



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Secretaría

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE

REPARTIDO N° 866
DICIEMBRE DE 2017

CARPETA N° 2668 DE 2017

DESALOJOS COLECTIVOS Y RÉGIMEN DE PRESCRIPCIONES
ADQUISITIVAS QUINQUENALES

Normas

XLVIIIa. Legislatura

PROYECTO DE LEY

CAPÍTULO I

DESALOJOS COLECTIVOS

Artículo 1º. (Desalojos Colectivos).- Los juicios de desalojos colectivos que se inicien a partir de la vigencia de la presente ley, se regirán por las siguientes disposiciones.

Se entiende por desalojos colectivos aquellas acciones que tienen como objetivo desalojar a cinco o más núcleos familiares que se encuentren ocupando un mismo inmueble o un conjunto de inmuebles que conforman un mismo asentamiento o edificio.

Artículo 2º. (Ámbito de aplicación).- Sólo se tramitarán por este procedimiento aquellas acciones de desalojos colectivos iniciadas sobre inmuebles que se encuentren ocupados en forma precaria por un período mínimo de veinticuatro meses continuos sin que el propietario haya iniciado acciones judiciales tendientes a su recuperación y por tanto 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.

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

Quedan exceptuados los inmuebles nacionales de uso público y fiscales del Estado (artículo 477 del Código Civil).

Artículo 3º. (Plazo de ocupación).- Para la determinación del plazo de ocupación precaria, se considerarán los veinticuatro meses previos a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 4º. (Procedimiento y competencia).- El proceso de desalojo colectivo previsto en la presente ley, deberá tramitarse a través del proceso ordinario de conocimiento regulado por el Código General del Proceso y serán competentes los Juzgados de Paz de ubicación del o los inmuebles.

Artículo 5º. (Inspección ocular).- Cualquiera de las partes podrá solicitar tanto como diligencia preparatoria o prueba en juicio, inspección ocular del o los inmuebles, a los efectos de determinar la cantidad de núcleos familiares que habitan.

La medida se cometerá, previa noticia a ambas partes, al alguacil de la sede con amplias facultades.

Artículo 6º. (Núcleo familiar).- Se entiende por núcleo familiar a que refiere el artículo 1º, al grupo de personas vinculadas o no por lazos de parentesco, que convivan en forma estable bajo un mismo techo.

Artículo 7º. (Proyecto de uso del o los inmuebles).- Con la presentación de la demanda de desalojo colectivo, el accionante deberá acompañar y acreditar un proyecto sobre las obras o destino que le dará a el o los inmuebles.

El Juez deberá valorar si el proyecto o destino que se le dará, es viable y que garantice que él o los mismos no serán nuevamente abandonados y objeto de ocupaciones precarias.

Mientras no resulte fehacientemente acreditado el uso que se dará al o los inmuebles una vez desalojados, no podrá dictarse sentencia definitiva de desalojo y los ocupantes tendrán derecho de permanencia en el mismo.

El Juez en la sentencia definitiva otorgará al accionante un plazo para acreditar que efectivamente se ha concretado el proyecto o destino que se ha dado al o los inmuebles desalojados, so pena de la aplicación de las conminaciones económicas establecidas en el artículo 374 del Código General del Proceso. El plazo deberá otorgarse de acuerdo a las condiciones técnicas de las obras a realizarse o el destino que se dará al o los inmuebles.

Los mismos requisitos se solicitarán en aquellos procesos reivindicatorios, posesorios, de entrega de la cosa y toda otra acción que tenga por objeto la recuperación o toma de posesión de inmuebles ocupados colectivamente en los términos de la presente ley, siempre que se cumpla con lo previsto en el artículo 2°.

Artículo 8°. (Comunicación).- Una vez iniciado el juicio de desalojo colectivo, el Juez deberá poner en conocimiento del proceso al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la Agencia Nacional de Vivienda y a la Intendencia Departamental del lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 9°. (Lanzamiento).- No podrá fijarse fecha de lanzamiento de los ocupantes, hasta pasado un año a contar desde la fecha en que la sentencia de desalojo quedó ejecutoriada, teniendo el Juez la facultad en casos de enfermedad o fuerza mayor justificada, para aplazar el lanzamiento.

