

SESIÓN DEL DÍA MARTES 16/10/2018

16.- Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)

Como el segundo punto del orden del día quedó para el 7 de noviembre, se pasa a considerar el asunto que figura en tercer término del orden del día: "Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)".

—Léase el proyecto.

—En discusión general.

Tiene la palabra la miembro informante en mayoría, señora diputada Gabriela Barreiro.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Señor presidente: agradezco a mis colegas miembros de la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente por dejarme ser la miembro informante de este proyecto de ley.

Queremos informar que esta iniciativa sobre inmuebles urbanos, vacíos y degradados declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana. La Comisión aconseja al Cuerpo su aprobación.

Existe en el país un alto número de inmuebles situados en áreas urbanas consolidadas que cuentan con acceso a todas las redes de infraestructura y a todos los servicios, pero están vacíos, sin uso y degradados.

Con esta iniciativa se trata de legislar para promover el cumplimiento de las obligaciones legales del propietario, recurriendo a la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado.

—Si el propietario no comparece, no puede rehabilitar el inmueble o no tiene interés en ello, se prevé su venta judicial a efectos de que un nuevo propietario lo rehabilite.

El derecho a la propiedad está protegido por el artículo 7º de la Constitución, pero esa disposición también hace referencia a los límites que puede tener, por razones de interés general.

—Este proyecto tiene como fundamento el concepto de uso social de la propiedad, introducido en nuestra legislación a través de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008 -Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible-, y en especial por su artículo 37, en el que se establecen los deberes relativos a la propiedad inmueble, de los cuales destacamos, por ejemplo, el de conservar, por el cual todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el gobierno departamental competente.

—También mencionamos el deber de cuidar, por el cual los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a la intrusión de terceros, haciéndose responsables, en caso de negligencia, de las acciones que estos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.

La existencia en suelo urbanizado de inmuebles visiblemente vacíos, sin uso y degradados produce impactos y efectos negativos en el entorno urbano, que inciden en la convivencia social...

Señor presidente, solicito que me ampare en el uso de la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Sebastián Sabini).- Puede continuar, señora diputada.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Decía que esos efectos pueden generar afectación a los inmuebles linderos y conflictos de convivencia, como riesgos y situaciones que pueden incidir en la seguridad física de personas y bienes, en la salubridad...

—...la habitabilidad, las relaciones de vecindad, así como en la desvalorización de las propiedades.

La estructura del proyecto tiene cuatro ejes. El primero tiene que ver con el alcance. El proyecto alcanza todos los inmuebles, cualquiera sea su destino, que conjuguen acumulativamente una triple condición. La primera es que sean inmuebles degradados. El inmueble estará degradado cuando tenga edificaciones en ruinas o paralizadas, se encuentre deteriorado o esté en situación de baldío, es decir que ponga en riesgo la integridad física de las personas o la salubridad pública, o comprometa la habitabilidad de los linderos. El proyecto aborda en forma específica las obras paralizadas. Las características especiales de este fenómeno requirieron la inclusión de una norma específica para atenderlo: el artículo 27. La segunda condición es que sean inmuebles vacíos u ocupados irregularmente durante un plazo mínimo de veinticuatro meses continuos. La tercera condición es que los inmuebles se ubiquen en suelo urbano consolidado, en los términos previstos por el artículo 32 de la Ley N° 18.308. El vacío o la degradación del inmueble por sí solos no son suficientes para que el inmueble sea alcanzado por esta herramienta legal.

El segundo eje tiene que ver con el objetivo del proyecto: la rehabilitación de los inmuebles, ya sea por el propietario actual o por el nuevo, es decir, por quien lo compre en venta judicial, que estará obligado a la rehabilitación.

El tercer eje es la no intromisión en la trama de relaciones jurídicas relativas al inmueble. Para el caso en que se llegue a la venta judicial, el producido del remate quedará depositado judicialmente a efectos de que todo aquel que pretenda derechos sobre el inmueble los ejerza en el orden de prelación correspondiente y con respecto al producido en el remate.

El cuarto eje -el más importante desde el punto de vista jurídico- es la estructura procesal. En la medida en que se encuentran en juego limitaciones al goce del derecho de propiedad y en algunos casos se pueda terminar con la venta forzada del inmueble, se optó por establecer la tramitación de todo el proceso en sede judicial, ante tribunales letrados en materia civil, de forma de dar las máximas garantías también a los propietarios.

El proyecto de ley consta de treinta y cinco artículos distribuidos en seis capítulos.

El Capítulo I establece las disposiciones generales por las que se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble, definiendo como objeto su promoción, para evitar y revertir los procesos en los que se combinen situaciones de vacío y degradación de inmuebles urbanos.

El artículo 3º consagra su ámbito de aplicación: "los inmuebles ubicados en suelo urbano, cualquiera sea su destino, que se encuentren vacíos y degradados", y establece, como excepciones, los inmuebles nacionales de uso público y aquellos ubicados en suelo urbano, cuando este último no sea de categoría urbana consolidado. Para que se aplique la ley deben cumplirse los tres requisitos en forma conjunta, es decir, que estén vacíos, degradados y que estén en suelo urbano. El artículo 477 del Código Civil establece: "Los bienes de propiedad nacional, cuyo uso pertenece a todos los habitantes del Estado, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos del Estado. Los bienes de propiedad nacional, cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes privados del Estado o bienes fiscales (artículos 1193, 1194 y 1668)". Es decir que este proyecto excluye los bienes de uso público que pertenecen a todos los ciudadanos. Para los bienes de uso privado se podría aplicar el mecanismo previsto en esta ley.

Los artículos 4º a 9º, que figuran en el Capítulo II definen los conceptos de inmuebles vacíos y degradados. El artículo 4º define el inmueble vacío como aquel que se encuentre desocupado u ocupado precariamente, por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos y, además, establece un plazo de cómputo desde la fecha de la diligencia preparatoria que determine el estado de ocupación del inmueble hacia atrás.

Cabe aclarar que este proyecto no crea la ficción de que el inmueble estuvo vacío los veinticuatro meses previos a la diligencia. La diligencia es la inspección judicial y constata el vacío actual, que deberá probarse durante el proceso.

El artículo 5º define el inmueble degradado como el que se encuentre en "situación de ruina, deterioro o tenga una edificación paralizada o esté en situación de baldío".

El artículo 6º define el inmueble en situación de ruina. El artículo 7º, el inmueble deteriorado; el artículo 8º, el inmueble con edificación paralizada.

