

Ley Nº 16.323

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

SUSTITÚYESE EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 8.733, QUE ESTABLECE CONDICIONES PARA SU APLICACIÓN A PLAZOS

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 29 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, por el siguiente:

"ARTICULO 29. - Los efectos de la inscripción caducarán, de pleno derecho, a los treinta y cinco años de verificada, salvo que la parte promitente compradora a sus sucesores a cualquier título, solicite la reinscripción, antes o después de operada la caducidad, a cuyo efecto se declara aplicable lo dispuesto en los artículos 1º y 2º de la ley 3.003, de 24 de noviembre de 1905".

Artículo 2º.- A los efectos de la reinscripción, el solicitante deberá exhibir un ejemplar de la promesa cuya inscripción haya caducado, acompañado de testimonio por exhibición, autenticado notarialmente.

Artículo 3º.- Lo previsto en el artículo 29 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, con la redacción dada por el artículo 1º de la presente ley, se aplicará a las inscripciones cuya caducidad se hubiera operado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 3 de noviembre de 1992.

GONZALO AGUIRRE RAMÍREZ,
Presidente.
Juan Harán Urioste,
Secretario.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Montevideo, 9 de noviembre de 1992.

Cumplase, acúsesse recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

LACALLE HERRERA,
ANTONIO MERCADER.

Montevideo, Uruguay. Poder Legislativo.



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Poder Legislativo

Publicada D.O. 24 ene/000 - Nº 25447

Ley Nº 17.229

SUSTITUYESE EL ARTICULO 2º DE LA LEY Nº 16.323
POR EL QUE SE DETERMINA

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo Único. - Sustitúyese el artículo 2º de la Ley Nº 16.323, de 9 de noviembre de 1992, por el siguiente.

"ARTICULO 2º.- A los efectos de la reinscripción, el solicitante deberá exhibir un ejemplar de la promesa cuya inscripción haya caducado o un testimonio registral o notarial de la protocolización de la misma.

El testimonio registral deberá reproducir la promesa original o el correspondiente asiento y todas sus modificaciones. En caso que el registro no disponga de los ejemplares de los actos modificativos, sólo incluirá en el testimonio la inscripción original de la promesa de la que surjan las anotaciones marginales respectivas, debiendo dejar constancia de la imposibilidad.

Los testimonios exigidos a efectos de la reinscripción deberán, en todos los casos, presentarse con un testimonio notarial por exhibición".

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 21 de diciembre de 1999.

ARIEL LAUSAROT PERALTA,
Presidente.
Martín García Nin,
Secretario.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA

Montevideo, 7 de enero de 2000.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

SANGUINETTI.
ANTONIO GUERRA.

Montevideo, Uruguay. Poder Legislativo.

BHV 35 años
Hipoteca Preposita: No caduca.

Reinscripción

De Promesa

RESOLUCION 191/00

16.323
17.229

Montevideo, 2 de noviembre de 2000.

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

Resultando:

I) Que se han detectado distintas formas de aplicación de la ley 16.323 y su modificativa 17.229, las cuales establecen el régimen de reinscripciones de las promesas de enajenación en la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad.

II) Que la Dirección General de Registros debe asegurar al inscribiente la misma solución jurídica frente a solicitudes que tengan similares supuestos, a fin de hacer efectiva la publicidad registral, contribuyendo de esta forma a dar seguridad a la contratación y al tráfico jurídico.

III) Que las diferencias surgen en cuanto a la normativa aplicable, extensión, cómputo y vigencia del plazo de la reinscripción, así como los requisitos instrumentales necesarios para acceder a la registración.

IV) Que se efectuaron varios y coordinados esfuerzos de llegar a una solución definitiva a través de un Encuentro Nacional de Registradores y más de una sesión de la Comisión Asesora Registral.

V) Que también es bienvenida la iniciativa de lograr la dilucidación del tema, surgida en uno de los talleres del curso de post-grado de "Diploma de Derecho Registral", de la Facultad de Derecho de la Universidad de la República, con fundada y activa participación de la cátedra y los propios técnicos del servicio registral.

Considerando:

1/ Que la ley 16.323, no obstante la ley 16.871, mantiene su vigencia por tratarse de una norma de carácter especial y por tanto aplicable a las reinscripciones de promesas inscriptas antes del 1º de mayo de 1998. El artículo 100 de la ley 16.871 no derogó expresamente a la ley 16.323, concluyéndose que esta disposición no se opone "directa o indirectamente" a la normativa general, sino que la precede y complementa, y en tal sentido regula el régimen de reinscripciones previsto en el artículo 29 de la ley 8.733 dándole una redacción sustitutiva.

