-

Vaz Ferreira, Molla, Arezo entre otros, sostienen que en el caso de la indivisión post-comunitaria el efecto declarativo se retrotrae a la fecha del “título adquisitivo”; una posición minoritaria entiende que el efecto declarativo se retrotrae al momento de la disolución de la sociedad conyugal.-

El efecto declarativo de la partición determina que los embargos trabados contra los bienes indivisos sólo se mantendrán contra los bienes adjudicados al deudor; sobre los bienes adjudicados a los coindivisarios no deudores la medida cautelar caducará o deberá ser levantada (posición del Notariado Nacional, Jornada XXXIII).- ^{7 y 7 bis.}

⁷ RUBBO Horacio, *Técnica Notarial, Actuación del escribano en el derecho de las sucesiones*, Tomo I, pág. 187 y siguientes

▪ CALIDAD DEL TÍTULO

¿Tiene o no carácter de título perfecto? ¿Merece observaciones?

Existen dos acepciones de “Título Perfecto”:

A.- El título es perfecto si no contiene la posibilidad de resolución.

Por ejemplo, un saldo impago de precio que habilite al ejercicio de la acción resolutoria.

B.- El título es perfecto si la obligación que de él emana es la de transferir el dominio y no la mera entrega. De ello resulta que, si el vendedor no es dueño incumple el contrato porque no puede transferir un dominio que no tiene.

El concepto de título perfecto abarca los siguientes elementos:

a.- **Elemento de derecho material:** Asegurar la pacífica posesión del bien vendido y la propiedad legítima del adquirente.

b.- **Elemento de derecho notarial:** La correcta circulación de los documentos que acreditan la propiedad en caso de disposición total o parcial del dominio adquirido.

c.- **Elemento económico:** Que el goce pacífico asegure el valor económico del bien adquirido y que la regularidad de los documentos no exija desembolso alguno al comprador.

d.- **Elemento procesal:** En el caso de un eventual proceso sobre el dominio adquirido, el título perfecto sirva de plena prueba del dominio y asegure una sentencia favorable.

Estos cuatro puntos han sido resumidos por la Asociación de Escribanos del Uruguay en el siguiente concepto de Título Perfecto:

^{7 bis} BAGDASSARIAN, Dora. *Estudio de Títulos y liquidación de créditos. Charla dictada en DICCAP 1998.*

“Se entiende por título perfecto de un inmueble, aquel que compruebe que el bien se encuentra al abrigo de las pretensiones del fisco y que, por haberse declarado extinguidos los derechos de terceros o por haberse cumplido las exigencias legales en las anteriores transmisiones de dominio hasta las que acrediten el derecho de propiedad del actual vendedor, se encuentra éste en las condiciones de transferir válidamente la posesión y dominio pleno del bien, sin que exista causa que pueda dar lugar a evicción, y que en los instrumentos que acrediten el derecho del vendedor, no aparezcan defectos cuya subsanación imponga un desembolso al adquirente”.

La finalidad del título causal a la que ya hicimos referencia, es servir de fundamento eficiente para la adquisición del derecho de propiedad; no basta entonces con que el título causal sea válido y eficaz, sino que: a) debe haber sido consentido por el dueño de la cosa o todos los condóminos (artículo 769 numeral 1 Código Civil); b) debe ser definitivo, no resoluble; es decir, las obligaciones por el creadas deben haber sido cumplidas y constatar en los títulos ese cumplimiento.

Por ejemplo; si en la titulación de una compraventa encontramos que consta haberse pagado el precio, ya sea que surja de la misma compraventa o de una paga otorgada en documento separado posterior, el título será definitivo, ya que han quedado extinguidas por la paga las posibles acciones del vendedor (artículo 1448 Código Civil).

Si no constare el pago, el título no será definitivo, sino “resoluble”, es decir, el vendedor tendrá acción contra su comprador para que este le pague su deuda (acción ejecutiva para reclamar el pago) y tendrá además, la posibilidad de pedir la resolución de la compraventa con daños y perjuicios (artículo 1731 del Código Civil).

Esta acción resolutoria que deja pendiente el título en el que no consta el pago, es lo que hace que el título sea “resoluble”.

El título causal resulta “observable”, mientras no se acredite el pago.

Con respecto a la titulación del caso en estudio del padrón 14532, luego de estudiado el mismo, concluimos que dicho título puede considerarse “perfecto”.

Capítulo V

TRÁMITES NECESARIOS ANTE OFICINAS ESTATALES.

1) DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS:

El documento denominado “Cédula Catastral” lo expide la Dirección General de Catastro, la cual tiene su ubicación física en Montevideo en la

Avenida Rondeau número 1435, (también puede solicitarse en la Dirección General de Registros – subsuelo de la Asociación de Escribanos del Uruguay – Edificio del Notariado).

A partir del 17 de setiembre de 2008 el Decreto Reglamentario 441/08, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Artículo 160 inciso final de la Ley 18172, eliminó el cobro de las tasas que percibe la Dirección General de Catastro. Debido al mismo en la actualidad la Dirección General de Catastro cuenta con un servicio de emisión de Cédulas Catastrales comunes por intermedio de internet, el cual se encuentra disponible en su página web www.catastro.gub.uy.

La Dirección General de Catastro, es un organismo dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, el cual informa el valor real del inmueble en base al padrón por nosotros proporcionados.

REGULACIÓN LEGAL: Texto Ordenado de la DGI Título 1º - Capítulo 2 (Artículos 10 a 13), Decreto número 486/997, Ley número 12.804 Artículo 297 y Ley número 13.695 Artículo 115.

El **valor catastral** es consecuencia de un proceso técnico normalizado de valoración, que toma en cuenta características intrínsecas así como extrínsecas del inmueble, siendo independiente de consideraciones o apreciaciones personales, ya que esa operación se realiza dentro de un contexto reglado, obligando así a que el valor catastral tenga una cuota superior relacionada con el valor de mercado.

El **valor real** por su parte, es el aforo que realiza la Dirección General de Catastro tomando en cuenta distintos elementos tales como ubicación del bien, metraje, área edificada, frentes, etc.

DATOS NECESARIOS:

Para las Cédulas Catastrales Urbanas:

- Departamento en que está ubicado el bien
- Localidad
- Número de padrón
- Unidad (apartamento)
- Block

Debemos destacar también que existe otro tipo de Cédula Catastral denominada Cédula con historia del padrón. Es un documento que ofrece la información de la Cédula Catastral y además brinda información adicional sobre los antecedentes inmediatos del padrón, como por ejemplo: número de padrón

anterior o plano de mensura que lo origina. En general se utiliza para estudios sobre deudas impositivas y estudios dominiales.

VALOR CATASTRAL COMO VALOR BASE: Lo que Catastro debe suministrar es un valor base relacionado directamente con los valores de mercado. El valor catastral debe reflejar el valor del inmueble en el momento de la valoración. Es por eso que es imprescindible que el valor catastral sea revisado periódicamente, dado que las variables de mercado, básicamente dentro de los escenarios urbanos no se desarrollan uniformemente en la relación espacio – tiempo. Esto quiere decir que, diferentes zonas de una ciudad sufren incrementos o decrementos en los valores inmobiliarios, derivados de las acciones comunales (obra de infraestructuras, transporte, etc.), de la dinámica edilicia o simplemente de factores culturales. La fijación de valores reales y de su actualización es condición de la política equitativa de la distribución de impuestos.

EFFECTOS NOTARIALES: La Cédula Catastral arroja el Valor Real del bien, el que debe tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (I.T.P, Título 19 del Texto Ordenado de la D.G.I).

Asimismo, debe cumplirse con la exigencia legal de agregación del documento a efectos de la inscripción y registro del acto, de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 84 y 85 de la Ley número 16.462, Artículo 10 del Decreto 364/95 reglamentario de la Ley relacionada y Artículo 14 del Decreto 99/98 reglamentario de la Ley número 16.871.

En la actualidad de conformidad con el Decreto 515/07 de 27 de diciembre de 2007, a los efectos de determinar el valor real de los bienes inmuebles se tomará como base para liquidar el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (I.T.P), el Impuesto al Patrimonio y el Impuesto a la Enseñanza Primaria, el importe resultante de promediar los valores reales fijados por la Dirección General de Catastro para los últimos 5 años.

Por dicha razón es que las Cédulas Catastrales se expiden con los valores reales de los últimos 5 años y es el Escribano actuante el encargado de realizar los cálculos necesarios a los efectos de determinar el valor real correspondiente al año 2010.

Las Cédulas Catastrales pueden arrojar que: “No cumple con el Artículo 178 de la Ley número 17.296”, lo cual significa que no se ha presentado ante la Dirección de Catastro la Declaración Jurada de Caracterización Urbana del

inmueble, en la que puede intervenir un Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Agrimensor, por la que dichos profesionales realizan un estudio del inmueble, y una descripción de las mejoras existentes en el mismo, que culmina con la referida Declaración Jurada que se presenta a Catastro, quien actualiza el Valor Real del bien. Situación ésta presente en la cédula catastral obtenida a los efectos del estudio del presente.

Si el plano en base al cual se describe el inmueble con que trabajemos, es posterior al 26 de junio de 2002, la caracterización urbana es obligatoria a los efectos de la inscripción de la primera copia en el Registro (Ley número 17.296 de 21 de febrero de 2001). Debe tenerse presente que en este caso además, si el inmueble se describe conforme a un plano posterior al 1º de agosto de 2004, debe pagarse el Impuesto Adicional del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales por un valor equivalente al 5% de lo pagado por I.T.P. por la operación, importe que debe pagarse mediante timbres profesionales que se adhieren en la primera copia de la escritura que se presenta a inscribir (Artículo 71 de la Ley número 17.368 y Decreto 413/04).

Si el plano fuera anterior, y surgiera de la Cédula Catastral que no se ha cumplido con la caracterización, si bien no es obligatoria, debe exigirse cuando se está en conocimiento de que en el inmueble se han efectuado modificaciones, obras, construcciones, o cambios, que hayan alterado su valor.

REGISTRACIÓN DE INMUEBLES: Además de la función antes expresada, la Cédula Catastral también se solicita a los efectos de la verificación del registro del inmueble en dicho organismo ya que deben ser registrados e inscriptos los planos del inmueble.

Es lógico pensar que ninguna administración que deba fiscalizar, permita la existencia de un bien del que no consten particularidades, de ahí la importancia de la actualización de los datos allí registrados. Debido a que los inmuebles no tienen matrícula visible, el basar los impuestos en un Catastro no actualizado, autorizaría “de facto” el manejo de datos respecto de edificios con matrículas de terreno baldíos desorientando a quienes sean propietarios en ambos casos.

2) DIRECCIÓN NACIONAL DE TOPOGRAFÍA - MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS:

Con el número de padrón solicitamos el plano en dicha Dirección, sita en la ciudad de Montevideo. En caso de que el Agrimensor esté en actividad, se le debe solicitar una autorización para obtener la copia del plano o bien que él mismo lo expida.

Control del plano en escritura de traslación o declaración de dominio: Ley número 12.804 (30 de noviembre de 1960).

Artículo 286 (Planos de Mensura): *“Las escrituras de traslación o declaración de dominio y las sentencias que declaran las prescripción adquisitivas, respecto de bienes inmuebles, deberán tomar como base y hacer mención al plano de mensura de los mismos. El plano deberá estar inscripto en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales, sus oficinas departamentales o en las dependencias administrativas que con anterioridad tuvieron a su cargo dicho cometido.*

El Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá los actos y sentencias expresados, si los documentos respectivos no contuvieran la mención que expresa el apartado precedente”.

Sin perjuicio de las disposiciones actualmente vigentes sobre el registro de planos, la expedición de copia actualizada, implica que el Agrimensor que la ejecuta haya verificado que los límites del inmueble a la fecha de la copia concuerdan con los establecidos en el documento gráfico original, debiendo dejar constancia de ello en la copia que se inscribe.

3) DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS - MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA:

La Dirección General de Registros, es una Unidad Ejecutora del Ministerio de Educación y Cultura, es decir, que pertenece a la llamada Administración Central del Estado.

REGULACIÓN LEGAL: Ley número 16.871 de 26 de setiembre de 1997 y Decreto Reglamentario 99/98 de 21 de abril de 1998.

ANTECEDENTES: La primera ley que organizó los Registros Públicos fue la número 10.793 de 25 de setiembre de 1946; sin perjuicio de que ya existía regulación aislada sobre algunos Registros. Posteriormente se dictaron innumerables normas modificativas de la anterior, entre otras: las Leyes número

13.318 (Artículos 55 a 63); 13.640; 14.862; 15.027; 15.851 (Artículo 107); 15.922, así como Decretos del Poder Ejecutivo número 155/68; 168/79, entre otros, regulando distintos aspectos registrales. La presente referencia a la regulación anterior adquiere especial importancia al considerar el Artículo 100 de la presente Ley Registral número 16.871, en cuanto deroga varias leyes anteriores en su totalidad, así como otras disposiciones que se opongan directa o indirectamente a ella. De lo anteriormente expresado se concluye que hay otras disposiciones que al no oponerse a la presente Ley, mantienen su vigencia.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL, es un concepto incluido en otro más amplio, Publicidad Jurídica en general como lo son las publicaciones en diarios, las notificaciones, los avisos radiales y televisivos, etc.

Artículo 54 inciso primero de la Ley número 16.871: ***“Efecto de la Publicidad: los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que se registren conforme a la presente Ley serán oponibles respecto de terceros a partir de la presentación al Registro...”***

La venta de inmueble no se considerará perfecta ante la Ley en tanto no se inscriba (Artículo 1664 del Código Civil). De aquí, se deduce la importancia de solicitud de información en éste Registro a fin de controlar el tracto sucesivo en los negocios y la posterior inscripción.

De acuerdo a la Ley Orgánica Registral número 16.871 (antes mencionada), al Artículo 294 de la Ley 17.296 de 21 de febrero de 2001 y al Decreto 106/97 de 8 de abril de 1997 dependen de la Dirección General de Registros los siguientes Registros Públicos:

- ◆ Registro de la Propiedad;
- ◆ Registro Nacional de Actos Personales; y
- ◆ Registro de Personas Jurídicas.

I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD – SECCIÓN INMOBILIARIA DE MONTEVIDEO:

El Certificado de Información Inmobiliaria, es el documento que brinda información respecto a los actos inscriptos en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria.-

Su ubicación física se encuentra en Montevideo, en la Avenida 18

de Julio número 1730, (Edificio del Notariado – Montevideo – actualmente 3er piso)

Para la solicitud y entrega de certificados en trámite común de lunes a viernes de 09:30 a 15:00 horas.

La solicitud se realiza en forma personal, por parte del titular o de un tercero, siendo necesario:

♦ Completar el formulario que proporciona el Registro destacando como

datos mínimos a proporcionar:

- Departamento
- Sección o Localidad Catastral
- Padrón (si forma parte del padrón, por así surgir de la Cédula Catastral, también indicar block o nivel)
- Padrón anterior y antecedentes gráficos, si corresponde
- ♦ Abonar Tasa Registral

Evaluación de la Información Registral:

Del estudio realizado y de la información que arroja el certificado, resulta la inscripción en la Sección Inmobiliaria, de los actos que integran el proceso dominial.

Es por ello, que de los datos que surgen del certificado de Inmuebles, estuvimos en condiciones de poder recopilar los antecedentes dominiales del bien de los últimos 30 años.

RESERVA DE PRIORIDAD

Uno de los principios básicos que justifican la existencia de los registros es el principio de prioridad, determina la preferencia entre los derechos cuando se refieren a un mismo bien. El apartado 1º del artículo 59 dice “que la prioridad entre dos o más inscripciones se establecerá por la fecha y hora de presentación de los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y administrativas al registro competente”.

La prioridad determina no una exclusión de un derecho respecto al otro, sino una preferencia, lo que se llama el rango a nivel registral. El principio de

prioridad determina la consecuencia de que quien primero ingresa su documento al registro, tiene preferencia respecto a titulares que ingresen posteriormente.

La reserva de prioridad se encuentra regulada en el artículo 55 de la ley 16.871, se refiere a los actos a los cuales le es aplicable. Sólo se puede solicitar para el otorgamiento de actos o negocios jurídicos que implican transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales y créditos de uso relativos a inmuebles y vehículos automotores o para el otorgamiento de promesas de enajenación de inmuebles o establecimientos comerciales y sus cesiones. El artículo 50 del decreto reglamentario 99/98 establece los datos que deberá contener la reserva de prioridad.

Según el artículo 55, la solicitud es facultativa del escribano que actúe en cada caso; tendrá vigencia de 30 días corridos desde su presentación. El acto o negocio por el cual fue solicitada, tendrá prioridad sobre cualquier acto o negocio jurídico sujeto a publicidad registral, los instrumentos que se presenten relativos al bien o negocio del cual se pide reserva que no fueren protegidos por ésta, serán anotados en forma condicional o condicional y provisoriamente si tuviere observaciones según el registrador. La prioridad en el rango estará determinada por la efectiva inscripción del acto o negocio jurídico para el cual se solicitó la reserva, dentro del plazo de vigencia y en las condiciones de la misma.

II. REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES:

Formulamos el certificado correspondiente solicitando información por los titulares de los últimos 30 años indicando apellidos, nombres y sus variantes. Este límite está fijado por la aplicación de la prescripción treintenaria, operada sin justo título ni buena fe, no es necesario saber qué ha pasado más allá de los últimos 30 años, porque los titulares y derechos posteriores están amparados por dicha prescripción o usucapión.

Por Resolución del Registro, se recomienda para la solicitud de la información, incluir todos los nombres y apellidos a fin de otorgar más oportunidades al momento de realizar los respectivos descartes, así como también las Cédulas de Identidad en caso de que surjan de los títulos, no basándose el Registro en dicho dato para descartar.

Si existen diferencias o variantes en los nombres por los cuales se va a solicitar información, se pide por cada nombre o variable.

Por las personas jurídicas, se establece la denominación como surge del contrato o de su estatuto.

La información solicitada comprenderá a todos aquellos que dispusieron del bien de referencia en los últimos 30 años, así como los que vengan a otorgar hoy.

El trámite se realiza en Montevideo, en la Avenida 18 de Julio número 1730, (Edificio del Notariado – Montevideo – Actualmente 2º piso).

La solicitud de información puede realizarse en forma personal, por parte del titular o de un tercero sin exigencia de representación, siendo necesario para dicho trámite:

- ◆ Completar el formulario que proporciona el Registro, marcando especialmente las secciones que se quieren consultar:

- Secciones: Interdicciones, Regímenes Matrimoniales y Uniones Concubinarias, Mandatos y Poderes, Universalidades y Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal.

- Indicar con una X el tipo de búsqueda: Inscripción y/o Reinscripción.

- Años de búsqueda: el primero y el último que abarca el período a consultar.

- Apellido paterno, apellido materno: el que corresponda, ya se trate de uno solo o sea compuesto. En caso de dudas sobre escritura, solicitar todas las variantes.

- Primer nombre, segundo nombre o los que tenga a efectos de que se realice la búsqueda por todas las combinaciones posibles.-

El Registro proporciona una guía con recomendaciones más precisas al respecto.-

- ◆ Adherir el timbre correspondiente

III) REGISTRO NACIONAL DE PERSONAS JURÍDICAS

La ley 17.296 del 21 de febrero de 2001 (ley de presupuesto) artículo 294 crea el Registro de Personas Jurídicas, que tendrá cuatro secciones: a) Registro Nacional de Comercio; b) Asociaciones Civiles y Fundaciones; c) Sección Sociedades Agrarias y d) por ley 18407 de 2008 se crea la sección Registro Nacional de Cooperativas.

Para el caso concreto solicitamos información en el Registro de Personas Jurídicas, sección Asociaciones y Fundaciones: la misma está constituida por el Registro de Personas Jurídicas, incorporado a la unidad ejecutora “Dirección General de Registros por el artículo 1 del Decreto del Poder Ejecutivo de 29 de julio de 1999.