Asimismo, el artículo 9º define el inmueble en situación de baldío como "aquel que no contenga edificaciones de clase alguna o las mismas fueren insignificantes y, por tanto, sea susceptible de ser ocupado". Esta definición de terreno baldío no estaba incluida en la propuesta original del Poder Ejecutivo.

El Capítulo III refiere a los procesos previos a la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado, en los artículos 10 a 12.

La diligencia preparatoria -artículo 10- tiene por finalidad constatar la situación ocupacional y de conservación del inmueble. Además, en el artículo 11 se prevé que la intendencia respectiva realice informes técnicos sobre aspectos fundamentales relativos al inmueble.

Cuando el informe de la intendencia establezca que el inmueble se encuentra degradado, el proyecto prevé en su artículo 12 que se intime judicialmente a los titulares registrales del derecho de propiedad para que procedan a su rehabilitación.

El Capítulo IV regula el proceso de la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado, en los artículos 13 a 21. La legitimación activa para iniciar este proceso la tienen el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda.

En cuanto a la estructura procesal, se prevé que la declaración judicial del inmueble vacío y degradado se tramite por el proceso ordinario. La sentencia judicial deberá determinar si el inmueble se ubica en un suelo urbano consolidado y si se encuentra vacío y degradado. En el caso de que se declare un inmueble urbano vacío y degradado, se condena a los titulares registrales del derecho de propiedad a rehabilitarlo y se les otorga un plazo de veinte días para que presenten y luego ejecuten, en un plazo perentorio de un año, un proyecto de rehabilitación que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente, bajo apercibimiento de procederse a la venta judicial. La reglamentación establecerá las condiciones técnicas y los plazos de inicio y ejecución de las obras que deberán contemplar los proyectos. El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a consideración técnica de la intendencia, que se deberá expedir en un plazo máximo de treinta días.

El Capítulo V establece los aspectos relativos a la venta judicial del inmueble. Si el propietario no cumple con la rehabilitación del inmueble en los términos dispuestos en la sentencia, se abre el proceso de venta judicial previsto en este Capítulo, en los artículos 22 a 32.

La venta judicial se realizará de acuerdo con lo establecido para la vía de apremio -inciso final del artículo 377 del Código General del Proceso-, con algunas modificaciones específicas, de las cuales corresponde resaltar las siguientes.

En cuanto a la titulación del inmueble, en el artículo 24 se estipula que en la venta judicial el título traslativo de dominio será considerado autónomo y perfecto, dando inicio a un nuevo proceso dominial. En la ejecución no se realizará la agregación, el estudio ni la aprobación de los títulos.

Por el artículo 26 se protegen los derechos de los propietarios y demás personas que aleguen derechos sobre el inmueble. En cuanto a las edificaciones paralizadas, el artículo 27 pretende dar solución a una problemática de larga data, con la regulación de un mecanismo especial.

Con respecto a las políticas públicas, los artículos 28 y 29 habilitan al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y a la Agencia Nacional de Vivienda a adquirir los inmuebles alcanzados por el proyecto.

Finalmente, el Capítulo VI establece una serie de disposiciones transitorias en los artículos 33 a 35.

Las categorías de vacío y edificación paralizada requieren de un aspecto temporal para su configuración, establecido en los artículos 4º y 8º,

respectivamente. Para considerar que el inmueble está vacío se exige que se encuentre desocupado durante los veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, mientras que la edificación paralizada demanda que la obra haya estado interrumpida durante el mismo lapso. En tal sentido, los artículos 33 y 34 toman en cuenta lo ocurrido en materia de desocupación del inmueble e interrupción de obras en los dieciocho meses previos a la entrada en vigencia de la ley, con el objetivo de que el instrumento legal se encuentre plenamente operativo a los seis meses de su entrada en vigor.

Por los motivos expuestos, reitero que la Comisión aconseja al Cuerpo la aprobación del presente proyecto de ley.

Gracias, señor presidente.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Sebastián Sabini).- Tiene la palabra la señora diputada.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Señor presidente: complementando el detallado y pormenorizado informe realizado por la señora presidenta de nuestra Comisión, quiero hacer una breve exposición, para enfocar este proyecto de ley.

Existe un número muy importante de viviendas visiblemente vacías y degradadas en nuestro país, asentadas en zonas urbanas en estado de consolidación, es decir que tienen acceso a todas las redes de infraestructura y de servicios. Esta situación genera que los entornos de estas viviendas y la convivencia con los inmuebles linderos se vean afectados de forma negativa. Es una problemática multidimensional, en la que inciden variables del tipo social, económico e institucional.

El objetivo principal de esta iniciativa es la promoción de los deberes sobre la propiedad y asegurar su cumplimiento. Se pretende que los inmuebles vacíos y degradados puedan rehabilitarse para integrarlos a la ciudad, ya sea en manos de sus propietarios o de nuevos adquirentes.

Este proyecto de ley está relacionado con parte del artículo 37 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el que se relatan de forma muy concreta los deberes generales relativos a la propiedad del inmueble y se imponen los deberes de usar, conservar y cuidar los inmuebles.

Con relación al deber usar, se establece: "Los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley y las determinaciones que se establezcan [...] durante su aplicación".

Con respecto al deber de conservar, se expresa: "Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente".

En cuanto al deber de proteger el medio ambiente y la diversidad, se determina: "Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial [...]. Se comprende el deber de

resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo".

Respecto al deber de proteger el patrimonio cultural, se establece: "Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico".

En lo referente al deber de cuidar, se dice: "Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a intrusiones de terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que estos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales".

Con relación al deber de rehabilitar y restituir, se expresa: "Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental".

El hecho de declarar un inmueble vacío y degradado busca que el propietario cumpla con su deber de conservación y rehabilitación del inmueble, para que sea aprovechado y socialmente utilizado, además de conservado. Si por algún motivo el propietario no está interesado o no puede realizar la rehabilitación del inmueble, se prevé la venta judicial, a efectos de que quien lo adquiera lo rehabilite y pueda ser integrado a la ciudad.

La limitación al derecho de propiedad cuida el propio derecho a la propiedad. Un inmueble vacío y degradado genera a los dueños de los inmuebles linderos y cercanos grandes perjuicios no solo económicos, sino de seguridad y de convivencia, que afectan el goce del derecho de propiedad. Al igual que otros derechos, este es protegido por el Estado, pero tiene como límites los derechos de otros y el interés común.

También las edificaciones sin finalizar son un problema para la ciudad, ya que generan una diversidad muy compleja de conflictos respecto a los derechos e intereses de propietarios, de compradores y de acreedores, en particular, cuando se trata de futuras unidades de propiedad horizontal, motivo por el cual deben ser tratados de forma especial.

