



Decreto N° 242/019

26/08/2019

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

VISTO: la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018;

RESULTANDO: que dicha Ley declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana, con especial énfasis en los inmuebles que se encuentran vacíos y degradados;

CONSIDERANDO: I) que resulta necesario reglamentar aspectos vinculados a la declaración judicial de inmuebles urbanos, vacíos y degradados, a la presentación, aprobación y ejecución de los proyectos de rehabilitación de los inmuebles, así como a la eventual venta judicial de los mismos en los casos que no se proceda a su rehabilitación, entre otros;

II) que estos inmuebles representan una importante inversión social acumulada, que corre el riesgo de seguirse deteriorando y no está siendo aprovechada adecuadamente;

III) que además, los inmuebles urbanos, vacíos y degradados, producen un conjunto de impactos y efectos negativos en el entorno urbano, como riesgos y situaciones que pueden afectar la seguridad física de personas, la salubridad pública, la habitabilidad de inmuebles linderos, las relaciones de vecindad y convivencia, la pérdida de patrimonio cultural así como desvalorización de las propiedades circundantes;

IV) que 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, como lo son el de usar, conservar y cuidar los inmuebles;

V) que la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018, sancionó una regulación específica para los referidos deberes, buscando garantizar su cumplimiento en el caso específico de los inmuebles urbanos vacíos y degradados;

VI) que 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;

VII) que a tales efectos, la norma busca aportar herramientas que complementen las ya existentes y permitan a la sociedad uruguaya, acceder a aquellos inmuebles urbanos que pueden generar un mejor y más adecuado aprovechamiento de las infraestructuras y las capacidades urbanas instaladas en las ciudades;

ATENCIÓN: a lo dispuesto por el artículo 168° numeral 4° de la Constitución de la República, la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018, la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y a lo expuesto precedentemente;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

El informe deberá cumplir con el formato, el contenido mínimo y demás reglas previstas en el Anexo I,¹ 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.

¹ANEXO 1 Informe técnico de la Intendencia Departamental (Artículo 11° de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018 y artículo 5° del Decreto Reglamentario)

Fecha del informe:
Fecha de la inspección:

El presente Anexo regula las condiciones en que se deberá elaborar el informe técnico a que refiere el artículo 11° de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018. Además de lo que se dispone a continuación, el informe deberá incluir un relevamiento fotográfico que permita dar cuenta, en la medida de lo posible, de los aspectos informados. (I) Información de identificación del Inmueble

Padrón N°:	Departamento:
------------	---------------

Direcciones asociadas al inmueble:

Protección patrimonial departamental o nacional:

(II) Análisis de los diferentes elementos requeridos por la Ley 19.676 A) Suelo Urbano. Artículo 3° de la Ley 19.676 de 26 de octubre de 2018 / Artículo 2° del presente Decreto.

Concepto

El inmueble se encuentra en suelo subcategorizado como "urbano consolidado".

En caso afirmativo, señalar la norma que subcategoriza el suelo como "urbano consolidado". Solo en caso negativo, se deberá evaluar lo previsto en el cuadro siguiente.

Concepto

Se ubica en suelo urbano que cumple con las condiciones previstas en el literal a), del artículo 32, de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008

Si el suelo no se encuentra en suelo subcategorizado como "urbano consolidado, ni cumple con las condiciones previstas en el literal a), del artículo 32° de la Ley No 18.308 de 18 de junio de 2008, se deberá especificar acabadamente los motivos de la negativa. B) Inmueble Degradado. Artículo 5° de la Ley No 19.676 de 26 de octubre de 2018 / Artículos 3° y 4° del presente Decreto. Determinar si el inmueble se encuentra degradado en los términos de la Ley y el Decreto.

Concepto

Inmueble degradado.

Causa

B.1 Situación de ruina.

B.2 Deteriorado.

B.3 Edificación paralizada.

B.4 Situación de baldío.

Nota: puede existir más de una causa concomitantemente. B.1 - Inmueble en situación de Ruina. Artículo 6° de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018. Si el inmueble se encuentra en situación de ruina se deberá: - Identificar y referenciar las patologías respecto a las edificaciones existentes en el inmueble. Calificar en relación a la inminencia o no de un posible colapso. - Describir los riesgos. Evaluar posibles afectaciones a otras estructuras en caso de falla total o parcial. - Describir las posibles consecuencias. Referenciarlo respecto a padrones linderos, vía pública o posibles ocupantes. B.2 - Inmueble deteriorado. Artículo 7° de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018/ Artículo 3° del presente Decreto. Si el inmueble se encuentra deteriorado, se deberán identificar la o las causas establecidas en la Ley.