Tanto las Asociaciones como las Fundaciones, no tienen fines de lucro. Como ejemplo de las primeras tenemos las de tipo cultural, social y deportivo.

Las Fundaciones están reguladas por la ley 17.163 de 1999, artículo 1 “las fundaciones son personas jurídicas reconocidas como tales por la autoridad competente, que se constituyen mediante el aporte de bienes, derechos o recursos realizado por una o más personas físicas o jurídicas y que persiguen un objeto de interés general, sin propósito de lucro”.

Es una organización dirigida al bien público. Se constituye:

- 1) por acto entre vivos, en documentos público otorgado por el o los fundadores o por sus mandatarios con poder especial.
- 2) Por disposición testamentaria.
 - Necesita de la aprobación del Poder Ejecutivo, Ministerio de Educación y Cultura e inscripción en el Registro.
 - No tiene miembros.
 - Tiene patrimonio, capital, bienes.

4) IMPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA - A.N.E.P:

El Impuesto de Primaria fue establecido en una primera etapa por la Ley del 24 de agosto de 1877, con la finalidad de financiar la instrucción pública, ley que fue derogada posteriormente en el año 1879.

Posteriormente por la Ley número 15.809, Artículos 636 y siguientes, se restableció el impuesto, la que fue modificada por varias leyes posteriores, como ser: 15.851, 16.002, 16.170, 16.833, 16.736 y 16.996.

Actualmente el Impuesto grava: los inmuebles urbanos y suburbanos cuya valuación supere el valor mínimo fijado por el organismo anualmente; salvo las exoneraciones establecidas por el Artículo 640 de la Ley número 15.809 y de la Ley número 16.736. Esta última en su Artículo 687 estableció la exoneración del pago del impuesto a los inmuebles rurales.

La exigencia del contralor notarial surge de lo dispuesto por el Artículo

641 de la Ley número 15.809. Se controlará por el Escribano actuante el recibo de pago del último ejercicio o el certificado de exoneración, como es el caso que nos compete.

En caso de no surgir del documento el control referido anteriormente el Registro correspondiente no inscribirá el acto.

Se debe obtener una constancia de A.N.E.P, en su local sito en Montevideo, Avenida 18 de Julio número 2039, en donde la información se brinda en el acto y gratuitamente.

5) INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO:

Está ubicada en la Avenida 18 de Julio número 1360 y allí se tramita:

- a. Certificado de Afectaciones - Regulación Territorial (piso 10).
- b. Certificado de Gravámenes (subsuelo).
- c. Ofrecimiento del Artículo 66 de la Ley de Ordenamiento Territorial número 18.083 (piso 10).

A) Certificado de Afectaciones:

En cuanto a los requisitos para solicitar dicho certificado, se debe presentar el formulario realizado a tales efectos, con los datos requeridos en el mismo. Y cabe señalar que se presenta un formulario por padrón.

El mismo se solicita en la Intendencia Municipal de Montevideo- Piso 10º División y Planificación Territorial Sección Servicio de Regulación Territorial, se obtiene en un plazo de 48 horas e informa por 30 años. Se debe tener en cuenta, que en relación al objeto, dicho certificado sólo se expide sobre bienes inmuebles e informa si existen o no en el bien retiros, alineaciones, servidumbres “non edificandi” y expropiaciones.

La normativa que lo regula es la siguiente: Ley número 10.723 y modificaciones de la Ley número 10.866; Decreto del 16 de noviembre de 1961; Ley número 13.493 del 20 de setiembre de 1966; Ley número 13.939 del 8 de enero de 1971; Decreto-Ley 14.305 del 29 de noviembre de 1974 (zonas de protección); Decreto-Ley 15.452 del 26 de agosto de 1983 (modificó Ley número 13.493); En Montevideo el Digesto Municipal y en las intendencias del interior la solicitud se hace por escrito y se expiden a través de un informe.

Para su solicitud, si el bien estuviera dentro del régimen general del suelo, se realiza el trámite en la Intendencia Municipal, PISO 10, SERVICIO DE REGULACIÓN TERRITORIAL, aunque el mismo puede ser obtenido, de manera informal, en la página Web de la IMM. Ahora bien, teniendo en cuenta que el presente padrón se encuentra fuera del régimen general del suelo, y está sometido a un régimen patrimonial especial, la información podrá también obtenerse en la Comisión Especial de Ciudad Vieja, donde también brindan información sobre afectaciones.

Requisitos para efectuar la solicitud:

- 1) Formulario.
- 2) Cédula catastral.
- 3) Contribución inmobiliaria al día.
- 4) Copia del plano de mensura.

Este certificado no expide los retiros de la zona. En caso de compraventa el comprador debe exigir el certificado de afectación.

B) Certificado Libre de Gravámenes:

Para obtener este certificado, es necesario presentar el formulario con los datos requeridos en el mismo.

Su expedición es inmediata, se obtiene en el Atrio Municipal, subsuelo del Edificio Municipal.

Se informa por 30 años respecto a la existencia o no de obligaciones pendientes de pago, en caso de que existan se controla si aún no se han hecho las liquidaciones correspondientes.

La normativa vigente en la materia es: en Montevideo, la Resolución 199/88 del 16 de julio de 1988 y en el Interior, la información se solicita por escrito.

Conforme a la Resolución N° 199/998 de 16 de julio de 1980, los conceptos pavimentación, saneamiento y tasas, se registrarán de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Dicho servicio de información se solicitará en la escribanía Municipal.

b) Pedido de certificación se referirá a un solo padrón inmobiliario.

c) El plazo máximo de información básica, queda limitado a los últimos 30 años, informándose si no existen obligaciones pendientes de pago o si existen y aún no se han hecho las liquidaciones, por deudas de pavimento, colector, conexión y Contribución Inmobiliaria.

El certificado arroja información sobre:

- a. Contribución inmobiliaria
- b. Instalaciones mecánicas y eléctricas
- c. Tarifa de saneamiento
- d. Tasa general municipal
- e. No registran cuenta a la fecha:
 - Adicional Mercantil
 - Alcantarillado tributos domiciliarios
 - Colector
 - Conexiones de saneamiento
 - Edificaciones
 - Entarimado
 - Obras sanitarias internas
 - Pavimento
 - Propiedad municipal
 - Recolección especial de residuos

Resolución 199/88 del 16 de julio de 1988:

Artículo 1º: “A partir de la fecha de la presente resolución, la información mediante certificación de las obligaciones pendientes de pago o extinguidas por concepto de pavimento, saneamiento, y tasas, se regirá conforme a los siguientes lineamientos: dicho servicio de información se solicitará a la escribanía Municipal, ajustándose a la forma que ésta confeccionará al respecto.- El pedido de certificación se referirá, en todos los casos, a un solo padrón inmobiliario. El lapso máximo de información básica queda limitado a los últimos 30 años.- Cuando de la información que se suministre a la aludida escribanía, por parte de los servicios correspondientes, no surjan deudas por estar saldadas el certificado únicamente hará mención a la inexistencia de las obligaciones de que se trate, quedando prohibido suministrar más datos al

respecto.-

Cuando aún no se hayan formulado cuentas por las obras efectuadas, Los Servicios de Contralor de Obras y de Obras Civiles harán referencia a ello, lo cual se pondrá de manifiesto en la certificación.”

❖ **Pavimento:**

Ley número 3.825 del 17 de julio de 1911:

Artículo 11: “Todo pavimento que se construya grava el inmueble con un derecho real mientras no haya sido satisfecha la parte correspondiente al propietario, y las cuentas, debidamente conformadas por la autoridad municipal, traerán aparejadas ejecución. Este derecho se prescribirá por el término de 5 años.

❖ **Colector:**

Ley número 4.799 del 28 de julio de 1913:

Artículo 10: “El importe del alcantarillado, tanto respecto a los caños principales como a las comunicaciones, grava a cada inmueble por la extensión lineal que le corresponda con un derecho real, y las cuentas conformadas por la Intendencia Municipal y Oficina de la misma debidamente autorizada, llevan aparejada la ejecución.

El derecho a cobrar el alcantarillado se prescribirá a los 5 años contados desde que su construcción fuera librada al servicio público, o desde la fecha en que las cuentas respectivas fueren revisadas por las autoridades correspondientes.”

❖ **Veredas:**

Decreto 16.199 del 12 de diciembre de 1973:

Artículo 1 (sustituye el Artículo 1 del decreto 15.854 por el siguiente): “Los propietarios de los predios linderos a las vías de tránsito del departamento de Montevideo están obligados a construir veredas a su exclusivo cargo y condiciones que determina esta ordenanza, a mantenerlas en buen estado de conservación y a reconstruirlas cuando su estado, a juicio del Municipio, no permita una reparación adecuada.”

La obligación de reconstruir o reparar, se hace extensiva a las instituciones públicas o privadas que, con motivo o causa de sus obras,

deteriore las veredas, debiendo el Municipio, a petición de los interesados, controlar que la reconstrucción se efectúe correctamente.-

“Se entenderá por acera a los efectos de ésta ordenanza, la superficie comprendida entre la línea de propiedades y la de cordones existentes o proyectadas más próxima, y por vereda las áreas pavimentadas de las aceras”.-

Decreto 15.854 del 8 de enero de 1973:

Artículo 8: “El permiso de construcción o reconstrucción total o parcial de veredas se gestionará en la Dirección de Vialidad de la Intendencia Municipal de Montevideo.”

Artículo 12: “Cuando previamente a la ejecución de las obras sea necesario colocar cordones al borde de las calzadas, la Intendencia procederá a la realización de ese trabajo, siendo el gasto que él demande, de exclusivo cargo del propietario. Los cordones reunirán las características de los corrientes empleados en las obras de pavimentación.”

❖ **OBRAS SANITARIAS INTERNAS:**

Su regulación se encuentra en la Ordenanza Municipal N° 6888 del 22 de noviembre de 1949. Decreto 2781 del 6/6/1940.

La tarifa de saneamiento está regulada por el Decreto de la Junta Departamental de Montevideo número 29.434, del 10 de mayo de 2001, artículo 89, incorporado al Digesto Municipal y que establece: *“Artículo 310.1 (Tarifa de Saneamiento).- Créase una tarifa por el servicio de saneamiento, que será abonada por los ocupantes de inmuebles a cualquier título en el Departamento de Montevideo que hagan uso de las redes de saneamiento.-....”*

El sujeto pasivo de dicha tarifa, es el ocupante a cualquier título de inmuebles dentro del Departamento de Montevideo que haga uso de las redes de saneamiento, estableciéndose una presunción simple de que quienes ocupan inmuebles ubicados en el área de Montevideo, con servicio de saneamiento hacen uso de las respectivas redes, salvo que se demuestre lo contrario ante la Intendencia de Montevideo.

La tarifa se compone de un cargo fijo, más un cargo variable por concepto de operación, mantenimiento y desarrollo del sistema de saneamiento que se calcula según el consumo de agua y se abona bimensualmente.

En este caso en particular, cabe consignar que LAS DEUDAS GENERADAS A PARTIR DEL 15 DE ENERO DE 2001 ESTÁN EXTINGUIDAS POR CONFUSIÓN, y/o en APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 463 DE LA LEY 16.226 QUE RECONOCE INMUNIDAD AL ESTADO.

Igualmente, se puede tramitar y obtener el CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, ya que pueden existir adeudos anteriores a la fecha en que la IMM adquirió el inmueble.

C) Ofrecimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial:

De acuerdo al Artículo 66 de la Ley 18.083: *“(Derecho de preferencia).- El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial a excepción de lo dispuesto en la Ley número 11.029 de 12 de enero de 1948.”*

Por ende, cada vez que se vaya a realizar una compraventa de un bien inmueble ubicado en Montevideo, será necesario obtener un certificado de la Intendencia Municipal en la que establece que no ejerció el derecho de preferencia establecido por el Artículo que se comenta.

En virtud de la Resolución 4144/09 de fecha 28 de setiembre de 2009 no corresponde el ofrecimiento de bienes inmuebles a la Intendencia de Montevideo hasta tanto no se reglamente dicha Ley.

6) BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL (BPS)

Es un ente autónomo cuyo cometido es la previsión social. Su creación está prevista en el Artículo 195 de la Constitución de la República.

En el año 1979 fue sustituido por la Dirección General de la Seguridad Social (D.G.S.S.), por el Acto Institucional número 9, siendo reinstitucionalizado

el 17 de enero de 1986 por la Ley número 15.800.

El crédito por concepto de aporte a la construcción grava con derecho real a los inmuebles.

7) ADMINISTRACIÓN DE LAS OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO

=

(O.S.E):

Entre los contralores que debemos realizar antes de autorizar una escritura de traslación de dominio, se encuentra el verificar que el padrón en estudio no tenga deudas con dicho organismo por concepto de conexiones a la red de agua potable o consumo.

El trámite para obtener el certificado de libre de deudas por concepto de conexiones a la red de agua potable, se realiza en la Secretaria Comercial de O.S.E, sita en la calle Carlos Roxlo 1275.

Existen dos tipos de deudas con OSE: a) por consumo de agua y b) Las que son consecuencia de las obras de redes de agua potable y saneamiento que pasan por el frente del inmueble, que corresponden al padrón por estar al frente de la red.

Es criterio de OSE que las **deudas por consumo de agua son personales**. Por tanto sólo obligan al titular del contrato de suministro de agua potable, independientemente de que éste sea el propietario del inmueble o no. Por tanto se recomienda que cada vez que cambie el usuario del servicio, sea por arrendamiento o por enajenación, se suscriba nuevo contrato con OSE (cambio de nombre).

Si bien, de acuerdo a lo que viene de decirse tales deudas no alcanzan a los terceros, por ejemplo al adquirente de un inmueble, y reconocen que si bien se está en un proceso de mejora de gestión, éste es complejo, su culminación demandará tiempo y en caso de existir deuda por consumo, deslindar al nuevo propietario conllevará un trámite complejo y largo, de varios meses. Por lo cual, dado los trastornos que esto puede producir al adquirente – incluso el no suministro del servicio- se aconseja que hasta que esto no quede definitivamente subsanado el Escribano controle, y en caso de existir deuda retenga suma suficiente para su pago.

Las deudas por concepto de redes de agua potable y saneamiento, este último en el interior, gravan con derecho real a los padrones frentistas a la instalación de conformidad al Decreto- ley número 14.497. De acuerdo al artículo 6° de la citada norma quedarían comprendidos los inmuebles del Departamento de Montevideo y también a los no urbanos (rurales).

Con respecto a los certificados de libre deuda se está instrumentando y registrará en forma inmediata una nueva forma de solicitar tal información. El nuevo formulario de solicitud permite: a) solicitar sólo deuda por padrón, o sea, aquella que grava con derecho real, o sólo por deuda de consumo o b) solicitar también conjuntamente por ambos conceptos. De pedirse solamente la deuda por padrón el certificado se expedirá en el plazo de cinco días. De solicitarse ambos la demora será en principio mayor, aunque se espera que paulatinamente puedan acelerarse tales trámites.

Hay que distinguir dos situaciones con respecto a la factura: a) Si el consumo que indica es “Real” no deberían existir deudas, salvo aquellas generadas en fecha posterior al día en que se tomó consumo por última vez. Por tanto, no sería imprescindible obtener certificado por consumo, siendo suficiente solicitar el certificado por padrón (5 días). Se recomienda aconsejar se tome la lectura de contador a la fecha del contrato a efectos del prorrateo y más importante aún, para detectar en caso de existir algún tipo de pérdida, la eventual existencia de un consumo importante - al efecto se cotejara la lectura del contador con la que surge de la ultima factura -. b) Si el consumo que indica la factura es promedio será necesario para determinar la deuda real por concepto de consumo de agua solicitar el certificado pertinente, en cuyo caso previo informe del inspector, se determinará si existe deuda y su monto.

Se nos informó también que si bien el **certificado** en este momento **no tiene costo**, podría llegar a tenerlo.

Con relación a quien puede solicitar el certificado: se tiene en OSE la duda de si se puede presentar la solicitud por una persona que no sea la deudora. Por eso en el modelo de solicitud se han arbitrado algunas soluciones, como es que quien solicita, acredite que es el titular o el Escribano.

En lo que refiere al cambio de nombre del contrato de suministro se nos manifestó que la intención es llegar a que el trámite se pueda hacer por

Internet y/o por medio de un 0800, todo lo cual demandará tiempo. Hasta tanto se deberá hacer personalmente, no habiendo decisión aún sobre si requerirá rescisión y nuevo contrato o si el nuevo contrato implicará rescisión del que existía con el anterior usuario del servicio. Tampoco hay resolución por parte de OSE de si por estos contratos se cobrará o no.

Las deudas de OSE gravan con derecho real a favor de OSE a los inmuebles ubicados en ciudades del interior del país con poblaciones mayores de 5.000 habitantes y con frente a las redes de agua que construya dicho Ente a los efectos de garantizar el pago del costo de esas aguas, incluida su financiación (art. 5, ley 14.497, del 29/1/976).

Ley 14.497 de 29 de Junio de 1976. Art. 4. *“Los propietarios de los inmuebles por cuyo frente la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.) construya redes de agua, de acuerdo al programa indicado en el art.1, deberán abonar directamente a dicho ente el costo de esas obras, conforme a la reglamentación que el mismo dicte al respecto. Los importes que perciba O.S.E. por este concepto los destinará a la construcción de nuevas ampliaciones de redes de agua. Facultándose a O.S.E. a otorgar facilidades para el pago a plazos de las cuentas correspondientes, así como también proceder a su ajuste anual en la misma proporción en que aumente el costo de las obras”.*

-Art.5 *“A los efectos indicados en el artículo anterior, grávanse con derecho real a favor de OSE los inmuebles con frente a las redes de agua que construya dicho Ente a los efectos de garantizar el pago del costo de esas obras incluida su financiación. Constituyen un título ejecutivo para O.S.E. los testimonios de las liquidaciones efectuadas por su Departamento financiero o quien haga sus veces, aprobadas por actos administrativo del Directorio. La mora de los pagos que deban efectuarse se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos estipulados y será sancionada con el recargo por mora que le fije su Directorio hasta el máximo previsto en el art. 94 del Código Tributario”.*

-Art. 6. "Las disposiciones previstas en los arts. 4 y 5 de esta ley también serán de aplicación, en lo pertinente, a todos los demás casos de construcción de redes de agua y alcantarillados que realice O.S.E. por su iniciativa.

En este caso y teniendo en cuenta el texto de la referida ley y por ser un inmueble ubicado en zona urbana de Montevideo, no grava con derecho real el bien. La deuda por consumo sigue al bien pero no grava con derecho real el inmueble".

REGLAMENTO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

R/D N° 1059/94

R/D N° 1673/99

Art. 22) La cancelación o clausura temporal se concederá a solicitud del titular del contrato, o la dispondrá O.S.E. por morosidad en el pago por violación de las condiciones reglamentarias del suministro o por razones de interés general.

Art. 23) El titular del contrato de suministro asume la carga de promover ante OSE toda modificación en la titularidad de la relación contractual así como su rescisión y mientras no lo haga será responsable por las consecuencias de la utilización del servicio a todos los efectos.

Art. 72) El pago de las facturas por servicios será responsabilidad del titular del contrato, debiendo realizarse en los lugares y formas que la administración establezca a tales efectos.

Art. 74) El titular del contrato es responsable ante OSE como deudor de las facturas que se generen por la prestación del servicio de agua potable o de alcantarillado en su caso.

A todos los efectos de este reglamento se considera al titular del contrato como usuario real del servicio, no admitiéndose prueba en contrario.

Art. 86) Para obtener nuevamente el servicio, será necesario que el interesado formule una nueva solicitud y pague previamente todos los importes y adeudos pendientes que correspondan.

Si quien solicita el servicio es una persona física o jurídica distinta del titular anterior, no deberá pagar los adeudos pendientes, para el cobro de los cuales OSE irá contra el antiguo titular.

