



Inmuebles vacíos y degradados: Ley N° 19.676 y su Decreto Reglamentario

por Jean-Paul Tealdi *

I. Introducción

En el presente artículo nos proponemos realizar algunas consideraciones sobre la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018 sobre inmuebles vacíos y degradados en suelo urbano consolidado, y la reglamentación dictada por el Poder Ejecutivo.

Debemos decir sobre esto último, que si bien la Ley estableció que debía ser reglamentada dentro de los 120 días de sancionada, el Poder Ejecutivo no dio cumplimiento a lo dispuesto, y recién lo hizo con el Decreto de 26 de agosto de 2019.

La trascendencia en lo constitucional, legal y práctico de este texto normativo y su reglamentación merecen profundos estudios, que exceden el fin del presente.

Analizaremos el trámite ocurrido en el Poder Legislativo, y los aspectos de fondo y procesales de la declaración judicial, así como la constitucionalidad de la Ley, lo que din lugar a dudas deberá ser ampliado en estudios posteriores.

II. Tratamiento legislativo

Iniciativa del Poder Ejecutivo.

La Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018 fue iniciativa del Poder Ejecutivo, remitida por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en cuya exposición de motivos expresó los fundamentos del proyecto de ley de declaración judicial de inmuebles vacíos y degradados.

Señaló el Poder Ejecutivo que: *“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 salud, 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 actuantes 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 N° 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”.

Cámara de Senadores.

El proyecto de ley fue remitido por la Presidencia de la Asamblea General a la Cámara de Senadores, y cuyo tratamiento en Comisión estuvo

a cargo de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

En dicha Comisión, comparecieron las autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de la Agencia Nacional de Viviendas, autoridades del Concejo Municipal B y del Concejo Municipal CH de Montevideo. También asistieron representantes del Instituto de Derecho Civil I-IV de la UDELAR, el Profesor Titular Rafael Biurrun, catedrático de Técnica Forense de la UDELAR, el Director del Instituto de Derecho Constitucional de la UDELAR, Profesor Titular Ruben Correa Freitas y representantes de la Comisión Directiva de la Cámara Inmobiliaria del Uruguay.

El proyecto de ley fue ajustado en su redacción en el seno de la Comisión, teniéndose en cuenta las apreciaciones expresadas por los asistentes a la Comisión, quienes aportaron su visión técnica y que con sus inquietudes mejoraron el proyecto de ley finalmente aprobado.

El proyecto de ley fue aprobado por el Senado de la República con fecha 12 de junio de 2018.

Cámara de Representantes.

En la Cámara de Representantes, pasó a estudio de la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. A dicha Comisión concurrieron las autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de la Agencia Nacional de Viviendas, Cámara de Construcción del Uruguay y la Liga de la Construcción del Uruguay.

En el seno de la Comisión, el proyecto de ley se aprobó por unanimidad de los miembros de la misma; aprobándose en el Plenario el 16 de octubre de 2018.

III. Aspectos de fondo de la Ley

La Ley y su reglamentación han definido los aspectos referidos a las características que los inmuebles deben tener, para poder ser considerados vacíos y degradados en suelo urbano consolidado.

La Ley es de aplicación a los inmuebles ubicados en el suelo urbano consolidado, sin importar su destino, que se encuentren vacíos y degradados en los términos establecidos por el Legislador.

Es suelo “urbano consolidado” cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

Quedan exceptuados los inmuebles nacionales de uso público, y los inmuebles ubicados en suelo urbano que no tenga la calidad de consolidado.

La Intendencia Departamental es la que deberá determinar si el inmueble a declarar vacío y degradado se encuentra en suelo “urbano consolidado”.

Inmueble vacío. Es aquel que se encuentre desocupado por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos, y se refiere exclusivamente a personas.

El plazo comenzará a computarse desde la fecha de la diligencia preparatoria que debe realizarse como proceso previo a la solicitud de la declaración judicial.

Si el bien se encuentra ocupado de forma precaria (tenencia de mueble ajeno, sin previo contrato por ignorancia o mera tolerancia del propietario), se habrá configurado el incumplimiento del propietario del deber de cuidar de la propiedad, prevista en la Ley 18.308, y se incluirá el tiempo de la ocupación precaria se incluirá en el plazo de veinticuatro meses.

