CONTRALORES EN MATERIA CIVIL.

1. **ACTOS RELATIVOS A BIENES INMUEBLES**

**IMPUESTO DE CONTRIBUCION INMOBILIARIA.**

 Ley 9328-Resolución 32/001-Dirección General de Registros-

Se controla en **actos  relativos a bienes inmuebles**.

Ejemplos: Enajenación. Promesa de enajenación. Cesión de promesa de enajenación. Partición. Reglamento de copropiedad, certificados de resultancias de autos de sucesiones donde existan bienes raíces.

**Como se controla:** A) último periodo de pago vencido  (si existe convenio también se controla: estar al día en el pago de las cuotas.) o certificado exoneración.

B) Por padrón nº---------departamento--------------- Intendencia que expidió el documento -------------Ejercicio al que corresponde 2025.

***Constancia Escribano:*** *Tuve a la vista el recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria expedida por la Intendencia del Departamento de \_\_\_, correspondiente al padrón Nº \_\_\_ que acredita que nada se adeuda por el presente ejercicio*.

I**MPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA**

Ley 15.809 art 641 y 642 (redacción art.430 y 433 ley 17.930) Dec.395/92 art.6 y 7)

Ley Nº 19.535 de 25/09/017 - Artículos 2, 75, 77

Se controla en actos de enajenación (de propiedad plena o desmembrada) de bienes inmuebles urbanos, suburbanos y rurales o hipoteca en garantía de préstamo otorgado por una entidad de intermediación financiera, certificados de resultancias de autos de sucesiones donde existan bienes raíces.

No se controla en negocios preliminares (Promesa y cesión de promesa de inmuebles).

***Constancia Escribano:***

1**) Se controla pago:** *Tengo a la vista Constancia expedida por la Dirección General Impositiva el --- , Nº ------, que acredita que se está al día con el pago anual del Impuesto de Enseñanza Primaria del padrón ----- de -----”*

**2) Se controla exoneración:** *Tuve a la vista la constancia de exoneración expedida por DGI el día…, correspondiente al padrón Nº… del Departamento… que acredita que nada se adeuda por el presente ejercicio por estar exonerado.*

**3) Se controla que no tributa por ser inmueble (con valor real 2025 menor a $ 271.091):**

*Tuve a la vista la constancia expedida por DGI el día…, correspondiente al padrón Nº… del Departamento… que acredita que nada se adeuda en virtud de que el Valor Real vigente del inmueble es inferior al mínimo no imponible según cotejo que he realizado con la Cédula Catastral expedida por la Dirección Nacional de Catastro.*

*\*Exoneración inmuebles rurales afectados a explotación agropecuaria, según hectáreas Coneat explotadas: Artículo 3, Ley Nº 19.333*

Los propietarios de padrones rurales que exploten a cualquier título padrones que en su conjunto no excedan las 300 hectáreas Índice Coneat 100 estarán exonerados el impuesto.

Se debe presentar declaración jurada ante la DGI, dentro de los 120 días contados desde el comienzo del ejercicio que se quiere exonerar, incluyendo la totalidad de los padrones (propios o de terceros), explotados a cualquier título, excepto cuando el valor real del inmueble no supere el monto fijado anualmente. La presentación fuera del plazo establecido no dará derecho a la exoneración.

Estos contribuyentes presentarán la declaración jurada a través del Formulario 3980 y para ello deberán:

1. Descargar y completar el Formulario 3980 en aplicación Sigma.

2. Presentar su Declaración:

• Personalmente en Abitab, Red Pagos o Correo Uruguayo (en un CD o Pendrive), o

• enviarlo a través del sitio Web, para lo que es necesario obtener previamente una clave personal de acceso, firmando un contrato de adhesión en DGI (sin costo).

**CERTIFICADO UNICO DEPARTAMENTAL**.

Ley 17930 art 487 (19/12/2005) Dec502/007 (20/12/2007) Dec 329/ 2008.