8) UTE Y ANTEL:

Los adeudos por consumo de electricidad constituyen una deuda personal que no afecta al bien inmueble, pero es conveniente verificar el pago de los mismos a efectos de evitar inconvenientes en las posteriores conexiones de electricidad en el inmueble.

En caso de existir consumos impagos al momento de realizarse el negocio proyectado, por estar el mes en curso, es de buena técnica que el Escribano retenga parte del precio para el pago correspondiente al vendedor.

**EXIGIBILIDAD Y NECESIDAD DE LA TRANSFERENCIA DE LOS
SERVICIOS A NOMBRE DEL NUEVO TITULAR.**

No es exigible la transferencia de los servicios a nombre del nuevo titular del bien, pero es de interés de quien se desprende del mismo, desvincularse de la responsabilidad que tiene por ser titular del servicio ya que la deuda es personal.

Así mismo, es de buena técnica que el Escribano asesore a las partes sobre las consecuencias de no realizar los cambios en las titularidades de los servicios mencionados, las que fueron enunciadas al referirnos al Reglamento de O.S.E y que son aplicables al resto de los consumos.

Capítulo VI
-CONTRALORES NOTARIALES FISCALES-

CONTROLES QUE DEBE REALIZAR EL ESCRIBANO, POR GRAVAR AL INMUEBLE O A LOS ENAJENANTES

Antes de entrar a analizar específicamente los controles pertinentes que se deben realizar, es necesario entender las características que reviste un impuesto y las diferentes clasificaciones que de los mismos se han hecho, a fin de poder enmarcar correctamente los impuestos en estudio.

El Impuesto es un tributo, al igual que la tasa y la contribución, por lo cual debe tener: **1-** origen legal, ya que no hay tributo sin ley que lo establezca y **2-** ser de carácter coactivo, es decir se encuentra dentro de los ingresos originados en la sola voluntad del Estado y por otro lado esa coactividad se asocia al régimen punitivo o de sanción que impone el Estado al que no cumple con el pago de sus tributos.

HECHO GENERADOR: Es el presupuesto normativo previsto por la ley cuya configuración implica el nacimiento de la obligación tributaria. Es un acto o hecho de la realidad al que la ley le da la fuerza necesaria para que se configure la obligación tributaria.

Clasificación: Lo podemos clasificar en:

- ✓ Instantáneo: Es aquel que nace y se configura en el mismo instante de tiempo.
- ✓ Periódico: Es el que necesita el transcurso de un lapso de tiempo para configurarse. Empieza y termina en dos momentos diferentes de tiempo.
- ✓ Permanente: Cuando grava una situación que permanece incambiada durante cierto tiempo y el legislador toma un día

▪ **Aspecto Material u Objetivo:** Es la parte más importante y que nunca puede faltar en la ley. Consiste en la materia gravada, es decir la descripción del hecho generador.

▪ **Aspecto Temporal:** Es la fecha, o sea, el momento preciso en que se configura el hecho generador, por ejemplo: en el Impuesto de Contribución

Inmobiliaria el 1º de enero, en el Impuesto al Patrimonio el 31 de diciembre y en el Impuesto de Primaria el 1º de enero.

- **Aspecto Espacial:** Se trata del ámbito en el cual se van a tener configurados los hechos generadores. Significa en que espacio o territorio se van a considerar gravados los hechos generadores.

- **Aspecto Subjetivo:** Consiste en la aptitud que tengan los sujetos para configurar el hecho generador.

- Sujeto Activo: Es el sujeto de la relación jurídica tributaria, el ente público acreedor del tributo.

- Sujeto Pasivo: Se trata del sujeto de la relación jurídica tributaria, la persona obligada al cumplimiento de la prestación pecuniaria correspondiente, sea en calidad de contribuyente o de responsable.

- Contribuyente: Es la persona respecto de la cual se verifica el hecho generador de la obligación tributaria.

Base de Cálculo: Operación por la cual se cuantifica el hecho generador a números. Aplicando la base de cálculo surge el monto imponible al cual luego se le aplica la alícuota. Para obtener el hecho generador es necesario configurar todos los aspectos.

TRIBUTOS: El Código Tributario los clasifica en: Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales.

Artículo 10: “Tributo: es la prestación pecuniaria que el Estado exige, en ejercicio de su poder de imperio, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines.

No constituyen tributos las prestaciones pecuniarias realizadas en carácter de contraprestación por el consumo o uso de bienes y servicios de naturaleza económica o cualquier otro carácter, proporcionados por el Estado, ya sea en régimen de libre concurrencia o de monopolio directamente, en sociedades de economía mixta o en concesión.”

Artículo 11: “Impuesto: es el tributo cuyo presupuesto de hecho es independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.”

Artículo 12: “Tasa: es el tributo cuyo presupuesto de hecho se caracteriza por una actividad jurídica específica del Estado hacia el contribuyente; su

producto no debe tener un destino ajeno al servicio público correspondiente y guardará una razonable equivalencia con las necesidades del mismo.”

*Artículo 13: “**Contribución Especial:** Es el tributo cuyo presupuesto de hecho se caracteriza por un beneficio económico particular proporcionado al contribuyente para la realización de obras públicas o de actividades estatales; su producto no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras o actividades correspondientes. En el caso de obras públicas, la prestación tiene como límite total el costo de las mismas y como límite individual el incremento del valor del inmueble beneficiado. Son contribuciones especiales los aportes a cargo de patronos y trabajadores destinados a los organismos estatales de seguridad social.”*

En lo que refiere a los **Impuestos**, podemos efectuar distintas clasificaciones:

- ✓ Directos: Son aquellos en los que se tiene en cuenta la capacidad contributiva del sujeto pasivo.
- ✓ Indirectos: Son aquellos en donde el legislador toma en cuenta la capacidad contributiva de un tercero ajeno a la obligación tributaria.
- ✓ Reales: Cuando se capta una manifestación aislada de capacidad contributiva.
- ✓ Personales: Cuando se capta toda la capacidad contributiva del sujeto pasivo.
- ✓ Proporcionales: Cuando la alícuota es la misma ante cualquier monto imponible.
- ✓ Progresivos: Son aquellos que prevén distintas alícuotas para distintos montos imponibles (la ley va estableciendo franjas y en cada franja va a haber una alícuota distinta). Estos a su vez se subclasifican en:
 - ♦ *Progresivos por Clase*: Son aquellos en los cuales se ubica el monto imponible en la franja correspondiente y se le aplica a todo el monto imponible la alícuota de esa franja.
 - ♦ *Progresivos por Escala*: Son aquellos en los que a cada parte del monto imponible se le aplica una alícuota diferente en función de las franjas previstas por la ley.
- ✓ Ordinarios: Son aquellos que se crean sin límites de tiempo.
- ✓ Extraordinarios: Son los que se crean por un tiempo determinado.

✓ Específicos: Son aquellos que no tiene una base cálculo sino que se toma para calcular el impuesto la misma materia gravada.

✓ Ad Valorem: Son aquellos en los que hay que cuantificar la materia gravada a través de la base de cálculo, surgiendo el monto imponible aplicándole la alícuota correspondiente.

Ahora bien, corresponde realizar un estudio de los tributos que tienen relación con nuestra actividad, teniendo en cuenta que en algunos casos somos agentes de percepción y de retención:

El **agente de retención** es en general un deudor del destinatario legal (contribuyente) del tributo o alguien que por su función pública, actividad, oficio o profesión esta posibilitado para retener del contribuyente un monto pecuniario equivalente a la deuda tributaria (ejemplo: empleadores que retienen los aportes jubilatorios de sus obreros).

El **agente de percepción** es aquel que por su profesión, oficio, actividad o función esta en condiciones de recibir del destinatario legal tributario el monto de la deuda tributaria.

De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 19 del Código Tributario, el responsable, siempre tiene derecho de repetición, ya que por definición, los responsables no deben soportar, en última instancia, la carga tributaria. En este sentido, armonizando el Artículo 19 con el 23 del mismo Código tenemos dos formas para que el responsable pueda resarcirse:

A) Después de haber pagado: Acción de repetición. Esta será la situación en la que se encontrarán quienes participaron en el acto gravado y en general todos los profesionales intervinientes, que sean obligados por la Administración a abonar la totalidad del Impuesto por su responsabilidad solidaria.

B) Antes de pagar: Retención y percepción; en estos casos los responsables se denominan "agentes de retención" o "agentes de percepción", respectivamente.

Una vez efectuada la retención o la percepción, el agente es el único obligado ante el sujeto activo; si no retuviera o percibiera el tributo, será solidariamente responsable junto con el contribuyente (Artículo 23 del Código Tributario).

A diferencia de otros profesionales intervinientes, los Escribanos son responsables solidarios, pero en calidad de agentes de retención o percepción, en los actos gravados en los que intervienen.

Normalmente, los Escribanos intervienen en los actos gravados autorizando las escrituras que los contienen, o certificando el otorgamiento cuando se realizan en documento privado. También pueden intervenir en los actos gravados en calidad de colaboradores, en la formación del documento con el Escribano autorizante o certificante, e incluso de tal actividad puede quedar constancia en el instrumento cuando se procede de acuerdo al Artículo 23 del Arancel Notarial. Dicho Artículo exige que en el documento notarial consten los nombres de los Escribanos que hayan participado en su formación. En este último caso se podría llegar a entender que los dos o mas Escribanos que coparticipan en el acto gravado son responsables solidarios, pero los formularios de declaración jurada no prevén la existencia de dos agentes de retención o percepción, por lo que la responsabilidad de suscribir la declaración jurada deberá ser asumida por uno de ellos.

Estrictamente los Escribanos son agentes de percepción, pues en general no detentan suma alguna de la que puedan retener el monto del impuesto, pues, por ejemplo en un negocio a título oneroso el dinero es abonado por el adquirente directamente al enajenante y el Escribano solo constata dicha entrega cuando la misma se realiza en su presencia.

De acuerdo a lo que dispone el Artículo 23 del Código Tributario en su inciso 2, si el Escribano no retiene o percibe el tributo, responde solidariamente con el contribuyente. En tales casos, el Escribano no será el único obligado ante el sujeto activo, (como lo es cuando percibió o retuvo efectivamente el impuesto), pero de todas formas será solidariamente responsable, como lo son todos los demás profesionales intervinientes que puedan haber intervenido en el acto gravado.

Las responsabilidades enunciadas, deben tenerse muy presentes por los Escribanos actuantes a la hora de autorizar o intervenir en un acto gravado.

No es aconsejable la intervención del profesional en aquellos casos en los que no puedan percibir en forma previa o simultánea la totalidad del tributo devengado, aún cuando las razones que lo motiven fueran de fuerza mayor.

1) CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA:

Es un impuesto departamental ya que recae sobre la fuente de recursos de los Gobiernos Departamentales establecida en el Artículo 297 de la Constitución.

Los diecinueve Gobiernos Departamentales tienen creado este impuesto ya que es el que más recauda.

Es un impuesto directo, pues la capacidad contributiva se manifiesta en forma inmediata y directa, mediante la propiedad o posesión de riqueza inmobiliaria bajo cualquier título; es también un impuesto real por oposición a personal porque grava la capacidad contributiva en cada caso.

- **Aspecto Material u Objetivo:** El hecho generador del tributo, es la propiedad o posesión de un bien inmueble situado en el territorio nacional al 1º de enero de cada año (hecho generador permanente).

- **Aspecto Temporal:** Lo definen los Gobiernos Departamentales, y éstos siguiendo el viejo impuesto de Contribución Inmobiliaria, toman como fecha el 1º de enero. Es como si se tomara una fotografía de la situación ese día, sólo atendemos a quién es el propietario o poseedor a la fecha, ya que es ese día el que se configura el hecho generador, el cual es permanente.

- **Aspecto Espacial:** Podemos decir que el hecho generador se configura siempre que el inmueble esté situado dentro del departamento.

- **Aspecto Subjetivo:** Podemos decir que el sujeto activo es el Gobierno Departamental del lugar de ubicación del inmueble y el sujeto pasivo es el propietario o poseedor del bien.

Base de Cálculo: Es fijada por cada Gobierno Departamental. En algunas Intendencias, incluso Montevideo, tienen un Catastro Departamental y valoran los inmuebles de acuerdo a esa Oficina. El Gobierno Departamental no está obligado a adoptar el Catastro Nacional. Los Impuestos nacionales toman el Catastro de la Dirección Nacional de Catastro.

Las normas referentes al tributo de Contribución Inmobiliaria y relacionada con la actividad notarial, se encuentran contenidas en la Ley número 9.328 de 24 de marzo de 1934, que en su Artículo 1º literal A, establece que: *“los Escribanos*

no podrán autorizar acto alguno que afecte el dominio de bienes raíces, sin que se les acredite previamente con el boleto de pago o de exoneración y el respectivo certificado de empadronamiento cuando procediere...”; y en la Ley número 1.421 de 31 de diciembre de 1878, que regula la actividad notarial y en su Artículo 65 establece que: “Es prohibido a los Escribanos: ...autorizar escrituras de enajenación de bienes raíces que deban pagar contribución directa (hoy Contribución Inmobiliaria) sin que se les exhiban las respectivas planillas de haberlas satisfecho, debiendo expresar en la escritura el número de aquélla.”

El Escribano actuante deberá dejar constancia en la escritura que tuvo a la vista la planilla de contribución inmobiliaria anual o primera, segunda, tercera cuota o la que fuera exigible a la fecha del contrato. Si se ha pago la totalidad anual se puede prorratear a la fecha del contrato y será el comprador que deba reintegrarle al vendedor lo pago por el resto del año. Así mismo se puede actuar con un convenio de facilidad de pagos por atraso en el tributo, controlando el Escribano la suscripción del convenio y que el mismo se esté pagando puntualmente; en este caso, se puede calcular lo que falta pagar según el convenio y cancelarlo y en consecuencia tener el tributo al día, y/o mantener vigente el convenio y asumir el pago el comprador del mismo, debiendo en este caso realizar el trámite ante la Intendencia respectiva para que se opere la novación por cambio de deudor, ya que a partir de este momento el deudor pasará a ser el adquirente del bien, dejando de serlo el enajenante. La falta de control de dicho impuesto hará pasible de responsabilidad solidaria al Escribano, debiendo abonar el 20 % de lo adeudado

2) IMPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA:

HECHO GENERADOR:

Fue creado por la Ley número 15.809, Artículo 636 de 8 de abril de 1986, sustituido por el Artículo 430 de la Ley número 17.930 del 19 de diciembre de 2005. “*Establécese un impuesto anual de Enseñanza Primaria que gravará a las propiedades inmuebles urbanas y suburbanas*” (exonerando a la propiedad rural). Es la posesión a cualquier título de bienes inmuebles urbanos o suburbanos ubicados dentro del territorio nacional, construidos o no.

Es un impuesto real, directo, nacional, ordinario y de tasas múltiples (progresivo por clases).

Se considera configurado al comienzo de cada año civil.

- **Aspecto Espacial:** Esta dado por el límite de los inmuebles situados en nuestro país.

- **Aspecto Subjetivo:**

- Sujeto Pasivo: El Artículo 687 de la Ley número 15.809 establece que: *“Serán contribuyentes de este impuesto los propietarios de los inmuebles, los poseedores, los promitentes compradores de los mismos con compromiso inscriptos y los usufructuarios.”*

La deuda será de cargo del que sea titular de los derechos mencionados al 1º de enero de cada año.

- Sujeto Activo: El Artículo 157 de la Ley número 16.002 de 25 de noviembre de 1988 establece que: *“Sustituyese el Artículo 643 de la Ley número 15.809 de 8 de abril de 1986 por el siguiente: Artículo 643: La recaudación del Impuesto estará a cargo del Consejo de Educación Primaria. Este Consejo convendrá con los organismos que estime conveniente la recaudación del tributo y asimismo, la comisión que eventualmente corresponda por esa recaudación*

Derógase el Artículo 369 de la Ley número 15.903 de 10 de noviembre de 1987, por la cual la recaudación correspondía a los Gobiernos Departamentales.”

Liquidación: El impuesto se liquida a año vencido, o sea, si en el año 2011 autorizamos la escritura de compraventa, el vendedor acreditará estar al día con el mismo que es el año 2010. La **Base de Cálculo** para la liquidación del mismo es el valor real asignado al inmueble por Dirección General del Catastro Nacional (Artículo 638 de la Ley número 15.809) a diciembre 2009.

Alícuotas: Son progresivas por clases, van desde el 1,5 por mil a 3 por mil.

Plazo para el pago: será determinado por el sujeto recaudador para cada ejercicio.

Lugar de pago: Según el Artículo 643 de la Ley número 15.809, en la redacción dada por el Artículo 157 de la Ley número 16.002 del 25 de noviembre de 1988, en Montevideo el mismo es recaudado por A.N.E.P. – CODICEN, cuya Oficina se encuentra ubicada en la Avenida 18 de Julio número 2128.

Esta Oficina proporciona deudas anteriores y es donde se solicitan facilidades de pago. Dicho tributo puede pagarse también en todos los locales ABITAB con sólo proporcionar el número de padrón.

Contralor: El Artículo 641 de la Ley número 15.809 impone al Escribano la obligación de control del mismo, estableciendo que no podrán autorizar ninguna enajenación de bienes raíces sin que se justifique el pago del mismo o su exoneración, conforme a la parte final del Artículo 638 de la Ley número 15.809 y lo previsto en los Artículos 5 y 69 de la Constitución respecto a la propiedad de inmuebles por parte de los Gobiernos Extranjeros, Organismos Internacionales, asociaciones culturales, etc.

Ley 15.809 de 8 de abril de 1986

Artículo 641: “Los Escribanos no podrán autorizar ninguna enajenación de bienes raíces sin que se les justifique el pago de Enseñanza Primaria o su exoneración. Esta justificación se hará con el comprobante de pago correspondiente al último ejercicio o cuotas vencidas. A falta de estos comprobantes, el Escribano autorizante dejará constancia de la causal de exoneración....y el Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá documentos que debiendo tener la constancia del pago o de la causal de exoneración, no la tuviera”.-

Decreto 395/92 de 18 de agosto de 1992.

Artículo 1º: (Oportunidad del Control y Agentes Fiscalizadores) “ En toda enajenación de bienes inmuebles los Escribanos deberán controlar el pago del Impuesto de Enseñanza Primaria correspondiente al último ejercicio o cuotas vencidos respecto de dichos bienes o la exoneración en su caso. En todo otorgamiento o renovación de préstamo garantizado con bienes inmuebles concedidos por las Entidades de Intermediación Financieras, éstas deberán efectuar el mismo control respecto de los bienes que garantizan la operación”

Artículo 2: (Justificación del Pago y de la Exoneración) “El pago del impuesto se acreditará con el respectivo recibo o constancia que justifique tal extremo, expedida por el Organismo recaudador. La exoneración del impuesto

se justificará mediante una declaración jurada que el interesado emitirá ante el Consejo de Educación Primaria, la que deberá contener:

a) Mención expresa de hallarse exonerado la persona gestionante y especificación de la norma legal en la que se ampara.

b) Que a su respecto, se han verificado todos los extremos legales requeridos para la configuración de la exoneración respecto del último ejercicio o cuota vencidos, indicándolo.

c) Datos del o los inmuebles respectivos (Padrón, Sección Judicial, Departamento, Localidad, Calle y Número de Puerta).

d) Vinculación jurídica del sujeto pasivo con el o los inmuebles: propietario, usufructuario, promitente comprador con promesa inscripta o poseedor.

e) Fecha de adquisición del derecho que lo relaciona con el inmueble (derecho de propiedad, de usufructo, de promitente comprador o de poseedor), y datos de la inscripción registral respectiva.

f) La reserva del Organismo de requerir oportunamente al declarante todos los elementos que estime pertinente para corroborar la veracidad de los extremos declarados.

