

# 11. URUGUAY

Lic. José Alfredo Flores Álvarez

## 11.1. SIMILITUDES

Las similitudes entre el notariado uruguayo y el notariado practicante en el Estado de Jalisco, México, pueden detectarse por el fondo de la labor diaria que ejercen; quienes la realizan son personas a las que se les brinda la confianza por parte del Estado (a causa de su forma honesta y conocimientos jurídicos) para considerar los actos o hechos que ante ellos se susciten; para ello cuentan con los principios de: ser asesores jurídicos; actuar a solicitud de parte, imparcial y rectamente, apegados a la legalidad; con autoría notarial.

## 11.2. DISIMILITUDES

Éstas las hallaremos, sobre todo, en los requisitos estipulados conforme a la norma que regula a la función notarial.

Para ser Notario Público y ejercer la profesión, la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, publicada el día 26 (veintiséis) de Octubre del año 2006, impone requisitos, los cuales deberán converger cumplidos en quienes pretendan adquirir dicho nombramiento. Se equiparan a los publicados en el Acuerdo número 7533 de la República Oriental de Uruguay que contiene el Nuevo Reglamento Notarial<sup>1</sup>.

Primero señalaremos lo que determina la norma de la entidad de Jalisco: para obtener el *Fiat*, el interesado deberá contar con 27 años como edad mínima, ser abogado, haber ejercido como profesionista durante cinco años, tener postgrado afín al Derecho Notarial, haber realizado prácticas notariales en alguna notaría del estado por tres años, tener domicilio en el Estado de Jalisco (cinco años), ser mexicano de nacimiento y no haber optado por otra nacionalidad.

Para adquirir la patente de aspirante al notariado en Jalisco, previos los re-

<sup>1</sup> <http://www.poderjudicial.gub.uy/pls/portal30/docs/FOLDER/PJUDICIAL/OR/ORCA01/ORCA04/100+ACORDADA+7533+REGLAMENTO+NOTARIAL+-+TEXTO+COMPLETO.PDF>. Nuevo reglamento notarial, Acordada N° 7533, Artículos 2-8, el día 11 de Enero del año 2008 a las 10:01 horas.

quisitos se realizará un examen, tanto escrito como oral, que será evaluado por un jurado compuesto de cinco sinodales: el titular del Poder Ejecutivo estatal, el Presidente del Colegio de Notarios, el Secretario General de Gobierno y dos notarios más. El examen deberá ser aprobado con calificación no menor de 80 sobre 100; de no ser así, el aspirante será castigado por los 24 meses siguientes para presentar solicitud de nuevo examen.

Más tarde, cuando el Ejecutivo nombre convocatoria, se realizará un segundo examen de oposición en que participarán aquellos que ya hayan adquirido la patente de aspirante, para que finalmente, en dicha evaluación, se determine quienes obtuvieron el cargo de Notario Público.

En cambio, según lo señalado en el Acuerdo 7533 de Uruguay, se requiere tener como mínimo 23 años de edad, adquirir título, no se requiere un postgrado; a los extranjeros se les permite desempeñar las funciones notariales en dicho país. Se tiene que acordar la investidura solicitada a la Suprema Corte de Justicia para que ésta señale día y hora cuando el aspirante deba prestar juramento de desempeñar bien y fielmente el cargo de respetar y cumplir la Constitución y las leyes sin desmerecer de la confianza debida al carácter de esa profesión; siendo el Poder Judicial quien otorga el nombramiento, a diferencia de Jalisco, donde hallamos la delegación por parte del Poder Ejecutivo.

### 11.3. IMPUESTOS QUE SE CAUSAN POR LA COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.

Para la elaboración de este apartado nos basaremos en forma breve y concreta en los supuestos en los que el escribano público actúe como agente retenedor de impuestos y enterador de dichos tributos; así como la exoneración que cause por enajenación de bienes inmuebles, señalando las leyes que disponen la situación jurídica.

Los artículos 133 al 135 de la Constitución de la República Oriental de Uruguay indican y dan nacimiento a la facultad para que el Poder Legislativo pueda crear leyes y el Poder Ejecutivo, exoneraciones o disminuciones exclusivamente de éste, señalando en la reforma tributaria de dicho país (de forma general y concreta) las atribuciones que se podrán crear, determinar, modificar, o extinguir los tributos o las obligaciones tributarias que en esas leyes se establecen.