***A) Se requiere el certificado en:***

Compraventa, permuta, donación, dación en pago, aportes a sociedades comerciales, fideicomisos, hipotecas y promesas de **bienes inmuebles**

Compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte a sociedades comerciales, fideicomisos y prenda de **vehículos automotores**.

***B) No se requiere certificado en los casos del art 3 Dec502/2007 sustituido por art 1º dec 329/008.***

**Si el que enajena o grava el inmueble no es contribuyente de este impuesto:**

***Declaración:*** *XX declara no ser contribuyente del IMEBA ni del IRAE*

***Constancia Escribano:*** *No corresponde controlar el Certificado único departamental por ser un caso de no exigibilidad, conforme al art. 3 nº ------ del Decreto 502/007 modificado por el decreto 329/008.*

**Si el que enajena o grava es contribuyente de este impuesto**:

***Constancia Escribano:*** *Tengo a la vista Certificado único departamental expedido por la Intendencia de ---, que acredita que el contribuyente ----, RUT ----, no tiene adeudos pendientes por concepto de contribución inmobiliaria y/o patente de rodados así como por las sanciones fiscales relativas a esos tributos, sobre los padrones y vehículos declarados de su propiedad, de acuerdo a la declaración jurada Nº ---, en la que figura el padrón ----. Dicho certificado fue emitido el --- y vence el ----.*

**IMPUESTO AL PATRIMONIO.**

Dec.30/2015 art 14.

**ENAJENACION O GRAVAMEN (HIPOTECA) DE BIENES INMUEBLES**

**Si el que enajena o grava el inmueble no es contribuyente** de este impuesto: el que enajena o  grava, declara en la escritura que no es contribuyente del Impuesto al Patrimonio.

* Declaración del enajenante o gravante: XX declara no ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio.
* ***Constancia Escribano:*** No corresponde el control del Impuesto al Patrimonio de acuerdo a lo declarado por el enajenante en la cláusula de declaraciones.

**Si el que enajena o grava es contribuyente de este impuesto**: el escribano controla la declaración jurada Nª-------- realizada por el que enajena o grava y sellada por D.G.I. el...................... por el periodo 2024 y el recibo de pago Nº------concordante con la declaración jurada. (Las sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones, las restantes sociedades comerciales y las personas jurídicas constituidas en el extranjero son contribuyentes de este impuesto .Art 1 lit B T14. TO 96 (ley 18083 del 27/ 12 / 06) Estos contribuyentes (del art 1 lit B deben presentar la declaración jurada sellada y firmada por D G I y eventualmente recibo de pago concordante).

* ***Constancia Escribano:*** *Tengo a la vista la declaración jurada correspondiente al ejercicio \_\_\_\_ Nº \_\_\_, sellada por la Dirección General Impositiva el día \_\_\_ y los recibos de pago Nº \_\_\_\_, concordantes con la declaración jurada.*

**BANCO DE PREVISION SOCIAL**

Ley 16.170 arts.663, 664, 665, 667, 668.Dec.152 arts 1 y 4 .Dec.Ley 14411 07/08/75 art 11**)**

1. **PROMETER EN VENTA BIENES INMUEBLES:**

**a) en régimen común no se controla BPS.**

**b) EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTADOS O EN CONSTRUCCIÓN.** Ley 16170 art 663/6.El escribano debe controlar certificado común 663 / 6 vigente y declaración de vigencia por el promitente vendedor.

* + Declaración simple del promitente vendedor: XX declara que el Certificado número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia).
  + Constancia del Escribano: Tengo a la vista el certificado el Certificado (común o único) número…, expedido el… por BPS – ATyR que acredita que XX se encuentra en situación regular de pagos con dicho organismo.

1. **CEDER PROMESA DE ENAJENACION  BIENES INMUEBLES:**
2. **Si  el que cede no es contribuyente,** declara en la escritura bajo juramento que no es contribuyente del B.P.S.