Exoneraciones: Están previstas en la siguiente normativa:

✓ Exoneración Específica para el caso:

Ley 12.802 Artículo 134. *Reconócese como institutos culturales incluidos en el artículo 69 de la Constitución, a los efectos de la exención de impuestos, los seminarios o casas de formación de las congregaciones o instituciones de cualquier religión, las salas de biblioteca, salones de actos públicos, locales destinados a las clases de comercio, música, labores y economía doméstica y las canchas y centros de deportes y entretenimientos para jóvenes, fundados y sostenidos por las parroquias o instituciones que no tengan fin de lucro. Declárase asimismo exoneradas de todo impuesto nacional o departamental así como de todo tributo, aporte y/o contribución, a las instituciones culturales, de enseñanza, y a las Federaciones o Asociaciones Deportivas, así como a las instituciones que las integren, siempre que éstas y aquéllas gocen de personería jurídica. Quedan igualmente exonerados de todo impuesto nacional o*

departamental, así como de todo tributo, aporte y/o contribución los bienes, de cualquier naturaleza, de las instituciones mencionadas en el inciso anterior, así como los de las actuales y/o futuras Diócesis de la Iglesia Católica Apostólica Romana, y los de cualquier otra institución religiosa, que posean, reciban o adquieran, destinados al culto, a obras asistenciales, **a obras educacionales y a actividades deportivas.** La Sociedad de San Vicente de Paul (Conferencia de Hombres y Señoras) será eximida de toda clase de impuestos. Lo serán igualmente los bienes de las asociaciones benéficas de asistencia gratuita a los pobres, enfermos o inválidos. En el caso anterior, la circunstancia eximente se justificará ante el Ministerio de Hacienda. Las personas jurídicas Diócesis de la Iglesia Católica Apostólica Romana, creadas o a crearse en el futuro por la Sede Apostólica, al formular las respectivas declaraciones juradas, indicarán los bienes no exentos a los efectos del pago del impuesto. Quedan incluidos en las exoneraciones de este artículo los partidos políticos permanentes o las fracciones de los mismos con derecho a uso del lema y los sindicatos obreros con personería jurídica.

✓ Exoneración Genéricas para el caso: Artículo 69 de la Constitución.

Responsabilidad: El inciso segundo del referido Artículo 641, establece que: “...La omisión por parte de los Escribanos de esta obligación, aparejará su responsabilidad solidaria respecto del Impuesto que pudiere adeudarse...”

Prescripción:

➤ 5 años, si no hay causa de suspensión o interrupción (Artículos 28 y 38 del Código Tributario).

➤ 10 años en los demás casos (Artículos 39 y 40 del Código Tributario).

El plazo comienza a correr desde la finalización del año civil en que se produjo el hecho gravado.

❖ 3- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A):

- **Aspecto Material u Objetivo:** El I.V.A. grava tres operaciones:
 - ✓ La circulación interna de bienes a título oneroso,
 - ✓ La prestación de servicios a título oneroso, y
 - ✓ La importación de bienes.

La operación que nos interesa a nivel profesional es la prestación de servicios a título oneroso. Su definición se encuentra en el Artículo 2 literal B primera parte del Título 10 del Texto Ordenado de la Dirección General Impositiva de 1996.

El concepto de **prestación de servicios** es residual, porque es todo negocio a título oneroso que sin constituir enajenación tenga como causa, la ventaja o provecho de la contraprestación. Cualquier negocio entre dos personas a título oneroso que no sea enajenación entra aquí. Se pueden citar algunos ejemplos legales de prestación de servicios como ser: arrendamiento de cosas, arrendamiento de servicios, arrendamiento de obra sin entrega de materiales, cesiones de uso de bienes incorporeales, seguros y reaseguros, transporte de cosas y de personas, préstamos y financiaciones, fianzas y garantías, actividades de intermediación.

Se exige que la prestación sea a título oneroso. El Código Civil define lo que es un contrato oneroso diciendo que es aquel en el cual hay gravámenes recíprocos entre ambas partes. GAMARRA por su parte, considera que un contrato oneroso es aquel en que las prestaciones de ambas partes son miradas como equivalentes, centra la noción de onerosidad en la equivalencia.

Este concepto se puede aplicar o no al I.V.A, y existen dos posiciones fundamentales a nivel doctrinario: La primera de ellas sostenida por el Doctor JOSE LUIS SHAW, quién considera que aplicando el Artículo 6 del Código Tributario, se debe tomar el concepto de onerosidad establecido en el Código Civil con la noción de equivalencia. La segunda es la posición del Doctor BLANCO, quién sostiene que no debe aplicarse la definición del Código Civil pues él sostiene que el I.V.A pretende gravar cualquier transferencia económica. Lo que interesa es la transferencia económica y esto existe cada vez que por el bien o servicio se pague una contraprestación sin importar la equivalencia.

La D.G.I ha mantenido un criterio vacilante. El Tribunal de lo Contencioso Administrativo tiene una sola sentencia al respecto (sentencia 1270/1993) en donde se puede entender que consagra la tesis del Doctor BLANCO sin citarlo.

▪ **Aspecto Temporal:** El Artículo 3 del Título 10 del Texto Ordenado de la Dirección General Impositiva de 1996 establece la fecha de ocurrencia del hecho generador en las tres operaciones gravadas.

En la prestación de servicios el hecho generador se configura con la ejecución del mismo. Hay que esperar a que se termine de prestar el servicio para que se configure el hecho generador. Existen dos posiciones distintas acerca de qué clase de hecho generador es: por un lado tenemos la posición del Doctor ALBACETE, quién considera que es un hecho generador instantáneo ya que por más que la prestación se pueda dilatar en el tiempo lo único que interesa es cuando se termina de ejecutar, dado que es en ese momento que se configura. Por otro lado, los Doctores SHAW y BLANCO sostienen que estamos ante un hecho generador periódico porque la prestación, por mínima que sea, se dilata en el tiempo.

En el caso de las prestaciones de tracto sucesivo, el hecho generador se configura mensualmente. En el Artículo 3 inciso 2 se establece una presunción relativa de la fecha de facturación como la fecha de ocurrencia del hecho generador. La D.G.I puede corregir esa fecha ya que es una presunción relativa, si existe omisión, anticipación o retardo en la facturación.

▪ **Aspecto Espacial:** El I.V.A en la circulación de bienes y la prestación de servicios sigue el criterio de la territorialidad pura. Grava las prestaciones de servicios realizadas en territorio aduanero. Si el servicio se presta en Uruguay, la misma está gravada independientemente de la nacionalidad y domicilio de las partes.

▪ **Aspecto Subjetivo:**

- Sujeto Activo: el Estado (se recauda a través de la D.G.I).
- Sujeto Pasivo: La Ley sólo designa sujeto pasivo al enajenante del bien o servicio, no al adquirente, quién nunca va a formar parte de la relación tributaria. Se discute a nivel doctrinario que naturaleza jurídica tienen los sujetos pasivos del I.V.A, y resumiendo las distintas posiciones podemos decir que: VALDÉS entiende que los sujetos pasivos son responsables, RODRÍGUEZ VILLALBA entiende que son sustitutos y BLANCO, FAGET y BORDOLLI consideran que son contribuyentes.

Son sujetos Pasivos del I.V.A:

✓ Quienes obtengan rentas comprendidas en el Artículo 2 literal A del Texto Ordenado de la D.G.I.

✓ Los prestadores de servicios y los profesionales universitarios, fuera de la relación de dependencia. Es en esta hipótesis donde se centra la atención, ya que la prestación de servicios profesionales por los Escribanos está gravada por I.V.A, siendo el Escribano actuante sujeto pasivo del referido impuesto.

✓ Los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados industriales y comerciales del Estado.

✓ El importador que es consumidor final.

✓ Las Intendencias Municipales por actividades comerciales e industriales.

✓ Las Asociaciones y Fundaciones comprendidas en el Artículo 69 de la Constitución que realice una actividad fuera de la principal.

✓ Las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

✓ Los Fondos de Inversión Cerrados de Crédito.

✓ La Caja Notarial, Bancaria y Profesional.

Base de Cálculo: En el caso de entrega de bienes y prestación de servicios se aplica una alícuota sobre el importe total neto contratado o facturado.

El I.V.A se liquida en función de categoría del contribuyente de que se trate (los profesionales liquidan el I.V.A bimestralmente).

❖ 4) IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES (I.T.P):

Este impuesto fue creado por la Ley número 16.107 del 31 de marzo de 1990. Se trata de un impuesto que capta la capacidad contributiva de los contribuyentes cuando la misma es revelada mediante la enajenación y/o adquisición de bienes inmuebles.

▪ Aspecto material:

Quedan gravados por este impuesto los siguientes actos:

- ✓ La enajenación de bienes inmuebles, de los derechos de uso y habitación, nuda propiedad y usufructo. Entran dentro de esta categoría las compraventas, permutas, donaciones, la renta vitalicia (cuando la contraprestación sea enajenación de un inmueble), transacción, paga por entrega de bienes, aportes sociales a una sociedad, adjudicación de inmuebles a socios por liquidación y disolución de sociedades comerciales, fusión y escisión de sociedades, partición con soulte total (la partición que se compensa en dinero por imposibilidad de bienes, Artículo 1142 del Código Civil), entrega de legado de especie determinada o de género, donaciones por causa de matrimonio hecha para después de la muerte del donante, mutuo disenso (Artículo 1294 del Código Civil). Todos estos negocios jurídicos estarán gravados siempre que se refieran a bienes inmuebles, salvo el caso de las cesiones de derechos hereditarios que no se conoce si dentro de tales derechos está la propiedad de un bien inmueble.
- ✓ Las promesas de enajenaciones de inmuebles y las cesiones de dichas promesas (si una promesa de enajenación pagó I.T.P, la enajenación en cumplimiento de la misma estará exonerada).
- ✓ Las cesiones de derechos hereditarios y las cesiones de derechos posesorios, siempre referidas a bienes inmuebles.
- ✓ La transmisión de bienes inmuebles “mortis causa” o por adquirir la posesión definitiva de bienes inmuebles de un ausente.
- ✓ Las sentencias declarativas de prescripción adquisitiva treintenaria de inmuebles.

Quedan excluidos en base a lo dispuesto por el Decreto Reglamentario:

- ✓ Los negocios declarativos tales como las particiones (excepto partición con soulte total, que quedará gravada). La separación de bienes no está dentro del hecho generador.
- ✓ Los negocios abdicativos, como la renuncia a derechos de usufructo, uso, habitación, derecho real de habitación del cónyuge supérstite, etc.
- ✓ Los actos que tengan por finalidad modificar el tipo social, por ejemplo una S.R.L que se transforma en una S.A.
- ✓ Las rescisiones de promesas de enajenación de inmuebles a plazo

y las rescisiones de las cesiones de dichas promesas.

- **Aspecto temporal:** Es un hecho generador instantáneo.

Para el caso de los actos, hechos y negocios jurídicos entre vivos, el hecho generador se considera configurado a la fecha de documentación de tales actos.

Para el caso de documentos provenientes del extranjero, cuando el documento está en condiciones de valer jurídicamente en el país, o sea que debe estar legalizado, traducido (en su caso) y protocolizado.

En los casos de prescripciones adquisitivas, cuando quede ejecutoriada la sentencia que la declara.

En los casos de transmisiones de bienes inmuebles por causa de muerte, con la muerte del causante, o sea con la apertura legal de la sucesión.

- **Aspecto espacial:** Se aplica el Artículo 9 del Código Tributario, el cual regula el Principio de Territorialidad. En base a dicho Artículo estarán gravados los actos que refieran a inmuebles situados en el territorio nacional.

- **Aspecto subjetivo:**

- Sujeto Activo: Es el Estado, siendo la DGI el ente recaudador.

- Sujeto Pasivo: Serán contribuyentes del impuesto:

✓ Los otorgantes del negocio, en caso de ser gratuito el contribuyente será el beneficiario.

✓ Quienes sean propietarios en sentencias declarativas de prescripción.

✓ Los herederos y legatarios en los casos de sucesión “mortis causa”, siendo solidariamente responsable por el pago del impuesto. El cónyuge que concurre a la sucesión por sus gananciales no es contribuyente de I.T.P, lo será si concurre como heredero o legatario.

Liquidación: Se trata de un impuesto autoliquidable, donde la liquidación deberá ser presentada por el contribuyente. En caso de que intervenga un Escribano en el negocio, éste está obligado a presentar la declaración jurada, según lo dispuesto en el Artículo 19 del Código Tributario. En cuanto a la declaración jurada se aplica lo exigido por los Artículos 63 y 64 del Código

Tributario (declaraciones de los sujetos pasivos y rectificación de las declaraciones).

Base de cálculo: Es el Valor Real del bien al momento en que se configura el hecho generador actualizado por el I.P.C (índice de precios al consumo). Deberá considerarse el I.P.C del mes en que se actúa

Alícuotas: Son las siguientes:

- ✓ Oneroso: Adquirente y enajenante 2% cada uno.
- ✓ Gratuito: 4% parte beneficiada.
- ✓ Herederos y legatarios en línea recta ascendente o descendente con el causante: 3% (en cumplimiento con lo estipulado por el Artículo 48 de la Constitución).
- ✓ Resto de los contribuyentes: 4% (prescripción, herederos y legatarios fuera de la línea recta).

Plazo para el pago: El Artículo 9 del Decreto 252/82 establece: *“El plazo para presentar la declaración jurada y realizar el pago será de 15 días contados desde el siguiente al del otorgamiento o de la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia, o previamente a la inscripción si se realizara antes del referido plazo.”* La D.G.I los ha considerado días corridos. Por su parte el Artículo 15 del citado Decreto establece: *“En el caso de las sucesiones por causa de muerte, el plazo máximo para abonar el tributo y presentar la declaración jurada será de un año contados a partir del momento en que se configure el hecho generador (apertura legal de la sucesión-fallecimiento del causante).”*

Contralor: Debemos distinguir:

♦ Contralor por la D.G.I y los Registros Públicos:

El Artículo 12 del Título 19 del Texto Ordenado establece el deber de los Registros Públicos de:

- a) Controlar el pago del I.T.P; y
- b) No inscribir los actos o contratos donde no se acredite el pago del impuesto.

Si bien el plazo para el pago del I.T.P en una sucesión es de un año, se deberá pagar el mismo antes de la inscripción del Certificado de Resultancias de

Autos. Es decir, de acuerdo a una consulta respondida por la D.G.I a la Dirección General de Registros, el Registro de Translaciones de Dominio está obligado por ley a controlar el pago del I.T.P aún antes de vencer el plazo para el pago si se solicita la inscripción del acto gravado.

A su vez, esta obligación está expresada en el Artículo 8 del Decreto 252/98.

Los Registros deberán verificar la coincidencia de los datos de la declaración jurada con el documento a inscribir, y dejar constancia de tal coincidencia, fecha de liquidación y pago. En caso de inmunidad o exoneración deberá constar en la declaración jurada según constancia estampada por D.G.I.

♦ Contralor por el Escribano:

El Decreto 252/98 en su Artículo 7, designa agentes de retención y de percepción a los Escribanos intervinientes en los actos gravados, y el Artículo 8 se refiere al contenido de la declaración jurada.

Responsabilidad: La Ley número 16.107 establece la solidaridad de todos los contribuyentes y responsables.

Por el Artículo 21 del Código Tributario, serán responsables los representantes legales y voluntarios que intervengan en actos gravados.

También serán responsables los otorgantes de los actos gravados (por ejemplo un donante también es responsable solidario del pago del I.T.P con el donatario que es el contribuyente).

De acuerdo al Decreto 252/98 en ejercicio de la delegación efectuada por la Ley número 16.107, son designados agentes de percepción los Escribanos que intervengan en negocios gravados.

Exoneraciones:

✓ Causales: El Artículo 8 de la Ley número 16.170 establece expresamente las causales de exoneración del impuesto: *“a) las enajenaciones que se realicen en cumplimiento de promesas posteriores a la vigencia de esta ley que hubiesen pagado el impuesto creado por la misma; b) las enajenaciones que se realicen en cumplimiento de promesas inscriptas antes de la vigencia de esta ley...”*

✓ Exoneraciones Específicas: Existen diversas normativas referentes

a bienes, actos y negocios jurídicos que están exonerados del Impuesto.

La Ley número 16.736 de fecha 5 de enero de 1996 en su Artículo 445 sustituye el Artículo 213 de la Ley número 13.728 de fecha 17 de diciembre de 1968 en la redacción dada por el Artículo 4 de la Ley número 16.237 de fecha 2 de enero de 1992 por el siguiente: *“Artículo 213. Exonérese el pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales creado por la Ley 16.107 de 31 de marzo de 1990 y sus modificaciones a las siguientes enajenaciones: A) Las que se efectúan a favor de una organismo público con la finalidad de destinar los bienes objeto de la misma exclusivamente a la construcción de viviendas; B) Las que realicen organismos públicos a favor de particulares como consecuencia de la adjudicación de una vivienda económica media o núcleo básico evolutivo; C) Las enajenaciones que se realicen entre particulares y organismos públicos en cumplimiento y ejecución de licitaciones públicas adjudicados por el M.V.O.T.M.A, y que por resolución fundada de éste se encuentren comprendidas dentro de la ejecución de los planes de vivienda del citado Ministerio. Las exoneraciones referidas en esta disposición operarán de pleno derecho, dejándose constancia en las mismas del profesional interviniente en el acto traslativo de dominio.”*

Por otro lado, el Artículo 450 de la citada Ley, sustituye el literal C) de la Ley número 16.107, exonerando el impuesto a la primera enajenación de inmuebles integrantes de Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales.

5) IMPUESTO AL PATRIMONIO:

- **Aspecto material:** Este impuesto grava:

- ✓ El patrimonio neto de la persona física, núcleo familiar y sucesiones indivisas.

- ✓ El patrimonio de las personas jurídicas, por la parte proporcional a las acciones que emitan al portador y a las personas jurídicas constituidas en el exterior.

- ✓ Cuentas bancarias con denominación impersonal.

- ✓ Títulos al portador.

Los dos últimos gravan manifestaciones aisladas de riqueza.

- **Aspecto temporal:** se fija el 31 de diciembre de cada año y para

las sociedades puede ser también al cierre del ejercicio.

- **Aspecto subjetivo:**

- Sujeto Activo: Sujeto activo el Estado, por intermedio del organismo recaudador D.G.I.

- Sujeto Pasivo:

- ✓ Persona física: los que posean un patrimonio neto superior al mínimo no imponible.

- ✓ Núcleo familiar: (ficción de la ley), constituido por los cónyuges que vivan conjuntamente, que opten por liquidar juntos el impuesto, responderán solidariamente del pago de dicho impuesto (Artículo 2º, Título 14 Texto Ordenado).

- ✓ Sucesión Indivisa: (otra ficción de la ley), siempre que no exista declaratoria de herederos al 31 de diciembre de cada año.

- **Aspecto espacial**: Se aplica el Artículo 9 del Código Tributario, el cual regula el Principio de Territorialidad. En base a dicho Artículo estarán gravados los actos que refieran a inmuebles situados en el territorio nacional.

Liquidación: la liquidación es de autodeterminación por el contribuyente.

Base de cálculo: Se aplica el Artículo 7 del Título 14 del Texto Ordenado y el Decreto 600/88 del 21 de setiembre de 1988.

El impuesto se liquida sobre la base de la situación patrimonial del contribuyente en cada año fiscal, las personas físicas, los núcleos familiares y las sucesiones indivisas liquidan el impuesto al 31 de diciembre de cada año.

El patrimonio se determina por la diferencia de activo menos pasivo fiscalmente y comprenderá todos los bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República.

Alícuotas: De Tasas múltiples, progresivas (escalonadas y proporcionales).

Plazo para el pago: El mismo es de pago anual.

