

El Escribano designado por el Banco deberá realizar el estudio de títulos, constando que esté la documentación que se expresa a continuación y en base a las pautas que se mencionan:

## 1- DOCUMENTACIÓN

### ***En relación al inmueble:***

- Relacionado de títulos por los últimos 30 años en el formulario correspondiente, en el que debe indicarse: año, acto o hecho, fecha de otorgamiento, Escribano autorizante, partes (estado civil, incluyendo cónyuge y nupcias), e inscripción en el Registro.
- Descripción y deslinde del inmueble en el formulario correspondiente.
- TÍTULO DE PROPIEDAD ORIGINAL Y ANTECEDENTES DOMINIALES POR LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS (ORIGINALES O FOTOCOPIA AUTENTICADA).

Si se extravió el último título, testimonio por exhibición de la matriz inscripto, al amparo de la ley 16.266.

En caso de existir antecedentes estudiados en el Banco del mismo bien, indicando la propuesta respectiva, no es necesario agregarlos

Tratándose de grandes fraccionamientos ya estudiados, no es necesario presentar los títulos.

Si el último título es una partición ya estudiada, tendrá que presentarse nuevamente, si se refiere la propuesta a otro bien adjudicado a otro copartiente.

- En caso de corresponder, deben estar agregados a la documentación, en original o fotocopia autenticada, los siguientes documentos:
  - a) promesas de compraventa
  - b) cesiones de promesas, con precio totalmente integrado, y si hubiera saldo de precio, deben estar agregadas las cartas de pago correspondientes.
  - c) Certificados de resultancias de autos sucesorios. Si comprende más bienes, testimonio por exhibición. Si no se pudo obtener el Certificado de Resultancias de autos, certificado registral de búsqueda especial o copia autenticada del expediente sucesorio.

- d) Si hubiere sucesiones testadas, primera copia de los testamentos
  - e) Partidas de defunción (en desmembramientos de dominio cuando se consolidó la propiedad por muerte del usufructuario)
  - f) Poderes que se utilizarán en el momento de la firma (si se otorgan posteriormente y son para representar al hipotecante se deben presentar al Departamento de Asistencia al Crédito con 48 horas de anticipación a la fecha indicada para la escritura) y los poderes que surjan de los antecedentes dominiales en los últimos 20 años.
- Si es un inmueble en Propiedad Horizontal:
    - a) Reglamento de Copropiedad y modificaciones si las hubiere, incluso tratándose de edificios construidos o incorporados al amparo de la ley 10.751.
    - b) Fotocopia autenticada del Seguro contra incendio del Edificio el día de la escritura
    - c) Constancia que acredite que se encuentra al día con los gastos comunes y expensas extraordinarias, expedida por la administración del edificio, el día de la escritura
- PLANOS :
    - a) Plano de mensura del terreno.- En caso de corresponder, deberán estar agregados los planos antecedentes (fraccionamientos, fusiones, reparcelamientos, etc. para completar estudio gráfico de treinta años).
    - b) Plano de mensura del terreno y de fraccionamiento horizontal, en caso de tratarse de propiedad horizontal.

***En relación a las personas:***

- Fotocopias de Cédulas de Identidad de los otorgantes de los negocios
- Fotocopia de las credenciales cívicas con constancia de voto en elecciones nacionales, municipales o referéndum, cuando corresponde dicho control.
- Fotocopia de tarjeta de R.U.T.

**En caso de corresponder:**

Escritura de capitulaciones matrimoniales inscripta, o auto de separación de bienes o sentencia de divorcio (debidamente inscripta si es con posterioridad al 1/5/1998; legalizada y/o protocolizada cuando corresponda)

***Otra documentación:***

- Certificados municipales
  - a) Para Montevideo: Certificado de Gravámenes el día de la escritura
- Si el inmueble se ubica en el interior: certificado expedido por OSE que acredite situación con referencia a saneamiento.
- Cédula catastral

Con constancia de haber cumplido con la Declaración Jurada de Caracterización Urbana (art. 178 Ley 17.296, y decretos reglamentarios) y fotocopia de la declaración jurada presentada en Catastro.

