



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

CIVIL 301

MINISTERIO DEL INTERIOR  
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA  
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS  
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA  
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL  
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA  
MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA  
MINISTERIO DE TURISMO  
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE  
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Montevideo, **28 DIC 2017**

SEÑORA PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL

Lucía Topolansky

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a la Asamblea General a los efectos de someter a su consideración el proyecto de ley que se acompaña sobre: "Inmuebles Urbanos Vacíos y Degradados".

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Existe una creciente y extendida preocupación en la sociedad uruguaya acerca del alto número de inmuebles situados en áreas urbanas consolidadas que cuentan con acceso a las redes de infraestructuras y todos los servicios, que se encuentran visiblemente vacíos, sin uso y degradados. Estos inmuebles representan una importante inversión social acumulada, que corre el riesgo de seguirse deteriorando y no está siendo aprovechada adecuadamente.

La permanencia de inmuebles urbanos visiblemente vacíos, sin uso y degradados, produce un conjunto de impactos y efectos negativos en el entorno urbano que inciden en la convivencia social y pueden generar afectaciones a los inmuebles linderos y conflictos de convivencia.

Entre las afectaciones y problemas para el entorno encontramos riesgos y situaciones que pueden afectar la seguridad física de personas y bienes, la salubridad, habitabilidad, las relaciones de vecindad y convivencia, así como desvalorización de las propiedades.

Esta problemática es multicausal y multidimensional, y ha determinado reiteradas expresiones de preocupación por parte de diversos actores institucionales y colectivos

2017-14-1-0019546

actuales en el medio político, institucional, social y académico, quienes reclaman que el Estado se haga cargo de enfrentar y promover la reversión de estas situaciones.

Si bien existen algunos instrumentos constitucionales y legislativos para abordar este tipo de problemas, hasta el momento la acción del Estado no ha podido ser encauzada de manera eficiente para solucionarlos.

Nuestra legislación, en particular la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, además de consagrar derechos para los propietarios de inmuebles, en su artículo 37 les impone deberes territoriales, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, como lo son el deber de usar, de conservar y de cuidar los inmuebles.

Estos deberes responden a la función social que posee la propiedad inmueble urbana y que está ampliamente considerada en nuestro marco jurídico nacional, así como en el derecho comparado.

La función social de la propiedad reconoce que la ciudad, toda ella, es un bien público colectivo, reconocimiento que el moderno urbanismo ha incorporado en su acervo conceptual.

Los compromisos adquiridos por el país en el marco de los acuerdos internacionales reconocen explícitamente el "Derecho a la Ciudad" para todos sus habitantes. Ese "Derecho a la Ciudad", en su más amplia acepción, explica y enmarca el "Derecho a la Vivienda" consagrado en nuestra Constitución y lo hace posible.

El presente proyecto de ley procura aportar herramientas que complementan a las ya existentes y permitirán a la sociedad uruguaya y a sus instituciones acceder a aquellos inmuebles urbanos que pueden generar un mejor y más adecuado aprovechamiento de las infraestructuras y las capacidades urbanas instaladas en las ciudades.

Para ello se recurre a la figura de la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado, que busca promover el cumplimiento del propietario de su deber de conservar el inmueble, instándolo a su rehabilitación. Si el propietario no comparece, no puede rehabilitar el inmueble o no tiene interés en ello, se prevé la venta judicial del mismo a efectos de que un nuevo propietario lo rehabilite.

En definitiva, constituye un mecanismo idóneo para poner en juego nuevamente bienes inmuebles urbanos desaprovechados con el fin de rehabilitarlos para un uso socialmente útil con una adecuada conservación.

Por su parte, para los casos en que se llegue a la venta judicial del inmueble, el proyecto resguarda los derechos de los propietarios y demás personas que aleguen

derechos respecto del inmueble. Dichos derechos subsistirán y recaerán, con las mismas prioridades que pudieran existir, sobre el precio de la venta judicial.

El presente proyecto de ley contiene seis capítulos:

### **Capítulo I: Disposiciones generales.**

Interés general: Como punto de partida, el proyecto declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana dispuestos por el artículo 37 de la ley 18.308, pero en los términos y con el alcance previsto en el proyecto.

En la medida que el proyecto desarrolla las limitaciones impuestas al goce del derecho de propiedad por la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y establece mecanismos para lograr el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble, resulta necesaria la declaración de interés general, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 32 de la Constitución.

La limitación al goce del derecho de propiedad que pueda suponer el proyecto, además de proteger un interés general como lo marca la Constitución Nacional, protege al mismo derecho de propiedad. Como vimos anteriormente, los inmuebles alcanzados por el proyecto (vacíos y degradados), entre otras cosas acarrearán un cúmulo de riesgos y perjuicios para los propietarios de los inmuebles linderos y circundantes, los que ven afectado el goce de su derecho de propiedad.

