



CÁMARA DE SENADORES
SECRETARÍA
DIRECCIÓN GENERAL

XLIXª Legislatura
Segundo Período

COMISIÓN DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Carpeta 538/2021

Distribuido: **747/2021**

17 de setiembre de 2021

BIENES INMUEBLES CON DEUDA COMPENSABLE **(artículo 62 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008)**

Abreviación de trámite expiatorio

- Proyecto de ley con exposición de motivos presentado por las señoras Senadoras Amanda Della Ventura, Liliam Kechichián, y Silvia Nane y los señores Senadores Óscar Andrade, Mario Bergara, José Carlos Mahía, Daniel Olesker, Enrique Rubio y Alejandro Sánchez
- Disposiciones citadas

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO 1º (Medidas provisionarias).- Autorízase al organismo expropiante, en el marco de los procedimientos administrativos derivados de las acciones previstas en el artículo 62 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, previo a la toma urgente de posesión, y al amparo de su respectiva competencia, a implementar las medidas provisionarias que resulten pertinentes para garantizar la seguridad edilicia, la salubridad e higiene públicas.

ARTICULO 2º (Tasación suficiente de la Dirección Nacional de Catastro).- Agréguese al artículo 23 de la Ley N° 3.958, de 28 de marzo de 1912, los siguientes incisos:

“En los casos de los inmuebles expropiados al amparo de alguna de las causales del artículo 62 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, no será necesario el nombramiento de perito toda vez que el organismo expropiante invoque la compensación prevista en el referido artículo, y acredite de manera fehaciente la deuda que el inmueble sostiene con el Estado.

Exclusivamente para estos casos será tasación suficiente, la cantidad que surja de la cédula catastral expedida por la Dirección Nacional de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas.”

ARTICULO 3º (Procedimiento).- Agréguese al artículo 37 de la Ley N° 3.958, de 28 de marzo de 1912, los siguientes incisos:

“En los casos de expropiaciones al amparo del artículo 62 de la Ley N° 18308, de 18 de junio de 2008, en donde se compense el monto adeudado con el valor del inmueble, presentada la cédula catastral expedida por la Dirección Nacional de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas, se dará traslado a las partes por su orden, por el término de seis días y si no hubiere oposición, quedará concluido el juicio debiendo dictarse sentencia dentro de los veinte días de subidos los autos al despacho.

El juez no está obligado a aceptar la tasación que surja de la cédula catastral emitida por la Dirección Nacional de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas, pero cuando se aparte de ella, deberá expresar en la sentencia los motivos legales o de hecho que lo induzcan a su apartamiento.”

Handwritten signatures and names at the bottom of the page, including: Andrés De la Ventura, SALVANA NAVEZ, A. SANCHEZ, Oscar Alvarez, M. Barahona, Daniel Olsky, and others.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La incorporación de criterios de ordenamiento territorial y urbano, son de suma relevancia a la hora de planificar y desarrollar políticas de vivienda. En particular, el marco conceptual de dichas políticas debe contemplar la toma de medidas que apunten a desincentivar la extensión de la “mancha urbana”, de forma de potenciar el uso de servicios e infraestructura ya disponible. Esto es en el entendido que la vivienda es un componente de bienestar y por lo tanto integra el elenco de derechos sociales que son responsabilidad del Estado y por ende objeto de políticas públicas específicas.

El acceso a servicios ya instalados y a la facilidad de transporte es clave para la disminución de los costos de la vivienda, para minimizar requerimientos de inversión en infraestructura, para tender a la reducción de los tiempos de desplazamiento, y para propiciar acciones hacia un hábitat más sostenible.

El costo de la vivienda debe ser evaluado de manera amplia: la vivienda más económica es aquella que, además de manejar costos de producción menores, aprovecha al máximo la infraestructura y los sistemas de movilidad pública existentes. Actualmente los Gobiernos Departamentales y el Gobierno Nacional cuentan con varios mecanismos para adquirir suelo que presentan ventajas o desventajas según la situación a priorizar, en términos de plazos, costos, o disponibilidad:

A nivel nacional se destaca especialmente la **Ley N° 19.676**, de 7 de noviembre de 2018, y su decreto reglamentario N° 242/2019, que declara de interés general el **cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana**, de forma de evitar y revertir los procesos en los que se combinen las situaciones de **vacío y degradación** de inmuebles urbanos, lo que se alinea con los deberes a cargo de los propietarios de inmuebles que impuso la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18.308 de 2008 (deber de usar, conservar, cuidar y rehabilitar los inmuebles).

