

COMUNICADO A LOS SOCIOS

Situación dominial del inmueble conocido como “la chacra” — Padrón N° 161.962 (zona rural de Montevideo)

Estimados socios:

En respuesta a los planteos formulados por el socio Ernesto Carreras en relación con la situación del inmueble conocido como “la chacra”, la Comisión Directiva considera oportuno informar a la totalidad de los socios el estado de situación y las gestiones realizadas hasta la fecha.

1) Situación dominial actual. Tal como fuera informado por la Comisión Directiva en la Asamblea General Ordinaria de febrero de 2026, el CPU no reviste la calidad de propietario del padrón, sino la de promitente comprador desde el año 2012, encontrándose la Promesa de Compra-venta debidamente inscripta. En su oportunidad se abonó la totalidad del precio pactado —US\$ 30.000—, habiéndose otorgado la correspondiente carta de pago por esa suma y las partes se comprometieron a otorgar la escritura definitiva una vez concluido el trámite expropiatorio en curso.

2) Estado de la documentación. En la carpeta de titulación que obra en el CPU solo existía un testimonio por exhibición del Primer Testimonio de Protocolización del original de la Promesa, emitido por la escribana autorizante a los efectos de realizar trámites, es decir, una copia del documento original. Consultado al respecto, el socio Carreras manifestó no tener en su poder los originales ni conocer su paradero actual.

3) Reconstrucción de antecedentes. La escribana autorizante (actualmente en trámite jubilatorio) tuvo la gentileza de facilitar copia simple de los antecedentes dominiales obrantes en su carpeta profesional, lo que permitió reconstruirlos por los últimos 30 años, cumpliendo con las normas notariales vigentes. Según manifestó la propia escribana, dichos antecedentes le habían sido entregados oportunamente al socio Ernesto Carreras, quien se desempeñaba entonces como Secretario General del CPU y quien suscribió la Promesa en tal calidad, conjuntamente con el Presidente.

4) Gestiones en curso. Se inició un procedimiento de ubicación del Promitente Vendedor, tomándose conocimiento que falleció en 2020 por lo que lo mismo se hizo respecto a sus causahabientes (viuda y dos hijos). Tras una gestión de seis meses, estos designaron a la profesional que los representará en el proceso de regularización de la titularidad del bien en forma definitiva, el cual comprende tres etapas:

a) Cierre del trámite expropiatorio ante el MTOP, que no llegó a completarse en su momento. Se expropiaron 595 m² 72 dm², correspondientes a la fracción B) destinada a la construcción de la Ruta Nacional N.º 1, quedando un remanente de 6.783 m² 09 dm² (el área original era de 7.378 m² 81 dm², según el Plano de Mensura y Remanente de Expropiación inscripto, del Ing. Agr. Carlos Curbelo Olivieri). Cerrar este trámite es requisito indispensable para otorgar la escritura definitiva a nombre del CPU, y requiere tanto la voluntad de los causahabientes del promitente vendedor como la intervención de su escribana para certificar firmas en los documentos a presentar ante ese organismo. Dada la antigüedad de la Promesa (2012), el MTOP informó que la documentación correspondiente no se encuentra digitalizada, por lo que es probable que no exista acta de expropiación en la Dirección Nacional de Topografía. En consecuencia, deberá solicitarse a los causahabientes que requieran la finalización del trámite expropiatorio dado que como Promitentes no podemos hacerlo necesitando de su autorización expresa en Carta Poder con firmas certificadas notarialmente.

b) Consulta ante la Intendencia de Montevideo (IDM) sobre el padrón, a efectos de determinar qué construcciones se encuentran regularizadas y cuáles no, lo que plantea otra situación de incertidumbre dado que la Cédula Catastral Común solo consigna la vivienda como construcción existente. En función de ello, deberán realizarse todos los trámites que se sean necesarios para obtener los recaudos exigibles para la escrituración definitiva del bien y su inscripción en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Montevideo. Con la escritura definitiva el CPU será reconocido legalmente como propietario del Padrón 161.962, desplegando todo el poderío que determina el dominio, pudiendo disponer del bien en la forma que se entienda más conveniente para la institución.

c) Desarchivo del expediente sucesorio, a efectos de requerir su ampliación e inclusión del padrón —que no fue contemplado en el respectivo certificado de resultancias de autos— e inscribir la nueva resultancia. Se procura que este trámite se realice en paralelo con la gestión ante el MTOP reseñada previamente.

5) Próximos pasos. La Comisión Directiva continuará trabajando sostenidamente y sin pausa hasta lograr escriturar definitivamente del bien a nombre del CPU.

6) Consideración adicional. La Comisión Directiva ha sido celosa y persistente en la regularización de la situación del bien, actuando con prudencia ante la incertidumbre que generó el conocimiento de la situación real y defendiendo el patrimonio social, máxime cuando en su compra los propios socios pusieron voluntariamente dinero y el CPU gestionó y abonó un préstamo para el pago en efectivo del precio del bien.

Finalmente, la Comisión Directiva deja constancia que la denominada “chacra” o “complejo deportivo” no es utilizada por los socios desde hace varios años, constituyendo en la actualidad fuente de erogaciones (corte de césped, alarma, luz eléctrica, etc.) no cumpliendo ningún fin social. Cuando el CPU sea el propietario legal del bien y no antes, los socios deberán resolver lo que se debe hacer. Cualquier otra decisión en este momento sería imprudente y de riesgo (tales como reparación y adecuación de obras existentes que sean regularizables, obras nuevas, etc..)

Quedamos a disposición de los socios para ampliar cualquiera de los puntos aquí informados.

La Comisión Directiva