

Caracterización urbana y aportación a la industria de la construcción: nuevas disposiciones

Informe sobre las modificaciones introducidas por la ley 19.996 al artículo 178 de la ley 17.296 y a la ley 14.411*

por Comisión de Derecho Tributario

I. CARACTERIZACIÓN URBANA

La ley 19.996, de rendición de cuentas 2020, que entrará en vigencia el 1.1.2022 (según lo dispuesto en su artículo 2.^o), ha modificado el certificado de la caracterización urbana dispuesto en el artículo 178 de la ley 17.296, así como disposiciones de la ley 14.411, sobre aportación a la industria de la construcción.

El artículo 178 de la ley 17.296, en su inciso quinto, disponía lo siguiente:

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio, el que se incorporará a la Base de Datos Catastral para el ejercicio fiscal siguiente a los cinco años a partir de la fecha de presentación. El período indicado

* El presente informe sobre las modificaciones que introdujo la ley 19.996 (rendición de cuentas 2020) al artículo 178 de la ley 17.296 (caracterización urbana) y a la ley 14.411 (aportación a la industria de la construcción) se elaboró a fines de 2021, cuando la referida ley 19.996 aún no estaba vigente; es por ello que cuando se hace referencia a su entrada en vigor se lo hace en futuro («la ley [...] que entrará en vigencia el 1.1.2022»). El informe fue aprobado por la Comisión de Derecho Tributario del Instituto de Investigación y Técnica Notarial (IITN) de la AEU el 16.12.2021; el IITN, en sesión de fecha 27.4.2022, lo aprueba y sugiere a la Comisión Directiva Nacional (CDN) de la AEU su difusión al gremio y su publicación en esta revista; con fecha 2.5.2022, la CDN resuelve dar cumplimiento a lo propuesto por el IITN.

podrá ser interrumpido y prorrogado por otros cinco años, de presentarse una nueva declaración jurada de caracterización urbana que contendrá las características del edificio construido hasta el momento.

El artículo 125 de la ley 19.996 modifica este párrafo, expresando:

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio, el que se incorporará a la Base de Datos Catastral a los dos años a partir de la fecha de presentación.

Y, además, agrega lo siguiente:

Facúltase a la Dirección Nacional de Catastro a actualizar su base de datos catastral con independencia de la vigencia de la declaración jurada de caracterización urbana.

En caso de constatarse por la Dirección Nacional de Catastro una realidad material actual, referida a las construcciones, diferente a la descripta en la declaración jurada de caracterización urbana (aun durante el período de vigencia de la misma) o, en caso de no existir tal declaración, se constate una diferencia entre la realidad material actual y la base de datos catastral, la Dirección Nacional de Catastro podrá intimar al propietario a presentar una declaración jurada de caracterización urbana en un plazo de treinta días hábiles bajo apercibimiento de la realización de una actuación catastral de la administración, por los medios que esta entienda oportunos.

La actuación catastral dejará sin vigencia la declaración jurada de caracterización urbana, en caso de existir tal.

La actuación catastral adquirirá vigencia inmediata y sustituirá declaraciones o actuaciones anteriores, pudiendo ser reemplazada tanto por nuevas actuaciones catastrales como por una nueva declaración jurada de caracterización urbana con las características de lo construido hasta ese momento, siendo esta última la que se encontrará vigente.

La Dirección Nacional de Catastro podrá realizar las inspecciones que estime convenientes a efectos de obtener los insumos necesarios para la realización de la actuación catastral prevista en este artículo.

La Dirección Nacional de Catastro notificará personalmente a los propietarios y promitentes compradores la intimación a presentar una nueva declaración jurada de caracterización Urbana, así como también la existencia de la actuación catastral.

La notificación personal deberá estar precedida del emplazamiento para que dichos titulares concurren a notificarse a la oficina competente, bajo apercibimiento de tenérseles por notificados.

El emplazamiento se hará por el término de tres días y se publicará en el *Diario Oficial*.

El Poder Ejecutivo establecerá las características de las declaraciones juradas de caracterización urbana y su forma de presentación.

La ley 17.296 ya permitía al Poder Ejecutivo establecer las características y el plazo de presentación de la caracterización urbana, por lo que se sancionaron los decretos 235 y 236 de 2002, y el 420 de 2004. En virtud de lo dispuesto en estas normas, la Dirección General de Registros (DGR) adoptó las resoluciones 142 y 143 de 2002.

El artículo 178 de la ley 17.296 se crea con la finalidad de que mediante el trabajo realizado por un arquitecto o ingeniero agrimensor pueda regularizarse el catastro, permitiendo la valuación de las propiedades a los efectos de fijar su valor real actual con fines tributarios.

Regularizando el valor real de la propiedad se regulariza la base imponible para liquidar determinados tributos, como la contribución inmobiliaria rural y el impuesto a las transmisiones patrimoniales (ITP).

Esta declaración jurada de caracterización urbana deberá realizarse para inscribir planos de mensura y toda modificación parcelaria de bienes inmuebles urbanos en la Dirección Nacional de Catastro (DNC) con posterioridad al 26.6.2002. A partir del 26.6.2002, que entra en vigencia el decreto reglamentario 235/002, las cédulas catastrales deben exhibir una leyenda en la que se exprese si se cumple o no con el artículo 178 de la ley 17.296.

También de las cédulas catastrales deberá surgir si el plano inscripto cumple con la normativa o si se debe levantar un nuevo plano de mensura, a lo que deberemos estar atentos, a los efectos de la actuación notarial (ley 12.804, art. 286).

La DGR exige, a los efectos de las inscripciones de las escrituras de traslaciones de dominio, hipotecas y compromisos de compraventa de bienes inmuebles urbanos y suburbanos, que se haya presentado una declaración jurada de caracterización urbana a la DNC *cuando el plano tiene fecha posterior al 26.6.2002*, haciendo una interpretación armónica de la norma y relacionando los incisos 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del referido artículo, exigiendo la caracterización urbana en cumplimiento solo para la inscripción de nuevos planos de mensura y de modificación parcelaria de bienes inmuebles urbanos (acta n.º 74, de 5 de junio de 2002).

De la fecha de la presentación de dicha declaración jurada y su vigencia se dejará constancia en la cédula catastral, en la que aparecerá la leyenda de que el bien cumple con el artículo 178 de la ley 17.296.

La vigencia de dicha declaración será de cinco años en propiedad común y de diez años en propiedad horizontal si con posterioridad a la expedida no se han realizado en el inmueble nuevos planos de mensura o modificaciones parcelarias de acuerdo con el artículo 178 de la ley 17.296.

Asimismo, la DGR no inscribirá en forma definitiva las escrituras si: a) del plano registrado no surgen los valores numéricos de las longitudes de los lados que son límites artificiales del inmueble mensurado, y b) de la cédula catastral surge resolución expresa de la DNC del inciso 1.º del artículo 4.º del decreto 236/202, y deberá realizarse un nuevo plano y el certificado de caracterización urbana.

