



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CÁMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARÍA

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE

REPARTIDO N° 952
AGOSTO DE 2012

CARPETA N° 1792 DE 2012

CENTROS POBLADOS

Se sustituye el artículo 16 de la Ley N° 10.723, en la redacción dada por el artículo 2° de la Ley N° 18.367, y se convalidan ciertos actos realizados en infracción a la misma

XLVlla. Legislatura

PODER EJECUTIVO

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
MINISTERIO DE
ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE
EDUCACIÓN Y CULTURA

Montevideo, 7 de agosto de 2012

Señor Presidente
de la Asamblea General:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a ese Cuerpo a los efectos de someter a su consideración el proyecto de ley que sustituye el artículo 16 de la Ley N° 10.723 (Centros Poblados) y convalida ciertos actos realizados en infracción a la misma.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I -

Estado de situación

Diversos relevamientos y numerosos planteos provenientes de diferentes ámbitos (departamental, social y profesional), dan cuenta de una situación de hecho que a criterio del Poder Ejecutivo merece una urgente solución.

Se trata de planos de fraccionamiento aprobados con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, N° 18.308, en los que se crearon predios con superficies menores a las previstas legalmente.

A la vez, en base a esos fraccionamientos, se celebraron múltiples actos y negocios jurídicos. Unos y otros, han sido observados por la Dirección Nacional de Catastro y por la Dirección General de Registros, respectivamente.

De esta manera, e independientemente de las razones que motivaron esta situación, al invocarse la nulidad de los actos jurídicos referidos, se podría ver afectada la seguridad jurídica.

Con el articulado que se promueve, se despejan algunas dudas interpretativas que la norma legal a modificar genera, se brinda adecuada solución a los problemas constatados, y se regulariza un número importante de casos que hasta la fecha, parecían imposible de resolver.

- II -

Articulado

Artículo 1º.- En el primer artículo se sustituye el artículo 16 de la Ley N° 10.723 del 21 de abril de 1946 (Ley de Centros Poblados), con las siguientes innovaciones:

i) Se limita el alcance de la prohibición de generar predios menores a 300 metros cuadrados, a los suelos categoría urbano y suburbano.

En tal sentido, la redacción original del artículo modificado, hacía referencia a los pueblos, villas o ciudades, pero en las modificaciones consagradas por la ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y N° 18.367 de 10 de octubre de 2008, se estableció la prohibición en forma genérica, por lo que se podría interpretar que el límite de superficie mínima de 300 metros cuadrados de un predio, aplica no solo para áreas urbanas o suburbanas, sino también para rurales.

ii) Se corrige la referencia a los artículos que establecen las sanciones de la ley de Centros Poblados, sustituyendo el artículo 10 por el 19, que es el que efectivamente refiere a la imposición de las mismas.

iii) Se parte entonces de la prohibición de crear lotes independientes menores a 300 metros cuadrados en suelo urbano o suburbano como principio general, y se establecen tres excepciones para reducir dicho límite:

a) La primera para el caso de actuaciones de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo y las Juntas Departamentales respectivas;

b) La segunda recoge la excepción ya establecida en el artículo 2° de la Ley N° 18.367, es decir, para las actuaciones de los programas públicos de vivienda de interés social, pero agrega la urbanización y el mejoramiento barrial, ya que en muchas ocasiones se encuentran obras de este tipo asociadas a programas públicos de vivienda. En cualquier caso, los programas deberán ser de interés social, y los instrumentos de ordenamiento territorial deberán habilitar la excepción;

c) La tercera, cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental en el marco de la Ley N° 18.308, lo dispongan, por vía de excepción y únicamente para sectores delimitados de suelo categoría urbana consolidado, definido en el artículo 32 literal a) de la Ley N° 18.308; esto es, que cuenten con red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.

También se dispone la obligación de dejar constancia expresa en los planos de fraccionamiento, cuando los mismos se realicen en mérito a alguna de las excepciones antes referidas, a los efectos de facilitar el control que deberá realizar la Dirección Nacional de Catastro y el Registro de la Propiedad, al momento de inscribir los planos el primero, y los negocios jurídicos derivados de los mismos, el segundo.