Se podrá acreditar que el inmueble se encuentra presuntamente vacío, pudiendo el legitimado activo, solicitar información: a) a la Administración de Obras Sanitarias del Estado, que informe si el bien tuvo conexión de agua potable con servicio contratado y vigente y consumo real de agua potable, en los 24 meses anteriores a la fecha de la diligencia preparatoria; b) a la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas que informe si el inmueble tuvo contrato activo de energía eléctrica y consumo real de energía eléctrica, en los 24 meses anteriores a la fecha de la diligencia preparatoria. En ambos casos deberá proporcionar el número de padrón, ubicación del inmueble en la forma más detallada posible y fecha de la diligencia preparatoria.

En cada caso, los Organismos deberán detallar la información para cada uno de los 24 meses referidos, indicando, en caso de haberlo, el consumo real en cada período de lectura. Si se tratare de un inmueble en régimen de propiedad horizontal y no cuenta con conexión individual de agua potable se informará al legitimado activo, no será tomada en cuenta para configurar la presunción.

Inmueble degradado. La ley ha definido cuatro situaciones que configuran considerar al inmueble degradado: a) inmueble en situación de ruina; b) inmueble deteriorado; c) inmueble con edificación paralizada; d) inmueble en situación de baldío.

a) Inmueble en situación de ruina. Son aquellos que contengan patologías importantes en su estructura sustentante, que en corto plazo puedan provocar su fallo total o parcial; o mal estado constructivo de alguno de los elementos que la componen, que genere riesgo de muerte.

b) Inmueble deteriorado. Son aquellos 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.

La reglamentación ha ampliado el alcance del mismo, señalando que quedan incluidos también aquellos inmuebles que se les aplique medidas paliativas para controlar las afectaciones y los riesgos, sin resolver las causas.

La Ley ha establecido a título enunciativo, algunos indicios de inmuebles deteriorados: cuando exista menoscabo de alguno de los elementos constructivos que lo componen que pueda ocasionar desprendimientos hacia la vía pública, a inmuebles linderos, o al interior del propio inmueble, con riesgo a la integridad física de las personas; su estado de conservación genere un ambiente con condiciones favorables para la reproducción de vectores biológicos, que puedan afectar la salubridad pública; o que 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.

c) Inmueble con edificación paralizada. Son aquellos cuyas obras de construcciones se encuentran inconclusas e interrumpidas durante un plazo no menor a veinticuatro meses continuos. En caso de inmuebles construidos en régimen de propiedad horizontal, en la que la paralización solo alcanza a una o más torres, bloques o fases del proyecto, la ley se aplicará solo a las paralizadas.

Se presume que la obra estuvo interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, cuando se verifique que: el informe técnico de la Intendencia Departamental establezca que durante dicho periodo la obra se encontraba interrumpida; o que durante dicho período la edificación careció de permiso de construcción de la respectiva Intendencia Departamental respectivo o el mismo estuvo vencido; o que durante todo dicho período, no se efectuó el pago de contribuciones a la seguridad social correspondientes a la obra por actividad en dicho lapso.

El Banco de Previsión Social queda obligado a proporcionar a los legitimados para accionar, toda la información relativa al desarrollo de actividad en el inmueble durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria.

d) Inmueble en situación de baldío. Son aquellos que no contengan edificaciones de clase alguna o las mismas fueren insignificantes y por tanto, sea susceptible de ser ocupado. Se entiende por edificación insignificante aquella que: su área de construcción sea inferior a los 25 metros cuadrados, incluyendo el espesor de los muros exteriores que envuelvan la cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente en forma continua, sin desmembramientos; o por su naturaleza o por ser remanentes de otras construcciones, no sean aptas para que se desarrolle en ellas destinos comerciales, industriales o habitacionales.

Procesos previos a la declaración.

Diligencia preparatoria. Previo al proceso y a solicitud de cualquiera de los legitimados, 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, como la existencia de edificaciones paralizadas u otras circunstancias relevantes.

El alguacil será el encargado de realizar la medida, teniendo amplias facultades de allanamiento y de acudir con la fuerza pública y con el servicio de un cerrajero, si fuere necesario. Tendrá que recabar la información que le pudieren proporcionar los ocupantes de los linderos y demás vecinos del inmueble.