El decreto 420/004 establece que la Dirección General Impositiva (DGI) deberá verificar su cumplimiento a los efectos del control del ITP en las operaciones antes mencionadas, debiendo dejar constancia de dicho extremo en las observaciones de la declaración jurada del ITP: «Cumple con el artículo 178 de la ley 17.296» o «Acto no comprendido en el decreto 420/004».

La ley 19.996, que entrará en vigencia el 1.1.2022, no ha modificado lo antedicho más que en cuanto a la reducción del plazo de cinco a dos años para la incorporación de las mejoras a un archivo transitorio que se agregará a la base de datos catastral y en cuanto a las facultades que la ley le otorga a la DNC para actualizar el catastro, con independencia de la presentación de las declaraciones juradas de caracterización urbana. Por tal motivo, consideramos que continúan vigentes los decretos reglamentarios y son de aplicación las resoluciones registrales en cuanto aplican al artículo 178, en su redacción anterior y en la modificación dispuesta, que entrará a regir el 1.1.2022.

Como podemos observar, el incumplimiento de esta norma desde 2002 produce un error en el cálculo y, por tal, en el cumplimiento de los tributos para los que el valor real es la base de dicho cálculo. La consecuencia es la responsabilidad tributaria de los sujetos pasivos y del escribano interviniente, por ser este agente de retención y de percepción respecto del ITP.

Otro tema no menor para el ejercicio de la profesión es la información contenida en estos certificados de caracterización urbana, que son documentos públicos —información pública que surge de la web de la DNC— y cuyo contenido nos es dado al momento de nuestra actuación.

El arquitecto o ingeniero que los expide deja plasmado, entre otros datos, la edad de las construcciones y, con ello, el cumplimiento o incumplimiento por parte del sujeto pasivo (enajenante o acreedor) de lo dispuesto por la ley 14.411 (industria de la construcción).

II. LEY 14.411

A. Derecho real

Otra de las modificaciones al ordenamiento jurídico dispuestas por la ley 19.996 que entrará en vigencia es lo regulado en su artículo 335. Dicho artículo expresa:

El derecho real conferido por la inscripción de la promesa de enajenación de inmuebles, conforme lo establecido en el artículo 15 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, modificativas y concordantes, liberará al adquirente o al promitente adquirente de buena fe y sus sucesores a cualquier título del derecho real establecido en el artículo 9.º del decreto-ley 14.411, de 7 de agosto de 1975.

En primer lugar, es de destacar que la norma no estableció su efecto retroactivo y, por tanto, se aplica al adquirente o promitente adquirente de buena fe y sus sucesores a partir la vigencia de la modificación y no a los hechos ocurridos con anterioridad. La retroactividad de una norma solo es posible mediante ley formal compatible con la Constitución y por razones de interés general. Por tanto, para poder aplicarse a promesas anteriores, debió haberse establecido su retroactividad a texto expreso, cosa que no ocurrió.

La redacción final coloca al promitente adquirente en la obligación de probar la «buena fe» para que el derecho real que surge de la promesa inscrita sea preferido y lo libere del derecho real dispuesto en el artículo 9.º de la ley 14.411.

La *buena fe* es uno de los principios generales del derecho que, junto con el de libertad, cuenta con mayor visibilidad. Tiñe al ordenamiento jurídico; es dispuesto de forma expresa en varias ramas del derecho —por ejemplo, el artículo 1291 de nuestro Código Civil—, y, por supuesto, es principio rector en el derecho público y otras disciplinas, como la procesal.

A nuestro entender, la buena fe se encuentra inserta dentro de lo regulado en el artículo 72 de nuestra Constitución Nacional como uno de los derechos fundamentales inherentes a la personalidad humana y como una nota típica de esta, la que coadyuva al ejercicio del resto de estos derechos; como tal, es un derecho de aplicación directa e inmediata, sin importar su reglamentación, de acuerdo también a lo dispuesto en el artículo 332 de la Constitución.

Respecto de este derecho, Karl LARENZ dice que los principios del derecho son pensamientos rectores de una regulación necesitados de concreción; Robert ALEXI entiende que estos son mandatos de optimización; Ronald DWORKING manifiesta que ellos cuentan con dimensión e importancia a los efectos de la resolución de un conflicto, y Jesús GONZÁLEZ PÉREZ señala que la buena fe incorpora el valor ético de la confianza.

En la norma regulada, la buena fe del promitente adquirente o sus sucesores deberá probarse en caso de controversia de dos derechos reales. Si se logra lo dispuesto en la norma, el promitente adquirente —o sus sucesores a título universal— será liberado del derecho real que surge respecto del Banco de Previsión Social (BPS), por lo dispuesto en el artículo 9.º de la ley 14.411.

Sobre el establecimiento en la norma de la prueba de la buena fe del promitente adquirente, nuestra apreciación es que este no ha sido feliz, ya que la condición para la liberación está sujeta a una prueba que tiene una enorme cantidad de subjetividad en cuanto a su determinación, lo que no aporta a la seguridad jurídica.

B. Control notarial

Otra de las modificaciones de la ley 19.996 es lo dispuesto sobre los controles notariales fiscales. La ley 19.996 establece, en su artículo 336, agregar al artículo 11 del decreto-ley 14.411, de 7 de agosto de 1975 (reproducimos a continuación el artículo 11 íntegro, en su redacción actual), un último inciso, el que destacamos:

Ley 14.411, artículo 11. Los propietarios y demás titulares de derecho mencionados en el artículo 5.º no podrán hipotecar, enajenar o arrendar los bienes inmuebles gravados u obtener la habilitación de nuevos servicios por

parte de UTE, Antel y OSE sin presentar certificado de situación regular expedido por el Consejo Central de Asignaciones Familiares.

En el caso de transferirse el dominio sin dicho certificado, subsistirá la garantía real, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de enajenantes y adquirentes.

El funcionario o profesional que intervenga en cualesquiera de los casos o contratos mencionados precedentemente deberá exigir, bajo su responsabilidad, la presentación de dicho certificado.

El certificado de situación regular deberá ser expedido dentro del plazo de diez días hábiles a contar de la fecha en que se presente la respectiva solicitud. Vencido este plazo, el interesado, mediante telegrama colacionado dirigido al Consejo Central de Asignaciones Familiares o constancia notarial, quedará liberado de la obligación de presentar dicho certificado. Las partes de los contratos referidos en el inciso primero (con excepción de los arrendatarios), los funcionarios y los profesionales intervinientes serán civil y solidariamente responsables.

El certificado correspondiente a aportes parciales tendrá vigencia por noventa días.

El control del certificado de situación regular de pagos mencionado se deberá efectuar por las obras realizadas en los últimos diez años anteriores al otorgamiento de los contratos mencionados en el inciso primero de este artículo.