Contralor: Según lo establecido en el Artículo 12 del Decreto 600/88 de

fecha 21 de setiembre de 1888: *“En las escrituras que se otorguen en las operaciones de enajenación o gravamen de bienes inmuebles, el Escribano interviniente deberá dejar constancia de que quienes enajenan o gravan dichos bienes, exhiben la última declaración jurada exigible a la fecha de la escritura, con indicación de la fecha de presentación y pago del impuesto.”*

En síntesis, si el enajenante es contribuyente del impuesto deberá controlar el Escribano autorizante la última declaración jurada, formulario y recibo de pago o anticipo en su caso.

Si el enajenante declaró en la cláusula de declaraciones finales que no era contribuyente del impuesto, rige en este caso el inciso segundo de dicho artículo que establece: *“En caso de que los otorgantes manifiesten no ser contribuyente del impuesto el Escribano actuante dejará constancia en la escritura de lo expresado...”*

Excepción de Contralor:

- Escrituras en cumplimiento de Promesas de Venta a plazos, con fecha cierta o comprobada anterior al 30 de abril de 1965 (Ley número 13.420 del 26 de noviembre de 1965); sólo se controla Contribución Inmobiliaria.
- Escrituración forzosa, en los casos del Artículo 31 de la Ley número 8.733 del 17 de junio de 1931 sólo se controla Contribución Inmobiliaria.
- Hipoteca recíproca, prevista por el Artículo 6 del Decreto-Ley número 14.261 de Propiedad Horizontal del 03 de setiembre de 1974, sólo se controla Contribución Inmobiliaria.

Exoneraciones:

- ✓ Exoneración Genérica para el caso: Está establecida en el artículo 69 de la Constitución de la República.
- ✓ Exoneración Específica: Artículo 52 literal G Ley 18083 y artículo 134 de la ley 12.802. (ver página 58).

6) BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL (B.P.S):

El Banco de Previsión Social es un ente autónomo creado por el Artículo 195 de la Constitución de 1967, *“... con el cometido de coordinar los servicios estatales de previsión social y organizar la seguridad social...”*

Aportes por Actividad Personal:

Hecho generador: Se configura al momento de inicio de la actividad (Artículo 24 del Código Tributario), por lo tanto el inicio de esa actividad implica afiliación obligatoria; en ese momento nace la empresa, sea unipersonal, pluripersonal o societaria.

- **Aspecto subjetivo:**

- Sujeto Activo: Es el Estado, por intermedio del organismo recaudador B.P.S.

- Sujeto Pasivo: Es toda persona física o jurídica que realice una actividad amparada por el BPS, es decir, actividad comercial, industrial o agropecuaria; toda persona que realice alguna de esas actividades recibe el beneficio correspondiente, pero como contraprestación por ese beneficio que recibe, deberá realizar aportes al BPS.

Certificados: B.P.S expide dos tipos de certificados: certificado común y certificado especial (Ley número 16.170, vigente desde el 1º de enero de 1991 hasta la fecha).

Ambos certificados tiene caracteres comunes: son expedidos por ATYR, acreditan la situación tributaria de las personas contribuyentes, habilitan para los actos previstos en la ley en los cuales son exigibles (Ley número 16.170 Artículos 663 y 664), tienen un vigencia de 180 días corridos a partir del día siguiente a su expedición (Ley número 16.170 Artículos 665), asimismo, en ambos casos la vigencia puede ser suspendida por ATYR.

Por su parte, ambos certificados se diferencian en que: El certificado común habilita para los actos indicados en el Artículo 663 de la Ley número 16.170, acredita la situación regular de pagos durante su vigencia, y puede utilizarse el mismo certificado para varios de los actos del Artículos 663 de la Ley número 16.170. En cuanto que el certificado especial habilita para los actos indicados en el Artículo 664 de la Ley número 16.170, acredita que no se registran adeudos de especie alguna a la fecha del acto que motiva la solicitud, y sólo puede utilizarse para el acto para el cual se solicita.

Es de tenerse presente que si el acto implica enajenación, el certificado

se expide por el enajenante, mientras que si el acto es gravamen, se expide por el gravante.

Certificado Común: Artículo 663.- “A los contribuyentes que se encuentren en situación regular de pago con sus aportaciones mensuales o trimestrales, cuotas de convenio de facilidades de pago y demás obligaciones correspondientes a todos los tributos recaudados o administrados por el Banco de Previsión Social, se les expedirá un certificado que será exigible y habilitará para:

Realizar cobros a cualquier título, en organismos estatales, con excepción de los correspondientes a salarios, sueldos, dietas, jubilaciones, pensiones y demás asignaciones similares y complementarias.

- ✓ *Tramitar permisos de importación.*
- ✓ *Percibir beneficios por exportaciones.*
- ✓ *Distribuir utilidades y presentar balances para su autorización.*
- ✓ *Reformar estatutos o contratos sociales.*
- ✓ *Otorgar promesas de enajenación de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal proyectados o en construcción.*
- ✓ *Ceder cuotas sociales de sociedades de responsabilidad limitada y las correspondientes a los socios comanditarios en las sociedades en comandita.*
- ✓ *Enajenar y gravar vehículos automotores. Exceptúanse las prendas de automotores cuando se efectúen con el objeto de garantizar el pago de su precio o saldo de su precio por la empresa que lo adquiera.*
- ✓ *Obtener créditos en las instituciones públicas o privadas del sistema financiero nacional.”*

Certificado Especial: Artículo 664.- “A los contribuyentes que a la fecha del acto que motiva la solicitud, no registren adeudos de especie alguna con el Banco de Previsión social, se les expedirá un certificado especial, que será exigible y habilitará para:

- ✓ *Enajenar total o parcialmente o ceder promesas de enajenación de establecimientos comerciales, industriales o agropecuarios, inclusive la enajenación de alguno de sus giros o elementos de producción.*
- ✓ *Enajenar total o parcialmente, ceder promesas de enajenación, disolver, liquidar, clausurar, fusionar, absorber, escindir o transformar empresas*

unipersonales o sociedades comerciales, industriales o agropecuarias, cualquiera sea la forma jurídica adoptada.

✓ *Enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso públicos tanto colectivo como individual o de transporte de carga.*

✓ *Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación de dichos bienes con excepción de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto Reglamentario N° 951/75, que se regirán por el numeral 9) del artículo 663 de la presente ley.*

✓ *Enajenar o gravar diques flotantes, aeronaves o buques y demás embarcaciones, con excepción de las dedicadas a la actividad deportiva.*

✓ *Otorgar contratos de prenda agraria o industrial, con excepción de los referidos a los vehículos incluidos en el numeral 8) del artículo 663 de la presente ley.”*

Vigencia de los certificados: La vigencia de los certificados especiales y comunes, es de 180 días corridos a partir del día siguiente a su expedición. No obstante el organismo podrá establecer plazos y condiciones más estrictos para los contribuyentes que tengan deudas pendientes o antecedentes de incumplimiento, así como suspender la vigencia de los certificados expedidos, toda vez que el contribuyente se atrase en el cumplimiento de sus obligaciones.

Contralor de B.P.S: Se debe controlar: la denominación del certificado, es decir, si es certificado común o certificado especial; la denominación de la oficina que lo expide: BPS-ATYR; el número y fecha de expedición del certificado utilizado; a que acto acredita; y la declaración del contribuyente sobre la vigencia del mismo (según el Artículo 4 del Decreto 152/91, que reglamenta la Ley número 16.170).

Quienes realicen los actos y contratos a que aluden los Artículos 663 y 664 de la Ley número 16.170, pueden acreditar que no son contribuyentes al B.P.S mediante declaración jurada, de la que se deja constancia en el instrumento respectivo (Decreto 152/91).

Casos en que no se requiere control de certificados: Se prescinde de los certificados en los casos de enajenación previstos en los Artículos 663 numeral 8 y 664 numerales 3 al 5 de la Ley número 16.170; en los siguientes casos: 1) Cuando las enajenaciones se lleven a cabo por expropiación. 2) En los casos de cumplimiento forzado de la Ley número 8.733. 3) En las ejecuciones

forzadas judiciales, extrajudiciales. 4) En las adjudicaciones a favor del B.H.U posteriores a remates frustrados. 5) En los casos en que MEVIR sea adquirente de bienes inmuebles no mayores de quince hectáreas o cuando MEVIR enajena sus inmuebles (Leyes número 16.736 y 17.930 Artículo 346).

Los casos de referencia previstos en los Artículos 663 numeral 8 y 664 numerales 3 al 5 de la Ley número 16.170 son: enajenar y gravar automotores, salvo las prendas cuando se efectúen con el objeto de garantizar el pago o saldo de su precio por la empresa que lo adquiera; enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso público tanto colectivo como individual o de transporte de carga; enajenar o gravar inmuebles, o ceder promesas de enajenación de dichos bienes; enajenar o gravar diques flotantes, aeronaves o buques y demás embarcaciones.

Responsabilidad del Escribano: La importancia de los certificados del B.P.S radica en que si el Escribano autoriza alguno de los actos indicados en los Artículos 663 y 664 de la Ley número 16.170 sin los certificados correspondientes incurre en responsabilidad solidaria con respecto a todas las deudas del contribuyente omiso (Artículo 668, ley 16.170). También incurrirán en la misma responsabilidad los intervinientes, profesionales y los funcionarios públicos actuantes.

Aportes al Banco de Previsión Social por Construcciones:

Hecho generador: La Ley número 13.893 del 23 de octubre de 1970 y su Decreto Reglamentario 160/71, estableció que a partir del 23 de marzo de 1971, (fecha de vigencia de la ley), se debían realizar aportaciones por concepto de construcciones, refacciones, reformas o demoliciones. En 1975 se creó el Decreto Ley 14.411, que fue casi una repetición de la Ley número 13.893.

▪ **Aspecto subjetivo:**

- Sujeto Activo: En una primera etapa el órgano encargado de registrar y recaudar fue el Consejo de Asignaciones Familiares pero luego esta función la comenzó a cumplir el Banco de Previsión Social hasta nuestros días.
- Sujeto Pasivo: Son obligados por esta ley los propietarios de bienes inmuebles y los titulares de derechos reales o posesorios sobre los referidos bienes y que hayan realizado construcciones, reformas o demoliciones

luego del 23 de marzo de 1971.

Certificados: El Banco de Previsión Social expide a quienes se encuentren al día con sus aportes a la Industria de la Construcción, un certificado de situación regular. Este certificado deberá ser exigido por el Escribano en caso de enajenar o hipotecar bienes que se encuentren gravados.

Responsabilidad: El crédito por concepto de estas aportaciones grava el inmueble donde se realice la obra con derecho real a favor del Banco de Previsión Social. En caso de enajenarse o hipotecarse un bien sin el mencionado certificado, si correspondiere, además de subsistir la garantía real a la que hicimos referencia y sin perjuicio de la responsabilidad solidaria entre enajenante y adquirente será también solidariamente responsable el Escribano autorizante.

Exoneraciones: Se encuentran exoneradas:

✓ Las escrituraciones judiciales, ley 16.298, establece que en caso de inmuebles con deuda con el BPS, por construcciones, este pierde el derecho real que gravaba el inmueble, por lo tanto este no sigue al bien, quedando como deudor personal el anterior propietario.

✓ Las escrituras otorgadas con el BHU, al igual que las anteriores están también exoneradas de estos aportes, ley 16969.

✓ Las enajenaciones relativas con edificios bajo el régimen de propiedad horizontal cuyo permiso de construcción sea anterior al 11/12/75, conforme al decreto 608/79 con la redacción dada por el decreto 287/81.

Nota: No controlamos BPS por aportes personales, porque el enajenante es una sociedad civil sin fines de lucro y por lo tanto sus actividades no están amparadas por el Banco de Previsión Social. Y no controlamos BPS por construcciones por ser las mismas anteriores a 1975.

7) CERTIFICADO ÚNICO DEPARTAMENTAL (CUD)

El Certificado Único Departamental fue creado por el artículo 487 de la ley 17930 y reglamentado por el Decreto 502/07 del 20 de diciembre de 2007, para fortalecer la capacidad de recaudación de los Gobiernos Departamentales.

Lo deberán solicitar los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas y los del Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (artículo 2 del Decreto) que además sean sujetos pasivos de los tributos municipales: Contribución Inmobiliaria y Patente de Rodados.

Artículo 487 (LEY 17930): *“Créase el Certificado Único Departamental que expedirá la Intendencia correspondiente a solicitud del interesado, el que acreditará que no tiene deudas pendientes en el departamento.*

La exigibilidad del mismo por parte de las instituciones de intermediación financiera, organismos públicos y profesionales intervinientes en actos de compraventa, gravamen, u otros, regirá a partir de la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo con el asesoramiento de la Comisión Sectorial (literal B) del artículo 230 de la Constitución de la República) y solo incluirá a sujetos pasivos de la Dirección General Impositiva y del Banco de Previsión Social.

La reglamentación deberá establecer también las condiciones que deberán cumplir las Intendencias para que el Certificado Único Departamental pueda ser exigido por las instituciones mencionadas en el inciso anterior.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 13 de diciembre de 2005”.

Artículo 2º (Decreto 502/007): *“El Certificado será exigible a los sujetos pasivos del Impuesto a las Rentas de Industria y Comercio (IRIC), del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), o del Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (IMEBA)”.*

Sujetos Pasivos Contribuyentes

- Contribución Inmobiliaria: I) Propietarios; II) Poseedores a cualquier título; III) Promitentes Compradores con promesa inscrita; y IV) Mejores Postores en remate judicialmente aprobado.

- Patente de Rodados: I) Propietarios; II) Titular registral en Registro de Vehículos de las Intendencias; III) Poseedor a cualquier título; IV) Mejor postor en remate judicial o realizado por Organismos Públicos; V) Promitente comprador con compromiso con firmas certificadas ante Escribano Público; y VI) Usuario del automotor con contrato de crédito de uso (Leasing).

¿Quiénes están obligados a exigirlos y controlarlos? (artículo 3 del Decreto)

- Instituciones Financieras para otorgamiento y renovación de préstamos. Se deberá solicitar en todos los departamentos dónde se encuentren ubicados los bienes que se declararan en el estado de responsabilidad patrimonial (artículo 4 del Decreto).

- Escribanos y Registros Públicos para enajenaciones y/o gravámenes de inmuebles y automotores (artículo 6 del Decreto), sólo en el departamento dónde está ubicado el inmueble

Artículo 3º: *“El Certificado será de exigencia obligatoria por parte de: A) las instituciones de intermediación financiera, para el otorgamiento o renovación de préstamos mayores a UI 20.000 (veinte mil unidades indexadas); y B) los escribanos públicos y los Registros Públicos intervinientes en las enajenaciones a cualquier título de bienes inmuebles y vehículos automotores y en las hipotecas de bienes inmuebles y prendas de vehículos automotores. El Certificado Único Departamental no será exigible en los casos de modos de adquirir el dominio por el modo Sucesión o Prescripción”.*

Artículo 4º: *“Las instituciones de intermediación financiera, exigirán los Certificados de los Departamentos donde estén localizados los bienes inmuebles y empadronados los vehículos automotores que forman parte del estado patrimonial presentado por el solicitante del préstamo o de la renovación”.*

Lugar dónde se debe solicitar

- En el lugar dónde se encuentren empadronados los bienes a enajenar o gravar (artículo 6 del Decreto).
- No es exigible para sucesiones ni prescripciones.

Artículo 6º: *“En el caso de enajenaciones de bienes inmuebles o vehículos, hipotecas de inmuebles o prendas de vehículos, sólo será exigible el Certificado del Departamento en que se encuentre empadronado el bien a enajenar o gravar. Los Registros de la Propiedad secciones Inmobiliaria y Mobiliaria no podrán inscribir en forma definitiva documentos relativos a actos de enajenaciones a cualquier título de bienes inmuebles y vehículos automotores y de hipotecas de bienes inmuebles y prendas de vehículos automotores, sin la presentación del respectivo Certificado”.*

¿Cómo se solicita? (artículo 7 del Decreto)

- En formulario que proporcionarán las Intendencias
- Adjuntar fotocopia de la cédula de identidad del contribuyente
- Si lo solicita un representante deberá además adjuntar fotocopia autenticada del poder habilitante con constancia de la vigencia del mismo
- Valorado Municipal de reposiciones
- Timbre profesional (artículo 71 inciso G ley 17.738)

Artículo 7º: *“El Certificado Único Departamental, deberá solicitarse acompañado de una declaración jurada, que identificará al contribuyente a través del número del Registro Único Tributario (R.U.T.) de la Dirección General Impositiva, detallando los padrones de bienes inmuebles y las matrículas de los vehículos automotores de los cuales es titular en el Departamento. El formulario de declaración jurada será único para todos los Gobiernos Departamentales y deberá ser provisto por éstos. Dicho formulario será aprobado por la Comisión Sectorial del artículo 230 de la Constitución de la República”.*

Datos a proporcionar por el solicitante:

- Nombres y apellidos completos
- Número de RUT de la DGI
- Número de inscripción en BPS
- Domicilio constituido
- Teléfono
- Dirección de correo electrónico
- Indicación de los números de padrones de todos los bienes (Inmuebles y Automotores) del cual sea sujeto pasivo el solicitante, que se encuentren ubicados o se hallen empadronados en el departamento

¿Dónde se solicita y expide?

- Se tramitará y expedirá por la sección gravámenes Servicio de Gestión de Contribuyentes de la IMM

Ampliación de Información

La Intendencia podrá requerir información complementaria sobre aquellos aspectos que entienda necesarios referidos a la documentación aportada o a la correspondencia de la información proporcionada, con la que surja de los Registros Municipales.

Declaración Falsa

De comprobarse alguna falsedad en lo declarado en los datos o documentación aportada, la Intendencia procederá a realizar la denuncia penal de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 347 del Código Penal Uruguayo.

Vigencia

1 año a partir de la expedición (artículo 1 del Decreto)

Artículo 1º: *“Los Gobiernos Departamentales, a solicitud de parte interesada, expedirán el Certificado Único Departamental creado por el artículo 487 de la*

Ley No. 17.930, de 19 de diciembre de 2005, el que tendrá vigencia anual. Dicho Certificado deberá solicitarse en cada Gobierno Departamental donde el contribuyente posea bienes y acreditará que no tiene adeudos pendientes por concepto de contribución inmobiliaria y patente de rodados, así como por las sanciones fiscales relativas a estos tributos, sobre los padrones y vehículos declarados de su propiedad, conforme al artículo 7º del presente Decreto; o que dispone de plazo acordado para realizar el pago mediante un convenio”.

8) IMPUESTO A LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)-
IMPUESTO A LA RENTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IRAE)

NO CORRESPONDE CALCULAR EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS YA QUE EL TITULAR DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA ES UNA PERSONA JURIDICA Y EN CONSECUENCIA ES CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL TITULO 4 TO Y DECRETO RELAMENTARIO 150/07

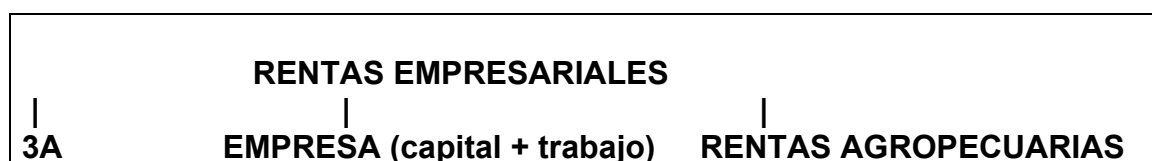
HECHO GENERADOR

ASPECTO MATERIAL: ARTS. 2 a 6.

El IRAE grava las siguientes rentas:

- 1- Rentas empresariales.
- 2- Rentas asimiladas por la habitualidad en la enajenación de inmuebles.
- 3- Rentas del IRPF por opción o inclusión preceptiva.

RENTAS EMPRESARIALES.- art. 3



Son rentas empresariales las siguientes:

“Las obtenidas por contribuyentes del art. 3A, sin importar si es pura de capital, de trabajo, o de ambos factores.

Contribuyentes comprendidos en el art. 3A: encontramos aquí a las S.A. que es lo relevante para el caso que nos ocupa.