Debemos entender que el universo de posibles aplicaciones de este instrumento es muy amplio, debido a la variedad de situaciones con relación a los propietarios; hay que considerar si se trata del ámbito público, privado, jurídico; si hay deudas, si existen terceros con derechos sobre el inmueble, si el inmueble está ocupado o desocupado, etcétera. Por eso, este proyecto plantea trabajar con los propietarios, para que sean quienes asuman el deber de rehabilitar el inmueble, y habilita al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y a la Agencia Nacional de Vivienda a demandar judicialmente la rehabilitación.

De no cumplirse con la rehabilitación del inmueble, se da el proceso de venta judicial, en busca de un nuevo propietario que cumpla con los deberes sobre la propiedad definidos en la sentencia.

También existe la posibilidad de vincular algunas políticas sociales en materia de vivienda y bienestar con estos inmuebles vacíos y degradados, ante la falta de interesados en el remate y el derecho de preferencia a favor del

Estado: se habilita a la Agencia Nacional de Vivienda y al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a adquirirlos.

Desde nuestra bancada, desde la izquierda, comprendemos que la ciudad es un bien de carácter público y colectivo. Es en el derecho a la ciudad para todos sus habitantes que se desarrolla en su máxima expresión el derecho a acceder y a permanecer en la vivienda. Por lo tanto, este proyecto de ley intenta proveer nuevas herramientas que, con las YA existentes, permitan que la sociedad acceda a los inmuebles urbanos para darles un mejor uso, aprovechando la inversión social acumulada en términos de infraestructura y capacidades urbanas.

Esto es cuanto quería decir.

Muchas gracias.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Sebastián Sabini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Gracias, señor presidente.

El Partido Independiente va a acompañar en general el proyecto porque comparte su espíritu y el objetivo que persigue, según lo que se nos transmitió en la Comisión.

Para nosotros es fundamental declarar de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad de los inmuebles urbanos y promover su cumplimiento. Estos dos aspectos hacen que estemos de acuerdo con el proyecto y que lo votemos en general.

Por otra parte, esta iniciativa denota un problema que desde hace tiempo tiene Uruguay y que todavía no se ha resuelto: la vivienda. Entendemos que se debe apelar a distintos instrumentos para buscar soluciones. Lamentablemente, no se avizora en el corto plazo una solución a una problemática tan grave para todos los uruguayos.

Como decíamos, el espíritu de promover los deberes y asegurar su cumplimiento es fundamental. Tenemos que hacer cumplir lo que establece la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en cuanto a la conservación y al cuidado de la propiedad. La intención es que el propietario sea quien rehabilite el inmueble. En definitiva, eso es lo que queremos que se fomenta a través de esta iniciativa.

Lamentablemente, no siempre es posible que el propietario cumpla con lo que determina la ley, es decir, el buen cuidado de su propiedad. En ese caso, la iniciativa que estamos analizando concluye que la propiedad debe ir a remate.

Ahora bien, este proyecto presenta algunos otros aspectos que es importante destacar, como las condiciones que deben tener la propiedad y el inmueble en cuestión. Estamos haciendo referencia a inmuebles que se encuentran en un área urbana consolidada, que han estado vacíos o con ocupación irregular durante veinticuatro meses y que están degradados. Aclaro que el término "degradados" significa inmuebles que están en ruinas o presentan un deterioro importante, o se trata de una construcción paralizada. ¡Vaya si los

representantes por el departamento de Maldonado -como yo- conocemos construcciones paralizadas durante muchos años! En este sentido, creemos que se debería agregar algo al proyecto, para evitar la tentación de las especulaciones inmobiliarias y que una construcción paralizada no devenga en un cambio en las reglas de juego a favor de algunos inversores, como desgraciadamente ya ha pasado en nuestro departamento.

Para nosotros es importante que las tres condiciones mencionadas se den simultáneamente. En particular, nos parece fundamental la referencia a que el inmueble se encuentre en áreas urbanas consolidadas. Esto significa que estamos apuntando a zonas que ya tienen infraestructura y servicios instalados, es decir, a lugares en los que toda la sociedad ya aportó para que tuvieran luz, agua, saneamiento, tratamiento de aguas pluviales y demás servicios sociales. Es importante apuntar a esas áreas consolidadas, ya que muchas de ellas hoy se encuentran desaprovechadas y sin usarse para el fin que fue inicialmente previsto.

Por estos motivos, vamos a votar afirmativamente el proyecto en general, a pesar de que no acompañaremos algunos de sus artículos.

Por otra parte, este tipo de inmuebles vacíos generan impactos negativos preocupantes para la sociedad y la ciudad a nivel de la seguridad pública, del riesgo edilicio, y de la integridad física de los vecinos y de los transeúntes. También afecta negativamente el entorno, el paisaje, la economía, etcétera.

Voy a aprovechar esta oportunidad para mencionar cuáles son los artículos que no vamos a votar y cuáles son los motivos por los cuales no los compartimos.

No acompañaremos los artículos 4º y 8º. Cabe aclarar que estamos de acuerdo con el primer inciso del artículo 4º, que establece que se considera inmueble vacío el que se encuentre desocupado por un plazo no menor a veinticuatro meses, de forma continua.

Por otro lado, se menciona que la inspección a la propiedad se hará con retroactividad, es decir, hacia atrás. Cuando leí esto me dio la sensación de que no tenía que ir un arquitecto, un ingeniero, un técnico, sino un vidente para saber desde cuándo el bien estaba abandonado o desde cuándo tenía degradación porque estaba vacío; yo diría que esto es contradictorio con lo que expresa el artículo 18, por cuanto establece algunos aspectos para determinar cuál es el período en el que se encuentra desocupado, teniendo en cuenta el consumo de los distintos servicios públicos.

Tampoco vamos a acompañar el artículo 9º, que involucra los terrenos baldíos, señor presidente, porque no queda clara la diferenciación de los distintos tipos de terreno, y en suelo urbano consolidado muchas veces hay predios de gente que los compró con mucho sacrificio, pero que todavía no ha podido construir su vivienda y no necesariamente son terrenos baldíos o abandonados. Por eso, tampoco lo acompañaremos.

Finalmente, no votaremos el artículo 24, que dice que no se expedirán títulos para el remate, lo que me parece extraño, aunque no tengo formación notarial, porque siempre que se realiza un acto de este tipo se estudian los títulos. Es habitual realizar el estudio de la propiedad para ver si hay embargos

pendientes, promesas inscritas o hipotecas. Creo que puede haber alternativas, por más que no se encuentre a los propietarios, para contar con los títulos que darían la continuidad de la historia del inmueble; lo prefiero a lo que se determina en el presente proyecto, que es como reescribir la historia.