La norma tributaria de la República Oriental de Uruguay señala como hecho

generador, la situación jurídica imponible en las leyes concretas que de ellas se encarga, dando esta norma en sentido genérico el alcance de las leyes que se pueden emitir para la imposición del tributo y no *violar* el principio de legalidad. Las actuaciones administrativas y la determinación del tributo deben dirigirse al conocimiento cierto y directo de los hechos previstos en la ley como generadores de la obligación, considerando que, cuando no fuere posible conocer los hechos, el organismo recaudador deberá inducir la existencia y cuantía de la obligación mediante presunciones basadas en los hechos y circunstancias debidamente comprobados, tomando en cuenta grupos de contribuyentes y actividades análogas. De esta manera, las leyes muestran lo siguiente:

### 11.3.1. LEY DE IMPUESTOS A LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS.

Es un tributo anual de carácter personal y directo que grava las rentas de fuente uruguaya obtenidas por las personas físicas residentes.

El decreto 148/007, señala que en el supuesto de que se hagan enajenaciones de bienes inmuebles de los derechos de usufructo, de nula propiedad, uso y habitación; las promesas de éstas y cesiones de dichas promesas, las de derechos hereditarios y las de derechos posesorios sobre los bienes y sentencias declarativas de prescripción adquisitiva, les será agente retenedor el escribano público que intervenga en los actos.<sup>2</sup> Dicha retención se determinará aplicando la alícuota de 12% a la renta determinada, enajenación o promesa de enajenación de inmuebles, considerando que nunca podrá ser inferior a la fijada por la Dirección Nacional de Catastro.<sup>3</sup> La suma del costo fiscal actualizado del inmueble enajenado más el impuesto a las Transmisiones Patrimoniales de cargo del enajenante.

Si al inmueble se le hubieran realizado mejoras, el costo de éstas (debidamente documentado) se incorporaría al citado valor fiscal en el momento de la factura respectiva y se actualizaría de acuerdo al procedimiento señalado. En el caso de los costos correspondientes a mano de obra, se requerirá por las retribuciones correspondientes se liquide y pague el Aporte Unificado de la construcción para los inmuebles adquiridos con anterioridad a la vigencia de esa ley; el contribuyente podrá optar por determinar la renta computable aplicando al

<sup>2</sup> <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgxpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Impuesto a las rentas de las personas físicas, Decreto 148/007, Artículos 23 y 25.10 de Enero del año 2008 a las 21:02 horas.

<sup>3</sup> <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgxpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Impuesto a las rentas de las personas físicas, Decreto 148/007, Artículos 41 y 42.10 de Enero del año 2008 a las 21:02 horas.

precio de venta de 15%.

En el caso de los inmuebles pagaderos a plazos, cuando el contribuyente opte por prorratear la renta, la retención se aplicará sobre la cuota que corresponda al ejercicio de la enajenación. La exoneración a las enajenaciones de bienes inmuebles de dicho supuesto son señaladas en el artículo 34, inciso L:

*Que los incrementos patrimoniales derivados de la enajenación, promesa de enajenación o cesión de promesa de enajenación de Inmuebles que constituyan la vivienda permanente del enajenante, siempre que se cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:*

1. Que el monto de la operación no supere 1.200.000 U.I. (un millón doscientas mil unidades indexadas<sup>4</sup>). Hasta el mes de octubre del año 2007 se encuentra la UI a 1.7401.
2. Que al menos el 50% del producido se destine a la adquisición de una nueva vivienda permanente del contribuyente.
3. Que entre la enajenación o promesa de enajenación o cesión de promesa de enajenación del inmueble y la adquisición o promesa de adquisición de la nueva vivienda, no medie un lapso superior a doce meses.
4. *Que el valor de adquisición de la nueva vivienda no sea superior a 1.800.000 U.I. (un millón ochocientas mil unidades indexadas)*<sup>5</sup>.

Los mecanismos de retención del impuesto para enajenaciones, promesas de enajenación o cesiones de promesa de enajenación de inmuebles serán aplicables a las operaciones a que refiere este apartado.

En tal hipótesis el contribuyente podrá solicitar un crédito por el impuesto abonado en exceso, aún cuando las condiciones referidas en los numerales precedentes se cumplan en ejercicios diferentes.