Constituyen rentas empresariales de acuerdo al citado artículo las obtenidas por las Sociedades Anónimas entre otros sujetos allí nombrados.

ASPECTO ESPACIAL: ART. 7.-

El IRAE sigue el criterio de la fuente: sólo se grava la renta de fuente uruguaya por lo que la del exterior queda fuera del hecho generador.

ASPECTO TEMPORAL: art. 8

ART. 8º.- “Año fiscal.- Las rentas se imputarán al año fiscal en que termine el ejercicio económico anual de la empresa siempre que se lleve contabilidad suficiente a juicio de la Dirección General Impositiva (DGI). En caso contrario el ejercicio económico anual coincidirá con el año civil; sin embargo, en atención a la naturaleza de la explotación u otras situaciones especiales, la citada Dirección queda facultada para fijar el ejercicio económico anual en fecha que no coincida con el año fiscal.....”

RENTAS DEL IRPF QUE TRIBUTAN IRAE POR OPCIÓN O INCLUSIÓN

PRECEPTIVA. Art. 5.-

Si el contribuyente supera las 4:000.000 de UI de rentas de trabajo independiente en el año pasa a tributar el IRAE de forma preceptiva.

También pasa a tributar impuesto al patrimonio de las empresas.

El IRAE grava la renta devengada en el ejercicio anual.

- 1- Para quienes liquidan por contabilidad suficiente: el año fiscal es el ejercicio económico anual.
- 2- El resto el año fiscal es el año civil.
- 3- Para quienes obtengan rentas agropecuarias, el año fiscal es el año agrícola (1.7 al 30.6).

CONTRIBUYENTES DEL IRAE. Art. 9

“ART. 9º.- Sujetos pasivos. - Serán sujetos pasivos:

A) Las sociedades con o sin personería jurídica, residentes en la República, aun las que se hallen en liquidación.....”

BASE DE CÁLCULO O LIQUIDACIÓN DEL IRAE arts.16 Y ss

El IRAE admite dos formas de liquidación: Base real o base ficta.

Están obligados a **liquidar por base real** quienes deben llevar contabilidad suficiente, siendo en el caso propuesto las S.A. etc.

Para realizar la liquidación de IRAE por base real se debe calcular la renta bruta, deducir los gastos admitidos llegando a la renta neta.

El IRAE grava la renta neta con el 25%.

Incremento de la renta bruta.- art. 17: Si el contribuyente obtiene alguno de los ingresos detallados en el art. 17, deberá sumarlos a la renta bruta.

RENTA NETA: arts. 19 y ss. Es la renta bruta menos los gastos necesarios para obtener y conservar la renta.

El IRAE admite algunas deducciones pero con ciertos límites, condiciones o principios para su deducción de gastos.

- 1- Gasto devengado en el ejercicio.
- 2- Gasto debidamente documentado. (factura, contrato, etc).
- 3- Gasto necesario.
- 4- Regla o cláusula candado: el gasto para la contraparte debe ser gravado con IRPF, IRNR, IRAE, o gravado en el exterior.

9) DILIGENCIA DEBIDA DEL ESCRIBANO ANTE LAVADO DE ACTIVOS

Los Escribanos Públicos son considerados sujetos obligados al contralor de los requisitos legales sobre el lavado de activos cuando lleven a cabo operaciones para sus clientes relacionadas con las siguientes actividades: compraventas de bienes inmuebles,

administración de dinero, valores y otros activos, administración de cuentas bancarias, de ahorro o valores, organización de aportes para la creación, operación o administración de sociedades, creación, operación o administración de personas jurídicas u otros institutos jurídicos y compraventas de establecimientos comerciales. El grado de la diligencia a aplicar es variable. Dicha graduación va desde la diligencia “mínima” a la “intensificada”, según los casos y situaciones.

A tales efectos, se ha publicado el formulario modelo sugerido para el cumplimiento de la diligencia debida a la que aluden la Ley 18.494 y el Decreto 355/2010.

Se podrán utilizar cualquiera de las dos opciones publicadas (modelo A en formato procesador de texto o modelo B en formato formulario en pdf con campos a rellenar). El formulario se estructura en dos partes, una relativa a los datos de identificación de las personas que intervienen en la operación y otra con la declaratoria a firmar por el adquirente. Asimismo, se acompaña de pautas para su llenado.

El formulario fue acordado entre la AEU y la Secretaría de Lavado de Activos, la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) del Banco Central y la Auditoría Interna de la Nación, siendo esta última el órgano que controlará en este aspecto a los Escribanos.

Capítulo VII

-INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL-

Definición de la Función Registral del Escribano Bardallo: es “la función pública de carácter técnico administrativo que tiene por objeto realizar la

publicidad registral, o sea aquella forma de publicidad jurídica que procura hacer conocibles la titularidad de derechos subjetivos y sus cambios o los actos y negocios jurídicos según otros sistemas relativos a bienes o cosas individuales con el fin de asegurar su oponibilidad “erga omnes” y proteger a los terceros interesados garantizándoles la exactitud, integridad y legitimidad de la situación jurídica dada”.

-

En cuanto a la naturaleza jurídica:

- 1- Es pública: atento a que la cumplen funcionarios en ejercicio de función pública, de interés colectivo.
- 2- Administrativa: tomando en consideración que los actos que se cumplen son administrativos y la especialidad técnico jurídica de la función que realizan determina su caracterización de función técnico administrativa.

El objeto de la Función Registral es, dar cognocibilidad legal a las situaciones jurídicas publicadas con la finalidad de lograr su oponibilidad frente a terceros y fundamentalmente asegurar los derechos de los terceros que contratan informando con exactitud acerca de la legitimidad e integridad de los derechos o actos y contratos o negocios jurídicos publicados.

En el ejercicio de la función registral, el registrador, órgano de la misma estructurado en forma de servicio público, cumple una serie de actos:

- Actos de conocimiento: el registrador conoce el contenido del documento que recoge un negocio jurídico; el registro inscribe ese contenido, es decir le da materialización a ese negocio jurídico celebrado.
- Actos de decisión: es la actividad de calificación que el registrador cumple, haciendo un estudio comparativo del acto jurídico ingresado en relación con las normas que en los aspectos formales registrales, formales documentales, sustantivos y fiscales, determinan los requisitos que deben cumplirse a los efectos de ingresar el documento e inscribirse.
- Actos de registración: el registro recoge, fija y determina determinados elementos que surgen del documento a los efectos de que permanezcan con carácter de perdurables e inalterables en el tiempo, de forma y manera de poder conocer y reproducirlos en el futuro cuando así sea necesario.

- Actos de comunicación e información: la cognocibilidad de los datos de los actos jurídicos se materializa por la documentación o información registral a solicitud de terceros interesados.

Los Registros informan a través de documentos públicos que son los certificados.

Los certificados pueden clasificarse de la siguiente forma:

Teniendo en cuenta la forma:

A- Literales: El certificado reproduce literalmente el asiento registral: ejemplo certificado por fotocopia.

B- En Relación: Es el Certificado típico que resume o relaciona los asientos registrales que posee el registro, relativos a la persona o bienes por los que se pide información.

Teniendo en cuenta el contenido:

Positivos: refieren a asientos registrales o inscripciones vigentes.

b- Negativos: Informa que no existen actos o negocios jurídicos publicados con referencia a los bienes o personas por los que fue solicitado (certificado libre).

Simples u ordinarios. Es el certificado común con el alcance del artículo 77 de la ley 16871

Inhibitorios o de reserva de prioridad.

La información registral es la parte medular del sistema registral y la razón de ser del registro como institución y del propio derecho registral. La oficina del Registro funciona inscribiendo actos con un efecto de oponibilidad a terceros pero lo que realmente asegura la contratación es la información a terceros que es la finalidad más importante de la institución del Registro.

Publicidad Registral

Se le llama así porque es la fuente la fuente de la misma son los Registros Públicos, encargados de darle publicidad a los actos jurídicos que la ley dispone que son inscribibles por este medio, y además porque en función de los datos que configuran los asientos registrales, brinda información de los mismos a terceros interesados.

La publicidad registral se concreta a través de la función registral y a través del *acto de información*.

Este acto de información se materializa a través de la expedición de los *certificados registrales*.

Concepto de Certificado Registral

Desde el punto de vista sustantivo, se le considera el acto de la información registral, acto por el cual se informa de manera fehaciente sobre la existencia o inexistencia de registraciones relativas a bienes o personas.

Desde el punto de vista formal, se le considera como el documento público que contiene la información.

En cuanto a los *efectos*, debemos remitirnos a lo dispuesto por el artículo 77 de la ley 16.871, que refiere a que acreditan la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan.

De acuerdo a lo previsto por la ley registral, toda persona que tenga interés en solicitar información está legitimada para ello.

En consideración al contenido del certificado, la reglamentación establece que deberá contener la fecha de expedición y en caso de existir inscripciones indicará el número de asiento de la misma, debiendo ser firmado al pie por el registrador.

Dirección General de Registros Públicos

Es un órgano sometido a jerarquía del Ministerio de Educación y Cultura, ubicado en la Avenida 18 de Julio 1730 (Edificio del Notariado).

Se encuentra regulado por la Ley N° 16.871 de 26/09/97 y el Decreto reglamentario N° 99/998 de 21/04/98.

La primera ley que organizó los Registros Públicos fue la número 10.793 de 25/09/1946; sin perjuicio de que ya existía regulación aislada sobre algunos registros. Posteriormente se dictaron innumerables normas modificativas; entre otras, las leyes 13.318 (arts. 55 a 63); 13.640; 14.862; 15.027; 15.851 (art. 107), 15.922, así como los decretos del Poder Ejecutivo números 155/968; 168/979, entre otros, regulando distintos aspectos registrales.

La presente referencia a la legislación anterior adquiere especial importancia al considerar el art. 100 de la actual ley registral 16.871 en cuanto deroga varias leyes anteriores en su totalidad así como otras disposiciones que se opongan directa o indirectamente a ella. De lo anteriormente expresado se concluye que hay otras disposiciones que al no oponerse a la presente ley mantienen su vigencia.

La Dirección General de Registros es una Unidad Ejecutora del Ministerio de Educación y Cultura, es decir que pertenece a la llamada Administración Central del Estado.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN REGISTRAL

Reconstruido el proceso dominial del bien y estudiado el título de propiedad estamos en condiciones de solicitar información registral por el inmueble y por todos los titulares que integran esa cadena.

En algunos casos depende de lo que resulta del estudio de título, tal lo que sucede con la solicitud de información en el Registro de la Propiedad.

En otros casos de lo que resulta en cuanto a la dominialidad del bien, de conformidad al estudio de esos mismos títulos y al lapso de caducidad de las

inscripciones; tal es el caso del pedido de información que realizamos en el Registro Nacional de Actos Personales.

A- REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN INMOBILIARIA-

La sección inmobiliaria del Registro de la Propiedad está destinada a la inscripción de actos, hechos, negocios jurídicos y decisiones de autoridades competentes que tengan por objeto un bien inmueble.

Certificados que se expide:

Es la documentación certificada que brinda información respecto a los actos inscriptos en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria.

Trámite

En el Registro de la Propiedad rige el **principio de radicación** dado por el art. 9 del Decreto Reglamentario 99/98 de la ley 16871 que establece: *“la inscripción de los actos a que refiere el art. 17 de la ley que se reglamenta (que es el que establece los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad), se efectuará en el Registro en cuya circunscripción se encuentre ubicado el bien”*.

Por lo cual es Departamental, descentralizado, un Registro por cada capital de Departamento y en Canelones hay tres (Pando, Ciudad de la Costa y Canelones).

Plazo de las inscripciones

El artículo 33 de la citada ley comienza refiriéndose a los actos y negocios jurídicos que se otorguen con reserva de prioridad, en tal caso el plazo de inscripción es el de vigencia de esa reserva. En cambio, si no se ha solicitado reserva de prioridad, se carece de plazo.

Para los actos declarativos retroactivos el plazo legal es de 30 días contados desde el siguiente a su expedición, como es el caso de la partición.

Los certificados de resultancias de autos, dentro de los 30 días de su expedición y los testimonios de sentencias dentro de los 30 días a contar desde la fecha en que quedaron ejecutoriados.

Y cuando se trata de documentos y oficios que refieran a actos de la jurisdicción y administración deberán presentarse a registrar dentro de los 5 días contados desde el siguiente a su expedición.

Efectos de la inscripción

La ley 16.871 en su artículo 54 determina el **efecto declarativo** de las inscripciones al decir: *"los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que se registren conforme a la presente ley serán oponibles respecto de terceros a partir de la presentación al Registro, excepto lo dispuesto en el artículo siguiente"* (reserva de prioridad).

B- REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES-

De conformidad con el artículo 34 de la Ley Orgánica Registral, el Registro de Actos Personales tendrá seis secciones: Interdicciones, Regímenes Matrimoniales, Uniones Concubinarias, Mandatos y Poderes, Universalidades y Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal. El inciso segundo establece con carácter general que los interesados en el registro de los actos ordenados por este capítulo, deberán suministrar los datos que ordena el artículo 36 de la presente ley, respecto de las personas afectadas por las inscripciones solicitadas, con las excepciones que establezca la reglamentación. Mediante la ley 18.246 se agrega otra sección, la de Uniones Concubinarias quedando hoy en día conformado por seis secciones dicho Registro.

PARTICULARIDADES DE CADA SECCIÓN

Sección Interdicciones

Base de ordenamiento: artículo 34 inciso segundo de la ley registral y artículo 30 del decreto 99/98, de base personal tomando en consideración los datos de las personas afectadas por la registración.

Actos inscribibles: Artículo 35 de la ley registral. Ellos son: las interdicciones, limitaciones generales a la facultad de disposición y demás

medidas cautelares relativas a la persona natural o jurídica decretadas por los jueces en los casos, formas y con el alcance previsto por la ley.

En materia de interdicciones podemos citar: la declaración de incapacidad de una persona física, concursos, medidas cautelares en caso de divorcio o separación de cuerpos, embargo genérico, las sentencias ejecutoriadas de pérdida, suspensión, limitación o restitución de la patria potestad, las pretensiones de la personalidad jurídica de una sociedad a las que hace referencia el artículo 191 y siguientes de la ley 16.060 de sociedades comerciales, las reinscripciones, modificaciones y cancelaciones de las inscripciones vigentes.

Se solicita información por todas las personas, físicas o jurídicas, titulares del dominio, desmembramientos del dominio, derechos de promitente comprador; por todos los comparecientes y por los cónyuges en caso de bienes gananciales, de los últimos 30 años.

Tratándose de titulares anteriores al último quinquenio, se solicita por ellos solo REINSCRIPCIONES y si fueran titulares dentro del último quinquenio, se solicita REINSCRIPCIONES e INSCRIPCIONES.

Esta sección (de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 35 de la Ley número 16.871) nos permite saber: Interdicciones, limitaciones en general de las facultades de disposición, Medidas Cautelares sobre personas físicas y jurídicas, Embargos Genéricos, afectaciones sobre la Patria Potestad, Prescendencia de personería jurídica y nombramiento de Curadores.

De acuerdo al último criterio adoptado por el Registro a partir del año 2011 respecto a cómo está informando el Registro Nacional de actos Personales, debemos solicitar información Inscripciones / Resinscripciones "IR" por todos; es decir por aquellos titulares por los que solamente nos interesaba pedir "R", hoy tenemos que pedir "IR" para que nos arrojen las incapacidades, que pudieran existir las cuales no tienen caducidad quinquenal y no se reinscriben y también que nos arrojen los actos relativos a la patria potestad que también podrían existir y que tampoco se reinscriben pues caducan cuando el menor llega a la mayoría de edad.

Ambos actos no son reinscribibles, por lo tanto si solo pedimos reinscripciones no estamos asegurando que nos den inscripciones, según el

nuevo criterio del registro.

Eso no quiere decir que nos olvidemos del razonamiento que siempre realizábamos para llegar a determinar si nos interesaban las reinscripciones o inscripciones porque lo vamos a necesitar al momento de reflexionar si podemos o no descartar.

Personas físicas: Si el bien es de naturaleza ganancial, se solicita información por ambos cónyuges, aunque solo uno de ellos sea el administrador del bien. Esto es así, dado que interesa conocer la capacidad de ese cónyuge no administrador, porque necesariamente debe comparecer a prestar su consentimiento al momento de la enajenación del bien ganancial, como lo dispone el Artículo 1971 del Código Civil, en el texto dado por el Artículo 5 de la Ley número 10.783.

Personas jurídicas: Se pide la información por la persona jurídica titular. Si se trata de una sociedad comercial que entra en período de liquidación: se sigue pidiendo por la sociedad pues ella continua existiendo a los efectos de la liquidación, pero también se debe agregar a los socios y a sus cónyuges cuando la cuota social es ganancial.

En caso de Asociación Civil: Se solicita por las mismas.

En caso de Sociedad Civil: Se solicita por la sociedad y en caso de no tener personería jurídica por los socios.

Representación:

- Se pide por el representado, pues entra en la categoría de “titular”, por ser el sujeto del derecho o del interés.

- Por el representante se siguen las siguientes reglas:

- *Representación legal:* Se pide siempre por el curador del incapaz mayor de edad o el tutor del menor de edad, para conocer su capacidad. Con respecto a los padres en ejercicio de la patria potestad se pide atento a las limitaciones que este ejercicio pueda haber sufrido, pero solamente si el menor sigue siéndolo al momento de desprenderse del bien. Si cuando se desprende del bien ya es mayor de edad, está ratificando lo actuado por sus padres, aún cuando éstos no hubieran estado en ejercicio de la patria potestad.

Igual conclusión corresponde cuando se trata del tutor del menor de edad: solamente pedimos información por él cuando al

desprenderse del bien el menor continúa siéndolo.

➤ *Representación voluntaria:* Se pide por el mandatario a efectos de conocer su capacidad.

➤ *Representación derivada de un contrato de sociedad, ejercida por los órganos sociales de representación:* En ese caso no es necesario pedir por quien representa a la sociedad, pues se aplica el Artículo 79 de la Ley 16.060 que establece que *“los representantes de la sociedad la obligarán por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social”*.

Sección Regímenes Matrimoniales

Base de ordenamiento: Artículo 38, por medio de fichas personales de los cónyuges o futuros cónyuges.

Actos inscribibles: Artículo 39 *“En esta sección se inscribirán las capitulaciones matrimoniales, los casos de disolución de la sociedad conyugal, con excepción de la muerte de uno de los cónyuges, las modificaciones y cancelaciones”*.

Sección Uniones Concubinarias

La ley 18.246 del 27 de diciembre de 2007, introduce una importante modificación en nuestro sistema jurídico, respondiendo así a una realidad social y cultural, que se consideró de importancia darle una figura jurídica que la contemple, como surge de la exposición de motivos: *“la realidad social demanda el reconocimiento de que además del matrimonio, elemento tradicional para la configuración de un hogar, existen otros arreglos familiares informales, pero con igual vinculación afectiva, económica, sexual, emocional, paternal y hasta figurativamente paternal. Consecuentemente se hace necesario que la ley recoja situaciones que son producto de las transformaciones sociales, y que permitan la aplicación del axioma constitucional, reconociéndose otros modelos de arreglos familiares como es la unión concubinaria”*.

Se inscribirán en la sección Uniones Concubinarias:

- a) reconocimientos judiciales de concubinato.
- b) constituciones de sociedades de bienes derivadas del concubinato.
- c) disoluciones judiciales de concubinato (excepto la muerte).

Entendemos que se trata de publicidad declarativa.

Sección Mandatos y Poderes

Esta sección fue creada como Registro de Poderes, por ley, de 28 de marzo de 1990, hoy expresamente derogada. Posteriormente la doctrina estimó que la inscripción de un poder no era necesario para tener efectos frente a terceros, lo que se lograba por su sola existencia.

La ley 13.640 de 26 de diciembre de 1967 estableció en su artículo 254 "suprímase la inscripción del mandato".