Declaración: *XX declara bajo juramento no ser contribuyente de BPS.*

1. **Si el que cede es contribuyente** del BPS ( es empresa afiliada porque  realiza una actividad amparada por el BPS o construyó o reformó las construcciones existentes en el inmueble que  cede).

Vigencia del certificado: **el que cede debe declarar** en la escritura que el certificado está vigente.

**El escribano debe controlar**  certificado especial art 664 Nº4  Nº---------expedido por ATYR el día  ----------(dentro de los 180 días) que acredita que     -------------(quien cede) no registra adeudos de especie alguna al día --------y habilita para ceder el inmueble padrón ---------   y que se encuentra vigente según declaración del cedente.

* Declaración: *XX declara:: a) Ser contribuyente de BPS y b)que el certificado especial (o único) número ----, expedido el --- por BPS-ATYR, se encuentra vigente*.
* Constancia del Escribano: *Tengo a la vista el certificado especial número – expedido el ----, por BPS-ATYR, que acredita que XX no registra adeudos con dicho organismo y habilita a -----*

**III)** **ENAJENAR O GRAVAR BIEN INMUEBLE.**

1. **Si el que enajena o grava es contribuyente del B.P.S**. ( es empresa afiliada porque  realiza una actividad amparada por el BPS o construyó o reformó las construcciones existentes en el inmueble que  enajena)

.En la escritura:

 a) El escribano debe controlar el certificado especial art. 664 numeral 4, vigente expedido por ATYR y declaración de vigencia,

b) el que enajena o grava debe declarar que el certificado está vigente y que no se han realizado obras de construcción, refacción, reforma o demolición posteriores  a las comprendidas en el certificado(o a partir del 1° /01/15, si el bien no tiene construcciones).

* *Declaración simple: XX declara: a) ser contribuyente del BPS, b) que el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia) y c) XX declara que en el inmueble padrón N° \_\_\_ las construcciones existentes fueron realizadas con anterioridad al 1°/01/2015 y con posterioridad a dicha fecha no se realizaron reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.*
* *Constancia del Escribano: Tengo a la vista el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX no registra adeudos al \_\_\_ con dicho organismo, y habilita a \_\_\_*

**B) Si el que enajena o grava no es contribuyente del BPS.**

I) El que enajena o grava declara bajo juramento que no es contribuyente del BPS.

II) a) Si **las construcciones fueron terminadas antes del 1°/01/2015 o si el inmueble no tiene construcciones** .El que enajena o grava declara en la escritura que no se realizaron obras de construcción, refacción, reforma o demolición posteriores a esa fecha. El escribano deja constancia de que no existen deudas por aportes a la construcción porque desde el 1° /01/2015 no se realizaron obras de construcción.

* Declaración: *XX declara bajo juramento: a) No ser contribuyente del BPS, b) que el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia) y c) que las construcciones del inmueble son anteriores al 1°/01/2013 y que con posterioridad dicha fecha, no se efectuaron en el bien reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.*
* Constancia del Escribano: *No se realiza control de aportes al BPS por las construcciones, en virtud de lo declarado por XX en la cláusula \_\_\_.*

b) Si  **las construcciones fueron terminadas a partir del 1°/01/2015** el escribano debe controlar los datos del Certificado Especial oportunamente controlado, al momento de la escritura de adquisición del inmueble.

* *Declaración simple:XX declara: a) ser contribuyente del BPS, b) que el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia) y c) que con posterioridad a la fecha que se solicitó el Certificado no se efectuaron en el bien reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.*
* *Constancia del Escribano:Tengo a la vista el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX no registra adeudos al \_\_\_ con dicho organismo, y habilita a \_\_\_*

**El que enajena o grava debe declarar en la escritura que no se realizaron obras de construcción, refacción, reforma o demolición posteriores a las que surgen del certificado.**

**CERTIFICADO DE LA DGI POR AGREGACIÓN DE VALOR EN LA CONSTRUCCION SOBRE INMUEBLES.**

Ley 18083 art 14 ,15, 18 y 19- Dec 207/07 44 a 54.

