



SITUACION ACTUAL EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS

Por el Esc. Jorge Machado

Dado la cantidad de consultas recibidas en nuestra página web, se aclara:

El 26 de diciembre de 2012, se aprobó la ley 19.044, la que se promulgó el 28 de diciembre de 2012; y contiene dos artículos:

El primer artículo modifica el artículo 16 de la ley 10.723 (centros poblados) creando una nueva nulidad y limitando aún más la autonomía municipal.

El segundo artículo que dice: *“Declárense válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los Gobiernos Departamentales con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y con anterioridad a la promulgación de la presente ley, así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, cuando éstos o aquéllos hayan sido realizados en infracción a lo dispuesto por los artículos 2º, 15 y 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, y sus modificativas. En dichos casos, no serán aplicables las sanciones previstas en la Ley N° 10.723.”*; soluciona el conocido problema de los llamados fraccionamientos nulos y de los contratos que tuvieron por objeto los predios resultantes de los mismos. Soluciona los fraccionamientos nulos y aquellos que no lo eran pero que fueron tratados como si lo fueran por la administración; convalidando tales fraccionamientos y los contratos que tuvieron por objeto los predios resultantes hasta la fecha de promulgación o sea hasta el 28 de diciembre de 2012.

RESUMEN ACLARATORIO:

1) Fraccionamientos anteriores a la ley 18.308 de 18 de junio de 2008 debidamente aprobados por los Gobiernos Departamentales, nunca fueron ni se consideraron nulos y por tanto su titulación nunca mereció observación alguna.

2) Fraccionamientos posteriores a la ley 18.308 y anteriores a la vigencia de la ley 19.044, algunos fueron nulos y otros considerados nulos por error de interpretación de la norma por diversos agentes de la Administración Pública, por más que contaran con autorización de los Gobiernos Departamentales.

Con posterioridad a la vigencia de la ley 19.044 y por su artículo 2 se convalidan todos los de este periodo que oportunamente hayan sido aprobados por los Gobiernos Departamentales; y por tanto deben ser aceptados los títulos y planos correspondientes al este periodo.

3) Fraccionamientos posteriores a la vigencia de la ley 19.044:

a) Predios inferiores a 300 metros cuadrados tengan o no autorización de los Gobiernos Departamentales son absolutamente nulos.

b) Predios urbanos o suburbanos inferiores a 2000 metros cuadrados sólo serán válidos si son aprobados por los Gobiernos Departamentales. Podrán ser aprobados en la medida que cuenten “...con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo ejecutor correspondiente.”. Esto queda inconcluso dado que la determinación y alcance del cumplimiento de tales requisitos no queda suficientemente aclarada y por tanto eventualmente (esperemos que no) podrá dar





Escritano Jorge Machado Giachero

lugar a nuevos enfrentamientos. Los urbanos o suburbanos superiores a 2000 metros no ofrecen dificultad alguna.

c) Inmuebles rurales inferiores a 5 hectáreas o 3 hectáreas en los departamentos de Montevideo y Canelones son absolutamente nulos tengan o no aprobación de los Gobiernos Departamentales de conformidad a la redacción dada al artículo 16 de la ley 10.723 por la ley 19.044; antes si contaban con autorización no eran nulos aunque por error se los considero y de ahí que la convalidación antes referida también alcance a éstos.

Los rurales de mayor superficie a la indicada no requieren autorización alguna.

Estudio Notarial Machado

