

Elaborado por Área Jurídico Notarial

Fecha: Abril 2020

INFORME RESPECTO A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y PRESENTACIÓN DE INFORME JURIDICO NOTARIAL.

Resumen:

- 1) Objetivo.
- 2) Antecedentes.
- 3) Presupuestos de trabajo para solicitar información de padrones.
- 4) Informe Jurídico Notarial con respuesta de información.
- 5) Contratos que pueden otorgarse de acuerdo a lo informado:
 - 5.1 - Declaración de autorización para construir
 - 5.2 – Comodato entre particulares
 - 5.3 – Cesión de Derechos posesorios
- 6) Riesgos de construir en terreno ajeno. Acciones judiciales posibles.

1.- Objetivo

El presente documento plasma los pasos previos a una eventual intervención, a los efectos de especificar a través del informe jurídico, si se va a construir en terreno propiedad del Estado, de los Gobiernos Departamentales, propio del participante o terreno ajeno. La finalidad es dar a los participantes las mayores garantías posibles. A tales efectos el informe se basa en la Información registral y catastral.

2.- Antecedentes

De acuerdo al artículo 15 literal C del Decreto Reglamentario, uno de los puntos para analizar la pertinencia de la intervenciones es “el estudio de la titularidad de la tierra, situaciones de ocupación, posesión, o tenencia de los padrones”. Esta información resulta del Registro de la Propiedad Inmueble de cada Departamento.

La Ley 16871 de Registros Públicos, promulgada el 28 de setiembre de 1997, en su artículo 17 enuncia, entre otros, los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble:

- Los instrumentos públicos (escrituras públicas otorgadas ante Escribano) en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare, o extinga el dominio (propiedad), usufructo, uso, habitación, servidumbre, o cualquier desmembramiento del dominio;
- promesas de enajenación de inmuebles a plazo;
- certificados de resultancias de autos (Sucesiones donde se declara quienes son los herederos de una persona fallecida);
- escrituras públicas de cesión de derechos posesorios;
- demandas o sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimientos de derechos en relación a bienes inmuebles, que puedan afectar derechos registrados o que se registren en el futuro, ejemplo las sentencias de prescripción;
- declaración de expropiación por los Gobiernos Departamentales o el Estado;
- constitución de bien de familia (Ley 15597);

- declaración de monumento histórico, etc.

3.- Presupuestos de trabajo para la solicitud de información.

3.1.- Conocimiento del Padrón donde se va a construir la vivienda. El equipo de territorio del Plan Juntos toma conocimiento de las direcciones donde los participantes piensan construir o mejorar las viviendas que van habitar. El arquitecto debe georreferenciar los datos y obtener el número de padrón y la localidad catastral de los padrones que proporcionan los participantes. Se completa el formulario de solicitud de información y se encomienda al Área Jurídica Notarial la realización del correspondiente informe jurídico a los efectos de conseguir la siguiente información:

- corroborar si el participante es propietario inscripto del inmueble o tiene algún derecho de naturaleza dominial inscripto
- averiguar si el participante es ocupante con documentación que lo legitime a habitar el bien, como ser una cesión de derechos inscripta, o una promesa de compraventa inscripta, o un inquilino con contrato de alquiler firmado,
- confirmar si el participante habita con conocimiento del dueño, y existe la posibilidad de suscribir una autorización para construir, un comodato o hasta una cesión de derechos posesorios
- averiguar si la vivienda que se va a construir está ubicado sobre predios del Estado o los Gobiernos Departamentales o sujetos a expropiación,

3.2- Conocimiento de la situación del participante:

Es de suma importancia completar el formulario de solicitud de información con todos los datos en cuanto a si existe parentesco entre el participante y el poseedor o titular del predio donde se piensa construir. Esta información permite

estudiar la hipótesis de obtener documentos para regularizar la situación del participante respecto a la tenencia de la tierra donde piensa construir, como ser por ejemplo la declaración de autorización para construir, un comodato o cesión de derechos posesorios a favor del participante.

4.- Informe Jurídico Notarial.

Con la información que brinda el Arquitecto de territorio, el área Jurídico Notarial realiza la búsqueda de información registral y catastral, a los efectos de elaborar el correspondiente informe jurídico donde conste:

- a.- Último titular dominial inscripto
- b.- Categoría del bien en cuanto a su calidad urbana, suburbana o rural
- c.- En caso que el Registro Departamental no arroje información, se busca en catastro el último plano inscripto, ya que éste contiene información dominial en cuanto a quien es el propietario del inmueble que se está mensurando.

Con la información recabada se puede anunciar si el participante es propietario del predio, o de lo contrario quien es el propietario.

Muchas veces existe parentesco entre el propietario y el participante, recomendándose en estas situaciones documentación que autorice la construcción y ceda el inmueble en calidad de comodato a 30 años o cesión de derechos posesorios.