Causa

B.2.1 Pone en riesgo la integridad física de las personas.

B.2.2 Pone en riesgo la salubridad pública.

B.2.3 Compromete la habitabilidad de los inmuebles linderos.

Para el punto B.2.1 se deberá: - Identificar y referenciar las patologías respecto a las edificaciones existentes en el padrón. - Describir las posibles consecuencias de las patologías y referenciarlas respecto a padrones linderos, vía pública o posibles ocupantes. Para el punto B.2.2 se deberá: - Describir la situación constatada, referenciando la ubicación dentro del inmueble de las condiciones favorables para la reproducción de vectores biológicos y/o elementos contaminantes. Evaluar riesgos y consecuencias de la situación constatada. Para el punto B.2.3 se deberá: - Describir las fallas en su sistema de impermeabilización, en su instalación sanitaria, en las construcciones de sus edificaciones u otras que pudieran existir. - Indicar las afectaciones de las mismas a los inmuebles linderos. - Describir destino de las áreas afectadas y el grado de compromiso a la habitabilidad del inmueble lindero. B.3 - Inmueble con edificación paralizada. Artículo 8° y 19° de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018. Si el inmueble contiene edificaciones paralizadas se deberá: - Realizar descripción de las mismas. - Establecer en forma fundada el plazo estimado de interrupción de las obras, conforme lo dispone el literal A) del artículo 19° de la Ley. - 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, identificar y describir la situación, e individualizar la torre, bloque o fase del proyecto paralizado. - En caso de existir permiso de construcción, aportar los datos del solicitante del mismo (en especial, nombre, cédula, RUT y domicilio), de acuerdo a lo previsto en el artículo 16° de la Ley. - Informar si durante los veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, la obra careció de permiso de construcción o el mismo se encontró vencido, de acuerdo a lo previsto por el literal B) del artículo 19° de la Ley. B.4 - Inmueble en situación de baldío: Artículo 9° de la Ley 19.676 de 26 de octubre de 2018/ Artículo 4° del presente Decreto. Si el inmueble se encuentra en situación de baldío, se deberá indicar la causa del mismo:

Causa

El inmueble no contiene edificaciones.

El área construida de las edificaciones existentes en el inmueble es inferior a 25 metros cuadrados, de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 4° del presente Decreto.

Por su naturaleza o por ser remanentes de otras construcciones, las edificaciones existentes en el inmueble no son aptas para que se desarrolle en ellas destinos comerciales, industriales o habitacionales.

(III) Listado de observaciones mínimas a levantar para rehabilitar el inmueble degradado Si el inmueble se encuentra degradado, el informe deberá establecer las observaciones mínimas a levantar para rehabilitarlo, las que se dividen en dos partes: A) Acciones inmediatas A.1 Identificar los riesgos y/o afectaciones que deberán ser eliminados o controlados en forma inmediata por poner en riesgo la integridad física de las personas, la salubridad pública o comprometer la habitabilidad de los inmuebles linderos. A.2 Si se entiende pertinente, indicar en forma específica y solicitar, los peritajes, pruebas hidráulicas o manométricas, cateos destructivos o no destructivos, u otra actividad necesarias para evaluar y ampliar las acciones inmediatas. A.3 Si se entiende pertinente, solicitar medidas de mitigación o compensación que mejore la inserción del inmueble en la trama urbana, en especial cuando el inmueble cuente con protección patrimonial o se ubique en zonas de especial consideración territorial. B) Acciones definitivas En todos los casos, el informe contendrá la siguiente leyenda: "Se deberán ejecutar en el inmueble las acciones definitivas que permitan ajustarlo a la normativa nacional y departamental correspondiente, debiendo lograr los objetivos de rehabilitación dispuestos en el artículo 9° del Decreto reglamentario de la Ley N° 19.676 de 26 de octubre de 2018." Firma del técnico actuante: _____ Aclaración de firma: _____





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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:





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

a) A la Administración de la 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 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.

A tales efectos, el legitimado activo proporcionará a la Administración de la Obras Sanitarias del Estado y a la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones 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.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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 agréguese al Decreto N° 333/998 de 17/11/1998 artículo 2 el siguiente numeral: "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."

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.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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.

Artículo 26 Comuníquese, publíquese, etc.

Estudio Notarial Machado