Este agregado legislativo nos convoca a realizar un análisis sobre la norma modificada. En primer lugar, debemos tener en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Tributario, la responsabilidad tributaria es personal y recae sobre el sujeto pasivo tributario, y obliga además a quienes por ley son determinados como responsables solidarios. En segundo lugar, es menester aclarar que el certificado referido en la norma de 1975 (ley 14.411) se encuentra regulado hoy en la ley 16.170, artículos 662 a 668. En tercer lugar, la norma tributaria establecida en la ley 14.411 es una contribución especial dentro del género *tributo*, de acuerdo con lo establecido en nuestro Código Tributario (arts. 10 y 13).

De acuerdo con el artículo 148 de la ley 16.713, de 3 de setiembre de 1995, cualquier actividad personal remunerada de cualquier naturaleza comprendida en el ámbito de la afiliación al BPS hace nacer la contribución especial a la seguridad social, con independencia de la inscripción que se realice de ella en el BPS; empleados y patronos son contribuyentes, y patronos son, además, agentes de retención del aporte del empleado.

En el tema que nos ocupa, el hecho generador acaece en forma independiente cada vez que se realiza la actividad prevista en el artículo 3.º de la ley 14.411: «Esta ley comprende aquellas actividades de la industria de la construcción que desarrolle cualquier persona física o jurídica y que estén destinadas a la construcción, refacción, reforma o demolición, para sí o para terceros, en carácter de constructor».

El sujeto pasivo, como bien dice la ley —artículos 3.º y 5.º—, es cualquier persona física o jurídica propietaria del inmueble o titulares de derechos

reales o posesorios que sobre él realicen actividad de constructor, para sí o para terceros, sin perjuicio de quiénes son designados como solidariamente responsables por la ley.

Las actividades gravadas son las que comprende la industria de la construcción destinada a la *construcción, refacción, reforma y demolición*. La determinación expresa de cada una de estas actividades excede el presente trabajo; algunas de ellas se encuentran descriptas en el decreto reglamentario y han sido analizadas en consultas por la Comisión de Derecho Tributario de la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Las personas físicas o jurídicas propietarias de inmuebles o titulares de derechos reales o posesorios que pretendan desarrollar cualquiera de las actividades de las antes descriptas serán sujetos pasivos de la *contribución especial a la seguridad social* (CESS); deberán declarar esta decisión previo al comienzo de actividades —apertura de obra— en el BPS, tal cual se encuentra previsto en el decreto reglamentario.

Sobre la construcción en inmuebles sitios en zona rural, es de destacar que la ley 14.872, vigente desde el 14 de mayo de 1979, y su decreto reglamentario, 524/979, establecieron la exoneración del pago de este aporte a las construcciones ocurridas desde el 14.5.1979 hasta el 31.12.1994 cuando el inmueble se encuentre en zona rural y esté destinado a explotación agropecuaria.

Luego de la sanción de la ley 16.320 y desde el 1.1.1995, se derogan las exoneraciones con destino al seguro social por enfermedad, dejando sin efecto la exoneración total.

Del mismo modo, deberemos tener en cuenta que la interpretación del BPS al artículo 19 de la ley 16.107, sustituido por el artículo 108 de la ley 16.134, determina que los inmuebles rurales deben tener aportación, tengan o no explotación, interpretación que no se comparte.

Nos hemos referido al nacimiento de la obligación tributaria CESS. Ahora deberemos expresarnos respecto a su vigencia y extinción.

Las obligaciones tributarias se extinguen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de nuestro Código Tributario, por el pago, compensación, confusión, remisión y prescripción. El Código regula los medios de cancelación dispuestos en el artículo 28 en sus artículos siguientes, y en los artículos 38 a 40 regula la prescripción, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 41 y 42 sobre las exoneraciones. Nos parece conveniente tratar expresamente la prescripción como medio de cancelación, dado que la norma modificada regula sobre el lapso por el que los escribanos debemos controlar el cumplimiento de la ley 14.411 (lo establece en diez años).

Comenzaremos expresando que la prescripción en materia tributaria es uno de los modos de cancelación de obligaciones que opera *ipso iure* —de pleno derecho— por el solo transcurso del tiempo y en las condiciones establecidas en el artículo 38, siempre y cuando no hayan ocurrido la suspensión o la interrupción dispuestas en los artículos 39 y 40 del mismo código.

Identifiquemos los elementos regulados en el artículo 38. Este nos dice:

Artículo 38 (Prescripción). I. *El derecho al cobro de los tributos prescribirá a los cinco años contados a partir de la terminación del año civil en que se produjo el hecho gravado; para los impuestos de carácter anual que gravan ingresos o utilidades se entenderá que el hecho gravado se produce al cierre del ejercicio económico.*

El término de prescripción se ampliará a diez años cuando el contribuyente o responsable haya incurrido en defraudación, no cumpla con las obligaciones de inscribirse de denunciar el acaecimiento del hecho generador, de presentar las declaraciones, y, en los casos en que el tributo se determina por el organismo recaudador, cuando este no tuvo conocimiento del hecho.

II. El derecho al cobro de las sanciones e intereses tendrá el mismo término de prescripción que en cada caso corresponda al tributo respectivo, salvo en el caso de las sanciones por contravención y por instigación pública a no pagar los tributos, en los que el término será siempre de cinco años.

Estos términos se computarán para las sanciones por defraudación, por contravención y por instigación pública a no pagar los tributos, a partir de la terminación del año civil en que se cometieron las infracciones; para los recargos e intereses, desde la terminación del año civil en que se generaron [destacados nuestros]

En el caso a estudio que nos ocupa, debemos destacar lo siguiente. Si ocurrió el hecho generador de la CESS, el contribuyente debió inscribir previamente la obra en el BPS. Si esto fue así, el plazo de prescripción será de cinco años; si no, el plazo será de diez años.

Lo más importante es destacar desde cuándo se cuenta el plazo, ya que este error puede hacernos incurrir en otro, que es intentar que el organismo nos determine la prescripción sin que esta haya ocurrido. La consecuencia sería que se deba el tributo más las multas y recargos, porque la solicitud de declaración de prescripción suspende su plazo.

El plazo de cinco o diez años se cuenta tal cual nos indica el artículo 38: *a partir de la terminación del año civil en que se produjo el hecho gravado.* Esto implica que si el hecho generador de la CESS ocurrió en cualquier momento del 2021, su obligación prescribirá recién a los cinco años, contados desde el 1.1.2022, o a los diez años, contados desde el 1.1.2022.

No es menor, a los efectos de determinar la ocurrencia de la prescripción del tributo, solo tener en cuenta cómo se computa el plazo, sino también estudiar la interrupción y su suspensión.