Cuando no coincide el titular del predio con el participante y éste último no tiene conocimiento del titular del inmueble, se realizan recomendaciones de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Último movimiento Registral.
- b) Caracterización del predio.

c) Caracterización de la ocupación respecto a la posesión.

Con estos elementos se informa si la persona se encuentra en condiciones de prescribir el inmueble (Prescripción Quinquenal) y la seguridad jurídica respecto de la tenencia del inmueble.

Se adjunta para mejor comprensión el formulario de solicitud de información (formulario I) y el formulario de informe jurídico (formulario II).

5.- Modelos de documentos que es posible firmar entre participantes y propietarios de predios.

5.1- Declaración de Autorización para construir. En la ciudad de....., el día..... de de 2020, quien suscribe:(nombre completo), uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad.....con domicilio en.....de la ciudad de, por la presente, declaro bajo juramento: Primero: Estoy en conocimiento que el Plan Nacional de Integración Socio Habitacional Juntos, creado conforme a la Ley 18829 y ejecutado por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, según lo dispuesto por la Ley 19355, tiene como cometido actuar ante la emergencia socio habitacional, mediante la autoconstrucción de viviendas por parte de la población participante del Plan, la que reviste el carácter de extrema pobreza. Segundo: En el cumplimiento de sus objetivos el Plan Juntos está interviniendo en Tercero: En mi calidad de propietario/poseedor del inmueble padrón sito en la calle..... No..... de la ciudad de....., por la presente autorizo atitular de la cédula de identidad, beneficiario del Plan Juntos inscripto en el Registro Único de Participantes del Plan con el No....., para que construya su vivienda en mi terreno de acuerdo a la tipología prevista en el programa del Plan Juntos, y según las delimitaciones perimetrales que marque el Plan Juntos a tales efectos. En tal sentido autorizo la circulación de personal técnico y el ingreso de materiales al predio. Cuarto: Asimismo me obligo a otorgar un comodato a favor

del beneficiario del Plan Juntos y su núcleo familiar por un plazo de 30 años, de acuerdo a las disposiciones que fija el Código Civil para la materia.

5.2- Comodato. En la ciudad de, Departamento de, el día ... de de 2020, entre: POR UNA PARTE:, uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad....., de estado civil, constituyendo domicilio a los efectos del presente en la Calle..... de la ciudad de Departamento, (en adelante comodante).Y POR OTRA PARTE:, uruguaya, mayor de edad, titular de la cédula de identidad, de estado civil, constituyendo domicilio a los efectos del presente en Callede la ciudad de....., Departamento de (en adelante comodatarios); quienes acuerdan que: PRIMERO: Objeto. da en comodato a quien en tal concepto acepta y recibe parte del inmueble padrón, ubicado en la calle de la ciudad de.....Departamento deSEGUNDO: Ocupación. En el día de la fecha se entrega al comodatario la efectiva ocupación del predio en el estado de conservación que se encuentra y que el comodatario acepta. TERCERO: Lo no previsto en este contrato, se regula por las disposiciones del Código Civil en la materia. CUARTO: Plazo. El comodatario ocupará el bien por un plazo de 30 años, desde el día de hoy. QUINTO: Destino. El predio tendrá por destino principal la construcción de una vivienda para casa habitación del comodatario y su núcleo familiar, a construirse en el marco de la intervención del Plan Juntos. SEXTO: Obligaciones del comodatario: a) vigilar y cuidar el predio, a los efectos de evitar deterioros e ingreso de intrusos. b) no enajenar, ceder, arrendar a cualquier título el lote o la vivienda. c) mantener la vivienda y el predio en condiciones de habitabilidad, y limpieza, no pudiendo almacenar residuos tóxicos, así como evitar basurales. d) realizar las reparaciones de carácter locativo y las producidas por su negligencia. e) pagar los tributos, tasas y gastos que gravan la ocupación de la vivienda y los consumos agua, luz, limpieza de pozos negros, espacio de uso colectivo. SEPTIMO: Obligaciones del comodante: Respetar los derechos adquiridos de los comodatarios sobre las construcciones.

OCTAVO: El comodante no responderá por los daños que a los ocupantes del inmueble puedan causar los vicios o defectos (de titulación) de éste, actuales o futuros y es expresamente exonerado por el comodatario de toda responsabilidad. NOVENO: Las obligaciones y derechos de este contrato pasan a los herederos. DECIMO: Las partes acuerdan: A) Establecer como domicilios especiales los fijados como suyos en este documento. B) Establecer la validez del telegrama colacionado para todas las comunicaciones de las partes. C) La mora se producirá de pleno derecho. D) Se establece la indivisibilidad de las obligaciones. E) Ante eventuales controversias a dirimirse por órganos judiciales y administrativos, las partes acuerdan en otorgar jurisdicción en el Departamento de Montevideo. Para constancia de lo actuado y en señal de conformidad se otorgan y firman 2 ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados.