A su vez, se obliga a los escribanos otorgantes de escrituras a dejar constancia en las mismas, de la excepción que surge del plano.

iv) Por otra parte, se agrega un inciso referido a los límites de superficie de fraccionamientos en suelo rural y se procura establecer con claridad que la competencia exclusiva asignada a los Gobiernos Departamentales para ..."autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados..." tiene la limitación en superficie en el suelo categoría rural, de crear lotes independientes menores de 5 hás. y 3 hás. en Montevideo y Canelones.

Por lo tanto no está en discusión la competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales para autorizar la creación de predios, pero se condiciona la misma a que sea en el marco de un instrumento de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, existe una condición más al ejercicio de esa competencia, es decir que no se podrá autorizar una subdivisión de predios menor a los límites señalados, si no es con destino a la formación de centros poblados, lo que es expresamente excluido de la categoría rural de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008: "...Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos".

Asimismo, se mantienen las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2°: "(Se agrega como último párrafo): Quedan exceptuados de las disposiciones de este artículo los predios que resulten deslindados de otros, con los cuales formaron antes uno sólo, por obra de trazados o realizaciones de caminos nacionales, departamentales o vecinales, de vías férreas o de canales y aquellos que tengan destino de uso o de interés públicos por decisión de los Gobiernos nacional o municipal. Se entenderá que no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de áreas parciales entre límites naturales o arbitrarios, siempre que se deje constancia en los mismos planos que ella no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de áreas parciales entre límites naturales o arbitrarios, siempre que se deje constancia en los mismos planos de que ella no constituye deslinde o división de predios. Se entiende por "predio independiente", a los efectos de esta ley, aquél que ha sido deslindado o amojonado, o aquél que es objeto definido con unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica".

Artículo 2°.- Finalmente, se introduce un artículo específico que procura convalidar los planos de fraccionamiento aprobados, así como todo acto y negocio jurídico otorgado en base a los mismos, que se hubiera realizado con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008, pero estableciendo una fecha límite, en este caso el 1° de julio de 2012.

Lo dicho es a los efectos de subsanar la problemática planteada a la fecha en relación a la existencia de numerosas escrituras y negocios jurídicos relativos a lotes con superficies menores a los límites legales, observadas en el Registro de la Propiedad así como planos de fraccionamientos observados en la Dirección Nacional de Catastro, que afectan la seguridad jurídica dada la nulidad invocada en los mismos.

JOSÉ MUJICA
FRANCISCO BELTRAME
FERNANDO LORENZO
RICARDO EHRLICH

PROYECTO DE LEY

Sustitución del artículo 16 de la Ley N° 10.723 (Centros Poblados) y convalidación de ciertos actos realizados en infracción a la misma.

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 16 de la Ley N° 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 2° de la Ley N° 18.367, de 10 de octubre de 2008, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 16.- Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, toda división de tierra que implique crear 'predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados en suelo urbano o suburbano, con las siguientes excepciones de las que se deberá dejar constancia expresa en los respectivos planos:

- a) aquellas actuaciones en las que dicha división tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o las Juntas Departamentales;
- b) cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social;
- c) cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos de la Ley 18.308 de fecha 18 de junio de 2008, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el artículo 32 literal a) de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva, de la excepción que surge del plano.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, toda división de tierra, realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y Canelones, con las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2°.

El Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección Nacional de Catastro, no inscribirá planos de mensura, fraccionamiento o reparcelamiento que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo".

Artículo 2°.- Decláranse válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los Gobiernos Departamentales con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008 y con anterioridad al 1° de julio de 2012, así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, cuando éstos o aquellos hayan sido realizados en infracción a lo dispuesto por los artículos 2°, 15 y 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y sus modificativas. En dichos casos no serán aplicables las sanciones previstas en la Ley N° 10.723.

Montevideo, 7 de agosto de 2012

FRANCISCO BELTRAME
FERNANDO LORENZO
RICARDO EHRLICH

≠