Por estos argumentos, señor presidente, votaremos este proyecto en general y varios de sus artículos, pero no acompañaremos los que mencionamos, así como tampoco el último capítulo de la iniciativa.

Muchas gracias.

20.- Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)

Continuando con la consideración del asunto en debate, tiene la palabra el señor diputado José Andrés Arocena.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Señor presidente: vamos a votar en general este proyecto de ley. Entendemos que tiene algunas connotaciones acerca de las que nos expresaremos en su momento, durante la discusión particular, pero lo votaremos porque está relacionado con una realidad y, después de años y años, da una solución.

En nuestro Partido Nacional todas las voces han sido absolutamente respetuosas y han dado cuenta de una gran diferencia de criterios, pero prima el concepto de que tenemos que hacer algo. Este es un proyecto de ley que ha sido discutido en el Senado. Hemos leído las referencias hechas por el doctor Correa Freitas en esa Cámara, que le dan valor a la iniciativa, por su constitucionalidad, y esas palabras nos han hecho considerar que merece ser votada.

En todos nuestros pueblos y ciudades tenemos realidades que se suceden año tras año sin una solución o una mejora a la situación urbana. Este proyecto de ley no es perfecto, sino perfectible, pero intenta mejorar la realidad de nuestras localidades.

A nosotros nos ha generado muchas dudas en todo este tiempo. No nos parecen adecuadas algunas cuestiones, porque hay vigente una ley de expropiación. Entendemos que las intendencias no han hecho el uso necesario y suficiente de esa ley, pero también hemos encontrado que no ha sido una herramienta fácil de utilizar y de aplicar en la realidad concreta.

Por lo tanto, reitero que votaremos en general este proyecto de ley y haremos algunas salvedades al considerar los artículos.

Muchas gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Ope Pasquet.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Señor presidente: la bancada del Partido Colorado resolvió por mayoría acompañar en general este proyecto de ley, sin perjuicio de votar negativamente algunas de sus disposiciones. Nos parece que el apoyo general se justifica porque el proyecto viene a encarar un problema que todos

conocemos, que es real, que existe, y a veces tiene consecuencias muy graves para quienes lo padecen.

La situación de los inmuebles vacíos y deteriorados no perjudica solamente a los propietarios de esos inmuebles. Tampoco perjudica solo a la ciudad en general, sino que a veces genera perjuicios muy serios, muy graves, a los propietarios linderos y a los vecinos de la zona en la cual se encuentran. ¿Quién no conoce inmuebles con esas características que sirven de base para que se instalen malvivientes, bocas de pasta base, donde se da un cúmulo de situaciones que gravitan en los propietarios linderos, que terminan en la seccional policial más próxima, y que determinan que los vecinos hagan lo que esté a su alcance -por lo general es muy poco- para enfrentar ese tipo de problemas?

También hay otro tipo de casos en los que no están en juego situaciones de corte delictivo o paradelictivo, pero estropean muy seriamente el aspecto de la zona. Recién recordaba con algunos compañeros que durante muchos años -dos décadas por lo menos- veraneé con mi familia en Atlántida, y que en la plaza central, en la plaza Artigas, donde está el monumento a Artigas y un ibirapitá -un lugar emblemático de un hermoso balneario-, había un edificio de propiedad horizontal -me dicen que sigue estando- que comenzaba a construirse. La construcción se detuvo por problemas que habrán tenido los propietarios o los inversores, y la osamenta de ese edificio quedó en el centro de Atlántida. Han pasado las décadas y sigue igual, afectando evidentemente la imagen de una ciudad balnearia importante, prestigiosa, muy linda, que todos deberíamos cuidar de otra manera.

Entonces, me parece que este proyecto responde a una necesidad real, evidente, y eso determina, en principio, nuestra aproximación favorable a esta iniciativa.

Para hacer frente a esta situación se dispone un procedimiento que lo que procura no es que el Estado se quede con el inmueble; ese no es el objetivo. En ese sentido, hay una diferencia clara: no es una expropiación. Lo que se busca no es que el Estado o una entidad pública cualquiera se quede con el inmueble. Lo que se pretende es que el propietario se haga cargo de sus obligaciones y termine con la situación de vacío y deterioro. Por eso, tras una primera constatación del estado en que se encuentra el inmueble, se le intima a que ponga fin a esa situación, a que presente un proyecto para rehabilitarlo.

¿Que el plazo de la intimación es exiguo? A mi juicio, sí, lo es; he compartido esta apreciación con otros compañeros de nuestra bancada. Los veinte días que prevé el artículo 12 del proyecto pueden resultar insuficientes, pero lo que se busca es eso. Si el propietario no cumple con esa primera intimación, comienza un proceso judicial que va a tener la forma del juicio ordinario, con las máximas garantías que puede otorgar nuestro ordenamiento jurídico. Esto no se resuelve en forma administrativa, por el úcase de un funcionario. Es un proceso judicial con todas las garantías. Tanto es así que hasta se ha observado en el Senado, por ejemplo, que el juicio ordinario puede durar años -muchos años- y que en esa medida no se estaría cumpliendo con la voluntad del legislador de poner coto al tipo de situaciones que estamos señalando. Quizás hasta se peque de exceso de garantismo, porque la solución

va a venir recién al final de un proceso que puede admitir hasta dos instancias y, eventualmente, casación, y durar muchísimo. Pero es una forma de contemplar el derecho de propiedad del que se encuentre en situación de demandado en este proceso.

Todo comienza con una inspección judicial que se realiza con la presencia de un representante técnico del gobierno departamental de que se trate. Luego, los organismos que pueden poner en marcha el proceso son el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o la Agencia Nacional de Vivienda. Entonces, convergen para dar garantías al propietario, en primer lugar y ante todo, el Poder Judicial, porque -repito- todo se hace a través de un juicio ordinario; en segundo término, el gobierno departamental, que enviará a un técnico a verificar que realmente se trate de un terreno urbano consolidado -según la expresión que se emplea en el proyecto, que viene de la Ley N° 18.308- y que, en efecto, haya deterioro, etcétera, y, en tercer lugar, la representación del Poder Ejecutivo y la Agencia Nacional de Vivienda, que son los que pueden asumir el rol de parte actora en este proceso. Son tres instituciones estatales que convergen para dar todas las garantías a quien se encuentre afectado por esta situación.

En términos generales -repito-, nos parece que las garantías están dadas y se utiliza un procedimiento adecuado para poner fin a una situación que debe ser encarada y resuelta.