**ENAJENACION O GRAVAMEN DE BIENES INMUEBLES SOBRE LOS QUE SE HAYAN REALIZADO OBRAS DE REFACCION O RECICLAJE REGISTRADAS EN EL BPS A PARTIR DEL 1º JULIO 2007.**

Deberá controlarse el certificado expedido por DGI donde conste que se pago el IVA o que no corresponde su pago.

El escribano interviniente dejará constancia en la escritura:

“Tengo a la vista el certificado Nº expedido por DGI, vigente, que acredita que AA ha realizado el pago del IVA correspondiente, o que no correspondió su pago, por la obra realizada en el padrón ----------- del departamento de-----------------------.

**.**

**II) ACTOS RELATIVOS A BIENES MUEBLES**

**ENAJENAR O GRAVAR VEHÍCULOS AUTOMOTORES**.

**CERTIFICADO UNICO DEPARTAMENTAL**.

Ley 17930 art 487 (19/12/2005) Dec502/007 (20/12/2007) Dec329/ 2008.

**A) Si el que enajena o grava el vehículo no es contribuyente de este impuesto:**

* ***Declaración:*** *XX declara no ser contribuyente del IMEBA ni del IRAE*
* ***Constancia Escribano:*** *No corresponde controlar el Certificado único departamental por ser un caso de no exigibilidad, conforme al art. 3 nº ------ del Decreto 502/007 modificado por el decreto 329/008.*

**Si el que enajena o grava el vehículo es contribuyente de este impuesto:**

* ***Constancia Escribano:*** *Tengo a la vista Certificado único departamental expedido por la Intendencia de ---, que acredita que el contribuyente ----, RUT ----, no tiene adeudos pendientes por concepto de contribución inmobiliaria y/o patente de rodados así como por las sanciones fiscales relativas a esos tributos, sobre los padrones y vehículos declarados de su propiedad, de acuerdo a la declaración jurada Nº ---, en la que figura el vehículo automotor Padrón N°----. Dicho certificado fue emitido el --- y vence el ----.*

***CONTRALOR POR PRENDA QUE GARANTIZA EL SALDO DE PRECIO***

* **Constancia del Escribano:** No corresponde el control del Certificado Único Departamental según lo establecido en el art.3 del Decreto 502/007 modificado por el art. 1 del Decreto 329/2008).

**BANCO DE PREVISION SOCIAL**

Ley 16.170 arts.663 numeral 8

1. Si el que enajena o grava no es contribuyente de BPS declara bajo juramento que no es contribuyente de BPS.

* Declaración: *XX declara bajo juramento no ser contribuyente de BPS*

B) Si el que enajena o grava es contribuyente de BPS:

1. El escribano debe controlar certificado común, art 663 numeral 8 y vigencia **(si la prenda es garantía del precio o saldo de su precio el escribano deja constancia de que está exceptuado de contralor).**
2. El que enajena o grava debe declarar que el certificado Nº------ está vigente.

* Declaración simple: XX declara que el Certificado número \_\_\_ expedido el \_\_\_ por BPS - ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia).
* Constancia del Escribano: Tengo a la vista el certificado el Certificado (Común o único) número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX se encuentra en situación regular de pagos con dicho organismo.

**SEGURO OBLIGATORIO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES (SOA)**

Ley 18.412 (NOVIEMBRE DE 2008) Arts. 26 y 27

* Constancia del Escribano*: Tengo a la vista el certificado del seguro obligatorio de automotores, ley 18.412, que acredita que el vehículo automotor marca --- tipo ---- , matrícula ---, modelo --- del año --- cuyo titular ----, con cédula de identidad ---, está asegurado con los límites y condiciones establecidos en la ley 18.412, y la correspondiente póliza del seguro obligatorio de automotores, que tiene el número – y vence el ---*