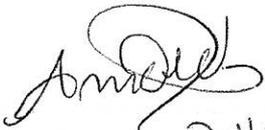
Otro mecanismo relevante es el de **compensación de deuda**, que es comúnmente utilizado en los Gobiernos Departamentales.

Esta herramienta en particular, presenta dificultades asociadas a las **tasaciones** que realizan las distintas instituciones a través de tasadores, peritos y otros agentes responsables de evaluar el valor de mercado de los inmuebles involucrados. Se ha observado que no existen mecanismos uniformes de tasación y que los valores obtenidos varían notablemente según quién sea el responsable, lo que afecta las

transferencias de inmuebles entre actores públicos, entre éstos y actores privados, así como las indemnizaciones fijadas por el Poder Judicial en caso de expropiaciones.¹

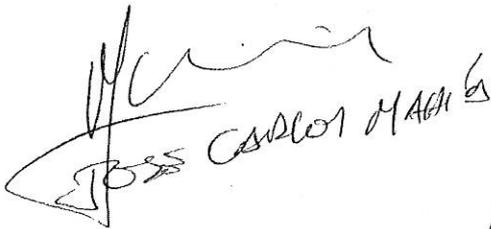
El presente proyecto de ley busca **agilizar el trámite expropiatorio de bienes inmuebles con deuda compensable** previsto en el artículo 62 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, en pos de lograr condiciones más favorables para la adquisición de bienes por parte del Estado y destinarlos a diferentes programas de vivienda y urbanización, en el marco del cumplimiento de su rol de planificador del desarrollo urbano habitacional.

Se plantea a través de su articulado, poner énfasis en la transformación y **recuperación de inmuebles ociosos, vacíos y degradados**, con medidas concretas para agilizar los procedimientos de expropiación de viviendas abandonadas con deudas con las Intendencias que superan el valor del inmueble.


Amanda Delbustros

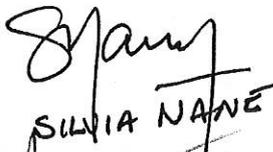

LILIAN KETCHIKAN


MARIO BERGARA

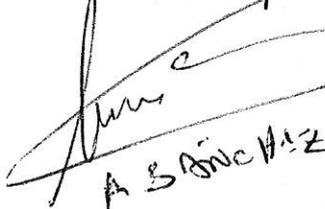

JOSÉ CARLOS MAGAÑA

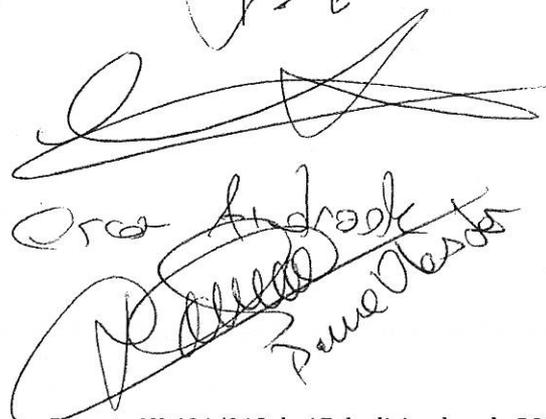

Daniel Olesha


ENRUBIA


SILVIA NAVE


ENRUBIA


A. SÁNCHEZ


Ana Andrea
Ana Andrea
Ana Andrea

¹ "Estrategia Nacional de Acceso al Suelo" aprobada por Decreto N° 421/018 de 17 de diciembre de 2018, Documento Anexo. pág. 51.

DISPOSICIONES CITADAS

Ley N° 3.958, de 28 de marzo de 1912

LEY DE EXPROPIACIONES

Artículo 23.- Iniciada en forma de acción, el juez dará traslado al demandado por el término de seis días, y evacuado éste o dado por evacuado en rebeldía, dispondrá la citación de las partes a un comparendo o audiencia de conciliación.

