

VIVIENDA. EXPROPIACIÓN. ESTADO

Informe: Civil

Resumen

Ante la necesidad de escriturar el dominio por parte del Estado en favor de los beneficiarios del Plan Juntos (ley 18829), se consulta el procedimiento a seguir con aquellos inmuebles respecto de los que no arrojan información el Registro de la Propiedad ni la Dirección de Catastro.

Consulta

En el marco del Plan Juntos (ley 18829) se pretende escriturar el dominio de bienes inmuebles en favor de aquellos beneficiarios que se ajusten a los requisitos explicitados en la norma citada. En el proceso de estudio de la titulación encontramos que algunos de los inmuebles no registran información en los últimos 30 años en el Registro de la Propiedad ni en la Dirección de Catastro. Por ello se consulta cuáles serían los procedimientos a seguir desde el punto de vista notarial con estos inmuebles, a fin de poder actuar de conformidad con lo previsto por la ley 18829, que tiene como pilar la seguridad en la tenencia como modo de afincamiento y de evitar la movilidad en los barrios, y que prevé, entre otros derechos, la adjudicación de los inmuebles donde está interviniendo el Plan Juntos a los participantes cuando aquellos son propiedad del Estado.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. La Ley 18829, Plan Nacional de Integración Socio-Habitacional Juntos, de fecha 24.10.2011, declara la emergencia sociohabitacional de la población en situación de pobreza extrema, como consecuencia del deterioro socioeconómico y de la falta de oportunidades de acceso a la vivienda y hábitat digno, teniendo como fundamento legislativo lo dispuesto por los artículos 45 y 46 de la Constitución de la República.

El decreto reglamentario 482/2011 establece qué debe entenderse por núcleo habitacional y cuándo la población se encuentra en extrema pobreza y con precariedad sociohabitacional, y reglamenta la actuación de la Unidad Operativa Central, creada por el artículo 4 de la ley 18829, que tiene a su cargo la ejecución de dicho plan.

2. Asimismo, el artículo 26 del decreto reglamentario refiere a la adjudicación de las viviendas por parte de la Unidad Operativa Central, la cual adjudicará la *propiedad* de las viviendas construidas, reparadas o recicladas en inmuebles del Estado a favor de todos los integrantes de los núcleos familiares participantes que se encuentren debidamente inscriptos en el registro.

También dispone que dicha enajenación se realizará, cuando corresponda, mediante donaciones modales a favor de los integrantes de los núcleos familiares, quienes las adquirirán en régimen de copropiedad, propiedad horizontal, cooperativas o propiedad individual. Se prevé además que, mientras se implementa la intervención de todo el barrio y hasta tanto se transfiera la propiedad, se podrá otorgar a los integrantes la mera tenencia y el uso (comodato), que no podrá ser cedido.

En este marco normativo, el Plan también se encuentra legitimado para intervenir en inmuebles privados, sean o no propiedad de los participantes.

3. En este contexto, el Plan Juntos viene interviniendo en un área que comprende los departamentos de Montevideo, Canelones y San José. Concretamente, en la localidad de Barros Blancos, departamento de Canelones, está actuando sobre 26 padrones que no arrojan inscripción registral alguna.

No obstante, algunos de dichos padrones poseen plano registrado en Catastro, donde surge como propietario P S.A. (respecto de un padrón anterior).

4. Considerando entonces, como bien lo hace la consultante, el modo de adquisición (artículo 748 y siguientes del Código Civil) y, por otra parte, la necesidad de adjudicar la propiedad de dichos inmuebles a favor de los beneficiarios del Plan, entendemos que la expropiación de dichos inmuebles sería la única solución al caso planteado.

5. La ley 18929 dispone al efecto:

Artículo 29. (Expropiación). Declárase de necesidad pública la expropiación de los inmuebles que se requieran para la ejecución del Plan Nacional de Integración Socio-Habitacional Juntos.