Respecto de la *interrupción*, nos indica el artículo 39:

(Interrupción de la prescripción). El término de prescripción del derecho al cobro de los tributos se interrumpirá *por acta final de inspección; por notificación de la resolución del organismo competente de la que resulte un crédito contra el sujeto pasivo; por el reconocimiento expreso o tácito de la obligación por parte del deudor; por cualquier pago o consignación total o parcial de la deuda, cuando ella proceda; por el emplazamiento judicial y por todos los demás medios del derecho común.* En el tributo de sellos, el curso de la prescripción del derecho al cobro se interrumpirá también por la incautación de los resguardos incursos en infracción.

La prescripción de derecho al cobro de las sanciones y de los intereses se interrumpirá por los mismos medios indicados en el inciso anterior, así como en todos los casos en que se interrumpa el curso de la prescripción de los tributos respectivos [destacados nuestros].

Sin ánimo de excedernos en el alcance que se pretende dar a este trabajo, diremos que la prescripción se interrumpe si se dan los extremos dispuestos en la ley. Deberemos tener sumo cuidado si pretendemos, en materia administrativa, que el organismo se expida respecto de ella o que lo haga el Poder Judicial: se probará que el tiempo previsto en la norma haya realmente pasado, porque ocurrirá lo dispuesto en el artículo 40 y se suspenderá la prescripción.

Dispone el artículo 40 sobre la *suspensión* de la prescripción:

La interposición por el interesado de cualquier recurso administrativo o de acciones o recursos jurisdiccionales suspenderá el curso de la prescripción hasta que se configure resolución definitiva ficta, se notifique la resolución definitiva expresa o hasta que quede ejecutoriada la sentencia, en su caso.

Por su parte, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en sentencia 706/2018, dispone:

Existe jurisprudencia de la sede, incluso luego de la sanción de la ley 19.185 (sentencia n.º 226/2016), en la que se plasmó la ilegitimidad del obrar del ente demandado (*vide*, asimismo, sentencias núms. 643/2010, 239/2011, 678/2013 y 692/2015).

Al respecto, resultan enteramente trasladables los fundamentos expuestos en la sentencia n.º 226/2016, mediante la cual el tribunal sostuvo:

«En tal sentido, se ha vuelto una práctica administrativa frecuente en el organismo previsional la siguiente: cuando luego del inicio del trámite jubilatorio por un interesado en obtener una pasividad se detecta que este tuvo actividad como no dependiente y registra adeudos, el BPS pretende lograr su realización mediante la firma de convenios de pago o mediante la obtención del consentimiento del interesado para que los adeudos se debiten de su futura jubilación. Si el interesado no accede a convenir su adeudo o a aceptar los descuentos sobre su pasividad, se le impide el acceso a los beneficios jubilatorios.

Si bien existen varias normas legales que, en aras de tutelar el crédito fiscal por aportes a la seguridad social, impiden el ingreso a los beneficios jubilatorios de aquellos trabajadores no dependientes que registren adeudos tributarios con el ente previsional, dichas disposiciones —como lo ha señalado reiteradamente el tribunal— no vuelven inaplicable el régimen general de prescripción tributaria, previsto en los artículos 38 y concordantes del Código Tributario.

Por lo tanto, cuando el BPS pretende el cobro de sus créditos debe, precisamente, tener un crédito exigible contra el interesado. Ello significa que si el crédito que dice tener el organismo se encuentra extinguido por prescripción, como sucede en el caso de marras, entonces lo que alega tener el ente no es precisamente un crédito exigible.

No puede soslayarse que en derecho tributario, según lo entienden doctrina nacional y extranjera, no existen las obligaciones naturales. A diferencia del derecho civil, no existe en el derecho tributario la figura de la *obligación natural*, y en esto hay un extendido acuerdo, tanto en la doctrina tributaria uruguaya y latinoamericana como en la jurisprudencia.

Señala en tal sentido Gervasio POSADAS BELGRANO: “La obligación tributaria nace por voluntad de la ley y obliga al contribuyente dentro del marco de esa voluntad. Extinguida la acción del Fisco por el inútil transcurso del tiempo, no subsiste una obligación natural a cargo del contribuyente”. Agrega luego que el pago que hiciera el contribuyente de una obligación prescripta le confiere el derecho a pedir la devolución de lo pagado, porque dicho pago no reconoce ninguna causa jurídica. El autor señala textualmente que “la única voluntad que rige el nacimiento y la extinción de la obligación tributaria es la voluntad de la ley, y cuando esta deja de producir efectos jurídicos por el transcurso del tiempo establecido por propia voluntad de la ley, no puede concebirse que aparezca otra voluntad, la del particular, que produzca efectos jurídicos” (Cfme. POSADAS BELGRANO, Gervasio: *Derecho tributario*, Medina: Montevideo, 1959, p. 276; véase también PÉREZ NOVARO, César: *Modos de extinción de la obligación tributaria*, FCU: Montevideo, 2005, págs. 41 y siguientes; y PEZZUTTI, Miguel, y BARREIRO, Pablo: *Dos cuestiones respecto de la prescripción: pago posterior a su acaecimiento y los efectos de la sentencia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo respecto al tiempo transcurrido*, La Ley Uruguay, 2011, págs. 5 y siguientes).

Este tribunal, a partir de la sentencia n.º 22/1997, de fecha 2 de febrero de 1997, comenzó a anular los actos de determinación del BPS que incluían períodos prescriptos cuando la prescripción había sido invocada en vía administrativa, por entender que violentaban la precitada disposición normativa. Y lo hizo, incluso, haciendo aplicable la solución contenida en el precepto transliterado a situaciones acaecidas antes de su entrada en vigencia (véase en ese sentido la sentencia n.º 22/1997, con nota de jurisprudencia de PESCADERE BRANTUAS, Diego, y PEZUTTI ECHEVERRÍA, Miguel: “Nuevas tendencias jurisprudenciales en materia de prescripción de la obligación tributaria: nota a la sentencia del TCA n.º 22/1997”, en *Revista Tributaria*, tomo XXIV, n.º 140, pp. 636 y ss.; véase también la sentencia n.º 355/1997, publicada en la misma revista, en las pp. 646-649).

En la jurisprudencia reciente de la corporación, cabe convocar la sentencia n.º 80/2014, en la que se sostiene que la prescripción es un modo de extinción de la obligación tributaria, es decir, que opera sobre el derecho de la Administración para el cobro de los tributos. En consecuencia, lo que se prescribe es el derecho de crédito de la Administración y no solamente la acción procesal para gestionar su cobro coactivo.

Se señala en la referida sentencia: “El BPS ha sostenido reiteradamente que, conforme a lo dispuesto por los artículos 77 y 86 de la ley 16.713, y su decreto reglamentario 125/996, a los efectos del cómputo de servicios y asignaciones de los trabajadores no dependientes, tanto sean anteriores o posteriores a la vigencia de la historia laboral, se exige la correspondiente aportación o cotización, o sea, el pago de la cuota o suma dineraria que los

contribuyentes deben a la seguridad social, como producto de la relación jurídica tributaria.