De acuerdo a esta ley, por tanto, pasaron a inscribirse sólo actos modificativos y extintivos de los mandatos otorgados.

Base de ordenamiento: artículo 40 ley 16.871, por fichas personales de los mandantes o poderdantes.

Actos inscribibles: Artículo 41: revocación, renuncia, sustitución, suspensión, limitación, extinción (numerales 5, 6, 7 y 9 del artículo 2086 el Código Civil), las modificaciones y rectificaciones de relevancia registral de los actos enumerados precedentemente. Y a texto expreso el inciso siguiente establece que no se inscribirán los mandatos y poderes, los submandatos ni las ampliaciones de mandatos.

Sección Universalidades

Base de ordenamiento: Esta sección se ordenará en base a fichas personales de los causantes, o en su caso, de los cónyuges o ex cónyuges (artículo 44 de ley 16.871).

Actos inscribibles: Artículo 45: cesión de derechos hereditarios (artículos 1767 y 1768 del Código Civil), cesión de derechos de los bienes que se mantengan proindiviso de la disuelta sociedad conyugal; la demanda de petición de herencia y toda otra acción reivindicatoria a título universal; el abandono de los bienes y derechos del cónyuge supérstite que opta por la porción conyugal íntegra otorgado con las formalidades previstas en el artículo 1664 del Código Civil; el abandono de los bienes del heredero beneficiario a sus acreedores y legatarios otorgado con las formalidades previstas en el artículo 1664 del Código Civil; la repudiación expresa o tácita de la herencia (artículo 1075 y 1070 inc. 3

del Código Civil); la acción pauliana cuando tenga por objeto la rescisión o revocación de enajenaciones de todo o parte de una universalidad jurídica o de bienes raíces, la acción prevista por el artículo 1066 del Código Civil; las demandas de investigación de filiación las que sólo podrán verificarse contra la sucesión del respectivo causante, sea este varón o mujer, entablada conjuntamente con la petición de herencia; y por último todas las modificaciones, declaratorias, rectificaciones, distractos y cancelaciones de derechos inscriptos.

Sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal

Base de ordenamiento: esta sección se ordenará en base a fichas de las sociedades civiles en las que se anotará el nombre, el domicilio y el número de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes cuando corresponda estar inscriptas (artículo 46 de la ley 16.871).

Actos inscribibles: Artículo 47 de ley 16871; las constituciones de sociedades civiles de propiedad horizontal (artículo 1 del decreto ley 14.804 y artículo 1 del decreto ley 15.460); las disoluciones totales o parciales de estas sociedades, las cesiones, modificaciones y cancelaciones de derechos inscriptos.

Efectos de las inscripciones

Según la normativa de la ley 16.871, en el artículo 54, las inscripciones normalmente tienen efecto declarativo; salvo dos excepciones: la primera es que será declarativo retroactivo en el caso de repudiación de herencia (al momento de la apertura de la sucesión), la segunda es que la inscripción de los contratos sociales de sociedades de propiedad horizontal, es constitutiva de su personería jurídica.

Caducidad de las inscripciones

De conformidad con el artículo 79 de la ley 16.871, la caducidad opera a los cinco años cuando se trata de interdicciones, limitaciones generales a las facultades de disposición y demás medidas cautelares, los embargos generales de derecho, la prescindencia de la personería jurídica de una sociedad, y los

actos referidos en el artículo 437 del Código Civil, las demandas de petición de herencia, la acción pauliana y las demandas de investigación de filiación.

Las declaraciones de incapacidad caducarán a los ochenta años.

C- REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS-

El Registro de Personas Jurídicas, también se encuentra centralizado en la capital, con tres secciones:

- a) Sección Registro Nacional de Comercio
- b) Sección Asociaciones Civiles y Fundaciones.
- c) Sección Asociaciones y Sociedades Agrarias

Función

La función de los Registros es la publicidad de los actos y negocios jurídicos que la ley determina como trascendentes, lo cual se concreta en dos aspectos fundamentales:

- 1) la inscripción de esos actos;
- 2) la información de los mismos a quien lo solicita, ya que se trata de un servicio público.

(Artículos 74 a 78 de la Ley N° 16.871).

RESERVA DE PRIORIDAD

El instituto es una innovación de la Ley registral n° 16.871. Busca crear la oponibilidad de un acto a otorgar en el futuro evitando o disminuyendo la incertidumbre de la simultaneidad de inscripciones con respecto al mismo bien o la misma persona. Al existir una reserva de prioridad admitida registralmente tenemos la seguridad de que inscribiéndose el acto dentro del plazo – de 30 días – el mismo será inoponible desde la fecha de la reserva y no sólo desde la fecha del otorgamiento.

Está regulada expresamente por el art. 55 y ss. de la misma ley, además de ello y existiendo respecto de la inoponibilidad diversidad de opiniones doctrinarias e incluso de criterios registrales, por ley n° 17.296 (arts. 288 y ss.) se realizó una interpretación auténtica del mencionado instituto.

La Reserva de prioridad se efectiviza mediante solicitud en formulario por duplicado expresando los datos correspondientes que el mismo consigna. La reserva puede solicitarse por un acto o varios actos simultáneos (por ej. Compraventa e Hipoteca). El plazo que ampara la reserva es de 30 días corridos.

Costo de la tasa: \$ 805.

Normativa: (Ley 16.871, Dec. 99/998 y Ley 17.296)

Artículo 55. (Reserva de prioridad). *Para el otorgamiento de actos o negocios jurídicos que impliquen transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales y crédito de uso relativo a inmuebles y vehículos automotores, o para el otorgamiento de promesas de enajenación de inmuebles o establecimientos comerciales, y sus cesiones, los titulares registrados de los derechos o el Escribano designado podrán inscribir una reserva de prioridad. Esta reserva tendrá una vigencia de treinta días corridos, contados desde su presentación. Si durante la expresada vigencia el acto para el cual se solicitó fuere otorgado e inscripto, surtirá efectos respecto de terceros desde la fecha de su otorgamiento y tendrá prioridad sobre cualquier acto o negocio jurídico sujeto a publicidad registral inscripto con posterioridad a la presentación de la solicitud de reserva.*

El Escribano autorizante podrá hacer constar en la escritura correspondiente pormenorizadamente, el fundamento legal que a su juicio justifica el desplazamiento de la posición registral de una inscripción respecto del acto reservado.

La aplicación del presente artículo se efectuará de acuerdo a lo que se establezca por la reglamentación.

Ley 17.296 Art.298. *“Establécese como interpretación auténtica, que los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales o administrativas inscriptos en los Registros Públicos durante el plazo de vigencia de la reserva de prioridad prevista en el art. 55 de la ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997, son inoponibles al acto para el cual se solicitó la reserva, siempre que se cumpla con las exigencias establecidas en dicha ley, y que el criterio de solución de conflictos entre los mismos sea la prioridad de la inscripción.*

La prioridad que se reconoce a la reserva tiene, entre otras, las siguientes excepciones:

A) *La partición, transacción y demás actos declarativos retroactivos.*

B) *Los actos que por su naturaleza no se opongan al acto reservado.*

C) *Los actos complementarios del tracto sucesivo.*

D) *Los actos cuya eficacia no dependa de la publicidad registral.*

En el Registro Nacional de Actos Personales, la reserva de prioridad posterga siempre a los embargos generales de derechos inscriptos con posterioridad a aquélla.”

Art. 299. *“Para solicitar la reserva de prioridad, no será necesario en ningún caso la matriculación previa o simultánea. ...El Registro dejará constancia de estar el acto amparado por la reserva.”*

Efectos

Se trata de un acto inscribible atípico, ya que no produce los efectos con la inscripción.

Los efectos de la inscripción de la solicitud de Reserva van a estar condicionados a que se cumpla dentro del plazo de vigencia de la misma, con el otorgamiento y la inscripción del acto para el acto que fue solicitada.

Art. 33 inc. 1 Ley 16871: (Plazos). *“Los actos y negocios jurídicos que se otorguen con prioridad reservada según la presente ley, deberán presentarse a inscribir dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad”.*

Cumplidos los extremos antes indicados, es decir, cuando los actos y negocios jurídicos para los que fue solicitada se otorguen y presenten a inscribir dentro del plazo de vigencia de la misma, la Reserva de Prioridad produce 2 efectos:

1) en cuanto al acto otorgado, el mismo surtirá efectos respecto de los terceros desde la fecha de su otorgamiento, los efectos frente a terceros se retrotraen a la fecha del otorgamiento.

2) en cuanto a los otros actos, el acto amparado por la Reserva tendría “prioridad” sobre cualquier acto o negocio jurídico sujeto a la publicidad registral inscripto con posterioridad a la presentación de solicitud de la Reserva.

Cuando haya reserva de prioridad inscripta los actos y negocios jurídicos que se inscriban en la sección inmobiliaria del registro de la propiedad serán inscriptos:

- A) en forma condicional, a la espera de que se otorgue e inscriba dentro del plazo, el acto o negocio jurídico para el cual se solicitó la reserva, o
- B) en forma condicional y provisoria, cuando además de estar a la espera del otorgamiento e inscripción del acto amparado por la Reserva, el acto inscripto en forma condicional le mereciera al Registrador observaciones para proceder a su inscripción definitiva.

Asimismo dichos actos condicionales podrán ser descartados por certificación notarial bajo la responsabilidad del Escribano actuante estableciendo fundamento.

Art.55 inc. 2 Dec. Reglamentario: “Los Registros cancelarán dichas inscripciones condicionales una vez inscriptos definitivamente los actos amparados por la reserva de prioridad.

Cuando una inscripción condicional se transforme en firme y definitiva, el Registrador consignará las respectivas constancias”.

Cuando haya reserva de prioridad inscripta, las inscripciones que resulten del certificado expedido por el registro nacional de actos personales, no obstarán al otorgamiento del acto, pudiendo el escribano autorizante hacer constar en la escritura correspondiente el fundamento legal para desplazar dichas inscripciones.

Art. 55 Inc. 5 Ley 16871: *“Las inscripciones que resulten del certificado expedido por el Registro Nacional de Actos Personales que afectaren el poder de disposición de los titulares de inmuebles, automotores, promesas de inmuebles y establecimientos comerciales y sus cesiones registrados,*

posteriores a la fecha de la reserva de prioridad, no obstarán al otorgamiento del acto”.

Cuando los actos y negocios jurídicos para los que fue solicitada la reserva de prioridad no se presentaren dentro del plazo de vigencia de la misma, o se otorgaren dentro del plazo de vigencia pero no se inscriben dentro del mismo, también se producirán 2 efectos:

- 1) respecto del acto otorgado, los efectos frente a terceros se cuentan desde la inscripción, desde la presentación al Registro, es decir que el principio de prioridad se aplica en su total extensión;
- 2) respecto de los actos inscriptos en forma condicional o condicional provisoria, estos quedarán firmes y definitivos.

Art. 55 inc. 4: “Los actos registrados condicionalmente quedarán firmes y definitivos, si vencido el plazo de vigencia de la reserva, no se hubiere presentado a inscribir el acto para el cual se reservó la prioridad”.

Características

- No puede negociarse el rango de la Reserva (Art.60 inc. 3 Ley 16871).
- Puede desistirse contando con la conformidad de todos los beneficiarios de la misma. (Art.86 inc. final Ley 16871).
- Puede solicitarse para más de un acto, si son simultáneos.

Art. 63 inc. 4 Ley 16871: *“Las escrituras simultáneas sobre el mismo bien quedarán amparadas por la reserva de prioridad si su otorgamiento se expresó en la solicitud del certificado. Art 50 inc. 4 Dec. Reg. Admitida la reserva, la misma no tendrá los efectos previstos en el artículo 55 de la ley que se reglamenta, si el contrato o contratos para los cuales se solicitó, no fueren otorgados respecto del bien y por los otorgantes y Escribano o Escribanos indicados en ella”.*

- No admite reinscripción.
- La reserva tiene un plazo de caducidad y no vence el día hábil siguiente, y por consiguiente el art.65 del Dec. Reg. es ilegal.

Art. 65 Dec. Reg. *“Vencimientos en día inhábil o de no funcionamiento de la Administración Pública. Los términos y plazos que vencieren en día feriado o de no funcionamiento de la Administración Pública, en todos los casos se prorrogarán hasta el día hábil inmediato siguiente”.*

Efectos de la inscripción de actos de disposición, declarativos y de gravamen posterior, posteriores a la inscripción de las medidas jurisdiccionales.

- Según el art. 61 de la Ley, cuando se trate de actos de disposición, de gravamen o actos declarativos inscriptos con posterioridad al embargo genérico, no producirán alteración alguna en el orden de los juicios ni de sus resultados; estos continúan con prescindencia de los actos inscriptos.
- Los jueces mandarían a cancelar las inscripciones que se opongan, con citación de las personas a quienes afecte la cancelación.
- La única oposición que se admite es un certificado registral, erróneo, del que no resultare “embargo” a la fecha de la enajenación o gravamen.
- La inscripción de estos actos, posterior a la inscripción del embargo, es inoponible, ineficaz con respecto al acreedor, aunque la norma no lo dice expresamente, cosa que sí establecía el 380.6 del CGP, para el proceso de ejecución en vía de apremio, referida a actos de disposición o gravamen posteriores a la inscripción del embargo.

Art. 61 Ley 16.871 (Efectos de las limitaciones). *“Las medidas a que refieren los numerales 8) y 9) del artículo 17 de la presente ley vinculan indisolublemente los inmuebles inscritos a nombre del titular afectado al proceso en que se dictaron.*

Los embargos genéricos de derechos comprenderán los bienes presentes y futuros del embargado de naturaleza inmueble, naves, aeronaves, automotores y la universalidad conocida como establecimiento comercial. En este último caso, no comprende los bienes concretos que integran esta universalidad, que deberán ser objeto de embargos específicos.

Los actos a que refieren los numerales 1) a 5) y 7) del artículo 17 y el literal A) del artículo 25 de la presente ley inscritos con posterioridad a las medidas a que refieren los incisos anteriores, no producirán alteración alguna en el trámite de los juicios respectivos, ni en sus resultados. Estos juicios podrán

continuar hasta su terminación, con prescindencia de los actos inscriptos. Los Jueces mandarían cancelar las inscripciones vigentes que se les opongan con citación de las personas a quienes afecte la cancelación. No se admitirá otra oposición que la fundada en certificado registral del que no resultare embargo al bien a la fecha de la enajenación o gravamen”.

De acuerdo al texto legal, los embargos ¿estarían o no desplazados por la Reserva de Prioridad?

Hay quienes sostienen que no estarían desplazados, porque el art. al establecer los efectos de esa medida no dice nada respecto a que sucede con los negocios amparados por la reserva, como sí lo hace expresamente el inc. 2 del art. 59 de la Ley 16871.

Otros entienden que es un artículo que esta dentro del capítulo de efectos de la publicidad registral, capítulo en el que también está regulada la Reserva y sus efectos y por lo tanto no sería necesario establecerlo expresamente.

Por otro lado la ley de presupuesto (17.296) establece que:

Artículo 304. *“Establécese como interpretación auténtica, que los actos, negocios jurídicos, y decisiones judiciales o administrativas inscriptos en los Registros Públicos, durante el plazo de vigencia de la reserva de prioridad, prevista en el artículo 55 de la ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, son inoponibles al acto para el cual se solicitó la reserva, siempre que se cumplan con las exigencias establecidas en dicha ley, y que el criterio de solución de conflictos entre los mismos sea la prioridad de la inscripción”.*

Cuando la ley dice “cancelación de inscripciones”, esta cancelación opera respecto de todos los terceros y no solo respecto del acreedor, o sea que quita la oponibilidad frente a todos en un negocio que es válido entre las partes.

Si el acreedor no triunfara ¿se vuelve a inscribir ese acto? Con el agravante de que es oponible frente a terceros desde la nueva fecha.

Si hubiera otras inscripciones al inscribir este acto nuevamente, el mismo se va a ver postergado por otras inscripciones, en virtud del principio de prioridad.

Tampoco resulta del art. de qué forma se cita, cómo, dónde, cuándo, plazo.

Se aplicarían los arts. 76 y siguientes del CGP.

DESCARTES

Mediante la solicitud de información registral el Escribano actuante en el negocio toma conocimiento de las resultancias de asientos registrales que constan en los medios de conservación de datos del registro respectivo, lo que no supone que en ellos se agote la situación jurídica del bien, pero si sobre las situaciones jurídicas no oponibles a terceros.

Descarte en la información registral

Los certificados en el régimen de la ley 16.871 sólo prevén la información hasta determinada fecha y hora de expedición, lo que determina que después de expedido un certificado se puede modificar la situación jurídica del bien sin que haya sido informada por el Registro, lo cual amerita la tarea de ampliación de certificados al día del otorgamiento del acto o el amparo en el instituto de la Reserva de Prioridad, ya explicado.

Es aquí donde entra la labor del Escribano actuante prescindiendo o desestimando esa información basada en fundamentos de orden jurídico, lo que antes de la ley 16.871 era una práctica no admitida por las normas jurídicas.

El concepto de descarte surge de los arts. 55, 73, 77 de la ley 16.871; el 55 por ej. prevé que la información que resulte de actos o negocios jurídicos ingresados en el lapso de vigencia de la Reserva de Prioridad podrán ser descartados por certificación notarial bajo la responsabilidad del Escribano, siendo esto además previsto por el Dec. Ley 1.421 sobre función notarial.

La forma de realizar el descarte es por nota al pie del certificado o en papel notarial en el que se expresará que la inscripción no afecta al bien o persona y el fundamento de ello.

INSPECCIÓN GENERAL DE REGISTROS NOTARIALES - ARCHIVO NOTARIAL

Luego de haber obtenido el certificado del Registro de la Propiedad mencionado y teniendo a la vista las transmisiones que afectaban el bien objeto de este estudio, concurrimos a la Caja Notarial ubicada en el noveno piso del edificio del Notariado, a los efectos de informarnos si los escribanos autorizantes de las mismas estaban en ejercicio o no.

En nuestro caso, el último Escribano autorizante había fallecido en mayo de 2011, no habiendo presentado sus sucesores a la fecha de febrero de 2012 los Protocolos correspondientes al mismo a la Sección Archivo de Protocolos. Debido a lo cual en la Caja Notarial nos proporcionaron la dirección y el teléfono del estudio jurídico del antedicho Escribano. Luego de una ardua búsqueda, logramos contactar a la Escribana que quedó encargada del estudio y tenedora de los Protocolos del Escribano fallecido. La misma nos proporcionó fotocopias de escrituras antecedentes.

Para obtener las escrituras de los Escribanos autorizantes de los negocios que no estaban en ejercicio, concurrimos al segundo subsuelo del edificio del notariado y obtuvimos fotocopia de la escritura matriz perteneciente a sus protocolos.

Datos Importantes a tener en cuenta:

Se debe proporcionar a los funcionarios:

- Nombre del Escribano.
- Año del ejercicio.
- Escritura que se desea consultar.

Se completa un formulario, con los datos personales del consultante.

Se entrega la cédula de identidad.

Se pueden consultar los Protocolos y también es posible fotocopiar en el mismo lugar los documentos que se deseen.

La consulta a estos documentos allí archivados es libre, a excepción de las consultas sobre testamentos que para consultar el Protocolo del Escribano que lo otorgó se debe presentar la partida de defunción del testador en el caso

de que el que consulte sea un tercero o debe concurrir el testador personalmente, no reviste costo más que las fotocopias que se deseen obtener.