La diligencia es unilateral, y si los titulares registrales no hubiesen tomado conocimiento, se les notificará en los domicilios que consten en los Registros Públicos y en el inmueble.

El Tribunal deberá disponer la concurrencia de un técnico designado por la Intendencia Departamental que correspondiera.

El legitimado dará noticia a la Administración de las Obras Sanitarias del Estado y a la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas de la fecha y hora establecida por la misma, aportando los datos identificatorios del inmueble. Podrán concurrir a la inspección judicial, siempre que lo entiendan necesario para recabar o verificar la información que les solicitaren a los efectos de constatar la presunción simple de inmueble vacío.

Si el inmueble estuviera 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.

Estos efectos caducarán si no se solicita la intimación judicial, dentro de los noventa días posteriores a la presentación del informe técnico que determine la degradación; o no interpusiera la demanda, dentro de los noventa días posteriores al vencimiento del plazo de intimación, sin que el intimado se hubiera presentado un proyecto de rehabilitación del inmueble².

Informe técnico. Una vez cumplida la diligencia preparatoria, la Intendencia Departamental correspondiente deberá informar técnicamente, en el plazo que fije el tribunal con un máximo de 30 días: a) si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y b) si el inmueble se encuentra degradado en los términos fijados ut supra.

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. Si en el informe surge que no cumple con los dos requisitos establecidos, podrá solicitar fundadamente

su revisión, a cuyos efectos el tribunal le otorgará nuevo plazo a la Intendencia Departamental.

Intimación judicial. 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 ajustar los requerimientos de la normativa.

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

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

IV. Aspectos procesales de la declaración

Legitimación activa. Pueden solicitar la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda indistintamente.

Juzgados competentes. La competencia es de los Juzgados Letrados de Primera Instancia en materia civil, del lugar donde esté ubicado el bien inmueble, sin importar el valor catastral del mismo.

Estructura procesal. La solicitud de declaración judicial del inmueble urbano vacío y degradado se tramitará conforme el proceso ordinario establecido en el Código General del Proceso, con los requisitos establecidos en la Ley.

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 en el domicilio constituido en las diligencias o en los domicilios que consten en los Registros Públicos si no se hubiere constituido uno.

Inscripción de la demanda. La demanda se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la Sección Inmobiliaria que corresponda.

Dicha inscripción, será oponible respecto de terceros a partir de la presentación el Registro.

Cuando se declare rehabilitado el inmueble, el Juzgado deberá remitir oficio al Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente, comunicando la cancelación de la inscripción de la demanda.

Contenido de la sentencia. Además de cumplir con los artículos 197 y 198 del Código General del Proceso, tendrá el siguiente contenido: 1) Declaración respecto de si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se

encuentra vacío y degradado: 2) Si se declara al inmueble urbano, vacío y degradado se condenará a los titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble a rehabilitar el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que se presenten, debiendo ejecutar en el plazo de un año, un proyecto de rehabilitación del inmueble que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental, bajo apercibimiento de procederse a la venta judicial del inmueble.

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

Cuando se declara rehabilitado el inmueble, el Juzgado deberá remitir oficio al Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente, comunicando la cancelación de la inscripción de la sentencia.

Venta judicial del Inmueble. 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 la misma.

El ejecutado solo podrá oponerse presentando informe técnico de arquitecto, bajo estricta responsabilidad profesional de este que establezca que se ha cumplido con la rehabilitación dispuesta en la sentencia.

La venta judicial se realizará de acuerdo a lo establecido para la vía de apremio, con las modificaciones dispuestas en la ley.

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

El remate del inmueble se realizará sobre la base del 75% de su valor de tasación fijado por la Dirección Nacional de Catastro, la que lo fijará en base al valor de mercado del inmueble a solicitud del ejecutante.

Derechos sobre el inmueble. Al adquirente del inmueble declarado judicialmente como vacío y degradado, en remate judicial, le serán levantados o cancelados todos los embargos, interdicciones, hipotecas promesas de enajenación o de compraventa, gravámenes y demás inscripciones registrales vigentes que afectaren el inmueble, sean de la fecha que fueren.

El Juzgado competente deberá librar oficio dirigido al Registro competente, indicando con precisión cada una de las inscripciones que corresponda su levantamiento o cancelación.