Entiende, asimismo, que la normativa impone que a los trabajadores no dependientes solo sea admisible el medio de extinción del pago y la compensación tributaria, encontrándose excluidos los restantes modos de extinción de las obligaciones; en particular, la prescripción extintiva” (fs. 56 vto.).

El tribunal no participa de esta interpretación de la normativa vigente. Como destacan SALDAIN y MARTÍNEZ ALBA: “La prescripción extintiva, en materia tributaria, es la pérdida del derecho de la Administración al cobro de los tributos y/o las sanciones e intereses, acaecido por el no uso del derecho durante un determinado tiempo. En primer término, es un acto jurídico. Y esto en tanto ocurre cuando la Administración, con su inacción, revela un comportamiento social relevante jurídicamente que, por ser tal, recibe un efecto asignado por el orden jurídico.

En segundo término, la prescripción es un modo de extinción de la obligación tributaria, es decir que opera sobre el derecho de la Administración para el cobro de los tributos. En consecuencia, lo que se prescribe es el derecho de crédito de la Administración y no solamente la acción procesal para gestionar su cobro coactivo.

Los argumentos dados por la doctrina para fundar este extremo pueden resumirse en los siguientes: **a.** El artículo 28 del Código Tributario, bajo el *nomen iuris* ‘Modos de extinción de la obligación’, refiere, en un mismo pie de igualdad al ‘pago, compensación, confusión, remisión y prescripción’. **b.** El artículo 38 del referido cuerpo normativo establece expresamente que lo que se prescribe es ‘el derecho al cobro de los tributos’, esto es, el derecho de crédito, la obligación tributaria. La doctrina del derecho tributario es conteste en el punto.

En tercer término, en derecho tributario, la prescripción opera *ipso iure*, esto es, opera de pleno derecho para producir el efecto liberatorio, por cuanto constituye un acto jurídico eficaz cuando se cumple el tiempo de inercia del acreedor. El interesado en valerse de ella no está obligado a realizar ninguna actividad procesal, salvo que, en calidad de prevención, provoque una declaración de mera certeza.

Si bien en el derecho civil puede ser discutible el tema, pues al primer hecho—transcurso del tiempo— debe agregársele un segundo hecho—que el deudor la invoque, oponiendo la excepción de prescripción (C. Civil, art. 1447, num. 8.º)—, no sucede lo mismo en derecho tributario. Las siguientes razones abonan dicha conclusión:

- a.** El artículo 28 del Código Tributario no establece que la prescripción se haga valer únicamente por la vía prevista en el artículo 1447, numeral 8.º del C. Civil, esto es, por vía de excepción. El Código Tributario no contiene remisión alguna y solo refiere al modo de extinción de la obligación.
- b.** El artículo 152 de la ley 16.713 impone al Banco de Previsión Social el deber de declarar la prescripción de la obligación tributaria. Esta declaración es una facultad reglada y no discrecional, aun cuando no la alegue el interesado. La jurisprudencia se ha pronunciado a favor de la extensión de este deber a toda la Administración Tributaria.

- c. El principio de verdad material, que implica que el acto administrativo deba fundarse en motivos reales, verdaderos, so pena de ilegitimidad. Al no ajustarse a los hechos materialmente verdaderos, el acto está viciado de nulidad insanable, por falta de causa o motivo. Es evidente, pues, que la Administración se encuentra en situación de deber: debe declarar la prescripción, pues esta ha operado por el simple transcurso del tiempo.

En síntesis, y conforme a lo expuesto, luego de operada la prescripción, la obligación que tenía naturaleza tributaria, sus sanciones e intereses, y que como tal estaba comprendida en las definidas en el artículo 10 del Código Tributario, ha perdido ese carácter, lo que determina su total extinción (siempre que no haya un acto interruptivo o suspensivo del término legal de prescripción) (La Ley, cita online UY/DOC/27/2009) (Cfme. sentencia n.º 80/2014)».

En la hipótesis a estudio, emerge de los antecedentes que las obligaciones que el BPS pretende cobrar corresponden al período 1.9.1998 a 31.7.1999, por lo que, al momento en que la accionante se presentó a solicitar el beneficio jubilatorio (12.3.2013), los adeudos se encontraban holgadamente prescriptos. Asimismo, y en atención a que la prescripción en derecho tributario opera de pleno derecho, la renuncia a la prescripción no tiene valor alguno; antes bien, confirma y refrenda el obrar ilegítimo del organismo recaudador, que pretende el cobro de un crédito fiscal fenecido.

Las leyes en las que la Administración pretende fundar su posición presuponen la existencia de un adeudo, esto es, de un crédito a favor del BPS. Y en este caso, el Banco ya no tenía un crédito contra la actora en el momento de reclamarle la cancelación, pues el derecho personal que pudo haber existido a su favor se encontraba largamente extinguido por el modo prescripción.

VII. Por último, y con relación a la disposición contenida en el artículo 4.º de la ley 19.185, resultan enteramente trasladables las consideraciones vertidas por la corporación en sentencia n.º 428/2017: «La referida norma legal dispone: “A los efectos del registro de servicios y asignaciones computables previsto en el literal B del artículo 86 de la ley 16.713, de 3 de setiembre de 1995, y en el artículo 13 de la ley 17.963, de 19 de mayo de 2006, declárase que la cotización efectiva, la cancelación de adeudos o la aportación regular no comprenden a la prescripción prevista en el artículo 38 del Código Tributario”.

La disposición entró en vigencia al ser publicada en el *Diario Oficial* el día 20 de enero de 2014.

Teniendo en cuenta que los períodos por los cuales la accionante mantendría deuda con el organismo corresponden al interregno 1996 a 1999, es claro que aquella norma no resulta aplicable al caso de autos.

En efecto, se trata de una norma de carácter “innovativo”, la cual modifica la situación vigente hasta entonces, consagrando una solución que resulta más perjudicial para los derechos de quienes pretendan jubilarse, por lo cual cabe concluir que no puede aplicarse en forma retroactiva.

Tal como señaló el tribunal en la reciente sentencia n.º 332/2017: “En esta instancia, a juicio de la sede, cabe puntualizar que, por aplicación del artículo 8.º del Código Tributario, el artículo 4.º de la ley 19.185, al tratarse de una

ley material —pues niega valor cancelatorio y su consiguiente inoponibilidad a efectos jubilatorios por parte del administrado—, se aplica a los hechos generadores ocurridos a partir de su vigencia, razón por la cual no resulta posible aplicar el artículo 4.º de la ley 19.185 respecto de hechos generadores de contribuciones especiales de seguridad social que se verificaron en el interregno comprendido entre el 1.2.1977 y el 31.12.1995” (Cfme. sentencia n.º 332/2017).