La Acordada 7533 (Reglamento Notarial) del 22 de octubre del 2004, Capítulo III indica:

- *Artículo 112, inc. 2: "Los escribanos que lleven Registros Notariales podrán retenerlos mientras ejerzan la profesión".*
- *Artículo 117: "Deberán ser entregados para su archivo los Registros de los Escribanos:*
 - a) Fallecidos;*
 - b) desinvertidos por incapacidad sobreviniente, por renuncia voluntaria al ejercicio de la profesión, en razón de las incompatibilidades a que alude el artículo 24 o por vía de sanción disciplinaria;*
 - c) suspendidos en el ejercicio profesional por más de seis meses por la Judicatura Penal;*
 - d) ausentes del territorio nacional que hayan establecido su domicilio en el extranjero, y*
 - e) los de aquellos cuyo paradero se ignora".*

La ley 13.835 del 7 de enero de 1970 en su artículo 232 expresa que los escribanos que lleven Registros Notariales podrán retenerlos mientras ejerzan el oficio para el que están investidos. En Montevideo el archivo se radicará donde indica la Suprema Corte de Justicia, bajo la guarda de la Inspección General de Registros Notariales.

MATRICULA REGISTRAL

La MATRICULA REGISTRAL es la base del ordenamiento registral actual, es el ingreso de un bien, su titular y su situación jurídica al nuevo sistema registral (ley 16.871 vigente desde el 1 de mayo de 1998), es única se configura mediante una secuencia de letras y números (art. 10 Decreto 99/98: "**Matriculación de bienes inmuebles**". A los efectos de su matriculación, cada inmueble se identificará por el departamento, sección o localidad catastral y número de padrón asignados por la Dirección Nacional de Catastro. Si se tratare de unidades prometidas en venta al amparo del artículo 15 de la ley 10.751 de

25 de junio de 1946, en la redacción dada por el artículo 9 de la Ley No.12.358 de 3 de enero de 1957, se establecerá: padrón matriz, block, nivel y número de unidad”).)

La matriculación es simultánea a la solicitud de inscripción de los actos referidos en el artículo 11 de la Ley 16.871, deben proporcionarse los elementos referidos en los siguientes artículos:

- Artículo 9º de la ley 16.871.- “(Matriculación).- La matriculación se hará destinando a cada inmueble una ficha especial en la que se anotarán:

- 1) El número ordinal o caracterización de la matrícula que le corresponda y el número de empadronamiento o la característica catastral que se adoptare, el que será único e individual para el bien que se matricula.

El número o caracterización de la matrícula servirá para identificar el bien y podrá coincidir con el número de empadronamiento. No se procederá a la matriculación ni inscripción de actos y negocios jurídicos sobre bienes empadronados en mayor área, salvo las excepciones que establezca la reglamentación.

- 2) La ubicación y descripción completa del inmueble según plano registrado, sección o localidad catastral, área, límites, linderos y demás antecedentes gráficos en caso de ser necesarios.
- 3) Los nombres y apellidos completos del titular registral; 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 identificador.

Respecto de las personas jurídicas se indicará nombre, clase, fecha de constitución, domicilio y número de inscripción en el Registro Unico co de Contribuyentes y en el Registro Nacional de Comercio, cuando les corresponda.

- 4) La proporción que a cada titular corresponda en el dominio.

- 5) El título de adquisición de la propiedad, su clase, lugar y fecha de otorgamiento o expedición y escribano o funcionario autorizante.
- 6) La inscripción inmediata anterior del título de adquisición.
- 7) Las inscripciones vigentes que afectaren el inmueble, tal como resulten de los asientos registrales.
- 8) El asiento de matriculación llevará la identificación del Registrador responsable mediante su firma u otro elemento, de forma tal de asegurar su autoría.

Los Registradores podrán rechazar las solicitudes de matriculación cuando faltare alguno de los datos consignados en el presente artículo.

Cuando se trate de bienes situados en más de una circunscripción registral dependientes de distintos Registros, la matriculación se hará en cada uno de ellos”.

- Artículo 11 de la ley 16.871.- “(Solicitud de matrícula).- La matrícula de un inmueble deberá ser solicitada por quienes tengan legitimación registral conforme a lo dispuesto por el artículo 85 de la presente ley. En la solicitud se consignarán los datos exigidos en el artículo 9º y en el presente artículo.

La presentación de un acto o negocio jurídico para registrar o la solicitud de reserva de prioridad a que refiere el artículo 55 de la presente ley, importan por sí solas solicitud de matriculación respecto de los inmuebles que aún no estén incorporados al sistema.

Cuando se soliciten inscripciones conforme a lo dispuesto en los numerales 8) y 9) del artículo 17 de la presente ley y el inmueble a que refieren no esté matriculado, el Registro procederá a su matriculación siempre que la parte que lo solicitare proporcionare necesariamente los siguientes datos del inmueble: departamento, sección o localidad catastral, ciudad, villa o pueblo y número de padrón o nomenclatura catastral y, tratándose de propiedad horizontal, número

de unidad, plano de fraccionamiento con indicación del nombre del agrimensor, del número y fecha de inscripción, y del bloque y de la torre, en su caso. Si no se proporcionaren los otros datos requeridos por la presente ley, para realizar una matriculación definitiva, se procederá a una matriculación incompleta. El interesado podrá completar los datos posteriormente pero, en tanto no lo hiciere, el Registro no será responsable por los perjuicios que causare la matriculación incompleta”.

Capítulo VII

-GASTOS Y HONORARIOS-

HONORARIOS

Se calculan por el **Arancel Oficial de la Asociación de Escribanos del Uruguay**, sancionado por el VII Congreso Nacional de Escribanos y la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Para el caso en estudio se aplican los siguientes artículos:

Título I. Capítulo 1. Art. 1. literal A. : Por las escrituras y por la redacción o certificación de firmas o autenticación por acta notarial de documentos privados que se expresan a continuación se cobrará el 3% sobre el valor base (art. 5 y 18)

A) Cesión de derechos, **compraventa**, ...

Art. 5: Valores bases para el cálculo:

A) El cálculo de los honorarios a que se refiere este arancel se realizará tomando como base el que resulte mayor de los siguientes valores:

- 1) El asignado por las partes.
- 2) En caso de inmuebles el valor real fijado por la Dirección Nacional de Catastro vigente a la fecha del otorgamiento con igual actualización a la dispuesta para el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales.

B) Tratándose de actos en los que el valor asignado por las partes sea en moneda extranjera o en UR, el respectivo monto se reducirá a moneda nacional al tipo de cambio comprador del mercado financiero nacional, correspondiente al cierre del día hábil anterior al del respectivo otorgamiento.

Título IV. Art. 18. Honorarios mínimos

El honorario mínimo a cobrarse por cualquier intervención profesional incluso el resultante de la aplicación de la Tasa proporcional, **no podrá ser en ningún caso inferior a 12 UR**. Sólo se cobrará uno menor cuando este Arancel lo establezca expresamente. Cuando de la aplicación del Arancel resulten honorarios con fracciones menores que la unidad, se redondearán en la misma. (Artículo 20).

APORTES A LA CAJA NOTARIAL DE SEGURIDAD SOCIAL

La Caja Notarial de Jubilaciones y Pensiones fue creada por la Ley 10.062 de 15/10/1941.

La nueva ley orgánica de la Caja, Ley 17.437 de 20/12/2001 en su artículo 1°, cambió la denominación del organismo por “CAJA NOTARIAL DE SEGURIDAD SOCIAL”.

Su naturaleza jurídica es de persona pública no estatal (art.2 Ley 17.437).

Es persona pública porque:

- se rige por las normas de Derecho Público
- fue creada por una ley y fue ésta quien le confirió el carácter de persona jurídica, por lo que sólo por ley puede ser disuelta, no siendo posible la disolución por voluntad de sus afiliados
- la afiliación a la Caja es obligatoria (art. 20 ley 10.062 y art.43 ley 17.437)
- el Estado interviene en la Dirección y Administración, siendo un integrante del Directorio designado por el Poder Ejecutivo y otro por la Suprema Corte de Justicia (art. 7 Ley 17437)

Es no estatal porque:

- su patrimonio es totalmente independiente del Estado, es propiedad de sus afiliados y sólo puede destinarse al otorgamiento de las prestaciones de Seguridad Social previstas en la ley.

Recursos de la Caja Notarial de Seguridad Social

Ésta no recibe recursos del Estado, se financia exclusivamente con los APORTES de sus afiliados.

Obligatoriamente deben afiliarse los Escribanos activos, que aportan un porcentaje de sus honorarios profesionales y los empleados de Escribanía, de la Caja Notarial y de la Asociación de Escribanos, que aportan en base a sus sueldos un porcentaje determinado.

En cuanto a la naturaleza jurídica de estos aportes, son contribuciones especiales a la seguridad social parafiscales o paratributarias porque son prestaciones a organismos no estatales de seguridad social.

Sujetos

ACTIVO: Caja Notarial de Seguridad Social.

PASIVO:(art.43 Ley 17437) Escribanos Públicos que ejerzan la profesión desempeñando efectivamente actividad notarial particular (excluye a los que desempeñan actividades notariales como funcionarios en cualquier oficina pública estatal.); empleados de Escribanías; de la AEU, de la Caja Notarial y los jubilados de la propia Caja.

Hecho generador de los aportes: (inc. 1º art. 24 y art. 13 código tributario).

Se considera ocurrido cuando las actuaciones notariales sean dentro del territorio nacional (aspecto espacial del hecho generador), llevadas a cabo desde la investidura hasta la desinvestidura o el momento de la declaración de inactividad.

Tasas de aportación

- De Escribanos en actividad: 18,5 % (art. 30 y 35 Ley 17437), 15,5% de aporte y 3% de fondo del sistema notarial de salud.
- De empleados: 22 % sobre la remuneración que tienen, aportando 12 % el empleado y 10% el patrón).

Fondo gremial

Se regula en el artículo 27 del Arancel.

Para toda escritura y protocolización se pagará obligatoriamente una contribución al “Fondo Gremial del Notariado”, que se regirá por la escala allí descrita.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)

IVA en la actividad notarial:

El IVA es un impuesto al gasto de carácter plurifásico no acumulativo, que grava a todos los vendedores de bienes y servicios ya sean productores, fabricantes, etc. Deben recaudar el impuesto sobre la venta que hagan a sus clientes, debiendo pagar al Estado el valor agregado que han pagado sobre sus ventas en relación al que abonó sobre sus compras, siendo esa diferencia la que puede llamarse el valor por el agregado al producto.

Caracteres del IVA

- 1) Es real, no tiene en cuenta la capacidad contributiva.
- 2) Indirecto por ser trasladable y además por ser un impuesto al consumo o al gasto interno.
- 3) Se va liquidando y pagando parcialmente en cada una de las etapas de la circulación de bienes y servicios.
- 4) Ordinario, integra los cuadros impositivos en forma permanente.
- 5) De hecho generador instantáneo o periódico.
- 6) Es proporcional.
- 7) De tasa fija, permanece invariable cualquiera sea la riqueza.
- 8) De tasa plural, tiene tasa básica y tasa mínima.
- 9) De liquidación anual.
- 10) No tiene mínimos ni impositivos.
- 11) Lo determina el contribuyente.
- 12) Es administrado por la DGI.

Caracteres generales

El IVA gravará la circulación interna de bienes, la prestación de servicios dentro del territorio nacional, y la introducción de bienes al país. (Artículo 1 TO).

Sujetos

- **ACTIVO:** el ESTADO (se recauda a través de la DGI)

- **PASIVO:** Art. 108 del Dec. 220/98 dice que por toda actividad liberal que realicemos por Caja Notarial de Seguridad Social, somos sujetos pasivos en calidad de contribuyentes. Pero además, el sujeto pasivo contribuyente es aquel que percibe retribuciones por servicios personales, aquel que realiza la actividad profesional con excepción de las obtenidas “en relación de dependencia” (de subordinación de un empleador), entonces en este caso el profesional no es sujeto pasivo contribuyente (ej. Actuario, no es sujeto pasivo del IVA, lo mismo puede pasar en una empresa privada y en ese caso debe estar inscripto en el BPS).

Tasas

La tasa básica del tributo será del 22 % y la mínima del 10 %.

Respecto de los tributos el Escribano se encuentra en diferentes situaciones:

- como responsable sustituto
- como agente de percepción
- como responsable solidario por deuda ajena
- y, en el caso del IVA en relación a su actividad notarial, vemos al Escribano como sujeto pasivo contribuyente, es decir aquel respecto del cual se verifica el hecho generador de este tributo (el Escribano paga por deuda propia, el cliente NO es el sujeto pasivo del IVA).

Legislación aplicable

La Ley de creación del IVA es la 14.100 del 29/12/72. Y respecto a la actividad notarial o profesional en general, la que nos incluyó como sujeto pasivo de este tributo, fue la Ley 15.294 del 23/6/82.

Luego tenemos el decreto reglamentario 220/98 del 12/8/98.

Hecho generador del IVA

Existen 3 hechos generadores de este tributo:

- La circulación interna de bienes
- La introducción de bienes al país
- Prestación de servicios dentro del territorio nacional

Sin perjuicio de que son 3 los elementos materiales del hecho generador, acá corresponde analizar la prestación de servicios dentro del territorio nacional. Los elementos que debe tener ese servicio para nuestro sistema tributario son:

- a) desarrollo o ejecución de una actividad
- b) la utilización de esa actividad o servicio por otra persona
- c) que la misma sea a título oneroso

Entonces, se da el elemento material del hecho generador del IVA, cuando el Escribano realiza una actividad, un servicio; el cliente recibe ese servicio y ese servicio es hecho a título oneroso.

Con respecto al elemento espacial del hecho generador, el servicio tiene que darse y aprovecharse en el territorio nacional para que esté gravado.

El elemento temporal del hecho generador de este tributo, es el momento en que se presta el servicio y la ley considera que éste se configura en el momento de la factura. La ley dice que el hecho se configura cuando se presta el servicio y no cuando se cobra el servicio (que no es lo mismo) o sea que yo presto el servicio hoy y tengo que facturar hoy; tengo dos meses para pagar pero si en esos dos meses el cliente no me pagó, igual debo pagar el IVA (no está unido a la situación de que yo cobre).

CÁLCULO DE HONORARIOS

PRECIO SUPUESTO: U\$S 150.000

COTIZACIÓN DEL DÓLAR AL TIPO COMPRADOR DEL CIERRE DEL DÍA ANTERIOR (5/3/2012) : \$ 19,05

PRECIO EN MONEDA NACIONAL: \$ 2.857.500

VALOR REAL: \$ 2.208.722

VALOR IPC MARZO 2012: 1.0157

VALOR REAL ACTUALIZADO POR IPC = \$ 2.208.722 x 1.0157 = \$ 2.243.399

ART. 5 A Y B: 2.857.500 es mayor a 2.243.399

EL ART. 1 NUMERAL I LIT A) DEL ARANCEL OFICIAL: 3% de 2.857.500 (precio) = \$ 85.725

VALOR UR SEMESTRE: \$ 542,45

\$ 85.725 es mayor a \$ 6.509 (12 UR)

MONTEPÍO NOTARIAL: 15,5 % de \$ 85.725= \$ 13.287

FONDO GREMIAL: ARTICULO 27 DEL ARANCEL OFICIAL: \$ 678

IVA 22 % de \$ 85.725 = \$ 18.859,5

VALOR REAL para cálculo de ITP del padrón 57.671: \$ 2.208.722

Coeficiente para el pago de ITP del mes de Marzo 2012: 1.0157

2.208.722 x 1,0157 = \$ 2.243.399

ITP 4% de 2.243.399 = \$ 89.736 (ART. 4 DEL TITULO 19, TEXTO ORDENADO DE 1996 de la DGI). Deberán pagar \$ 44.868 cada parte, es decir, 2% el vendedor y 2% el comprador.

GASTOS TOTALES

-CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SECCIÓN INMOBILIARIA: \$ 805

**-CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES:
\$ 805**

- CERTIFICADO DE GRÁVAMENES: 1 UR + Timbre profesional= \$677

- CERTIFICADO DE SERVICIO DE REGULACIÓN TERRITORIAL: \$ 300

- RESERVA DE PRIORIDAD: \$ 805

- HONORARIOS: \$ 85.725
- IVA: \$ 18.859,5
- ITP: \$ 44.868
- INSCRIPCION DE LA COMPRAVENTA: \$ 1610

TOTAL: \$ 154.454,5

Capítulo VIII

-DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO-

- Carátula
- Primera copia de escritura de compraventa
- Cédula catastral
- Declaración jurada de ITP y recibo de pago
- Minuta
- Tasa de inscripción (\$ 1610)

Este negocio abre matrícula, ya que es la primera inscripción que se realizará con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16.871, del 1º de mayo de 1998. Por lo tanto deberán ser aportados todos los datos mencionados ut supra al referirnos a la matrícula registral.

Capítulo IX

-CONCLUSIÓN-

En base a la documentación obtenida, entendemos que estamos ante un título que reúne las condiciones requeridas para configurar un título perfecto, no siendo resoluble ni anulable, cumpliéndose con los requisitos exigibles para efectuar un contrato válido y eficaz; objeto lícito, capacidad, causa lícita, legitimación de las partes y precio integrado.

Asimismo concluimos que el inmueble tiene aptitud para ser objeto de un negocio dispositivo.

De los certificados de información registral obtenidos, no surgen impedimentos o gravámenes sobre el bien ni sobre las personas intervinientes, que obstan a una transmisión válida y eficaz.

BIBLIOGRAFÍA

- “Recopilación de normas de Derecho Tributario en el ámbito notarial”. Octava edición 2008. Ana María Apaulaza Castro y María Cristina Fascioli. AEU.
- “Estudio de Títulos”. Esc. Dr. Horacio Rubbo. Sexta edición. Año 2008. AEU.

- “El Inmueble: Descripción y Deslinde”. Santo Riccardi, Claudia. Segunda Edición. Año 2007. AEU.
- “Contralores Notariales Fiscales”. María Cristina Pintos Orrico. Primera Edición. Año 2007. AEU.
- “Registro Nacional de Actos Personales” Ranzetti y Saltó. Tercera edición. Año 2008. AEU.
- “Manual de Derecho Registral” Miguel A. Cacciatore. Tomos 1 y 2. Segunda edición. Año 2007. AEU.
- “Técnica Notarial IV”. Héctor Medero Pinto. Sexta edición. Año 2009. AEU.
- “Impuesto a la Renta”. Scirgalea, Carlos. Primera edición. Año 2008. AEU.
- “Técnica Notarial I”. Bassignana, Pintos, Tejera, Ledesma y Morales. Tercera edición. Año 2006. AEU.
- “Técnica Notarial, Manual Teórico Práctico, Actuación del Escribano en el Derecho de las Sucesiones” Rubbo. Tomo 1 y 2. Segunda edición. Año 2006. AEU.
- “Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales”. Cedrés y Solari. Séptima edición. Año 2007. AEU.
- “Ley Orgánica y Reglamento Notarial”. Martha Cano Ibarzábal, María Inés Sapriza de Mercant. Décima Edición. Año 2008. AEU.

- “Técnica Notarial IV”. Medero Pinto, Héctor.pag 93 a 131. Sexta edición, marzo 2009 AEU.
- Estudio de Títulos y Liquidación de créditos- Charla dictada en DICCAP, 1998 por la profesora Esc. Dora Bagdassarian.
- “Teoría y práctica de la Propiedad Horizontal” Jorge Julio Machado. Cuarta edición mayo 2009.
- Certificados de Banco de Previsión Social. Miguel Angel Solari. Quinta edición 2010.
- “Lecciones de Derecho Sucesorio” Mabel Rivero. Segunda edición 2005.

NORMATIVA

- Código Civil.
- Código Tributario.
- Ley 16871 y su Decreto Reglamentario 99/98.
- Arancel Oficial Notarial, sancionado por el VII Congreso Nacional de Escribanos y la Comisión Directiva de la AEU.
- Texto Ordenado 1996- Títulos 7, 19.
- Decreto 252 / 98.
- Ley 14.261
- Ley 10.751

PÁGINAS WEB:

- www.catastro.gub.uy
- www.imm.gub.uy
- www.dgi.gub.uy
- www.bps.gub.uy
- www.dgr.gub.uy
- www.aeu.org.uy
- www.cajanotarial.org.uy

ANEXOS