El comparendo tendrá lugar con las partes que concurren, y si alguien dejare de asistir, o no pudiese avenirse no obstante la exhortación que al efecto les hará el Juzgado, se procederá de inmediato y en la misma audiencia al nombramiento de peritos, designándose uno por cada parte. El perito que hubiere correspondido designar al propietario expropiado, inasistente u omiso, será nombrado por el juez en su primera providencia conjuntamente con un tercero para el caso de discordia, y mientras así no lo fuere podrá ser propuesto por escrito por la parte. La Administración Pública será en idéntico caso apremiada para el nombramiento de su perito.

Artículo 37.- Presentada la tasación por los peritos se dará traslado a las partes por su orden y por el término de seis días, quedando con ello concluso el juicio, debiendo dictarse sentencia dentro de los veinte días de subidos los autos al despacho.

El juez no está obligado a aceptar las conclusiones de los peritos, pero cuando se aparte de ellas, deberá expresar en la sentencia los motivos legales o de hecho que lo induzcan a llegar a otras distintas.

Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE**TITULO V - LA ACTUACION Y CONTROL EN EL MARCO DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL****CAPITULO I - ACTUACION TERRITORIAL**

Artículo 62.- (Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes).- Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, cuando prevean:

- a) La ejecución de las redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstas en los instrumentos.
- b) La ejecución de perímetros de actuación dirigida a la construcción de viviendas de interés social.
- c) La ejecución de programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje y otras similares.

En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para la regularización jurídica de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial. Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta.

En caso que el inmueble registre deudas con el Estado, el respectivo monto adeudado se compensará con el valor de tasación que se efectúe dentro del proceso de expropiación y a los efectos de la toma urgente de posesión, conforme establezca la reglamentación.

En caso que la compensación sea parcial, el ente estatal podrá depositar la diferencia, documentando judicialmente la existencia del adeudo fiscal de acuerdo a las normas respectivas.

Ley N° 19.676, de 7 de noviembre de 2018

**DECLARACION DE INTERES GENERAL EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES
RELATIVOS A LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA EN LOS INMUEBLES
URBANOS VACIOS 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 en los que se combinen las situaciones de vacío y 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 N° 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 10, 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 o esté en situación de baldío.

Artículo 6º.- (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 7º.- (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 8º.- (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 10, 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.

Artículo 9º.- (Inmueble en situación de baldío) Se considera inmueble en situación de baldío, aquel que no contenga edificaciones de clase alguna o las mismas fueren insignificantes y por tanto, sea susceptible de ser ocupado.

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

Artículo 10.- (Diligencia preparatoria)

10.1 Previo al proceso, y a solicitud de cualquiera de los legitimados del artículo 13, 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.

10.2 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.

10.3 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.

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

10.5 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.

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

A) No solicitare la intimación judicial dispuesta en el artículo 12, 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 11.- (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 N° 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 12.- (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 13.- (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 14.- (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 15.- (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 16.- (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 notificará 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 hubiere 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 17.- (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 18.- (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 estos les soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda.

La presunción prevista en este artículo admite prueba en contrario.

Artículo 19.- (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 11, 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 estos le soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda. Esta presunción admite prueba en contrario.

Artículo 20.- (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 11.

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 21.- (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 22.- (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 este, 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 23.- (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 24.- (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 25.- (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 26.- (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 28 y 29. 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 27.- (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 26, 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 28.- (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 29.- (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 30.- (Condenas procesales).- Serán de cargo del ejecutado exclusivamente las costas y demás gastos justificados de la ejecución.

Artículo 31.- (Depósito del saldo de precio).- Si el depósito judicial en el BROU del precio del remate, no tuviera movimiento en un plazo de diez 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 diez años comenzará a computarse a partir de la fecha que luzca la comunicación efectuada por el Juzgado.

Artículo 32.- (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 21 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 33.- (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 34.- (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 35.- (Plazo para la reglamentación).- La presente ley se reglamentará dentro del plazo de ciento veinte días desde su publicación.