En caso de corresponder la exclusión de inmuebles comprendidos en actos inscriptos con carácter genérico o universal, el oficio deberá determinar con precisión el



número y fecha de inscripción y la individualización del bien excluido.

Los derechos que surjan de las inscripciones levantadas o canceladas subsistirán y recaerán sobre el precio de la venta judicial, deducidos todos los gatos justificados del proceso, incluidos los del remate y costas.

Respecto de venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas, construidas en régimen de propiedad horizontal, se rematará el inmueble con sus mejoras, unidades y demás edificaciones paralizadas, en un solo lote.

Si en el remate no hubiera postores, se podrá sacar nuevamente el bien a la venta sobre la base de la mitad de la tasación, cumpliéndose con todos los requisitos establecidos para el anterior.

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. Solo podrá ejercer el derecho de preferencia únicamente en el acto del remate del inmueble, luego de bajarse el martillo. Si lo ejerce, el accionante quedará, a todos los efectos del proceso, como mejor postor del precio resultante del remate, debiéndose dejar constancia en el acta del remate.

El accionante podrá declarar ante la Sede, a efectos de que conste en los edictos, que no se ejercerá el derecho de preferencia.

Depósito del saldo del precio. Se deberá depositar el precio del remate judicial en el Banco de la República Oriental del Uruguay (B.R.O.U.), y si no hubiere movimientos en un plazo de diez años, se considerará paralizado, debiendo verse al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI) con destino a cartera de tierras y prescribirá todo derecho a reclamar las sumas vertidas.

Obligación de rehabilitar el inmueble y su incumplimiento. Los adquirentes en el remate deberán rehabilitar el inmueble en los términos dispuestos en la sentencia de declaración judicial, o presentar en un plazo máximo de veinte días y luego ejecutar, un plan de rehabilitación del inmueble, cuya ejecución permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental.

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

En los casos de inmueble en situación de baldío el proyecto de rehabilitación deberá prever la construcción de una edificación que permita terminar con el baldío.

Aspectos formales. El proyecto deberá; contar con todos los recaudos gráficos y escritos necesarios para la cabal interpretación del mismo; estar firmado y avalado por arquitecto, o ingeniero civil competente en la materia; designar un titular del proyecto; constituir dirección de correo electrónico, consintiendo que la Intendencia Departamental le notifique válidamente en ella todo lo relativo al proyecto.

Acciones inmediatas. El proyecto deberá prever la ejecución de: a) las acciones que permitan eliminar o controlar los riesgos o afectaciones indicados por el informe técnico de la Intendencia Departamental; las acciones que permitan eliminar o controlar los riesgos o afectaciones que surjan del peritaje, prueba hidráulica o manométrica, cateos destructivos o no destructivos u otra actividad que se haya solicitado en informe técnico de la Intendencia Departamental; las medidas de mitigación o compensación conforme a las especificaciones del informe técnico de la Intendencia Departamental.

El plazo para la ejecución de estas acciones no podrá superar los treinta días hábiles, debiendo mantenerse vigentes las medidas ejecutadas.

Acciones definitivas. Deberán establecerse acciones definitivas con el objetivo de eliminar todas las causas en que se fundó la categorización de inmueble degradado, y en el caso de inmueble en situación de baldío la construcción de una edificación que permita terminar con el baldío; que el inmueble quede en condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad óptimas para el destino que se defina; lograr la habilitación de la obra; cumplir con las normas y obtener los permisos y habilitaciones de alcance nacional, requeridos para la actividad definida en el proyecto de rehabilitación.

Respecto de las medidas a realizar, el proyecto deberá tener: un anteproyecto arquitectónico en que se indique la expectativa de la rehabilitación del inmueble; la enumeración exhaustiva de todas las gestiones, permisos y habilitaciones necesarias para concretar el anteproyecto presentado, así como un cronograma de los tiempos de elaboración de los recaudos de estas gestiones; un cronograma de los tiempos de elaboración de los recaudos de estas gestiones.

Presentación, estudio, y aprobación del proyecto. El proyecto será sometido a aprobación técnica de la Intendencia Departamental, la que se expedirá en el plazo que fije el Juzgado; se deberá presentar directamente en la Intendencia Departamental, quien otorgará constancia de recibo; la Intendencia resolverá la aprobación o rechazo del proyecto de rehabilitación del inmueble, fundamentando técnicamente las razones de su resolución y comunicará de inmediato a lo resuelto al Juzgado actuante, acompañando todas las actuaciones relacionadas con la presentación, estudio y aprobación o rechazo del proyecto.