5.3 - Cesión de Derechos Posesorios. En la ciudad de Montevideo, el día.....de diciembre de 2020, entre: POR UNA PARTE: y, ambos uruguayos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad números..... y respectivamente, con domicilio especial a estos efectos en la calle de la ciudad de POR OTRA PARTE:, uruguaya, mayor de edad, titular de la cedula de identidad número, con domicilio en la Callede la ciudad de; quienes convienen que: PRIMERO: ANTECEDENTES: declaran bajo juramento que son poseedores del inmueble padrón número, el cual se ubica en el Departamento de....., localidad catastral, con frente, desde- SEGUNDO: Por el presenteceden en forma gratuita aque acepta y adquiere los derechos posesorios sobre una fracción del padrón de referencia, que implican el uso y goce y todos aquellos derechos y obligaciones relativos al poseedor.- TERCERO: Las partes acuerdan que en la fracción del inmueble cedida a se construirá una vivienda en el marco de la intervención del Plan Juntos (MVOTMA) para ser habitada por la cesionaria y su núcleo familiar. Asimismo se deja expresa

constancia que será titular de las construcciones que se proyectan, teniendo sobre ellas todos los derechos. La cesionaria tendrá derecho al reembolso del valor de las construcciones proyectadas en caso de rescisión o cualquier otra acción que implique perder la posesión del predio y la vivienda en él construida por causas imputables al cedente. CUARTO: En señal de tradición los cedentes colocan a la cesionaria en su propio lugar, grado y prelación respecto de los derechos cedidos, acreditando la legitimidad y existencia respecto de los mismos.- QUINTO: La cesionaria recibe la fracción del predio objeto del presente en el día de hoy, libre de cosas y ocupantes a cualquier título y en su actual estado de conservación, que la cesionaria declara conocer y aceptar. SEXTO: Las partes fijan domicilios especiales para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales a que dé lugar el presente, en el indicado como suyos en la comparecencia, y convienen la indivisibilidad del objeto y la validez del telegrama colacionado como medio de notificación o intimación.- PARA CONSTANCIA DE LO ACTUADO Y EN SEÑAL DE CONFORMIDAD SE OTORGAN Y FIRMAN 2 EJEMPLARES DEL MISMO TENOR EN EL LUGAR Y FECHA INDICADOS.

5.4 Conclusiones: En los documentos descriptos de Comodato y Cesión de Derechos Posesorios, se le adjudica al participante, derecho de posesión, el cual está reconocido en el artículo 649 del Código Civil. La posesión otorga diferentes derechos al que la tiene, como por ejemplo, se le presume dueño, mientras no se pruebe lo contrario, el que ha poseído tranquila y públicamente por un año completo sin interrupción, adquiere el derecho de posesión. Se puede considerar la prescripción como un medio de adquirir el dominio y se puede prescribir el mismo a favor del poseedor en diferentes circunstancias que enumera el Código Civil, como ser:

- Artículo 1204, plantea que se prescribe a favor del poseedor con 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes con buena fe y justo título presentado por el poseedor

- Artículo 1211, plantea que se prescribe a favor del poseedor con 30 años entre presentes o ausentes, sin necesidad de presentar justo título ni que se le pueda oponer al poseedor mala fe
- Prescripción Corta de 5 años: del artículo 65 de la Ley 18308 sobre Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en la redacción dada por el artículo 11 de la Ley 19661. El artículo prevé que el núcleo familiar en situación de precariedad habitacional de acuerdo a los criterios del MVOTMA, que no sea propietario ni poseedor de predio público ni fiscal y cuyo suelo tenga la aptitud de ser urbanizado y esté destinado a vivienda para el núcleo familiar, y que hayan sido poseído por 5 años, podrá solicitar a la sede judicial competente, la adquisición del dominio por el modo prescripción.

6.- Riesgos de Construir en terrenos ajenos.

El Código Civil Uruguayo reconoce como modo de adquirir el dominio, la accesión, definida en el artículo 748 diciendo que el derecho del propietario no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está por debajo.

En el marco de las intervenciones del Plan Juntos, en terrenos privados, constituye un riesgo llevar a cabo dichas viviendas, ya que los posibles propietarios de los inmuebles tienen la posibilidad de iniciar acciones reivindicatorias por el principio de accesión.

Nuestro código civil dice que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes y por lo tanto el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

Con la acción reivindicatoria enunciada en el artículo 348 del Código Civil, se pretende la restitución de la cosa que indebidamente posee un tercero.

Por otra parte, en el caso de intervenciones en predios cuyos poseedores tienen menos de un año, pueden exponerse a acciones de desalojo por ocupantes precarios.

Esc. Silvia Pallas

Área Jurídica Notarial