En definitiva, en el *casus* resultó ilegítima la conducta de la Administración al supeditar el acceso de la actora al goce de la pasividad a la cancelación de una presunta deuda por aportes personales, la cual se encontraba prescrita; y también resulta ilegítima la solución indicada por el organismo relativa a descontar la presunta deuda por aportes patronales (también prescrita) de los haberes jubilatorios a ser percibidos por la accionante».

Continuando con el análisis, ocurrido el hecho generador, y no habiéndose extinguido la obligación, el artículo 9.º de dicha ley 14.411 nos indica que el crédito por las aportaciones de estas contribuciones grabará al inmueble con derecho real:

Artículo 9.º El crédito por concepto de aportaciones, sus intereses, recargos y multas gravará el inmueble donde se realice la obra o trabajo con derecho real a favor del Consejo Central de Asignaciones Familiares.

En caso de demolición, total o parcial, el gravamen subsistirá sobre el inmueble, pero se podrá exigir la sustitución por otra garantía a satisfacción del acreedor o por su refuerzo en caso de insuficiencia.

El gravamen referido tendrá derecho de preferencia, sin perjuicio de los que se hayan constituido con anterioridad.

Para las obras o trabajos iniciados con anterioridad a la publicación de esta ley en el *Diario Oficial*, se mantendrá el régimen legal de garantía vigente a esa fecha.

En los casos en que las obligaciones del propietario fueran pagadas por terceros, estos gozarán de las mismas garantías del Consejo Central de Asignaciones Familiares, al que subrogarán en el crédito [destacado nuestro].

El gravamen dispuesto en dicho artículo, tal cual se expresó en este trabajo con anterioridad, luego del 1.1.2022, se encontrará regulado además por lo dispuesto en el artículo 335 de la ley 19.996.

Si continuamos analizando el artículo 11 de la ley 14.411, vemos que la norma nos indica que ocurrido el hecho generador dispuesto en la ley, *los propietarios de inmuebles o titulares de derechos reales o posesorios (promitentes compradores con promesa inscripta se consideran con derecho real)* no podrán realizar las actividades descriptas en este artículo; entre otras, las de *hipotecar y enajenar los bienes inmuebles gravados* sin presentar el certificado de situación regular que expide BPS (ley 16.170, art. 662).

Como surge del artículo 1.º del decreto 951/975, el régimen dispuesto en la ley 14.411 comienza a regir desde la fecha de vigencia de este decreto: 1.12.1975.

Por su parte, la ley 16.170 dispone en su artículo 662 que el BPS expedirá certificados a los efectos de acreditar la situación de los contribuyentes. A continuación, en los artículos 663 y 664 regula ampliamente sobre los dos certificados que emite el organismo y su alcance.

En el artículo 665 establece el control registral sobre lo regulado en los artículos 663 y 664; se controlará que se consigne en los documentos el número y la fecha de expedición de estos certificados.

En el artículo 668 se dispone expresamente la *responsabilidad solidaria sobre las deudas tributarias del contribuyente omiso de los intervinientes, profesionales y funcionarios públicos actuantes*.

Volviendo a lo dispuesto en el artículo 11, este dispone que el funcionario o profesional actuante deberá exigir, *bajo su responsabilidad*, la presentación de dicho certificado, y que en el caso de transferirse el dominio sin su obtención, subsistirá la garantía real, sin perjuicio de la *responsabilidad solidaria de enajenantes y adquirentes*.

Ahora bien: ¿cuándo emite el BPS estos certificados? Lo hace solo si existe un *contribuyente* para el organismo. Recordemos que se será contribuyente y se estará obligado al pago de las CESS desde el momento en que se realicen las actividades previstas en la ley 14.411. Para que esto suceda, la construcción debe haberse declarado ante el organismo o deberá declararse, o quien lo solicita debe ser *contribuyente* por su actividad personal.

Si el propietario, titular de derechos reales —promitentes compradores con promesa inscrita— o posesorios de un bien inmueble con construcciones, va a realizar los actos previstos en la ley —hipotecar, enajenar o arrendar los bienes gravados—, no es contribuyente por su actividad personal y no es contribuyente, porque no realizó ninguna de las actividades prevista en la ley 14.411 —construcción, reforma, refacción o demolición— con posterioridad a su vigencia —1.12.1975— o a un certificado especial expedido por el BPS, a los efectos de enajenar o hipotecar, deberá declarar en el documento portante del acto, bajo juramento, no ser contribuyente del BPS. Eso es lo que controlará el funcionario de la DGR, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 152/991, vigente desde el 9.4.1991.

Esta declaración fiscal que realizará en el documento el propietario, titular de derechos reales o posesorios con construcciones al momento de hipotecar o enajenar el bien inmueble, es una declaración jurada; por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el Código Penal, artículo 239, cuando dicha declaración sea falsa.

Los escribanos y los funcionarios públicos, tal cual lo establecen las leyes 14.411 y 16.170, bajo nuestra responsabilidad, deben exigir la expedición del certificado para liberar al adquirente y liberarse de la solidaridad en las obligaciones del sujeto pasivo impuesta en dichas normas.

Sobre los certificados comunes expedidos por BPS y su alcance, nos referiremos a dos sentencias —402/2017 y 706/2018— del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en las que la corporación expresa su opinión:

La expedición de certificados comunes libre de deudas por parte de los organismos recaudadores (en el caso, el BPS) no posee valor cancelatorio de eventuales deudas que pudiesen surgir por reliquidaciones de tributos realizadas y las correspondientes multas y recargos por su incumplimiento puntual.

Es importante establecer, en los casos de certificados expedidos por los organismos recaudadores, qué es lo que efectivamente certifican. En el caso del certificado único (distinta es la situación de los certificados especiales), resulta evidente que no puede entenderse que la Administración esté, por su sola emisión, renunciando a revisar luego la situación del contribuyente en casos de fiscalizaciones puntuales. En otras palabras, no es posible concluir que siempre que se haya extendido un certificado único a un contribuyente, la Administración quede por ello vedada de revisar —en suerte de efecto preclusivo— la situación de ese contribuyente por ese período en fiscalizaciones concretas.

Sobre los certificados especiales expedidos por el BPS, en ellos queda incluso consignada la siguiente leyenda: «La emisión del certificado no obsta al derecho de la Administración Tributaria a gestionar las obligaciones que resulten a su favor».

El tema ha sido tratado con amplitud en la consulta a la Comisión de Derecho Tributario en expediente 2245/2019.¹

Como bien surge de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al tema analizadas, el *certificado especial* que emite el BPS hace cesar el derecho real del artículo 9.º de la ley 14.411, pero no obsta a la Administración a pretender el cobro de las obligaciones tributarias al sujeto pasivo que resulten a su favor, tal cual lo indica la leyenda en el propio certificado. Es pacíficamente entendido por la doctrina y jurisprudencia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo que la Administración puede y debe perseguir el cobro cuando ha acaecido el hecho generador tributario y la obligación continúa vigente e incumplida; no es de aplicación la teoría del acto propio, punto que también ha sido tratado en profundidad en la consulta a la Comisión de Derecho Tributario antes referida.