<sup>4</sup> Son unidades cuyo valor cambia a medida que lo hace el índice al que están indexadas o actualizadas por la inflación; las unidades van a subir si sube la inflación y viceversa.

Hay, por ejemplo, fondos de inversión indexados a la bolsa, o al dólar... Las UDIS (mexicanas) están indexadas a la inflación.

<sup>5</sup> <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgcpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Impuesto a las rentas de las personas físicas, Decreto 148/007, Artículo 34 inciso L. 10 de Enero del año 2008 a las 21:20 horas.

### 11.3.2. LEY DE IMPUESTO A LAS RENTAS DE LOS NO RESIDENTES

El artículo 37 en el Decreto 149/007 de la Ley de Impuesto a las Rentas de los no Residentes, designa a los escribanos públicos como agentes de retención de impuestos que se causen por la enajenación de bienes inmuebles; en los cuales, los contribuyentes considerados no residentes obtengan un incremento patrimonial originado de las mismas situaciones o suposiciones que fueron mencionadas en el punto primero.<sup>6</sup> Se determinará aplicando la alícuota de 12% a la renta determinada de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 del Título 7 del Texto Ordenado (1996).<sup>7</sup>

En el caso de que la renta deba determinarse por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo revaluado, será exclusiva responsabilidad del contribuyente la determinación del costo de las mejoras que le realicen al inmueble. El contribuyente deberá realizar una declaración jurada de dicho costo, en la que dejará expresa constancia de que posee la documentación de las adquisiciones de los bienes y servicios y demás costos incurridos en la obra. Dicha declaración deberá ser presentada ante el escribano a efectos de determinar el monto de la retención.

En el caso de los inmuebles pagaderos a plazos, cuando el contribuyente opte por prorratear la renta, la retención se aplicará sobre la cuota que corresponda al primer ejercicio, con la diferencia de que la retención deberá efectuarse en la misma oportunidad que la correspondiente al Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales y no dejando al no residente sin exoneración alguna.

*Los responsables designados por el Decreto N° 149/007 de 26 de abril de 2007, presentarán declaración jurada y verterán los importes retenidos, en los plazos y condiciones establecidos en los ordinales 1, 2, 3 y 4, según el grupo al que pertenezcan.*<sup>8</sup>

---

6 <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgxpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Impuesto a las rentas de los no residentes, Decreto 149/007, Artículo 37. 10 de Enero del año 2008 a las 21:028 horas.

7 <http://www.bcu.gub.uy/autoriza/sssrer/titulo7dgi.pdf> Impuesto a la renta de las personas físicas, Título 17, Artículo 20. 10 de enero del año 2008 a las 11:40 horas.

8 <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgxpp001?6,4,40,O,S,0,PAG;CONC;415;2;D;9689;13;PAG>. Resolución N°1479/2007 Establece los cuadros de vencimientos por el periodo de Enero Diciembre 2008. 11 de Enero del año 2008 a las 13:07 horas.

### 11.3.3. LEY DE IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)

Este impuesto grava los actos y hechos en las que haya enajenaciones de bienes inmuebles, de los derechos de usufructo, de nula propiedad, uso y habitación; tales como la compraventa, permuta, donación, pago por entrega de bienes, aportes de capital, fusiones y escisiones de sociedades, adjudicación de bienes inmuebles en caso de disolución y liquidación de sociedades comerciales, etcétera; promesas de enajenaciones y cesiones de dichas promesas; cesiones de derechos hereditarios y derechos pose-sorios sobre bienes inmuebles. Estas últimas, a los efectos del impuesto, serán consideradas como enajenación del dominio pleno y las senten-cias declarativas de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles<sup>9</sup>.

Quedan excluidos del gravamen los negocios declarativos tales como las par-ticiones y cesaciones de condominio, y los negocios abdicativos, así como las renunciaciones de derechos. Se consideran negocios abdicativos o de renuncia de derechos: las cesiones de áreas destinadas a calles, caminos u otros espacios de uso público, de conformidad con las normas vigentes. Tampoco se encuen-tran gravados aquellos actos que tienen por finalidad modificar el tipo social, sin que exista desplazamiento de un bien inmueble de un patrimonio a otro.