2/ Que en consecuencia, los artículos 80 numeral 3) y 81 de la ley 16.871, sólo contemplan las reinscripciones derivadas de promesas registradas con posterioridad, o sea a partir del 2 de mayo de 1998.

3/ Que también ratifica la plena vigencia de la ley 16.323, las modificaciones efectuadas a la misma por la ley 17.229 promulgada bajo el imperio de la ley 16.871. Asimismo, el artículo 59 del Decreto Reglamentario Nº 99 de 21 de abril de 1998,

16.871 = 302
16.323 = 351

1998

reconoce la aplicación de la normativa especial en los aspectos formales de las reinscripciones al amparo de la ley 16.323.

4/ Que la aplicación de la norma 16.323, debe asimismo complementarse con el reenvío a los artículos 1º y 2º de la ley 3.003, en cuanto a la extensión y cómputo del plazo de la reinscripción.

5/ Que al no determinarse la cantidad de las reinscripciones, las mismas podrán efectuarse cuantas veces se solicitaren siempre que se cumpla con los requisitos que la normativa prevee.

6/ Que el artículo 1º de la ley 16.323 al precisar que se aplicará a las promesas "antes o después de operada la caducidad", implica igualmente la regulación por ley 3003 para aquellas promesas no vigentes, aunque técnicamente no sea considerada una reinscripción, bastando como supuesto relevante que la inscripción de la promesa fuera anterior al 1º de mayo de 1998.

7/ Que los requisitos formales para todos los casos se establecen en el artículo 2º de la ley 16.323 en su redacción actual dada por la ley 17.229, a su vez explicitados en la circular 16/93 de la Dirección General de Registros de 17 de febrero de 1993.

8/ Que es conveniente sentar un criterio uniforme de calificación registral con el objetivo de lograr una efectiva actividad registral; lo que se procura realizar por la presente resolución.

Atento: a lo dispuesto en los artículos 1º y 2º de la ley 3.003, de 24 de noviembre de 1905, el artículo 29 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, la ley 16.323, de nueve de noviembre de 1992, y su modificativa 17.229, de 7 de enero de 2000; los artículos 3, numeral 3º, 7, 9, 65, 79 numeral 5 y 5.3, 80 numeral 3, 81, y 100 de la ley Nº 16.871, de 28 de setiembre de 1997; y artículo 59 del decreto Nº 99/998, de 21 de abril de 1998.

El Director General de Registros

Resuelve:

Establecer los siguientes criterios de calificación registral:

1º) Las promesas de compraventa y de enajenación de inmuebles, inscriptas con anterioridad al 1º de mayo de 1998, podrán reinscribirse por el plazo de 5 años los que se computarán a partir del día del vencimiento del plazo original.

← Si dichas promesas hubieran caducado, el plazo se computará desde la fecha de la presentación de la solicitud.

2º) Al registro se presentará:

a) la promesa que se reinscribe y sus modificaciones o el testimonio notarial de la protocolización.

b) de no disponerse de la documentación original, o testimonio notarial en su caso, se podrá sustituir por el testimonio registral del asiento. Si el Registro no contare con los ejemplares de los actos modificativos, bastará con la inclusión en el testimonio de las anotaciones marginales dejándose constancia de tal imposibilidad.

c) testimonio notarial por exhibición de los documentos indicados en los literales a) o b) según corresponda.

3º) Las reinscripciones por el régimen que se reglamenta, si el bien no estuviera matriculado, no implicarán solicitudes de matriculación.

Si el bien estuviera matriculado, el promitente vendedor deberá coincidir con el titular del dominio; o en su defecto, sólo podrá reinscribirse la promesa si se acreditara su vigencia registral a la fecha de la matriculación.

En todos los casos, los contralores formales instrumentales y registrales serán los establecidos por la ley 16.323 en su redacción dada por la ley 17.229.

4º) Las reinscripciones podrán efectuarse cuantas veces se solicitaren de cumplirse con los extremos previstos en el régimen de la ley 16.323 y su modificativa, el artículo 59 del Dto.99/98, de 21 de abril de 1998, y la presente resolución.

5º) Las nuevas inscripciones de aquellas promesas caducas, cuyas inscripciones originarias fueran anteriores al 1º de mayo de 1998, igualmente quedarán comprendidas por el presente régimen, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3º de esta resolución.

6º) En los asientos y en los documentos que se reinscriban conforme a este estatuto se establecerá, en tamaño de letra considerado a los efectos de su identificación, la expresión "REINSCRIPCION AL AMPARO DE LA LEY 16.323".

7º) Circúlese a todas las oficinas del Programa, notificando a sus respectivos Directores o Encargados de Dirección, quienes asimismo harán lo propio respecto de los funcionarios a su cargo y colocarán copia simple de esta resolución en lugares visibles para el público.

