



Resolución N° 1196-2023  
INDDHH 2022-1-38-0000401

Montevideo, 22 de febrero de 2023

Sr. Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda  
Arq. Klaus Mill von Metzen

De nuestra mayor consideración

**I) Antecedentes:**

1) La Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo (INDDHH) recibió con fecha 27 de junio 2022, una denuncia presentada por la Sra. M.C.L.G. Analizados los correspondientes requisitos de admisibilidad, la denuncia fue admitida con fecha 12 de julio de año 2022 e ingresada en el Expediente N° 2022-1-38-0000401.

2) La denunciante relató que en el año 2005 heredó una vivienda perteneciente al Conjunto Habitacional de Millan y Lecoq, adquirida por un familiar suyo en carácter de promitente compradora a través del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) con fecha 08 de enero de 1976.

3) De la documentación presentada por la interesada surge que, la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en carácter de fiduciario otorgó modificación del compromiso de compraventa con fecha 23 de octubre de 2020. La denunciante señaló que con fecha 14 de junio de 2022, terminó de pagar la totalidad del saldo adeudado a la ANV por la compra de dicha vivienda.

4) Con fecha 16 de junio de 2022 la denunciante consultó a la ANV por correo electrónico que pasos debía seguir para obtener el correspondiente título de propiedad, frente a lo que se le respondió: "Por el momento, el complejo no está en condiciones de escriturar". Tras consultar los motivos se le indicó: "Los motivos son de que debe incorporarse a Propiedad Horizontal para poder escriturar. Se debe realizar reglamento de Copropiedad y planos e inscribirlos. Son muchos complejos habitacionales que se encuentran en la misma situación y se van a ir regularizando de a poco".

5) La Sra. M.C.L.G. señaló que, ella cumplió con sus obligaciones contractuales, pero no así la ANV, al no poder acceder a la escrituración de la vivienda y obtener el respectivo título de propiedad. Asimismo, indicó que, no le es posible obtener mayor información y detalle respecto de los motivos por los que no se puede realizar la escrituración.

6) Con fecha 3 de agosto de 2022, se envió Oficio 0239/2022 al organismo solicitándole que, informe sobre si: existía saldo adeudado a la ANV por concepto de compra de la vivienda referida, y en caso negativo, porque no es posible brindar a la solicitante la documentación correspondiente que brinde seguridad jurídica respecto a la tenencia de la vivienda.

Con fecha 15 de agosto de 2022, se recibió respuesta por parte del organismo manifestándose que el complejo no consta de plano de mensura y fraccionamiento en propiedad horizontal, y por lo tanto tampoco consta de Reglamento de Copropiedad que permita escriturar. Se agregó que se encontraban en vías de regularizar la situación a la brevedad, "a partir del próximo año".

Asimismo, se informó que el crédito se encontraba cancelado, agregándose que la interesada podría solicitar una constancia de cancelación; constancia que la denunciante tiene en su poder desde el mes de septiembre de 2022.

7) Conforme el Art. 22 de la Ley 18.446, la interesada realizó observaciones a la respuesta del organismo expresando que la ANV ofrece un vago plazo para la regularización de su vivienda, "reservándose a su arbitrio el cumplimiento de su parte del compromiso compraventa". Agrega que, durante el tiempo incierto que lleve regularizar la situación, "se va a dar una depreciación del valor del bien, limitando los posibles compradores a aquellos que acepten tal la situación de des-regularidad existente".



Institución Nacional  
de Derechos Humanos  
y Defensoría del Pueblo



## II) Consideraciones:

8) El objeto de la investigación realizada por esta Institución consistió en analizar si existe o no vulneración de derechos hacia la persona denunciante por parte del organismo, como consecuencia de la imprecisión de la respuesta ofrecida y la demora en regularizar la situación de su vivienda.

9) Considerando que, la persona denunciante culminó de pagar la totalidad del saldo adeudado hace siete meses, y teniendo en su poder la constancia de cancelación de precio desde el mes de septiembre de 2022, la cual indica los pasos que debe seguir la interesada para el otorgamiento de [la compraventa respectiva una vez que el complejo se encuentre incorporado al] régimen de propiedad horizontal, la INDDHH considera que las demoras existentes en regularizar la situación de la vivienda de la denunciante se enmarcan dentro de un plazo razonable.

10) En este sentido, teniendo en cuenta los datos aportados por la persona denunciante, y la colaboración en tiempo y forma del organismo con la solicitud de información requerida conforme al artículo 21 de la Ley 18.446, la INDDHH no aprecia que haya existido hasta el momento vulneración de derechos.

III) Con base en lo expuesto anteriormente, el Consejo Directivo de la Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo resuelve:

- 1) Que, no surgiendo de estas actuaciones elementos de juicio suficientes para acreditar la vulneración de derechos denunciada, disponer el cierre de las actuaciones en los términos previstos en el art. 19 y 27 de la Ley N° 18.446 y 95 del Reglamento de la INDDHH, sin perjuicio.
- 2) Notifíquese a la denunciante y al organismo.

**Cr. MARCOS ISRAEL**  
**PRESIDENTE**  
Institución Nacional de Derechos Humanos  
y Defensoría del Pueblo

**JIMENA FERNÁNDEZ BONELLI**  
**DIRECTORA**  
Institución Nacional de Derechos Humanos  
y Defensoría del Pueblo

**WILDER TAYLER**  
**DIRECTOR**  
Institución Nacional de Derechos Humanos  
y Defensoría del Pueblo