El mismo plazo de lanzamiento se aplicará en aquellos procesos reivindicatorios, posesorios, de entrega de la cosa y toda otra acción que tenga por objeto la recuperación o toma de posesión de inmuebles ocupados colectivamente en los términos de la presente ley, siempre que se cumpla con lo previsto en el artículo 2°.

CAPÍTULO II

MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES

Artículo 10.- Sustitúyese el artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008 y sus modificativas establecidas en los artículos 285 y 289 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, por el siguiente:

"ARTÍCULO 65.- Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario.

Podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios con una superficie habitable necesaria para cumplir el fin habitacional básico conforme a los criterios dispuestos por los artículos 12, 14, 18 literal A) y 19 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, hasta un máximo de trescientos metros cuadrados.

No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor.

Cuando el predio sea parte de un inmueble, en que existan otros en similar situación, la prescripción adquisitiva podrá gestionarse colectivamente. En esta situación, podrán considerarse colectivamente las áreas del territorio que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial. Las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos prescribirán en favor de la Intendencia Municipal.

La prescripción será declarada por el Juez competente a instancia de los beneficiados, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial.

En los litigios en aplicación de este instituto, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse con relación al inmueble".

Artículo 11.- Sustitúyese el artículo 284 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, por el siguiente:

"ARTÍCULO 284.- Le compete a la Intendencia Departamental, informar si el predio cuya prescripción adquisitiva se pretende, tiene la aptitud de ser urbanizado.

Si el informe no se presentara con la demanda de prescripción, el Juez de la causa lo solicitará a la Intendencia Departamental, la que deberá pronunciarse en un plazo de 90 días, bajo apercibimiento de considerarse el predio con aptitud de ser urbanizado.

Se consideran terrenos con la aptitud de ser urbanizados aquellos predios que se encuentren dotados o que en ausencia de ello, sea viable que se doten en el futuro de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público".

Artículo 12.- Sustitúyese el artículo 286 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, por el siguiente:

"ARTÍCULO 286.- En los procesos de prescripción colectiva de predios que sean parte de un inmueble, a que refiere el inciso cuarto del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, los solicitantes deberán presentar un proyecto de fraccionamiento aprobado por la Intendencia Departamental.

El proyecto de fraccionamiento deberá identificar las parcelas que prescribirán a favor de cada solicitante y determinar las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos, que pasarán de pleno derecho a favor de la Intendencia Departamental una vez que se haya efectuado el correspondiente fraccionamiento del padrón en mayor área y el empadronamiento de cada una de las parcelas cuya prescripción se declare.

En estos casos, cada solicitante deberá acreditar la posesión de un predio que sea parte del inmueble cuya declaración de prescripción se solicita, sin importar que dicho predio no coincida en ubicación o dimensión, con la parcela que se le asigna en el proyecto de urbanización.

Cuando un solicitante no logre acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la declaratoria de prescripción, continuará su posesión en la parcela que le fuera asignada en el proyecto de urbanización".

Artículo 13.- Sustitúyese el artículo 288 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, por el siguiente:

"ARTÍCULO 288.- A efectos de acreditar la condición de no ser propietarios de inmuebles, a que refiere el inciso primero del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el solicitante y cada integrante mayor de edad y capaz de su núcleo familiar, deberán adjuntar a la demanda una declaración jurada, de no ser propietarios de inmuebles.

La presentación de la declaración jurada será prueba suficiente de la condición de no propietarios de inmuebles, salvo prueba documental en contrario".

Montevideo, 5 de diciembre de 2017

SUSANA PEREYRA
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este proyecto de ley pretende abordar dos problemas fundamentales que hacen al desarrollo de una política de vivienda, equitativa, justa y favorable a los intereses de los más desprotegidos. En los últimos doce años, la política desarrollada por el Poder Ejecutivo, así como la legislación han avanzado mucho en este sentido.

En base a esto, resulta imprescindible promover soluciones enfocadas a la situación precaria de aquellos que se encuentran ocupando colectivamente ciertos inmuebles y de quienes pretenden pasar a ser propietarios, a través del instituto de la prescripción adquisitiva.

En el primer Capítulo del presente proyecto se aborda el tema de Desalojos Colectivos:

Es una realidad que existen inmuebles que han sido ocupados colectivamente y nosotros como legisladores debemos reconocer esa realidad e intentar buscar soluciones tendientes a amparar a sus ocupantes, brindándoles a su vez garantías a sus propietarios.