Designa *agentes de retención y de percepción* a los escribanos intervinientes en los actos gravados; y si se configura alguna causal de inmunidad o de exone-ración, dejando constancia en el propio documento de la causal de exención operada; también hará constar el número y fecha de la declaración jurada de la promesa y del recibo de pago correspondiente.

Tendrá un plazo para presentar la declaración jurada y realizar el pago, será dentro de quince días contados desde el siguiente al del otorgamiento del acto o de la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia, o previamente a la inscripción si se realizara antes del referido plazo. En caso de que el hecho generador se encuentre comprendido en un acto o contrato otorgado en el extranjero, el plazo se computará a partir de que el documento haya cumplido con los requisitos exigidos por el derecho positivo nacional para hacer valer el acto o contrato en el territorio nacional.

---

<sup>9</sup> <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgxpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Impuesto a las transmisiones patrimo-niales, Decreto 252/998, Artículos 5 y 6. 10 de Enero del año 2008 a las 20:39 horas.

#### 11.3.4. CUANDO SE OTORGUEN ACTOS GRAVADOS RESPECTO A BIENES INMUEBLES RURALES.

Regirán para este impuesto las causales de inmunidades y exoneraciones aplicables al Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales. Cuando se otorguen actos gravados respecto a bienes inmuebles rurales y se configure alguna causal de exoneración por la naturaleza pública de la institución adquirente, el escribano interviniente deberá dejar constancia expresa de esta circunstancia con mención de la norma legal de creación de la persona pública.

No están incluidas en el hecho generador las enajenaciones que se realicen en cumplimiento de promesas inscriptas antes de la vigencia de la Ley N° 18.064, de 27 de Noviembre de 2006.

Cuando se otorguen actos gravados respecto de bienes inmuebles rurales y se configure alguna situación no gravada prevista a permutas, el escribano interviniente deberá dejar constancia en el propio documento y bajo su responsabilidad, en las mismas condiciones reglamentarias establecidas para el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales:

- Que el inmueble rural que se adquiere no supera las 500 hectáreas índice CONEAT 100.
- Que la suma de las hectáreas de los inmuebles rurales que el contribuyente de este adicional sea propietario al momento de configurarse el hecho generador, y la del inmueble rural objeto del mismo, no supere las 500 hectáreas índice CONEAT 100.
- Para acreditar dicho extremo el escribano interviniente exigirá que en el documento, el referido contribuyente declare si es propietario de otro u otros inmuebles rurales; para el caso afirmativo, que identifique los respectivos números de padrón, fracción, localidad o sección catastral y departamento donde se halla ubicado cada inmueble rural. A efectos de calcular el número total de hectáreas deberá tenerse presente las respectivas cédulas catastrales de donde surja la información del índice de productividad del padrón, fracción, localidad o sección catastral.
- En relación a la declaración que se debe incluir en el documento otorgado, el escribano interviniente deberá instruir a la parte adquirente sobre las consecuencias penales derivadas de la formulación de una declaración jurada falsa y deberá dejar constancia del cumplimiento de este requisito. Para el caso que no exista o sea de difícil determinación o acreditación del índice CONEAT respecto al padrón o fracción del mismo, se deberá

considerar la aplicación al caso del índice CONEAT 100.

- A los efectos de acreditar el patrimonio total del contribuyente de este adicional valuado según normas fiscales, el escribano exigirá una declaración jurada, en las condiciones establecidas en el literal anterior, respecto que su patrimonio total avaluado fiscalmente no supera el mínimo no imponible establecido de acuerdo al artículo 43° del Título 14 del Texto Ordenado 1996. Para el caso en que existan bienes gravados por el Impuesto al Patrimonio, el escribano exigirá la acreditación de los valores de los bienes que integran el patrimonio según normas fiscales.

Quienes se amparen en las situaciones excluidas del adicional que se reglamenta, deberán presentar declaración jurada ante la Dirección General Impositiva acompañada de la documentación establecida en este artículo.

Los Registros Públicos no inscribirán documentos respecto de los cuales no se hayan cumplido las formalidades previstas por el presente artículo.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/hgcpp001?6,4,213,O,S,0,MNU;E;178;3;MNU>. Adicional impuesto a las transmisiones patrimoniales, Decreto 38/007, Artículo 5. 10 de Enero del año 2008 a las 20:51 horas.