Decreto N° 242/019, de 26 de agosto de 2019

REGLAMENTACION DE LA LEY 19.676, RELATIVA A LA DECLARACION DE INTERES GENERAL EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES RELATIVOS A LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA EN LOS INMUEBLES URBANOS VACIOS Y DEGRADADOS**CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1 (Objeto).- El presente Decreto regula la aplicación de las normas y la ejecución de los procedimientos establecidos por la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018, sobre Inmuebles Urbanos Vacíos y Degradados.

Artículo 2 (Suelo urbano).- A efectos de lo previsto en el artículo 3° de la Ley que se reglamenta, se entiende que los suelos categorizados como "urbano consolidado" por los Gobiernos Departamentales, cumplen con las condiciones previstas en el literal a), del artículo 32°, de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

Corresponde a la Intendencia Departamental determinar, en el informe técnico a que refiere el artículo 11° de la Ley que se reglamenta, el cumplimiento de lo previsto en el inciso anterior.

CAPÍTULO II - INMUEBLES DEGRADADOS

Artículo 3 (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.

Las medidas paliativas que se hubieren aplicado al inmueble, con el fin de controlar momentáneamente dichos riesgos y afectaciones, pero sin resolver sus causas, no modifican la condición de deterioro del mismo.

A título enunciativo, se entiende por medidas paliativas las siguientes:

- a) Apuntalamientos, medidas auxiliares de protección o saneado preventivo de las construcciones.
- b) Acciones provisorias para evitar filtraciones a los inmuebles linderos, como sobre techos, corte de la red interna de agua u otras acciones que no sean en sí mismas un sistema de impermeabilización, de abastecimiento o de evacuación de aguas de carácter permanente.

Artículo 4 (Inmueble en situación de baldío).- A los solos efectos de lo previsto en el artículo 9° de la Ley que se reglamenta, se considera edificación insignificante aquella que cumpla al menos con una de las siguientes condiciones:

- a) Su área construida sea inferior a 25 metros cuadrados. Esta área se contabilizará incluyendo el espesor de los muros exteriores que la envuelvan hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente en forma continua, sin desmembramientos.
- b) Por su naturaleza o por ser remanentes de otras construcciones, no sean aptas para que se desarrolle en ellas destinos comerciales, industriales o

habitacionales. 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.

CAPÍTULO III - INFORME TÉCNICO

Artículo 5 (Informe técnico de la Intendencia Departamental). Corresponde a la Intendencia Departamental del lugar del inmueble, elaborar el informe técnico a que refiere el artículo 11° de la Ley que se reglamenta.

El informe deberá cumplir con el formato, el contenido mínimo y demás reglas previstas en el Anexo I, (*) el cual forma parte del presente Decreto.

La Intendencia adjuntará al informe, testimonio de los expedientes administrativos que obren en su poder, relativos a la situación de vacío y degradación del inmueble.

CAPÍTULO IV - PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE

Artículo 6 (Proyecto de rehabilitación). El proyecto de rehabilitación del inmueble a que refieren los artículos 12°, 21° y 32° de la Ley que se reglamenta, deberá elaborarse, presentarse, aprobarse y cumplirse conforme a lo previsto en el presente capítulo.

El proyecto se deberá estructurar en dos partes, una destinada a las acciones inmediatas y otra a las acciones definitivas de rehabilitación.

Artículo 7 (Aspectos formales del proyecto). Desde el punto de vista formal, el proyecto de rehabilitación del inmueble como mínimo deberá:

- a) Contar con todos los recaudos gráficos y escritos necesarios para la cabal interpretación del mismo.
- b) Estar firmado y avalado por arquitecto, o ingeniero civil competente en la materia.
- c) Designar un titular del proyecto.
- d) Constituir una dirección de correo electrónico, consintiendo que la Intendencia Departamental le notifique válidamente en ella todo lo relativo al proyecto.