A esto, a partir del 1.1.2022, debemos agregar que, para el caso de promesas de enajenación de inmuebles a plazo inscriptas para las que por disposición del artículo 15 de la ley 8.733 haya nacido el derecho real en ella establecido, este derecho real *no* cederá al derecho real establecido en la ley 14.411, artículo 9.º, si el promitente adquirente o adquirente no se encuentra de *buena fe*.

La otra modificación que nos trae la ley 19.996 refiere a los controles fiscales que debemos realizar en nuestro ejercicio profesional. El artículo 336 agrega lo siguiente al artículo 11 de la ley 14.411: «El control del certificado de situación regular de pagos mencionado se deberá efectuar por

1 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 106, n.º 1-12 (ene.-dic. 2020), pp. 349-370.

las obras realizadas en los últimos diez años anteriores al otorgamiento de los contratos mencionados en el inciso primero de este artículo».

De la lectura atenta del artículo surge que este dispone que el control del certificado expedido por BPS lo deberemos efectuar por las obras realizadas en los *últimos diez años anteriores al otorgamiento de los contratos de enajenación, hipoteca y arrendamiento*.

Como puede observarse, este control no se ajusta estrictamente al plazo dispuesto en el artículo 38 del Código Tributario. Deberemos atender a esto con máximo cuidado, ya que pueden existir obligaciones del sujeto pasivo que estén vigentes, las que nos obligarán a nosotros y a los intervinientes. Los escribanos, además de estar obligados por las leyes, que nos afectan en forma personal, somos responsables por los asesoramientos que debemos brindar en el ejercicio de la profesión.

III. CONCLUSIONES

La caracterización urbana dispuesta en el artículo 178 de la ley 17.296, en la redacción dada por la ley 19.996, no modifica lo dispuesto en la norma desde 2001. Por tanto, continúan vigentes —son aplicables— los decretos reglamentarios y las disposiciones de la DGR por los fundamentos expuestos en la resolución 142/2002 (criterio tomado armonizando el inciso 6.º del artículo 178 con los incisos 2.º, 3.º y 5.º de la misma norma). Así la normativa vigente, la DGR controlará la constancia de cumplimiento de la caracterización urbana, según lo dispuesto en la resolución 142/2002, «para la inscripción de *toda escritura de traslación de dominio o constitución de dominio o hipoteca*» (destacado nuestro), 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 DNC con posterioridad a la vigencia del decreto 235/002. Debe resultar de la cédula catastral correspondiente, a partir de la misma fecha, la constancia expedida por la referida DNC, la fecha de la declaración jurada y su vigencia.

Con posterioridad, el decreto 420/004 precisa con mayor detalle cuándo debe presentarse la declaración. En su artículo 1.º expresa:

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.

Y en su artículo 2.º se reitera la obligación de controlar su cumplimiento por parte de la DGR y de la DGI.

La declaración jurada de caracterización urbana es un documento público con el que actuamos. Conocemos —debemos conocer— su contenido, al que se accede desde la web de la DNC. En él consta lo que el arquitecto o agrimensor consignan; allí queda acreditada la edad de las construcciones

y, con ello, se hacen visibles posibles obligaciones tributarias CESS vigentes (deuda con BPS).

De la cédula catastral surge el cumplimiento del artículo 178 y el valor real actualizado, el que contiene también, actualizada, la base imponible para el cálculo del ITP y de la contribución inmobiliaria rural.

Para el caso de que al momento de nuestra actuación la cédula catastral cuente con la vigencia de la caracterización urbana, debemos, bajo nuestra responsabilidad solidaria, determinar la existencia o no de obligaciones tributarias CESS vigentes respecto de su inmueble objeto. Esta debe ser determinada por un profesional idóneo —arquitecto—; los escribanos no pueden determinar tales hechos. Del mismo modo, deberemos asesorar al vendedor o hipotecante sobre la declaración jurada y su alcance (C. Penal, art. 239; declaración jurada falsa), la que deberá efectuar bajo juramento en la escritura, y al comprador o acreedor sobre su responsabilidad solidaria si no se actúa con el certificado especial previsto en el artículo 664 de la ley 16.170.

La actuación sin certificado especial de BPS, para el caso de que el inmueble tenga construcciones —corresponda o no su obtención—, no exonera a las partes, a los profesionales ni a los funcionarios públicos intervinientes de la *solidaridad* sobre las obligaciones vigentes del sujeto pasivo de las CESS; el crédito estará gravado con el derecho real que surge del artículo 9.º de la ley 14.411.

El derecho real que surge de una promesa de compraventa inscrita (ley 8.733, art. 15) será preferido frente al derecho real que surge del artículo 9.º de la ley 14.411 para las promesas otorgadas con posterioridad a la vigencia de la norma en estudio en las que el adquirente o promitente adquirente ha actuado de buena fe; en caso de pugna, este hecho deberá probarse a partir del 1.1.2022.

Regularizada la obra, el BPS expedirá el certificado final de obra. Según lo dispuesto en el artículo 11 del decreto 951/975, liberará al bien del derecho real establecido en el artículo 9.º de la ley 14.411.

El certificado especial expedido por el BPS, regulado en el artículo 11 de la ley 14.411, hace cesar el derecho real dispuesto en el artículo 9.º de la ley 14.411 y la responsabilidad solidaria del adquirente o acreedor y del profesional. No cesará, en cambio, la obligación tributaria sobre el sujeto pasivo, la que podrá ser reclamada por el organismo durante el término de su vigencia, sin oposición de la teoría del acto propio (opinión del Tribunal de lo Contencioso Administrativo).

Las obligaciones tributarias nacen cuando acaece el hecho generador previsto en la norma y se extinguen por los medios previstos en el artículo 28 del Código Tributario. La prescripción es uno de los modos de extinción de obligaciones. Para el caso de que no exista la inscripción de la obra por construcción, el plazo de prescripción de diez años comienza a contarse a partir de la terminación del año civil en el que se produjo el hecho gravado,

siempre y cuando el plazo no se haya suspendido o interrumpido (C. Tributario, arts. 39 y 40).²

La prescripción de las obligaciones tributarias opera de pleno derecho. Una vez operada, la Administración se encuentra obligada a no pretender su cobro; si se realizó el pago, está obligada a devolver lo cobrado. La Administración, al momento de su expedición en materia administrativa sobre prescripción, controla que el plazo de prescripción no se haya interrumpido o se encuentre suspendido, y aún tenga derecho a percibir los tributos.

Entendemos que el legislador, al momento de reglamentar esta norma, deberá aclarar si será necesaria la declaración judicial o administrativa de dicha prescripción, la que, en todo caso, siempre tendrá efectos declarativos.