El Estado debe tutelar este derecho y lo ha hecho mediante el dictado de normas y colocando al derecho de propiedad en general como un derecho-deber individual que tiene como únicos límites los derechos de los demás y el interés común. El titular de estos derechos es, por lo tanto, una persona que puede usar, recoger los frutos y disponer de sus bienes de tal manera que le parezca adecuada siempre y cuando no violente límites que le imponen el Orden Público y el Interés General.<sup>1</sup>

En tal sentido, autores como Durán Martínez<sup>2</sup> y Alberto Ramón Real<sup>3</sup>, sostienen que nuestro constituyente se alejó de la concepción decimonónica de propiedad y consagró una más actual, más colectiva, destacando su uso o fin social por sobre el individual. Reflejo de esto son los artículos 231 y 232 de la Constitución de 1967 que,

---

<sup>1</sup> LOMANSKY, Loren. *Persons, Rights and the Moral Community*, New York. Oxford University Press, capítulo 6, 1990.

<sup>2</sup> DURAN MARTINEZ, Augusto. La expropiación en el Uruguay desde la perspectiva del Estado Social y Democrático de Derecho, en *Estudios Jurídicos en homenaje al profesor Daniel Hugo Martins*. FCU pág. 325.

<sup>3</sup> REAL, Alberto Ramón. Época a considerar en la compensación expropiatoria. Función social de la propiedad en *Revista del Centro de Estudiantes de Derecho*, tomo XX, set. 1959, Nº 87.

como lo afirma Delpiazzo<sup>4</sup>, cambian el enfoque de este derecho resaltando su misión social en orden a la obtención al bien común.<sup>5</sup>

Alcance objetivo: En segundo lugar, el proyecto limita su alcance objetivo a los inmuebles que, cualquiera su propietario o su destino, cumplan acumulativamente con tres condiciones: a) se ubican en suelo urbano consolidado, b) están vacíos y c) están degradados.

El proyecto abarca solamente inmuebles urbanos que conjugan un proceso de vacío (desocupación durante veinticuatro meses) y degradación (ruina, deterioro, edificación paralizada).

El incumplimiento del deber de conservar el inmueble y su consecuente degradación, es un elemento necesario pero no suficiente para que opere el proyecto, porque hay que considerarlo en forma conjunta con la situación ocupacional del mismo.

En definitiva, no se pretende actuar en casos de inmuebles degradados pero ocupados por los propietarios u otras personas legitimadas. Tampoco en casos de inmuebles ocupados en forma precaria, pero que no se encuentren degradados, en tanto ello no afecta el interés general en los términos ya vistos.

## **Capítulo II: Inmuebles vacíos y degradados.**

Vacío: El vacío se define como la desocupación o la ocupación precaria del inmueble, por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos, contado desde la diligencia preparatoria que determina el estado de ocupación del inmueble, hacia atrás.

En tal sentido, no basta con que el inmueble se encuentre desocupado en el momento actual para que opere el proyecto, porque como plantea Rubini<sup>6</sup>, los inmuebles desocupados por períodos cortos pueden encontrarse en una situación normal de tránsito entre usos. La propia dinámica inmobiliaria, así como los diversos contextos de acción en que se encuentren los propietarios, pueden demandar un tiempo de desocupación para rehabilitar el inmueble o darle nuevo uso, tiempo que se considera necesario contemplar.

---

<sup>4</sup> DELPIAZZO, Carlos. Derecho Administrativo Uruguayo pág. 380 y ss.

<sup>5</sup> LÓPEZ QUIJANO, Fernando. La propiedad y sus limitaciones en el derecho uruguayo. Recuperado de <http://www.lopez-quijano.com>.

<sup>6</sup> RUBINI AZPIROZ, Alicia. "Los determinantes de las viviendas desocupadas en Montevideo". Universidad Torcuato Di Tella, Maestría en economía urbana, 2010, pag. 26 y 89.

Es por ello que siguiendo a la misma autora y conforme a lo planteado por Accordino y Johnson<sup>7</sup>, una vivienda que permanece vacante por dos años o más se puede considerar como vivienda abandonada, o vacía a los efectos de este proyecto.

Degradación: El proyecto plantea un concepto de inmueble degradado que abarca tres subtipos: a) la ruina, b) el deterioro y c) la edificación paralizada.

El proyecto ofrece una descripción detallada de las características de cada subtipo y en el caso del deterioro describe algunas modalidades comúnmente detectadas en este tipo de inmuebles. Resulta necesario destacar que la ruina podría encuadrar en el subtipo más general del deterioro, pero difiere de éste por una cuestión de grado, siendo la ruina la categoría que despliega un mayor riesgo a la integridad física de las personas.

Los inmuebles con edificaciones paralizadas representan una problemática de larga data y difícil resolución, que en general trae aparejado un complejo conflicto de derechos e intereses entre propietarios, acreedores y promitentes compradores, sobre todo cuando se trata de unidades o futuras unidades de propiedad horizontal, lo que justifica su tratamiento específico.

Diversidad del universo de actuación: Cabe resaltar que detrás de los inmuebles vacíos y degradados, encontramos una variedad muy amplia de situaciones, en relación al tipo de propietario (persona física, jurídica, privada, pública, etc.), en relación al pago de tributos (inmuebles al día en sus pagos, o con grandes deudas y mucho tiempo de impago), en relación a los procesos sucesorios en que se encuentran inmersos, en relación a terceros con derechos sobre el inmueble (embargos, hipotecas, promesas, etc.), en relación a la situación ocupacional (desocupados, ocupados irregularmente), en relación a las transferencias dominiales de que han sido objeto (muchos casos de inmuebles transferidos recientemente), etc.