8º) Cumplido, archívese.

Capítulo 8 | Caducidad de las Inscripciones

Artículo 79. (Caducidades).- Caducarán, en los plazos que se expresan, las siguientes inscripciones:

1. Cinco años:

- 1.1. Los contratos de construcción, así como los adeudos provenientes de la mejora o conservación del inmueble.
- 1.2. Las demandas a que refiere el numeral 8) del artículo 17 y el literal E) del Artículo 25 de la presente ley.
- 1.3. Los embargos específicos y demás medidas cautelares a que refieren el numeral 9) del Artículo 17 y el literal D) del Artículo 25 de la presente ley, salvo las que tengan su propio plazo establecido judicialmente conforme a los Artículos 313 y 316 del Código General del Proceso.
- 1.4. Las expropiaciones.
- 1.5. Los contratos de crédito de uso a que refiere la Ley No. 16.072, de 9 de octubre de 1989, modificativas y concordantes.
- 1.6. Las prendas sin desplazamiento.
- 1.7. Las medidas a que refieren los numerales 1), 2), 4) y 5) del Artículo 35 de la presente ley, con excepción de las declaraciones de incapacidad.
- 1.8. Los embargos de participaciones sociales y de establecimientos comerciales y las demandas y sentencias a que refiere el numeral 7) del Artículo 49 de la presente ley.
- 1.9. Los actos referidos en los numerales 3), 7) y 8) del Artículo 45 de la presente ley.

2. Diez años:

Las promesas de enajenación de establecimientos comerciales inscritas a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

3. Quince años:

Los arrendamientos y las aparecerías con excepción de lo establecido en el numeral 5.2.

4. Veinte años:

Las anticresis.

5. Treinta años:

- 5.1. Las hipotecas y los censos, con las excepciones que se establecen en los incisos siguientes.
- 5.2. Los arrendamientos de aquellos inmuebles que tengan como destino apoyar una presa o embalsar el agua (Artículo 4º del Decreto Ley No. 15.576, de 15 de junio de 1984).

5.3. Las promesas de enajenación de inmuebles inscritas a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

6. Treinta y cinco años:

Las hipotecas a favor del Banco de la República Oriental del Uruguay, sin perjuicio del régimen especial establecido por el Artículo 499 de la Ley No. 16.226, de 29 de octubre de 1991, en la redacción dada por la Ley No. 16.512, de 30 de junio de 1994. C A D E 549.

Las hipotecas recíprocas relativas al régimen de propiedad horizontal no caducarán.

Aquellas que ya hubiesen caducado podrán inscribirse nuevamente sin necesidad del control a que se refiere el literal C) del Artículo 1º de la Ley No. 9.328, de 24 de marzo de 1934.

TEXTO de este NUMERAL 6º dado por el Artículo 263 de la Ley No. 17.930).

Nota: Ley 17596 de 19/12/2005, art. 13: Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguayo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán.

Las hipotecas recíprocas relativas al régimen de propiedad horizontal no caducarán. Aquellas que ya hubiesen caducado podrán inscribirse nuevamente sin necesidad del control a que refiere el literal C) del Artículo 1º de la Ley No. 9.328, de 24 de marzo de 1934.

7. Ochenta años:

Las declaraciones de incapacidad.

Los actos referidos en el numeral 3) del Artículo 35 de la presente ley caducarán cuando los menores alcanzados por los mismos lleguen a la mayoría de edad. El Registro no inscribirá estos actos si del instrumento presentado no surgen las fechas de nacimiento correspondientes.

Los plazos expresados se contarán, en todos los casos, a partir del día de la presentación al Registro para la inscripción del acto, negocio jurídico o decisión de la autoridad competente, y se contarán de fecha a fecha.

Artículo 80. (Reinscripciones).- Podrán reinscribirse:

- 1) Los actos a que refieren los numerales 1.2 a 1.4 y 1.7 a 1.9 del artículo anterior, a solicitud de la autoridad competente.
- 2) Los negocios jurídicos a que refiere dicha norma, numerales 1.1, 1.5, 1.6 y 2 a petición de cualquiera de las partes y con los requisitos que para cada caso se estableciere.
- 3) Las promesas de enajenación de inmuebles, a solicitud de la parte promitente compradora o sus sucesores a cualquier título, por única vez y por un plazo de cinco años.

La primera reinscripción caducará a los cinco años contados a partir del día del vencimiento del plazo original, la siguiente caducará a los cinco años contados a partir del vencimiento del plazo de la primera reinscripción, y así sucesivamente no teniéndose en cuenta a los efectos del cómputo de la caducidad quinquenal, la fecha de la renovación.