Si por error solicitamos la declaración de la prescripción de tributos y el plazo no ha ocurrido, suspenderemos el curso de la prescripción.

El agregado realizado por el artículo 336 de la ley 19.996 al artículo 11 de la ley 14.411, que dispone el control por parte de los escribanos por el plazo de diez años anteriores a contar desde el otorgamiento del negocio, no se corresponde; por tanto, se realiza por un plazo menor al plazo de prescripción de diez años dispuesto en el artículo 38 del Código Tributario cuando no se han declarado las CESS al BPS por parte del sujeto pasivo.

Esc. Ana Irabedra
Informante

Montevideo, 16 de diciembre de 2021. La Comisión de Derecho Tributario, integrada por los escribanos Fabiana Altez, Beatriz González, Valeria Banacedo, Ana Clara Radice, Graciela Flores, Soledad Guerra, Natalia Calderón, Julia Sánchez, Valeria Marichal y Ana Irabedra, aprueban el informe que antecede, elaborado por la Esc. Ana Irabedra. Abstenciones: Mirta Sosa Saravia, Alejandro Echevarría y Leticia Romego.

Escs. Fabiana Altez y Ana Irabedra
Coordinadoras

² Por ejemplo, para los hechos generadores ocurridos en el correr de todo el 2021, el plazo de diez años ocurrirá recién el 1.1.2032.

IV. NORMATIVA

A. Artículo 178 de la ley 17.296, de 21 de febrero de 2001 (publicada el 23.2.2001)

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 de que se trate.

Las declaraciones juradas de caracterización urbana contendrán los datos necesarios para el mantenimiento al día de las Bases de Datos Catastrales verificando la existencia y caracterización de construcciones en cada fracción resultante, debiendo ser firmada por el propietario y por profesional arquitecto o ingeniero agrimensor.

En inmuebles urbanos se sustituirá la presentación de los planos de construcción para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) por la presentación de una declaración jurada de caracterización urbana.

Las infracciones que se constaten en las declaraciones que se presenten serán pasibles de las penas de que trata el artículo 239 del Código Penal.

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio, el que se incorporará a la Base de Datos Catastral para el ejercicio fiscal siguiente a los cinco años a partir de la fecha de presentación. El período indicado podrá ser interrumpido y prorrogado por otros cinco años, de presentarse una nueva declaración jurada de caracterización urbana que contendrá las características del edificio construido hasta el momento.

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 una declaración jurada de caracterización urbana en la Dirección Nacional de Catastro con antigüedad no mayor a cinco años. Tratándose de unidades de propiedad horizontal (ley 10.751), esta antigüedad se extenderá a 10 años.

El Poder Ejecutivo establecerá las características de las declaraciones juradas de caracterización urbana y su forma de presentación, en el plazo de 180 días.

B. Ley 19.996 (rendición de cuentas 2020), de 3 de noviembre de 2021 (publicada el 9.11.2021)

Artículo 125

Sustitúyese el artículo 178 de la ley 17.296, de 21 de febrero del 2001, por el siguiente:

«**Artículo 178.** 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 o la actuación catastral prevista en este artículo por cada unidad catastral resultante de la operación catastral de que se trate.

Las declaraciones juradas de caracterización urbana contendrán los datos necesarios para el mantenimiento al día de la Base de Datos Catastral verificando la existencia y caracterización de construcciones en cada fracción resultante, debiendo ser firmada por el propietario y por profesional arquitecto o ingeniero agrimensor.

En inmuebles urbanos se sustituirá la presentación de los planos de construcción para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) por la presentación de una declaración jurada de caracterización urbana.

Las infracciones que se constaten en las declaraciones que se presenten serán pasibles de las penas de que trata el artículo 239 del Código Penal.

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio, el que se incorporará a la Base de Datos Catastral a los dos años a partir de la fecha de presentación.

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 presentación de la última declaración jurada de caracterización urbana vigente en la Dirección Nacional de Catastro con antigüedad no mayor a cinco años en régimen de propiedad común. Tratándose de unidades de propiedad horizontal, de acuerdo a lo establecido en la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, esta antigüedad se extenderá a diez años. La Dirección General Impositiva, a los efectos del control de la tributación que correspondiere, exigirá la existencia y vigencia de la declaración jurada de caracterización urbana.

Facúltase a la Dirección Nacional de Catastro a actualizar su Base de Datos Catastral con independencia de la vigencia de la declaración jurada de caracterización urbana.

En caso de constatarse por la Dirección Nacional de Catastro una realidad material actual, referida a las construcciones, diferente a la descripta en la declaración jurada de caracterización urbana (aun durante el período de vigencia de la misma), o en caso de no existir tal declaración se constate una diferencia entre la realidad material actual y la Base de Datos Catastral, la Dirección Nacional de Catastro podrá intimar al propietario a presentar una declaración jurada de caracterización urbana en un plazo de treinta días hábiles bajo apercibimiento de la realización de una actuación catastral de la Administración, por los medios que esta entienda oportunos.

La actuación catastral dejará sin vigencia la declaración jurada de caracterización urbana, en caso de existir tal.

La actuación catastral adquirirá vigencia inmediata y sustituirá declaraciones o actuaciones anteriores, pudiendo ser reemplazada tanto por nuevas actuaciones catastrales como por una nueva declaración jurada de caracterización urbana con las características de lo construido hasta ese momento, siendo esta última la que se encontrará vigente.

La Dirección Nacional de Catastro podrá realizar las inspecciones que estime convenientes a efectos de obtener los insumos necesarios para la realización de la actuación catastral prevista en este artículo.

La Dirección Nacional de Catastro notificará personalmente a los propietarios y promitentes compradores la intimación a presentar una

nueva declaración jurada de caracterización urbana, así como también la existencia de la actuación catastral.

La notificación personal deberá estar precedida del emplazamiento para que dichos titulares concurren a notificarse a la oficina competente, bajo apercibimiento de tenérseles por notificados.

El emplazamiento se hará por el término de tres días y se publicará en el *Diario Oficial*.

El Poder Ejecutivo establecerá las características de las declaraciones juradas de caracterización urbana y su forma de presentación».

Artículo 335

El derecho real conferido por la inscripción de la promesa de enajenación de inmuebles, conforme lo establecido en el artículo 15 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, modificativas y concordantes, liberará al adquirente o al promitente adquirente de buena fe y sus sucesores a cualquier título del derecho real establecido en el artículo 9.º del decreto-ley 14.411, de 7 de agosto de 1975.

Artículo 336

Agrégase al artículo 11 del decreto-ley 14.411, de 7 de agosto de 1975, el siguiente inciso:

«El control del certificado de situación regular de pagos mencionado se deberá efectuar por las obras realizadas en los últimos diez años anteriores al otorgamiento de los contratos mencionados en el inciso primero de este artículo».