En caso de que el inmueble registre deudas con el Estado persona pública mayor, entes autónomos y servicios descentralizados, el monto de las mismas se descontará de la indemnización provisoria que deba depositar el expropiante a los efectos de la toma urgente de posesión y de la indemnización definitiva en caso de corresponder. A tales efectos, el expropiante deberá acreditar la existencia de la deuda.

Artículo 30. (Toma urgente de posesión). Para las expropiaciones que se realicen en el marco del Plan Juntos, no serán de aplicación los literales D) y E) del artículo 42 de la ley 3958, de 28 de marzo de 1912, en la redacción dada por el artículo 224 de la ley 17930, de 19 de diciembre de 2005.

En tales expropiaciones se aplicarán las siguientes disposiciones:

1. La Administración iniciará la acción de toma urgente de posesión, solicitando la acreditación de la titularidad sobre el inmueble expropiado y su situación patrimonial, pudiendo intimar la desocupación total o parcial del inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento, en el plazo de diez días perentorios e improrrogables. La decisión judicial que decrete la toma urgente de posesión u ordene la desocupación será inapelable y se cumplirá de inmediato.
2. Al decretar la toma urgente de posesión o el lanzamiento en los casos que corresponda, el Juez dispondrá el libramiento de oficio al Banco Hipotecario del Uruguay para el cobro del precio provisoria a quien haya acreditado la titularidad del inmueble designado para expropiar. La no comparecencia de los interesados, si hubiera diferencias o dudas sobre el derecho y calidad, legitimación o titularidad, o la existencia de embargos, interdicciones o gravámenes sobre el inmueble, no será obstáculo para dar la posesión al organismo expropiante.

Artículo 31. (Vía Administrativa). Para las expropiaciones que se realicen en ejecución del Plan Juntos y a los efectos de lo establecido en los artículos 15 a 18 de la ley 3958, de 28 de marzo de 1912, en la redacción dada por los artículos 258 y 278 de la ley 17296, de 21 de febrero de 2001, se otorgará a los expropiados vista por el término de diez días hábiles improrrogables a fin de que manifiesten su aceptación u oposición a la designación de los bienes a expropiarse, a la tasación de los mismos o a los planos del trazado general de la obra proyectada y de mensura de parcela o parcelas a expropiarse.

En lo que no se oponga a la presente disposición, continúan rigiendo las normas sobre expropiación vigentes.

6. Corresponde entonces instaurar un procedimiento de expropiación contra propietarios desconocidos, en el marco de la especialidad dispuesta por la ley 18829; la ley 3958, de 1912, artículo 224; la ley 17930, de 2005, y concordantes. La ley 3958 no prevé qué sucede en caso de que se desconozca a los propietarios de los inmuebles a expropiar; se entiende que en tal caso debe considerarse efectuada la notificación a los propietarios mediante la publicación de edictos en el *Diario Oficial* y otro diario de los que tengan mayor circulación (artículo 15, inciso 4.º, de la referida disposición).¹¹⁷

117 SAYAGUÉS LASO, Enrique, y MARTINS, Daniel, Hugo, *Tratado de derecho administrativo*, tomo II, Montevideo: FCU, 2010, pp. 361 ss.

Conforme a la ley 18829, la administración iniciará la acción de toma urgente de posesión conforme (artículo 30, literal 1), firmando comodatos a favor de quienes ya son ocupantes de dichos predios como forma de regularizar primariamente su situación.

Una vez que haya culminado el proceso expropiatorio y, en consecuencia, que el Estado haya adquirido poder de disposición respecto de los inmuebles en cuestión, se procederá a transferir a los beneficiarios del Plan el dominio de dichos inmuebles conforme a la ley 18829.

Escs. Alicia González Bilche
y Gustavo Echavarría Trabadelo
Informantes

El 25 de noviembre de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Mónica Curbelo, Gustavo Echavarría, Silvana González, María Paola Igoa, Adriana Inciar-te, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Virginia Rodríguez, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ibillos, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 16 de diciembre de 2014, expediente 493/2014.*