Dicho esto, que justifica nuestro voto afirmativo en general, debo señalar también que algunas disposiciones particulares nos merecen reparos al punto de que no habremos de acompañarlas con nuestro voto.

En primer lugar, el artículo 4° del proyecto define lo que es un inmueble vacío, y dice que la desocupación refiere exclusivamente a personas. ¿Cómo debe interpretarse este giro? Lo pregunto directamente a la señora miembro informante. ¿Qué quiere decir que la desocupación refiere exclusivamente a personas? Por ejemplo, si un inmueble fuera utilizado como depósito o como archivo -vaya uno a saber- y estuviera en perfectas condiciones, no sería abandono ni desocupación, aunque nadie pernoctara allí. En esa situación, ese inmueble estaría afectado a una finalidad perfectamente legítima y regular que, a nuestro juicio, no justificaría que se pusiera en marcha este procedimiento. Insisto en que esto no está resuelto por el artículo 4° en términos que nos merezcan aprobación.

En cuanto al artículo 9°, que refiere al inmueble en situación de baldío, puedo decir que la situación es todavía más compleja, por consideraciones que se han vertido en sala y que nosotros acompañamos. Creo que este artículo quiebra la lógica establecida en las primeras disposiciones del proyecto, porque se hace hincapié en que tienen que darse de manera combinada -es un giro que se introdujo en el Senado- la situación de vacuidad y degradación del inmueble, y aquí se abandona ese criterio, porque a los efectos del baldío no hay degradación ninguna, sino que alcanza con que esté vacío. ¿Eso justifica poner en marcha los procedimientos establecidos en esta norma? Me parece que la sola condición de baldío no lo justifica, porque puede tratarse de alguien que ha comprado ese inmueble y está esperando tener el dinero suficiente para edificar; el predio puede estar debidamente cercado y protegido, de manera de

impedir la llegada de intrusos, ocupantes, etcétera, para que el inmueble no genere ningún perjuicio a los vecinos ni a sus linderos. Puede tratarse de alguien que haya comprado ese inmueble para edificar cuando llegue el momento oportuno y que esté esperando esa instancia. Mientras el inmueble esté debidamente cercado y protegido, no habría que interponer ninguna objeción. En fin, nos parece que la disposición del artículo 9º sobre terreno baldío merecía otra elaboración, y en las condiciones en las que está no la vamos a acompañar.

El artículo 12 establece un plazo de veinte días para la primera intimación judicial. Es un plazo para presentar un proyecto de rehabilitación del inmueble. Nos parece que veinte días es muy poco y consideramos que el plazo debería ser mayor. En ese lapso, una persona puede estar enferma, operada o realizando un viaje al exterior. Nos parece que es un plazo claramente insuficiente y se ve que es un criterio firme de los redactores del proyecto, porque reaparece después en la sentencia definitiva. Reitero que nos parece un plazo exiguo y no lo vamos a acompañar.

El artículo 17 contempla la situación que se genera cuando el propietario vende el inmueble y el adquirente pretende comparecer en el proceso. Lo que se dice al respecto es que el sucesor, es decir, el adquirente, podrá comparecer en el proceso, si el actor lo consintiere, en sustitución del demandado. No vemos la razón para asignar esa potestad libérrima al actor de consentir o no que el nuevo propietario del inmueble sustituya al antiguo en el proceso judicial. Debería producirse solamente si hubiere razones de fondo, que no se me ocurre cuáles podrían ser. Dejar librado a la voluntad discrecional de la parte actora que opere o no la sustitución procesal del enajenante por el adquirente no nos parece de recibo, y en ese punto también votaremos negativamente.

En el artículo 21 figura otra vez el plazo de veinte días. Es el tiempo que la sentencia definitiva otorga al demandado en el caso de condena para que presente un proyecto de rehabilitación. Señalo nuevamente el carácter garantista del proyecto, porque después de haberlo intimado al principio del proceso se vuelve a intimar al final con la sentencia. Es decir que se da una nueva oportunidad para salir de esa situación, presentando un proyecto de rehabilitación del inmueble. Si esto no sucede, se seguirá adelante con la venta judicial.

Finalmente, los artículos 33 y 34 indican que deberá computarse un plazo de dieciocho meses anterior a la entrada en vigencia de la ley. Nos parece que esta forma de retroactividad no es de recibo, es decir que los plazos deberían computarse a partir de la entrada en vigencia de la ley, porque eso es lo que mejor contempla las garantías exigibles en este tipo de situaciones.

Con estas salvedades, vamos a acompañar en general este proyecto de ley, pidiendo oportunamente el desglose de los artículos 4º, 9º, 12, 17, 21, 33 y 34, porque los votaremos negativamente.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Alfredo Asti.

SEÑOR ASTI (Alfredo).- Señor presidente: con mucha satisfacción vamos a votar este proyecto de ley que envió el Poder Ejecutivo.

Como han dicho otros legisladores, entendemos que es absolutamente necesario encarar este asunto teniendo en cuenta el interés general. Todos sabemos que en nuestras ciudades -en Montevideo es más visible, aunque también ocurre en muchas ciudades del interior- existen casos de abandono de inmuebles, tanto desde el punto de vista físico como jurídico, que traen perjuicios notorios para los vecinos y para la sociedad en su conjunto. Hay que tener en cuenta las inversiones públicas y privadas que se realizan en las áreas urbanizadas de las ciudades, como por ejemplo los servicios públicos directamente vinculados con el inmueble -electricidad, agua, saneamiento, etcétera-; los servicios generales de la zona, como el transporte público o el alumbrado, y otros que también están diseñados para zonas urbanizadas, como educación, salud, seguridad, etcétera. Tener una parte relativamente importante de ese entramado urbano sin el uso para el cual se supone que se construyó parece una falta de racionalidad.

Se habla de edificios abandonados -utilizo este término porque es el que usamos en la Legislatura pasada, cuando promovimos, conjuntamente con el diputado Guarinoni y otros actores vinculados con el tema de la vivienda, dos proyectos de ley que refieren a inmuebles declarados judicialmente en abandono- o de inmuebles vacíos y degradados, según la terminología que usa el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en este proyecto. Se dice que son un elemento de riesgo para la seguridad pública, para la salubridad y desde el punto de vista edilicio, por las características de este tipo de inmuebles y por las ocupaciones ilegales, puesto que pueden ser utilizados por personas que carecen de vivienda o como base para actividades no legales.