En definitiva, se trata de un universo muy diverso de casos, la mayoría de los cuales distan largamente de ser casos de abandono en el sentido jurídico y común de la expresión.

Es por ello que el proyecto propone trabajar con los propietarios, para que sean estos los que asuman el cumplimiento de sus deberes y procedan a la rehabilitación del inmueble, ajustándolos a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

---

<sup>7</sup> ACCORDINO, John – JOHNSON, Gary. "Addressing the vacant and abandoned property problem." Journal of Urban Affairs, Volume 22, Num. 3, 2000, pag. 301-315.

---

Para esto habilita al MVOTMA y la ANV a demandar judicialmente la rehabilitación, mediante una estructura procesal judicial con dos bloques bien diferenciados (Capítulos III y IV):

### **Capítulo III: Procesos previos a la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado.**

Diligencia preparatoria: La diligencia preparatoria tiene por finalidad constatar la situación ocupacional y de conservación del inmueble, dotando de amplias facultades al alguacil para el cumplimiento de la misma. Se realiza en forma unilateral para evitar que pueda ser frustrada por la actuación del propietario.

Como apoyo técnico se prevé la concurrencia de un técnico de la Intendencia Departamental respectiva, con el objetivo de que recabe los elementos necesarios en relación al estado de conservación del inmueble, para luego informar al tribunal.

Intendencias Departamentales: Las Intendencias Departamentales, acorde a sus competencias en materia edilicia y de ordenamiento territorial, tienen un rol central en la operativa general del proyecto. En tal sentido, es la Intendencia Departamental la que determina desde el punto de vista técnico, e informa al tribunal, si los inmuebles se encuentran degradados, condición básica y necesaria para que pueda operar el resto del sistema. Asimismo, establece el listado de las observaciones técnicas mínimas a levantar para rehabilitar el inmueble y evalúa los proyectos de rehabilitación que presenten los propietarios.

Cuando el informe de la Intendencia Departamental establezca que el inmueble se encuentra degradado, el proyecto prevé que se intime judicialmente a los propietarios para que procedan a la rehabilitación del inmueble, de forma de lograr el objetivo de la rehabilitación sin ingresar al proceso de estructura ordinaria, con las consiguientes dilaciones que ello puede suponer.

### **Capítulo IV: Proceso de declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado.**

Estructura procesal: En el capítulo IV regula el proceso ordinario de declaración de inmueble vacío y degradado, previsto para el caso de que no se hubiese logrado la rehabilitación en la etapa anterior.

Dicha estructura procesal, que otorga las mayores garantías para que los propietarios desarrollen sus defensas, se rige por las normas del Código General del Proceso con algunas especialidades.

Legitimación activa: Los legitimados para accionar son indistintamente el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de

Vivienda, acorde a sus competencias nacionales en las materias que alcanza el proyecto.

Inscripción de la demanda: Esto permite dar publicidad de la situación en que se encuentra el inmueble, con la consecuente oponibilidad. No obstante, se prevé la posibilidad de que el propietario enajene el inmueble como forma de buscar personalmente a otro propietario que lo sustituya en el proceso y que rehabilite el inmueble.

Sentencia: El proceso culmina con una sentencia cuyo doble contenido se regula en el artículo 20. Por un lado se deberá determinar si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y si se encuentra vacío y degradado. En caso afirmativo deberá condenar a los propietarios a la rehabilitación del mismo, fijando las condiciones técnicas y de plazos de inicio de obras y de ejecución para ello.

Esta sentencia se inscribe en el registro, inscripción que se mantiene hasta la efectiva rehabilitación del inmueble, como forma de garantizar la misma por el propietario actual o por quien adquiera en la venta judicial.

#### **Capítulo V: Venta judicial del inmueble.**

Si el propietario no cumple con la rehabilitación del inmueble en los términos dispuestos en la sentencia, se abre el proceso de venta judicial previsto en el capítulo V, buscando que un nuevo propietario remplace al anterior y asuma el cumplimiento de los deberes de la propiedad, procediendo a la rehabilitación del inmueble.

La venta judicial se realizará de acuerdo a lo establecido para la vía de apremio (inciso final del artículo 377 del Código General del Proceso), con algunas modificaciones específicas, de las cuales corresponde resaltar las siguientes:

Titulación del inmueble: Es común encontrar en estos casos problemas con la titulación del inmueble, que a veces constituyen la causa de la situación en que se encuentran los inmuebles.

Por ello en el artículo 23 se establece que en esta venta judicial, el título traslativo de dominio será considerado autónomo y perfecto, dando inicio a un nuevo proceso dominial. En consecuencia, en la ejecución no se realizará la agregación, el estudio, ni la aprobación de los títulos.

Con esto se pretende que los problemas en la titulación del inmueble no tranquen su venta judicial, que inicie un nuevo proceso dominial para quien adquiere y que en

definitiva los eventuales interesados en adquirirlo no se desinteresen por riesgos que puedan surgir de la titulación.

Derechos sobre el inmueble: Cabe resaltar como un elemento central del proyecto lo previsto en el artículo 25, que es la protección de los derechos de los propietarios y demás personas que aleguen derechos respecto del inmueble. Dichos derechos subsistirán y recaerán, con las mismas prioridades que pudieran existir, sobre el precio de la venta judicial.