En este sentido, resulta pertinente destacar que muchas veces detrás de esto, existen verdaderas situaciones de abandono por parte de los propietarios, incumpliendo con sus deberes territoriales.

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.

De esta manera, son los ocupantes quienes terminan cubriendo muchas de las obligaciones y responsabilidades que vienen siendo incumplidas por estos.

Entendemos que en los casos de desalojos masivos, el Estado debe prever instrumentos que le otorguen garantías a ambas partes: ocupantes y propietarios. La razón es que ese tipo de desalojos no se presenta como un problema individual de cada familia, sino que se trata de un conflicto colectivo, que por lo tanto merece ser atendido por parte del derecho.

Este proyecto determina quienes son aquellas personas que se encuentran comprendidas y por cuanto tiempo deben estar ocupando el o los inmuebles. De esta manera, se establece a texto expreso que son cinco o más núcleos familiares que se encuentren ocupando un mismo inmueble o un conjunto de inmuebles que conforman un mismo asentamiento o edificio, por un plazo de 24 meses.

A los efectos demostrar los extremos mencionados, el ordenamiento jurídico consagra la posibilidad de recurrir a diferentes medios probatorios, como la inspección ocular, la prueba testimonial o documental. En este caso, de aprobarse el proyecto de ley, la prueba cobra una importancia más que fundamental, ya que definirá si se aplica al caso concreto un desalojo común o colectivo, los cuales tendrán diferentes regímenes jurídicos. Así los operadores jurídicos cuando se inicie un juicio monitorio de desalojo colectivo que cumpla con los requisitos establecidos en el presente proyecto, podrán excepcionarse y solicitar que se sustancie por la vía correspondiente.

Dicha diferencia radica esencialmente tanto en aspectos procesales como sustanciales. Del punto de vista procesal, se propone que para todos los desalojos

colectivos se aplique el proceso ordinario de conocimiento. Por otro lado, del punto de vista sustancial, se le exige al propietario que presente un proyecto sobre las obras o destino que le dará al inmueble, el que será valorado por el Juez, a los efectos de evitar que el mismo vuelva a ser abandonado y objeto de nuevas ocupaciones.

En el segundo Capítulo del presente proyecto, se aborda modificaciones al régimen de prescripciones adquisitivas quinquenales:

En cuanto a las modificaciones propuestas con respecto a la prescripción adquisitiva, debemos mencionar algunos aspectos de este instituto en nuestra legislación. Si bien, nuestro Código Civil previó desde su origen el instituto de la Prescripción Adquisitiva como modo de adquirir el dominio, los plazos establecidos son verdaderamente largos y engorrosos para cierto sector de la sociedad.

La prescripción adquisitiva de inmuebles, tuvo un cambio sustancial a raíz de la aprobación de la Ley Nº 18.308. Dicha norma, destinada a los sectores más vulnerables de la población, creó la prescripción adquisitiva por cinco años de posesión. La norma en puridad se limita a acotar el plazo de prescripción adquisitiva de determinado tipo de inmuebles (básicamente asentamientos ocupados por personas de escasos recursos) con el propósito de ordenamiento territorial, saneamiento y protección ambiental. Y de amparo y solidaridad con ciudadanos que no superen el nivel de pobreza procurando, en el ámbito territorial y funcional restringido a que refiere la norma, que alcancen una situación de vivienda compatible con la dignidad inherente a su condición de persona humana.

Si bien esta reforma ha sido positiva, ha sido al mismo tiempo de difícil aplicación, con lo cual resulta razonable y oportuno modificar algunas de sus oposiciones.

Básicamente, las modificaciones al instituto de la prescripción adquisitiva quinquenal, apuntan todas a facilitar su aplicabilidad. Estos poseedores, ante su difícil situación, hacen uso del derecho que la propia Constitución de la República les reconoce en su artículo 45: "Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin".

Del propio texto de la norma constitucional, surge uno de los elementos fundamentales que respaldan el proyecto que se pone a consideración: "La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición (...)". De esta manera, queda claro que la ley debe asegurar el acceso a la vivienda y que lograr esto, es una cuestión de interés general. En cumplimiento de dicho derecho, es que se proponen estas modificaciones legislativas.

Por todo lo expuesto, se eleva el presente proyecto de ley para ser considerado por el Cuerpo.

Montevideo, 5 de diciembre de 2017

SUSANA PEREYRA
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO

≠