Los dos proyectos que presentamos, en 2012 y 2014, coinciden plenamente con los objetivos de la iniciativa que envió el Poder Ejecutivo. Se basan en el incumplimiento del artículo 37 de la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; en el reconocimiento de la función social de la propiedad inmueble; en el interés general, y en las garantías a través de la declaración judicial que en aquel caso era de abandono y ahora se agrega la inspección judicial para poder comenzar el proceso. Ante todo, las iniciativas se basan en la necesidad de construir una ciudad integrada e integradora, democratizando el acceso a los predios urbanos y urbanizados, con todos los servicios lo que, de otra manera, se hace muy difícil.

El abandono físico y jurídico no solo daña a terceros, sino a la sociedad en su conjunto, y por eso creemos necesario legislar al respecto.

Acompañamos todos y cada uno de los aspectos que planteó el Poder Ejecutivo y que aprobó el Senado. Reconocemos el trabajo efectuado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que precisa mucho mejor los principios contemplados en el proyecto que cuenta con media sanción, que en aquel momento planteamos en una iniciativa de solo seis artículos. Advertimos muchas coincidencias, muchas mejoras en cuanto a la precisión de algunos términos jurídicos, para evitar cualquier cuestionamiento

acerca del tema, y también advertimos alguna ausencia que de ninguna manera afecta nuestro apoyo.

Me permito decir -obviamente, me comprenden las generales de la ley en este caso- que nos hubiera gustado que se hiciera alguna referencia al trabajo que se realizó, no a quienes firmamos el proyecto, sino a quienes trabajamos o a quienes -como el escribano Arturo Iglesias- aportaron muchas horas de asesoramiento para redactar aquellos dos proyectos. Reitero que nos hubiera gustado que se hiciera alguna mención a que esos proyectos existieron y que estuvieron durante tanto tiempo -en tratamiento o no- en la comisión respectiva de nuestra Cámara.

Con mucha convicción vamos a apoyar este proyecto, que consideramos absolutamente necesario. Lamentamos que se haya tardado tanto en presentar una solución. Podríamos haber ganado mucho tiempo para hacer efectivas algunas de las obligaciones que están vigentes a partir de la aprobación de la Ley N° 18.308, del año 2008. Han pasado diez años, muchas de las consideraciones de la ley con respecto a la función social de la propiedad no han sido debidamente reglamentadas y la solución al problema de los inmuebles vacíos y degradados, en territorio urbano y con servicios, lamentablemente, se ha demorado, aunque hoy tenemos un instrumento. Celebremos, entonces, que podemos dar fin a ese problema para cuya solución no había un instrumento legal que permitiera actuar al Estado.

Quizás, más adelante, intervengamos en la discusión de algunos artículos. De todos modos, anunciamos nuestra satisfacción de encarar este proyecto del Poder Ejecutivo con las modificaciones que se le introdujeron en el Senado, en particular, en el tema de los baldíos. Consideramos que necesariamente tienen que ser objeto de esta regulación, porque pueden tener los mismos vicios de degradación que las construcciones, ya que es obvio que si un inmueble está cuidado, cercado, arbolado o enjardinado no será considerado un bien degradado, pero sí aquellos que, por la falta de uso y por encontrarse en medio de una zona urbanizada, sean un perjuicio para toda la sociedad.

Por todo esto, señor presidente, reiteramos nuestra satisfacción por que llegó el momento de aprobar una norma en este sentido.

Gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Omar Lafluf Hebeich.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Señor presidente: este proyecto de ley -como dice en la exposición de motivos- responde a la función social de la propiedad, que reconoce que toda la ciudad es un bien público colectivo y, como tal, debe estar en consonancia con las obligaciones que ello implica. El problema -he buscado asesoramiento, especialmente, en el Congreso de Intendentes- es que perfora lo que planteó en los últimos años el Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial, que nació en el año 2008, con la Ley N° 18.308. El artículo 52 de dicha ley establece: "El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo". El artículo 14 -esto es lo que quiero fundamentar- dice que los gobiernos departamentales tendrán la competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones

territoriales sobre sus usos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección y ejercicio de la policía territorial. El artículo 37 refiere a los deberes generales relativos a la propiedad. En el literal b) dice que los propietarios de bienes inmuebles están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el gobierno departamental competente.

Cuando se detallan los artículos en la exposición de motivos, se dice que las intendencias departamentales, acorde con sus competencias, tienen un rol central en la operativa general del proyecto. Es la intendencia la que determina desde el punto de vista técnico e informa al tribunal si los inmuebles se encuentran degradados, condición básica y necesaria para que pueda operar el resto del sistema.

El artículo 13 del proyecto de ley dice que la legitimación activa para el proceso de declaración judicial del inmueble urbano vacío y declarado degradado la tienen el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda. De la lectura de esto surge que los gobiernos departamentales, las intendencias, tienen prácticamente un simple rol asesor, cuando el sistema y la ley de ordenamiento territorial les dan competencias directas. Quiere decir que se está nacionalizando la acción y poniéndola en manos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o la Agencia Nacional de Vivienda cuando, en realidad, competiría al gobierno departamental que, además, tiene los instrumentos necesarios para atacar estos problemas, no solo llegando a la expropiación -la puede hacer, sin problemas-, sino a todo el proceso anterior.

Lo que más me preocupa -quizás esté equivocado- y me choca es que en el proyecto no se mencionan los inmuebles propiedad del Estado. Solo se menciona la propiedad privada, y vaya si hay, en todo el país, miles de inmuebles propiedad del Estado que se están cayendo a pedazos, generando los mismos riesgos que señala este proyecto, de demolición o de perjuicio a los vecinos o a los lindantes. A los diputados del interior les pongo un ejemplo: los miles de metros cuadrados de AFE, las estaciones de trenes absolutamente abandonadas. Son miles los metros cuadrados de terrenos de AFE a los que los intendentes saben que ni siquiera pueden entrar a limpiar sin autorización de la Administración de Ferrocarriles del Estado. Entonces, me parece absolutamente irreal e injusto que se proceda en el sentido que determina el proyecto. La vara que se utiliza para medir las acciones del propietario privado de un inmueble debería emplearse también para el Estado.

Por lo tanto, voy a votar en contra de este proyecto de ley, sobre todo porque no contempla la propiedad del Estado, y todos sabemos que hay miles de situaciones de este tipo en todo el país.

SEÑOR ABDALA (Pablo).- ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Sí, señor diputado.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede interrumpir el señor diputado.