Artículo 8 (Estructura del proyecto. Acciones inmediatas). El proyecto de rehabilitación del inmueble deberá prever la ejecución de las siguientes acciones inmediatas:

- a) Acciones que permitan eliminar o controlar los riesgos o afectaciones indicados por el informe técnico de la Intendencia Departamental (Anexo I, Numeral III, literal A.1).
- b) 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 el informe técnico de la Intendencia Departamental (Anexo I, Numeral III, literal A.2).
- c) Medidas de mitigación o compensación conforme a las especificaciones del informe técnico de la Intendencia Departamental (Anexo I, Numeral III, literal A.3).

El proyecto deberá establecer un plazo para la ejecución de las acciones inmediatas, el cual no podrá superar los 30 días hábiles. Una vez ejecutadas las acciones inmediatas previstas en el proyecto, las mismas deberán mantenerse vigentes mientras sea pertinente.

Artículo 9 (Estructura del proyecto. Acciones definitivas. Objetivo). El proyecto de rehabilitación deberá prever la ejecución de acciones definitivas que permitan:

- a) Eliminar todas las causas en que se fundó la categorización de inmueble degradado. En el caso de inmueble en situación de baldío, ello supone la construcción de una edificación que permita terminar con el baldío.
- b) Que el inmueble quede en condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad óptimas para el destino que se defina.
- c) Lograr la habilitación de la obra. La habilitación de la obra deberá de entenderse en sentido amplio, en el que se incluye el permiso de construcción, el permiso de obra sanitaria o cualquier otro requisito que la Intendencia Departamental exija para la habilitación de las obras. Se tomarán como estándar mínimo, los criterios definidos por la Intendencia Departamental respectiva, para el otorgamiento de una habilitación final de obra.
- d) Cumplir con las normas y obtener los permisos y habilitaciones de alcance nacional, requeridos para la actividad definida en el proyecto de rehabilitación, como ser, entre otros, los relativos a la Dirección Nacional de Bomberos del Ministerio del Interior, la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas y la Administración de las Obras Sanitarias del Estado.

Artículo 10 (Estructura del proyecto. Acciones definitivas. Contenido). En su parte destinada a las acciones definitivas, el proyecto de rehabilitación deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Un anteproyecto arquitectónico en que se indique la expectativa de rehabilitación del inmueble.
- b) 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.
- c) Un cronograma de obra representado en diagrama de Gantt o similar.

Artículo 11 (Presentación, estudio y aprobación del proyecto de rehabilitación).

11.1 El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a aprobación técnica de la Intendencia Departamental, la que se expedirá en el plazo máximo que fije el Juzgado para ello.

11.2 El proyecto se deberá presentar directamente en la Intendencia, la que emitirá constancia de recibo señalando la fecha de presentación.

11.3 La Intendencia resolverá sobre la aprobación o rechazo del proyecto de rehabilitación del inmueble, fundamentando técnicamente las razones de su resolución y comunicará de inmediato lo resuelto al Juzgado actuante. La Intendencia acompañará a dicha comunicación, testimonio de todas las

actuaciones relacionadas a la presentación, estudio y aprobación o rechazo del proyecto.

11.4 La Intendencia podrá plantear observaciones al proyecto y solicitar información o documentación complementaria o aclaratoria. Notificará de ello directamente al titular del proyecto, a la casilla de correo electrónico constituida, fijando un plazo para el cumplimiento de lo solicitado que no podrá superar los 20 días hábiles.

El plazo con que cuenta la Intendencia Departamental para expedirse, se suspenderá durante el plazo previsto en el inciso anterior.

Transcurrido el plazo fijado, sin que el titular del proyecto levante las observaciones o presente la información o documentación requerida, la Intendencia tendrá por no aprobado el proyecto, lo cual comunicará de inmediato al Juzgado actuante. En dicha comunicación la Intendencia deberá acreditar:

- a) Fecha de presentación del proyecto.
- b) Observaciones realizadas.
- c) Plazo otorgado para levantar las observaciones.
- d) Notificación al titular del proyecto.
- e) Constancia de funcionario de falta de levantamiento de las observaciones dentro del plazo otorgado para ello.

Artículo 12 (Ejecución del proyecto de rehabilitación del inmueble).