Edificaciones paralizadas: Por su parte, el artículo 26 regula un mecanismo especial para los casos de venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas en régimen de propiedad horizontal, que pretende dar solución a una problemática de larga data y difícil dilucidación.

Para ello, por un lado se prevé la venta en lote del inmueble con todas las unidades o futuras unidades de propiedad horizontal, de manera de mantener la unidad del proyecto y viabilizar su adquisición para su culminación o reestructura.

Por otro lado, se prevé un mecanismo para que la venta en lote no altere la individualidad de las relaciones jurídicas existentes en torno a cada unidad o futura unidad de propiedad horizontal, todas las cuales, de acuerdo a lo previsto en el artículo 25, subsistirán y recaerán, con las mismas prioridades que pudieran existir, sobre la cuota parte del precio de la venta judicial del lote, que le corresponda a cada unidad o futura unidad.

Políticas públicas: Asimismo, el proyecto dispone algunos mecanismos que eventualmente pueden vincular a los inmuebles, con políticas públicas en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial, entre otras.

En tal sentido, los artículos 27 (Falta de interesados en el remate), 28 (Derecho de preferencia a favor del Estado) habilitan al MVOTMA y la ANV a adquirir los inmuebles alcanzados por el proyecto, mientras que el artículo 30 (Depósito del saldo de precio) siguiendo la línea de nuestra legislación en materia de depósitos judiciales, prevé la prescripción a favor de la Cartera de Inmuebles para Viviendas de Interés Social, del depósito del saldo de la venta judicial que no registre movimientos en cinco años.

Nuevo propietario: Como fuera señalado, la venta judicial por sí misma no asegura que el inmueble sea rehabilitado. Muchos de estos casos presentan transferencias de dominio en los últimos cinco años y ello no ha supuesto la rehabilitación de los inmuebles.

En consecuencia, el adquirente en la venta judicial se encuentra obligado a rehabilitar el inmueble en los mismos términos dispuestos en la sentencia y en caso de no hacerlo los accionantes podrán volver a pedir la venta judicial del inmueble.

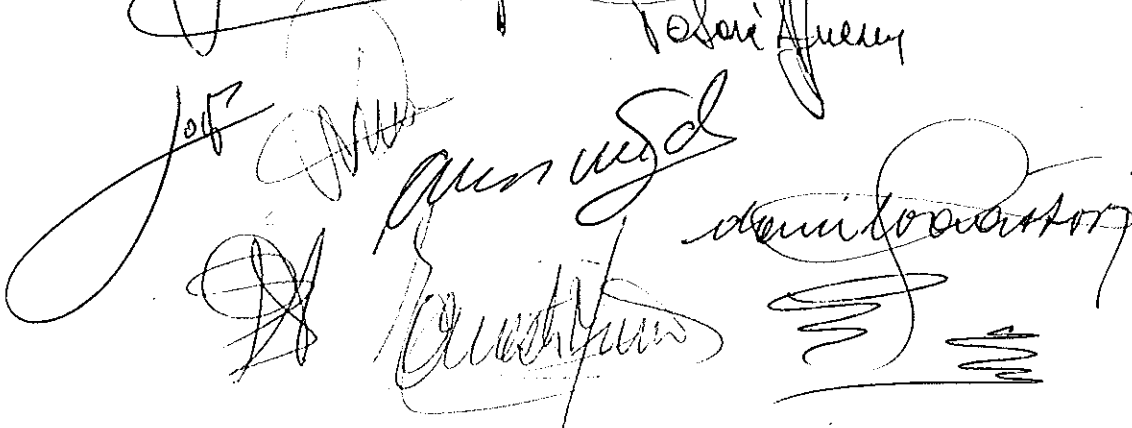
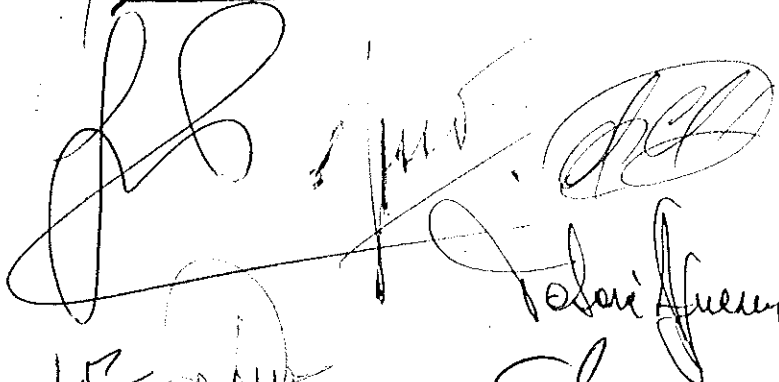
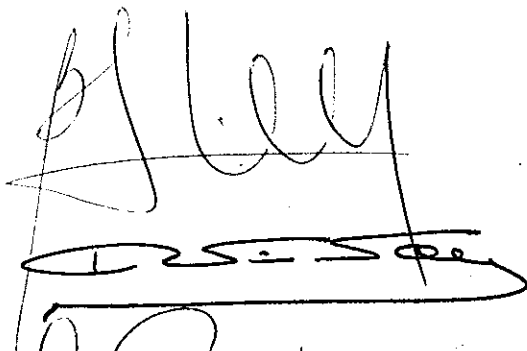
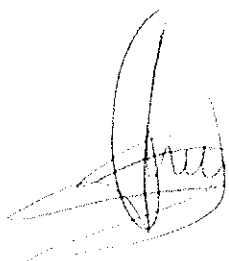