SEÑOR ABDALA (Pablo).- Señor presidente: comparto la línea de razonamiento que viene esbozando el señor diputado Lafluf, y por razones

similares también voy a votar este proyecto por la negativa. Por supuesto que comparto los objetivos que fueron descritos y expresados por la miembro informante en cuanto a la necesidad de dar una respuesta a esta situación, que nadie desconoce, que es la existencia de viviendas, de propiedades abandonadas en estado de deterioro y degradación a lo largo y ancho de Montevideo y de las ciudades del interior, y su relación con el desarrollo urbano y del entorno, con el medio ambiente, con la seguridad y con la demanda insatisfecha de viviendas, pero coincidir con los fines no implica estar de acuerdo con los medios. En la elección de los instrumentos y en su definición se llegó a un proyecto de ley que, a nuestro juicio, no está del todo bien resuelto, o más bien entendemos que la resolución que se ha alcanzado es francamente insatisfactoria.

El derecho de propiedad está de por medio, de principio a fin, en este proyecto de ley. En esto estoy seguro de que todos coincidimos. Varios señores legisladores han dicho -lo comparto- que la definición de los plazos es exigua, tanto los veinticuatro meses como los veinte días que tiene el propietario para definir y comunicar un proyecto de rehabilitación y de recuperación que, además, tendrá que ejecutar en el plazo de un año.

Todos los constitucionalistas coinciden en que, cuando se restringen derechos por razones de interés general -el de propiedad puede ser uno de ellos- y se establecen limitaciones a través de la ley, estas deben reconocer los principios de proporcionalidad y razonabilidad que, a mi juicio, en este caso no se darían o podrían no llegar a darse. Sé que el tema es controversial y que ha habido juicios laudatorios de expertos en derecho constitucional, como el que se mencionó del profesor Correa Freitas. También sé que el profesor Martín Risso Ferrand, con relación no a este proyecto, pero sí a una versión anterior, escribió un informe en sentido negativo, en tanto aquella iniciativa -que, repito, sirvió de base a esta- violaba la Constitución y, en especial, el artículo 32.

El derecho de propiedad es un derecho humano fundamental, que alcanza a todos los individuos y muchas veces se asocia, en una falsa oposición, con los poderosos, con los que son fuertes desde el punto de vista patrimonial o económico, y no con los que son débiles o más vulnerables desde el punto de vista social. Insisto: esa es una falsa oposición. En esto no se puede hacer tabla rasa porque, si la hacemos, terminamos violando el principio de igualdad, que también es de rango constitucional. El derecho de propiedad también protege al propietario de una única propiedad, de una vivienda modesta, que por alguna circunstancia adquirió con mucho esfuerzo y está tratando de poner en condiciones de habitabilidad, para empezar a ocuparla y satisfacer, por lo tanto, su derecho a la vivienda digna. Y con este tipo de soluciones ponemos en riesgo -la casuística es interminable- a aquellos pequeños propietarios que, en forma eventual, pueden ver afectada su situación por la razón que estoy invocando.

La protección del derecho de propiedad es de rango constitucional y, además, de rango internacional. Las normas internacionales son muy explícitas en cuanto a la protección del derecho de propiedad y a la forma de limitar su goce y su ejercicio. La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sido elocuente a este respecto y, según prevé el artículo 32, está claro que las intervenciones legales con relación al derecho de propiedad, o bien van por el

lado de limitarlo pero no de privarlo o de expropiarlo, o bien dan un paso más -como en el caso del propio artículo 32 de la Constitución- y establecen la posibilidad de la expropiación pagando la justa y previa compensación.

Ese principio constitucional -sé que es discutible- puede verse afectado o relativizado por la ingeniería jurídica que se establece, a la luz de las definiciones de los primeros artículos y, sobre todo, por los artículos 28 y 29. Declarada la condición de abandono o de degradación del inmueble, y una vez que se cumplen todos los trámites judiciales y legales al respecto...

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede continuar el señor diputado Omar Lafluf Hebeich.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Señor presidente...

SEÑOR ABDALA (Pablo).- ¿Me permite otra interrupción?

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Sí, señor diputado.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede interrumpir el señor diputado Pablo Abdala.

SEÑOR ABDALA (Pablo).- Continúo, señor presidente.

De acuerdo con los procedimientos establecidos en este proyecto, cuando ese bien sale al mercado para su venta, existe una prerrogativa en favor del Estado, que puede apartarse del precepto constitucional del artículo 32. En uno de los artículos de esta iniciativa se estipula que, si no hay interesados en la puja por ese inmueble, el Estado podrá adquirirlo a mitad de precio, a la mitad de su valor de tasación, que es el valor objetivo. Otra disposición establece que en caso de que sí haya postores, el Estado tendrá también la oportunidad de igualar al mejor postor, desplazarlo y, por lo tanto, adquirir el bien en su beneficio. Entonces, en la medida en que no haya un acuerdo de voluntades entre el que vende y el que compra, podría llegar a darse una situación de expropiación encubierta, aunque esa no fuera la intención, o, por lo menos, de apartamiento del precepto establecido en el artículo 32.

El proyecto se basa en desconfiar del propietario. Se pone el foco en los deberes del propietario, en sus incumplimientos, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Pero la iniciativa no se detiene mucho a cuidar las facultades que el propietario tiene y que devienen del derecho de propiedad. Desde ese punto de vista -repito-, como no se establecen excepciones, como no se prevén distintas alternativas o variantes que con relación a estas cosas pueden surgir en la realidad -siempre es mucho más compleja y más rica que lo que los textos legales pueden llegar a establecer, en el intento de encapsularla-, se puede llegar a incurrir en injusticias e inequidades. Seguramente, los que votemos en el día de hoy, sea a favor o en contra, no estamos de acuerdo en avanzar en esa dirección.

Además, con relación a las condiciones técnicas y al plazo de ejecución de las obras que se prevén -es decir, de las obras de recuperación o de rehabilitación del bien para preservar el derecho de propiedad-, hay una delegación legislativa que tampoco me gusta mucho, en términos de juridicidad del proyecto, porque el Poder Ejecutivo podrá cambiar esas condiciones

técnicas por la vía de la reglamentación. En todo caso, creo que eso debería ser materia de la ley.

Asimismo, el artículo 17 me genera serias dudas, porque podría afectar el derecho sucesorio y la vocación hereditaria de los causahabientes, pues se determina en forma clara que, en la medida en que aparezca algún heredero o sucesor que quiera comparecer en el proceso, "si el actor lo consintiere" -el actor es el Estado; es el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o la Agencia Nacional de Vivienda, que tiene legitimación activa, como dijo hace un momento el señor diputado Lafluf-, "podrá sustituir al demandado". El proyecto tampoco establece previsión legal de ningún tipo a los efectos de preservar a los posibles herederos en cuanto a su legítimo derecho, en la medida en que el propietario no comparezca a deducir sus propios intereses.