En todos los casos expresados las reinscripciones podrán reiterarse, pero no se admitirá extender la vigencia de las inscripciones originarias por más de treinta años contados desde el día de la primera inscripción, a excepción de lo previsto en el numeral 3) del presente artículo.

Artículo 81. (Efectos de la caducidad).- La caducidad de una inscripción determina la extinción de pleno derecho de todos los efectos jurídicos propios, por el solo transcurso del término en que la misma se opere.

DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

RESOLUCION N° 261 /2008

Montevideo, 28 de julio de 2008.

VISTO: lo dispuesto por la Resolución 387, de 4 de octubre de 2007.

RESULTANDO: Se establecen determinados criterios de calificación Registral para el cómputo del plazo en las inscripciones o reinscripciones de promesas anteriores a la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, con vigencia desde el 1° de mayo de 1998; así como el procedimiento a seguir para el caso de medidas judiciales en que se aporten los datos necesarios para las reinscripciones o que se presenten fuera del plazo de éstas.

Dicha resolución, si bien contempla en general las consultas efectuadas en Encuentro de Registradores realizado el 20.7.2007, es necesario precisar el alcance de lo establecido en los artículos 1 y 2, atendiendo los planteos de los Directores de la Sección Información del Registro de la Propiedad de Montevideo, del Registro Nacional de Actos Personales y del último Encuentro Nacional de Directores de 16 de mayo del corriente.-.

ATENTO: a lo expuesto,

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

SUSTITUYENSE los artículos 1 y 2 de la Resolución 387, de 4 de octubre de 2007, por los siguientes:

"1°) Cómputo del plazo en las inscripciones o reinscripciones de promesas anteriores a la ley 16.871.-

1.1. Para las promesas inscriptas con anterioridad a la vigencia de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, con vigencia desde el 1° de mayo de 1998, se aplicará el artículo 29 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, computándose un plazo de 35 años a contar de su inscripción, aún en los casos que se hubiera solicitado su reinscripción por orden judicial.

El cómputo de los plazos será sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3, inciso 1°, de la Resolución 150/2004, de 1° de julio de 2004 (suspensión de los plazos por 58 días para las inscripciones anteriores al 24 de junio de 1985). - (17 de abril y el 10 de junio de 1985)

1.2. Las promesas inscriptas bajo la vigencia de la ley 16.871, a partir del 1° de mayo de 1998, caducarán en el plazo de 30 años a contar de su inscripción, sin perjuicio de su reinscripción por única vez y por el plazo de 5 años de acuerdo a lo establecido por los artículos 79, numeral 5.3, y 80 numeral 3 de esta ley.

2°) Inscripciones y reinscripciones de medidas judiciales.

Artículo 290.- Deróganse los artículos 8º, 9º y 10 del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y demás normas que se opongan a la presente ley.

Decláranse válidas a todos los efectos de derecho, las promesas de compraventa inscriptas, cesiones y las enajenaciones anteriores a la vigencia de la presente ley, aun cuando ellas se hayan realizado en infracción a lo dispuesto en las referidas normas vigentes a la fecha de la enajenación. Se exceptúan aquellos casos en los cuales haya recaído sentencia firme.

Artículo 291.- El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente.

Aquellos poderes que confieren facultades para otorgar negocios jurídicos solemnes y los registrables, que se otorguen por documento privado con firmas certificadas deberán ser protocolizados en forma previa o simultánea a su utilización.

Si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido, pero ineficaz.

El registro no inscribirá negocios jurídicos en los que se haya actuado invocando poderes otorgados por documento privado con firmas certificadas hasta tanto no se acredite notarialmente su protocolización.

Para los poderes provenientes del extranjero, de tratarse de documento privado, se exigirá la doble formalidad de certificación notarial de firmas en origen y posterior protocolización en nuestro país, y de tratarse de documento público, se exigirá esta última sin perjuicio, en ambos casos, de su previa legalización y traducción en legal forma, de corresponder.

Los actos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de este artículo son eficaces aunque el poder utilizado, incluyendo los verbales, no se hubiere otorgado con la solemnidad requerida. Se exceptúan aquellos casos en los cuales haya recaído sentencia firme.

Artículo 292.- Sustitúyese el inciso final del artículo 89 de la Ley Nº 16.871, de 28 de setiembre de 1997, por el siguiente:

"Dicha protocolización será preceptiva en los casos previstos en el artículo 2º de la Ley Nº 12.480, de 19 de diciembre de 1957, en la redacción dada por el artículo 276 de la Ley Nº 16.320, de 1º de noviembre de 1992, y para los actos y negocios jurídicos que se presenten en el Registro Nacional de Actos Personales, en el Registro Nacional de Comercio, en el Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento y en el Registro Nacional de Vehículos Automotores".