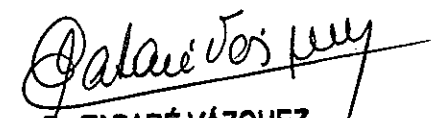
**Capítulo VI: Disposiciones transitorias.**

Las categorías de "vacío" y "edificación paralizada", requieren de un aspecto temporal para su configuración (artículos 4 y 8 respectivamente). El vacío del inmueble exige que el mismo se encuentre desocupado durante el plazo de 24 meses previos a la diligencia preparatoria, mientras que la edificación paralizada exige que la obra se encuentre interrumpida durante el mismo lapso.

En tal sentido, los artículos 32 y 33 toman en cuenta lo ocurrido en materia de desocupación del inmueble e interrupción de obras en los 18 meses previos a la entrada en vigencia de la ley, con el objetivo de que el instrumento legal se encuentre plenamente operativo a los 6 meses de su entrada en vigencia.

Dicho período de 6 meses va a permitir a los propietarios de inmuebles que se puedan considerar abarcados por la nueva norma legal, a cumplir con los deberes relativos a la propiedad inmueble y a proceder naturalmente a la rehabilitación de los mismos.



  
**Dr. TABARÉ VÁZQUEZ**  
Presidente de la República  
Período 2015 - 2020

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

## INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS

---

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º. (Interés general).**- Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana, en los términos previstos en esta ley.

**Artículo 2º. (Objeto de la ley).**- La presente ley tiene por objeto promover el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble, de forma de evitar y revertir los procesos que conjugan el vacío y la degradación de inmuebles urbanos.

**Artículo 3º. (Ámbito de aplicación).**- Esta ley es de aplicación a los inmuebles ubicados en suelo urbano, cualquiera sea su destino, que se encuentren vacíos y degradados en los términos y con el alcance que se dispone.

Quedan exceptuados los inmuebles nacionales de uso público (artículo 477 del Código Civil) y los inmuebles ubicados en suelo urbano, cuando este último no cumpla con las condiciones previstas en el literal a), del artículo 32, de la ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

### CAPÍTULO II INMUEBLES VACÍOS Y DEGRADADOS

**Artículo 4º. (Inmueble vacío).**- Se considera inmueble vacío, al que se encuentre desocupado por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos. La desocupación refiere exclusivamente a personas.

Dicho plazo se computará desde la fecha de la diligencia prevista en el artículo 9, hacia el pasado.

Cuando el inmueble se encuentre ocupado en forma precaria, y por tanto se haya configurado el incumplimiento del propietario del deber de cuidar previsto en el literal e), del artículo 37, de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el tiempo de ocupación precaria se incluirá en el cómputo del plazo de veinticuatro meses.

Se entiende por ocupación precaria, la tenencia de un inmueble ajeno, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del propietario.

**Artículo 5º. (Inmueble degradado).**- Se considera inmueble degradado, y por tanto configurado el incumplimiento de su propietario del deber de conservar previsto en el literal b), del artículo 37, de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, al que se encuentre en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada.

**Artículo 6°. (Inmueble en situación de ruina).**- Se considera inmueble en situación de ruina, a aquel cuyas edificaciones presenten algunas de las siguientes condiciones:

- a) Patologías importantes en su estructura sustentante, que en corto plazo puedan provocar su fallo total o parcial.
- b) Mal estado constructivo de alguno de los elementos que la componen, que genere riesgo de muerte.

**Artículo 7°. (Inmueble deteriorado).**- Se considera inmueble deteriorado, al que por su estado o el de sus edificaciones, ponga en riesgo la integridad física de las personas, la salubridad pública o comprometa la habitabilidad de los inmuebles linderos.

A título enunciativo, se entiende que un inmueble está deteriorado cuando:

- a) Exista menoscabo de alguno de los elementos constructivos que lo componen, que puedan ocasionar desprendimientos hacia la vía pública, a inmuebles linderos o al interior del propio inmueble, con riesgo a la integridad física de las personas.
- b) Su estado de conservación, genere un ambiente con condiciones favorables para la reproducción de vectores biológicos, que puedan afectar la salubridad pública.
- c) Existan fallas en su sistema de impermeabilización, en su instalación sanitaria o en las construcciones de sus edificaciones, que comprometan la habitabilidad de los inmuebles linderos.

**Artículo 8°. (Inmueble con edificación paralizada).**- Se considera inmueble con edificación paralizada, aquel cuyas obras de construcción se encuentren inconclusas e interrumpidas durante un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.

El plazo de interrupción se computará desde la fecha de la diligencia prevista en el artículo 9, hacia el pasado.

Cuando se trate de inmuebles construidos en régimen de propiedad horizontal, en los que la paralización solo alcanza a una o más torres, bloques o fases del proyecto, las disposiciones de esta ley solo se aplicarán respecto a las mismas.