Para el caso de fusiones, reparcelamientos o padrones anteriores o mayores área, la cédula catastral deberá ser informada y relacionar planos antecedentes o padrones en mayor área del que provenga el actual.

- B.P.S.:
  - Certificado especial del Banco de Previsión Social que habilite a enajenar y/o a gravar el inmueble en caso de ser contribuyente el titular, vigente por 180 días.
  - En relación a las construcciones:
    - a) En caso de existir construcciones, obras y/o reformas posteriores al 11 de diciembre de 1975 deberá presentarse certificado especial de B.P.S. que habilite a enajenar y/o gravar

### Certificados Registrales:

- Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, habiéndose consignado padrones anteriores y antecedentes gráficos si corresponde
- Registro Nacional de Actos Personales, en base a las siguientes pautas:
  - a) Solicitud de información por los nombres y apellidos completos, tal como surgen del documento de identidad y de los títulos. En caso de que en la titulación surjan nombres o apellidos escritos de maneras diferentes, corresponde solicitar información por las variantes.
  - b) Siempre deberá consignarse Cédula de Identidad o R.U.T
  - c) En la sección Regímenes Matrimoniales se debe pedir por todas las personas físicas del proceso, sean casadas, solteras, viudas o divorciadas, teniendo en cuenta la Ley 18.246, de Unión Concubinaria.
- Registro de la Propiedad Mobiliaria, Sección Prendas: a) Cuando haya promesa o cesión vigente al 7 de enero de 2000, (ley 17.228), por posible prenda de derechos de promitente comprador; b) Cuando hubiere sucesiones, por posible prenda de derechos hereditarios.
- Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio, solicitado por todas las sociedades intervinientes en el proceso dominial.

- **RESERVA DE PRIORIDAD**

Debe estar solicitada para todos los negocios que se otorguen simultáneamente (por ej. compraventa e hipoteca) y la calidad en que comparecerán las personas.

La reserva de prioridad se ingresará al Registro de la Propiedad correspondiente una vez aprobados los títulos y fijada la fecha de la firma, debiendo la misma tener una vigencia mínima de 10 días con posterioridad al otorgamiento de los negocios a otorgarse.

Para el caso de que se otorgue compraventa e hipoteca y los bienes a hipotecarse no sean los mismos que se adquieran, el documento de reserva de prioridad será uno para cada acto.

## **2- ESCRITURAS**

**2.1 Objeto.** Este es estudiado, así como toda la procedencia gráfica por los agrimensores del Departamento de Asistencia al Crédito, y en base a su informe el escribano del Banco aceptará u observará la documentación. Dependerá de si el bien está suficientemente determinado, y el grado de equivalencia entre la realidad gráfica y la titulación.

**2.2 Precio.** Se analiza la integración del precio de la documentación que se agrega por los últimos veinte años, en base a lo dispuesto por el art. 1216 del Código Civil (C.C.). Si no está integrado se puede renunciar a la acción resolutoria.

En cuanto a las formalidades de la carta de pago por saldo de precio de contratos otorgados en escritura pública, admitimos que se otorgue en documento privado con firmas certificadas.

En caso de que el precio esté integrado total o parcialmente con cheques, vales o cualquier otro título valor, será de aplicación el art. 46 del Decreto Ley 14.412 y el art. 25 del Decreto Ley 14.701, en su caso. Por tanto para considerar extinguido el crédito originario se deberá estipular la novación. Además deberá tenerse presente que por lo dispuesto por el art. 1530 del C.C. la novación no se presume, por lo que a nuestro criterio la carta de pago no significa que exista la voluntad de novar, otorgándose novación por cambio de objeto, quedando extinguidas las acciones causales y subsistentes únicamente las cambiarias.

**2.3 Tradición.** Consideramos que las formas de tradición enumeradas en los arts. 759 y siguientes del C.C. son taxativas, no admitiendo su extensión por analogía.

En caso de errores en la tradición, se busca su solución; por ejemplo, si se puede constatar que se realizó alguna forma de tradición real.

**2.4** Por último se controlan las firmas de las partes y del autorizante; y se analiza si la escritura se inscribió en el Registro de Traslaciones de Dominio respectivo, hoy Propiedad Inmueble, en plazo cuando corresponda o fuera de él.