12.1 El proyecto de rehabilitación aprobado por la Intendencia Departamental, se deberá ejecutar en las condiciones técnicas y en los plazos previstos en el mismo, debiéndose cumplir con los objetivos de rehabilitación dispuestos en el artículo 9° del presente Decreto.

12.2 La Intendencia Departamental podrá realizar el seguimiento de la ejecución del proyecto, para lo cual el titular del mismo deberá:

- a) Permitirle el ingreso a la obra.
- b) Brindarle la información y documentación que le requiera.

Dicho seguimiento se realizará a los solos efectos de lo previsto en el presente Decreto y la Ley que se reglamenta.

12.3 La coordinación de las visitas de obra y las solicitudes de información y documentación, se realizarán a través de la casilla de correo electrónico constituida en el proyecto de rehabilitación.

12.4 Cuando el titular del proyecto no permita a la Intendencia ingresar a la obra, o no le brinde la información o documentación que ésta le requiera, ello supondrá, a efectos de lo previsto en el presente Decreto y la Ley que se reglamenta, el incumplimiento del proyecto de rehabilitación aprobado.

12.5 La Intendencia comunicará al Juzgado los incumplimientos del proyecto de rehabilitación que detecte en el marco del seguimiento del mismo.

12.6 Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el titular del proyecto deberá presentar al Juzgado actuante, lo siguiente:

a) Una vez ejecutadas las acciones inmediatas, un certificado firmado por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, en el que éste asuma la responsabilidad por las acciones inmediatas ejecutadas y en el que se indique el plazo de vigencia de las mismas.

b) Cada 90 días corridos contados a partir de la notificación de aprobación del proyecto, un informe firmado por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, bajo estricta responsabilidad profesional de este, describiendo el estado de cumplimiento del proyecto aprobado, así como los apartamientos al mismo.

La omisión en la presentación del certificado o los informes referidos en los literales precedentes supondrá, a efectos de lo previsto en el presente Decreto y la Ley que se reglamenta, el incumplimiento del proyecto de rehabilitación aprobado.

Artículo 13 (Cumplimiento del proyecto). Para solicitar que se declare rehabilitado el inmueble, el interesado deberá presentar al Juzgado un certificado suscrito por arquitecto o ingeniero civil competente en la materia, bajo estricta responsabilidad profesional de este, donde se establezca:

a) Que el inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, conforme al destino y la normativa vigente.

b) Que las edificaciones cumplen con el proyecto de rehabilitación aprobado y con los objetivos de rehabilitación previstos en el artículo 90 del presente Decreto.

Se deberá adjuntar al certificado, testimonio de todos los permisos, autorizaciones y habilitaciones departamentales y nacionales obtenidos para el proyecto.

CAPÍTULO V - PRESUNCIONES

Artículo 14 (Presunción de Vacío. Información de la Administración de las Obras Sanitarias del Estado y de la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas).

Para acreditar la presunción referida en el artículo 18° de la Ley que se reglamenta, el legitimado activo podrá solicitar:

a) A la Administración de las Obras Sanitarias del Estado, que informe si el inmueble tuvo conexión de agua potable con servicio contratado 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 Transmisiones 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.

A tales efectos, el legitimado activo proporcionará a la Administración de las Obras Sanitarias del Estado y a la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas, el número de padrón, ubicación del inmueble en la forma más detallada

posible (direcciones asociadas al padrón, localidad catastral, ciudad y departamento) y fecha de la diligencia preparatoria.

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 el inmueble por el cual se requirió información se encuentra en régimen de propiedad horizontal y no cuenta con conexión individual de agua potable, se informará de ello al legitimado activo. En este caso, la información relativa a conexión o consumo de agua potable no se tomará en consideración para configurar la presunción referida en el artículo 18° de la Ley que se reglamenta.

Artículo 15 (Concurrencia de la Administración de la Obras Sanitarias del Estado y de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas, a la diligencia preparatoria). Cuando el Juzgado haga lugar a la diligencia preparatoria referida en el artículo 10° de la Ley que se reglamenta, el legitimado activo dará noticia a la Administración de la Obras Sanitarias del Estado y a la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas de la fecha y hora establecida para la misma, aportando los datos identificatorios del inmueble. Los referidos Organismos podrán concurrir a la inspección judicial, siempre que lo entiendan necesario para recabar o verificar la información solicitada en el artículo anterior.