### **CAPÍTULO III PROCESOS PREVIOS A LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE URBANO VACÍO Y DEGRADADO**

**Artículo 9°. (Diligencia preparatoria).**-

- 9.1 Previo al proceso, y a solicitud de cualquiera de los legitimados del artículo 12, el tribunal dispondrá como diligencia preparatoria respecto del inmueble, la inspección judicial del mismo, con la finalidad de constatar su estado de conservación y ocupación, con identificación de eventuales ocupantes, así como la

existencia de edificaciones paralizadas u otras circunstancias relevantes a los efectos de esta ley.

La medida se cometerá al alguacil de la Sede, con amplias facultades de allanamiento y de acudir a la fuerza pública y al servicio de cerrajero, si fuera necesario para lograr la finalidad de la medida.

9.2 La medida se tramitará en forma unilateral. Si los titulares registrales del derecho de propiedad, no hubiesen tomado conocimiento de la medida en forma completa y concreta con motivo de su ejecución, se les notificará en los domicilios que consten en los Registros Públicos y en el inmueble.

9.3 A efectos de determinar el estado de conservación del inmueble, el tribunal dispondrá la concurrencia a la diligencia de un técnico designado por la Intendencia Departamental respectiva, quien no podrá excusarse y al que se le podrá requerir las explicaciones técnicas del caso.

9.4 El alguacil también recabará la información que le pudieran proporcionar los ocupantes de los linderos y demás vecinos del inmueble.

9.5 Si el inmueble se encontrara desocupado u ocupado en forma precaria, sus cambios posteriores en la situación ocupacional, no impedirán el inicio del proceso de declaración de inmueble vacío y degradado, ni producirán alteración alguna en dicho proceso ni en su resultado.

9.6 Caducarán los efectos previstos en el numeral anterior, si quien hubiese promovido la diligencia:

a) No solicitare la intimación judicial dispuesta en el artículo 11, dentro de los noventa días posteriores a la presentación del informe técnico que determine la degradación, previsto en el artículo siguiente; o

b) No interpusiera la demanda, dentro de los noventa días posteriores al vencimiento del plazo de intimación, sin que el intimado hubiese presentado un proyecto de rehabilitación del inmueble.

**Artículo 10. (Informe técnico).**- Cumplida la diligencia, la Intendencia Departamental deberá informar técnicamente, en el plazo que fije el tribunal, con un máximo de 30 días, lo siguiente:

a) Si el inmueble se ubica en suelo urbano que cumpla con las condiciones previstas en el literal a), del artículo 32, de la ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

b) Si el inmueble se encuentra degradado en los términos dispuestos en esta ley.

En los casos de edificación paralizada, bastará con que el informe disponga que la obra se encuentra inconclusa e interrumpida al momento de la diligencia, para

considerar al inmueble degradado en esta instancia. No obstante, y siempre que existan fundamentos técnicos para ello, el informe establecerá si la obra se encontró interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, y en caso afirmativo, establecerá el plazo estimado total de interrupción de la obra.

Cuando el inmueble se ubique en suelo urbano consolidado y se encuentre degradado, el informe de la Intendencia Departamental deberá contener un listado de las observaciones técnicas mínimas a levantar para rehabilitar el inmueble, que permitan ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

Si del informe técnico resulta que el inmueble no se ubica en suelo urbano consolidado o no se encuentra degradado, el accionante podrá solicitar fundadamente su revisión, a cuyos efectos el tribunal le otorgará nuevo plazo a la Intendencia Departamental.

**Artículo 11. (Intimación judicial).**- Cuando el informe técnico de la Intendencia Departamental establezca que el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra degradado, previo a la presentación de la demanda, quien haya solicitado la diligencia preparatoria deberá intimar judicialmente a los titulares registrales del derecho de propiedad, a que en un plazo de veinte días presenten, y luego ejecuten, un proyecto de rehabilitación del inmueble que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

La intimación se realizará en el inmueble, y además, en el domicilio constituido o en los domicilios que consten en los Registros Públicos si no se hubiere constituido uno.

A solicitud de parte interesada, el tribunal podrá otorgar una única prórroga del plazo referido, siempre que mediare motivo fundado.

La reglamentación establecerá las condiciones técnicas y de plazos de inicio y ejecución de obras que deberán contemplar los proyectos.

El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental, la que se deberá expedir en un plazo máximo de 30 días.

#### **CAPÍTULO IV**

### **PROCESO DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE URBANO VACÍO Y DEGRADADO**

**Artículo 12. (Legitimación activa).**- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda, podrán solicitar indistintamente la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado.

**Artículo 13. (Competencia).**- Serán competentes los Jueces Letrados de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble que conozcan en materia civil, cualquiera sea el valor catastral del inmueble.

**Artículo 14. (Estructura procesal).**- La solicitud de declaración judicial de inmueble vacío y degradado, se tramitará por el proceso ordinario (artículo 348 del Código General del Proceso), con los requisitos dispuestos en la presente ley.

**Artículo 15. (Legitimación pasiva y citación de terceros).**- El proceso se seguirá contra los titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble, los que serán emplazados en el inmueble, y además, en el domicilio constituido en las diligencias o en los domicilios que consten en los Registros Públicos si no se hubiere constituido uno.

Se noticiará a los ocupantes en el inmueble y a los titulares de derechos reales y personales inscriptos en los Registros Públicos, en los domicilios que consten en dichos Registros. Si hubieren edificaciones paralizadas se citará al solicitante del permiso de construcción, en el domicilio que surja del trámite de solicitud.