Ejecución del proyecto de rehabilitación del inmueble. El proyecto aprobado por la Intendencia deberá ejecutar en las condiciones técnicas y en los plazos previstos en el mismo, debiéndose cumplir con los objetivos del proyecto.

La Intendencia Departamental podrá realizar el seguimiento de la ejecución del proyecto, para lo cual el titular deberá: permitir el ingreso a la obra; brindarle información y documentación que lo requiera, si no lo permitiera se tendrá por incumplido el proyecto de rehabilitación.

El titular del proyecto deberá presentar al Juzgado un certificado firmado por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, en el que asuma la responsabilidad por las acciones inmediatas ejecutadas y en el que se indique plazo de vigencia de las mismas.

Cada noventa días corridos deberá presentar un informe de avance de las obras, firmado por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, en el que asuma la responsabilidad profesional de este, describiendo el estado de cumplimiento del proyecto, así como los apartamientos.

Cumplimiento del proyecto. Para que se declare rehabilitado el inmueble, el interesado deberá presentar en el juzgado un certificado suscrito por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, bajo su responsabilidad donde establezca: que el inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, conforme al destino y la normativa vigente; que las edificaciones cumplen con el proyecto de rehabilitación aprobado, debiendo adjuntarse testimonio de todos los permisos, autorizaciones, y habilitaciones departamentales y nacionales obtenidos para el proyecto.

V. Constitucionalidad de la Ley

En el presente apartado nos disponemos a analizar uno de los aspectos más controversiales de la Ley a estudio: su constitucionalidad. En efecto, en la Exposición de Motivos y en la discusión parlamentaria, uno de los tópicos analizados fue, si el proyecto de ley, era acorde con la Constitución o vulneraba el derecho de propiedad.

El Poder Ejecutivo manifestó sobre el particular que: *“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 N° 18.308, pero en los términos y con el alcance previsto en el proyecto.*

En la medida que el proyecto trabaja sobre 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.

Corresponde resaltar que 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 acarream 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”.

En la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado, el Instituto de Derecho Constitucional de la UDELAR señaló, a través de su Director el Profesor Ruben Correa Freitas, que la limitación del derecho de propiedad previsto en el artículo 32 de la Constitución uruguaya, requiere que sea a través de una Ley que fuera dictada por razones de interés general.

En el caso de la Ley que analizamos, va de suyo que el criterio formal queda cumplido, ya que fue sancionada por el Poder Legislativo y promulgada por el Poder Ejecutivo, y en su artículo primero se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana en los términos previstos en la norma de marras.

Sobre el concepto de interés general, debemos decir, que tal como señalara Correa Freitas, se trata de un concepto jurídico indeterminado, ya que no existe una definición, por lo que es el Legislador es quien deberá establecer que se entiende por tal, realizando un juicio de razonabilidad.

Esa declaración de interés general, no quedará exenta del contralor de su constitucionalidad, la que apreciará la Suprema Corte de Justicia, habiendo ya dictado senda jurisprudencia sobre la materia.

Entendemos que la norma es constitucional, ya que la misma ha sido dictada regulando el derecho de propiedad en su dimensión social, cuyo fin no es otro que el correcto aprovechamiento de los inmuebles urbanos que permitan una mejora de las ciudades, del medioambiente, salud y seguridad de la sociedad.

* Procurador. Asistente de Derecho Constitucional (Grado 2), Facultad de Derecho, UDELAR. Ayudante del Instituto de Derecho Constitucional, Facultad de Derecho, UDELAR (2018-2019). Aspirante a Profesor Adscripto de Derecho Constitucional en la Facultad de Derecho, UDELAR. Correo electrónico: jampiuru@gmail.com

¹ El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o la Agencia Nacional de Vivienda, desarrollará y mantendrá actualizado en su página web un listado de los inmuebles que sean objeto de la diligencia preparatoria señalada. Deberá contener como mínimos los datos identificatorios del inmueble, debiendo dar de baja, cuando se inscriba la demanda, se rehabilite el inmueble o se produzca la caducidad prevista en el art. 10.6 de la Ley.