Artículo 16 (Presunción de Interrupción de obras). A los efectos previstos en el literal C) del artículo 19° de la Ley que se reglamenta, 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.

CAPÍTULO VI - ASPECTOS CATASTRALES

Artículo 17 (Valor de tasación de Catastro). La Dirección Nacional de Catastro fijará el valor de tasación para el remate, según lo establecido por los artículos 25° y 28° de la Ley que se reglamenta, de acuerdo al valor de mercado del inmueble y a solicitud del ejecutante.

Artículo 18 (Valor real de Catastro). Cuando de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 27° de la Ley que se reglamenta, alguna de las unidades o futuras unidades de propiedad horizontal del lote, carezca de valor real asignado por la Dirección Nacional de Catastro, el ejecutante requerirá a ésta la fijación del valor real de todas las unidades o futuras unidades del lote.

La Dirección Nacional de Catastro en base a los datos aportados por sus técnicos profesionales realizará la caracterización y fijará el valor real de las unidades o futuras unidades, expidiendo el certificado de valor real para su remisión al Juez.

A tales efectos podrá realizar las inspecciones del inmueble que se estimen convenientes.

CAPÍTULO VII - ASPECTOS REGISTRALES

Artículo 19 (Inscripciones registrales). Las inscripciones que por la Ley que se reglamenta deban realizarse en los Registros Departamentales o Locales de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, deberán cumplir con los requisitos formales instrumentales y registrales establecidos en la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997 y su reglamentación.

Artículo 20 (Venta Judicial. Levantamiento de inscripciones registrales). Cuando se realice la venta judicial del inmueble prevista en el artículo 26° de la Ley que se reglamenta, 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.

Artículo 21 Rehabilitación del inmueble. Levantamiento de inscripciones registrales). Cuando 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 o de la sentencia, según lo previsto respectivamente en los artículos 17° y 21° de la Ley que se reglamenta.

Artículo 22. No será necesario el control del tracto sucesivo en los siguientes casos:

- 1) Contratos de arrendamientos.
- 2) Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la Ley N° 8.733, modificativas y concordantes, bienes cuyo último titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral.
- 3) Inscripciones de demandas, embargos y demás medidas cautelares oficiadas por los Jueces contra los derechos de los herederos, sobre bienes que aún figuran inscriptos a nombre del causante.
- 4) Inscripciones de actos previstos en el artículo 17 numerales 11, 12, 14 y 18 de la ley 16.871.
- 5) Cuando se otorguen escrituras de venta judicial de inmuebles vacíos y degradados, de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 19.676, de 26 de octubre de 2018.

Fuente: artículo 2°, Decreto N° 333/998 de 17/11/1998.

Artículo 23 (Efectos de la publicidad registral). Se declara que la inscripción de los actos previstos en la Ley que se reglamenta, tiene los efectos previstos en el artículo 54° inciso 1° de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997.

CAPÍTULO VIII - DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 24 (Listado de inmuebles objeto de diligencia preparatoria). 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 prevista en el artículo 10 de la ley que se reglamenta.

El listado deberá contener como mínimo, los siguientes datos del inmueble: número de padrón, departamento, localidad, régimen común o propiedad horizontal, block y unidad.

Se deberá dar de baja del listado a un inmueble cuando:

- a) Se inscriba la demanda, conforme a lo previsto en el artículo 17° de la Ley que se reglamenta.
- b) Se rehabilite el inmueble.
- c) Se verifique lo dispuesto en el artículo 10°, 10.6 de la Ley que se reglamenta.

Artículo 25 (Derecho de preferencia). El accionante podrá ejercer el derecho de preferencia a que refiere el artículo 29° de la Ley que se reglamenta, únicamente en el acto del remate del inmueble, luego de bajarse el martillo. Si ejerce el derecho de preferencia, el accionante quedará, a todos los efectos del proceso, como mejor postor por el precio resultante del remate. De todo ello se deberá dejar constancia en el acta de remate.

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