Además se efectuará el emplazamiento genérico por edictos a todos los interesados.

**Artículo 16. (Inscripción de la demanda).**- La demanda se inscribirá en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente.

La enajenación posterior del inmueble no producirá alteración alguna en el orden del proceso ni en sus resultados. No obstante, el sucesor podrá comparecer al proceso, y si el actor lo consintiere, podrá sustituir al demandado.

**Artículo 17. (Presunción de vacío).**- Se presumirá que el inmueble estuvo desocupado durante el plazo de veinticuatro meses previos a la fecha de la diligencia preparatoria, cuando durante dicho período no se registre en el inmueble, conexión o consumo de agua potable o energía eléctrica, en las condiciones y con las excepciones que establezca la reglamentación.

A tales efectos, los prestadores del servicio de agua y energía eléctrica están obligados a proporcionar a los legitimados para accionar en el proceso, la información que éstos les soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda.

La presunción prevista en este artículo admite prueba en contrario.

**Artículo 18. (Presunción de interrupción de obras).**- En los inmuebles con edificación paralizada, se presumirá que la obra estuvo interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

- a) El informe técnico de la Intendencia Departamental elaborado conforme al artículo 10, establezca que durante dicho período la obra se encontró interrumpida.

- b) Durante todo dicho período, la edificación careció de permiso de construcción de la Intendencia Departamental respectiva o el mismo estuvo vencido.
- c) Durante todo dicho período, no se efectuó el pago de contribuciones a la seguridad social correspondientes a la obra, por actividad en dicho lapso.

A tales efectos, el Banco de Previsión Social queda obligado a proporcionar a los legitimados para accionar en el proceso, la información que éstos le soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda.

Esta presunción admite prueba en contrario.

**Artículo 19. (Presunción de ubicación en suelo urbano consolidado y de degradación del inmueble).**- Se presumirá que el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra degradado en los términos previstos en la presente ley, cuando así lo determine el informe técnico de la Intendencia Departamental elaborado conforme al artículo 10.

En los casos de edificación paralizada, para que opere la presunción de degradación, además se requerirá probar que la obra estuvo interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria.

Estas presunciones admiten prueba en contrario.

**Artículo 20. (Contenido de la sentencia).**- La sentencia judicial, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 197 y 198 del Código General del Proceso, tendrá el siguiente contenido:

- a) Declaración respecto de si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra vacío y degradado.
- b) Para el caso de que se declare al inmueble urbano, vacío y degradado, condena a los titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble a rehabilitar el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que presenten, y luego ejecuten en el plazo perentorio de un año, un proyecto de rehabilitación del inmueble que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente, bajo apercibimiento de procederse a la venta judicial del inmueble dispuesta en la presente ley.

La reglamentación establecerá las condiciones técnicas y de plazos de inicio y ejecución de obras que deberán contemplar los proyectos.

El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental, la que se deberá expedir en un plazo máximo de 30 días.



El testimonio de la sentencia ejecutoriada se inscribirá en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente. Dicha inscripción se mantendrá hasta la efectiva rehabilitación del inmueble y no se levantará con la venta judicial del mismo.

## **CAPÍTULO V**

### **VENTA JUDICIAL DEL INMUEBLE**

**Artículo 21. (Título de ejecución).**- Procederá la ejecución, con la venta judicial del inmueble, cuando se solicite por el actor, una vez que quede firme la sentencia y no se haya cumplido con lo dispuesto en la misma.

Ello sin perjuicio de la ejecución provisoria prevista en el artículo 260 del Código General del Proceso, para la cual el accionante queda eximido de prestar garantía.

El ejecutado solo se podrá oponer presentando informe técnico de arquitecto, bajo estricta responsabilidad profesional de éste, que establezca que se ha cumplido con la rehabilitación en los términos dispuestos en la sentencia. Dicha oposición se sustanciará en la forma prevista en el artículo 379.2 del Código General del Proceso.

La venta judicial se realizará de acuerdo a lo establecido para la vía de apremio (inciso final del artículo 377 del Código General del Proceso), con las modificaciones previstas en la presente ley.

**Artículo 22. (Inembargabilidad relativa).**- No será aplicable a los inmuebles comprendidos en esta ley, y a los solos efectos de la misma, las inembargabilidades previstas en el artículo 381 del Código General del Proceso.

**Artículo 23. (Título traslativo de dominio).**- En esta ejecución no se realizará la agregación, el estudio, ni la aprobación de los títulos.

En la presente venta judicial, el título traslativo de dominio será considerado autónomo y perfecto, dando inicio a un nuevo proceso dominial.

**Artículo 24. (Base del remate).**- El remate del inmueble se realizará sobre la base del 75% (setenta y cinco por ciento) de su valor de tasación fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

**Artículo 25. (Derechos sobre el inmueble).**- Ninguna reclamación o pretensión de quien alegue derechos respecto del inmueble, ni la situación concursal del propietario, impedirá el inicio o la prosecución de cualquiera de los procesos previstos en esta ley, ni la traslación de dominio del bien al mejor postor o al accionante en los casos de los artículos 27 y 28. Tales reclamaciones o pretensiones se tramitarán por expediente separado y estarán al remanente del precio que surja luego de fijarse y reservarse los montos correspondientes a los créditos o derechos prioritarios conforme al inciso tercero.

En la venta judicial del inmueble, el tribunal dispondrá de oficio el levantamiento o cancelación de todos los embargos, interdicciones, hipotecas, promesas de enajenación o de compraventa, gravámenes y demás inscripciones registrales vigentes que afectaren al bien vendido, sean de la fecha que fueren, lo que comunicará posteriormente a quien corresponda. Lo anterior no alcanza a la inscripción de sentencia dispuesta en esta ley.

Los derechos que surjan de las inscripciones levantadas o canceladas conforme al inciso anterior, subsistirán y recaerán, con las mismas prioridades, sobre el precio de la venta judicial, deducidos todos los gastos justificados del proceso, incluidos los del remate y costas. En el caso de las promesas de enajenación o de compraventa, dichos derechos comprenden el derecho a las restituciones, daños y perjuicios, cláusulas penales y demás rubros que corresponda.

**Artículo 26. (Especialidades de la venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas).**- La venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas, construidas en régimen de propiedad horizontal, tendrá las siguientes especialidades:

- a) El inmueble, con sus mejoras, unidades y demás edificaciones paralizadas, se rematarán en un solo lote.
- b) Sin perjuicio de la venta en lote, las disposiciones de la presente ley y en especial lo previsto en el artículo 25, se aplicará exclusiva e individualmente sobre cada unidad o futura unidad de propiedad horizontal.

A tales efectos, el precio de la venta judicial del lote, deducidos todos los gastos justificados del proceso, incluidos los del remate y costas, así como los montos correspondientes a acreedores prioritarios de todo el lote, será dividido entre las diferentes unidades o futuras unidades de propiedad horizontal, de acuerdo al porcentaje que represente el valor real de cada una, asignado por la Dirección Nacional de Catastro, en el valor real de todo el lote, como si cada unidad o futura unidad se hubiese vendido individualmente a dicho precio.

Cuando alguna de las unidades o futuras unidades de propiedad horizontal del lote, carezca de valor real asignado por la Dirección Nacional de Catastro, se le deberá solicitar a ésta la fijación de dicho valor real, de todas las unidades o futuras unidades del lote, en la forma que establezca la reglamentación.

**Artículo 27. (Falta de interesados en el remate).**- Si en el remate no hubiese postores, se podrá sacar nuevamente el bien a la venta sobre la base de la mitad de la tasación, cumpliéndose para este nuevo remate con todos los requisitos establecidos para el anterior.

Si en el segundo remate no hubiere interesados, el accionante podrá optar por adquirirlo por la mitad del valor de tasación.

**Artículo 28. (Derecho de preferencia a favor del Estado).**- El accionante tendrá preferencia para la adquisición del inmueble objeto de la venta judicial, en las mismas condiciones que el mejor postor. La reglamentación establecerá las condiciones para el ejercicio de la preferencia.

La preferencia para la adquisición del inmueble, dispuesta por otras normas legales, será subsidiaria de la presente.

**Artículo 29. (Condenas procesales).**- Serán de cargo del ejecutado exclusivamente las costas y demás gastos justificados de la ejecución.

**Artículo 30. (Depósito del saldo de precio).**- Si el depósito judicial en el BROU del precio del remate, no tuviera movimiento en un plazo de cinco años, se considerará paralizado, será vertido al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI) con destino a cartera de tierras y prescribirá todo derecho a reclamar sobre las sumas vertidas.

La presunción establecida en el inciso anterior quedará sin efecto, y por lo tanto no se verterá el depósito ni operará la prescripción, cuando el Juzgado a cuya orden estuviere el depósito, comunique al BROU antes del vencimiento del referido plazo, que se encuentran en trámite los autos relacionados con el depósito u otros referidos a derechos litigiosos sobre el inmueble o el producido del remate.

En los casos en que se haya acreditado que los autos judiciales se encuentran en trámite, el plazo de cinco años comenzará a computarse a partir de la fecha que luzca la comunicación efectuada por el Juzgado.

**Artículo 31. (Obligación del adquirente de rehabilitar el inmueble y su incumplimiento).**- Los adquirentes en el remate deberán rehabilitar el inmueble, en los términos dispuestos en la sentencia dictada conforme al artículo 20 de la presente ley, o presentar en un plazo máximo de veinte días y luego ejecutar, un proyecto de rehabilitación del inmueble, cuya ejecución permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

A solicitud de la parte interesada, el tribunal podrá otorgar una única prórroga del plazo referido, siempre que mediare motivo fundado.

Dicho proyecto será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental.

Cuando los adquirentes en el remate no cumplan con la rehabilitación del inmueble, el actor podrá solicitar la venta judicial del mismo, en los términos dispuestos en el presente capítulo.

**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 32. (Plazo de desocupación).**- Para la determinación del vacío del inmueble, se considerará la desocupación ocurrida en los dieciocho meses previos a la entrada en vigencia de la presente ley.

**Artículo 33. (Plazo de interrupción de obras).**- Para la determinación de la edificación paralizada, se considerará la interrupción de la obra ocurrida en los dieciocho meses previos a la entrada en vigencia de la presente ley.

**Artículo 34. (Plazo para la reglamentación).**- La presente ley se reglamentará dentro del plazo de ciento veinte días desde su publicación.