Por lo tanto, en mi condición de simple legislador, porque no soy experto en materia jurídica -soy apenas abogado, como suelo decir y reitero hoy; sé que hay gente que sabe mucho más que yo, como el doctor Correa Freitas, que entiende lo contrario-, debo señalar, para ser honesto conmigo mismo, que estos aspectos, en general, me generan una enorme preocupación y una gran desconfianza.

Finalmente, quiero estribar -aprovechando de la benevolencia del señor diputado Lafluf- en un aspecto que mencionó el señor diputado Pasquet y que comparto. El principio general en materia jurídica es el de la irretroactividad de la ley, sin perjuicio de que una norma pueda aplicarse en forma retroactiva si así se determina, pero la combinación entre el artículo 33 del proyecto, que establece una aplicación retroactiva de dieciocho meses, y el inciso tercero del artículo 4º es, a mi juicio, de una enorme inequidad y, probablemente, de una nueva inconstitucionalidad, por el siguiente motivo. Se prevé que en caso de que el bien en cuestión esté en manos de ocupantes precarios, el plazo no se interrumpe. Hay un aspecto que surge de la ley de ordenamiento territorial, relativo al incumplimiento de la ley y al hecho de que al propietario le ocupen la vivienda; estará bien o mal, pero así está definido en la norma. Ese tiempo de ocupación precaria debe computarse...

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede continuar el señor diputado Omar Lafluf Hebeich.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Señor presidente...

SEÑOR ABDALA (Pablo).- ¿Me permite otra interrupción?

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Sí, señor diputado.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede interrumpir el señor diputado.

SEÑOR ABDALA (Pablo).- Señor presidente: ese tiempo de ocupación se computa para completar los veinticuatro meses que prevé la ley a los efectos de la declaración de vacío, abandono o degradación del inmueble.

Yo creo que hay una aplicación retroactiva de una condición que antes no existía y un castigo al propietario, aun al mal propietario -pongámoslo en esos términos- que no cuidó su bien y se lo ocuparon, que creo es inicua, porque

esa condición hasta ahora no existía. Estamos aplicando una penalidad -o una sanción, si se quiere- con efecto retroactivo, de una forma que parece no calzar con los principios generales del derecho.

En función de todo esto, creo que este proyecto está mal resuelto, como dije al principio. Hubiera estado dispuesto a avanzar para dar una respuesta a esta situación que a todos nos aflige y preocupa pero, lamentablemente, los legisladores que no integramos determinadas comisiones permanentes o especiales del Cuerpo nos notificamos de las propuestas cuando ya fueron aprobadas y elevadas por estas y solo podemos pronunciarlos a favor o en contra.

Muchas gracias, señor diputado Lafluf. Muchas gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Puede continuar el señor diputado Omar Lafluf Hebeich.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- He concluido, señor presidente.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Pido la palabra para un aclaración.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Señor presidente: quiero referirme a un punto que el señor diputado Lafluf señaló como decisivo para su voto, que él llamó conceptualmente "la exclusión de los bienes del Estado del radio de alcance de este proyecto de ley", en virtud de lo que dispone el artículo 3º.

Quiero señalar que los bienes del Estado que excluye el artículo 3º son los bienes nacionales de uso público. Esos sí están excluidos del alcance del proyecto, pero los bienes nacionales de uso privado del Estado, bienes fiscales, están incluidos. Eso dio lugar a que en el Senado algunos legisladores objetaran ese alcance, argumentando que podía llegar a darse el caso de que el Estado terminara ejecutando, por ejemplo, los bienes de AFE. Los predios de AFE a los que hacía referencia el señor diputado Lafluf, que no están debidamente atendidos, que generan los problemas que este proyecto busca resolver, llegado el caso, podrían ser pasibles del procedimiento previsto en la iniciativa. El proyecto excluye solo los bienes públicos del Estado, no los fiscales, manejando la distinción que hace el artículo 477 del Código Civil.

La segunda aclaración que quiero hacer es que, en mi opinión -también es la de un simple abogado y, más aún, la de un abogado jubilado de su profesión; me ubico casi en la misma posición que el diputado Abdala-, lo que establece el artículo 17 del proyecto no refiere a los herederos del propietario que es inicialmente demandado en los procesos que establece la ley, sino a los adquirentes. Esos serían los sucesores o los sustitutos procesales del propietario inicial. Los herederos no lo son porque continúan la personalidad del causante a todos sus efectos. De manera que en ningún caso pueden requerir autorización de nadie para continuar los juicios que el causante ya tenía. Los herederos asumen su personalidad. Los que lo sustituirían en el proceso son los adquirentes, y a ellos se refiere -en mi opinión- el artículo 17. De cualquier manera, como adelanté, creo que esta disposición no es justa, ya que deja librada a la potestad de la parte actora admitir la sustitución procesal cuando no se advierten motivos para ello, razón por la cual vamos a votar negativamente este artículo.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Pido la palabra para una aclaración.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra la señora diputada.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Señor presidente: quiero dejar una constancia. La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente está integrada por seis miembros: dos del Partido Nacional, uno de Unidad Popular y tres del Frente Amplio, y este proyecto de ley fue votado en ese ámbito por unanimidad.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Pido la palabra para una aclaración.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra la señora diputada.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Señor presidente: he escuchado con mucha atención todos los aportes que se han realizado a este proyecto de ley en el plenario. Lo primero que quiero decir es que esta iniciativa es bastante garante en lo que refiere al propietario y a todos los actores que van a intervenir en el proceso. Lo que se busca en primera instancia es la rehabilitación del bien por el propietario.

El diputado Pasquet se refirió al artículo 4º, que habla de personas, y puso el ejemplo de un depósito. Uno no pone un depósito si no hay un trasiego de personas que le dan vida. Por eso se habla de personas para considerar inmuebles vacíos. También se puede comprobar, con ciertas garantías, cuándo un inmueble está vacío o no.

Consideramos que este proyecto de ley es un avance. Reitero lo que se ha dicho en cuanto a que fue votado por la unanimidad de los miembros de la Comisión. Algunos diputados plantearon dudas porque no la integran. Eso nos pasa a todos, porque no podemos estar en todas partes.

Muchas gracias, señor presidente.

25.- Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)

Continuando con la consideración del asunto en debate, tiene la palabra el señor diputado Alejo Umpiérrez.

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- Señor presidente: una de las contestaciones parlamentarias más conocidas de Eduardo Víctor Haedo se produjo en la oportunidad en que lo calificaron de bastardo, por su calidad de hijo natural. Con su propia celeridad, le respondió a su contrincante que prefería ser hijo de una noche de pasión y no del sopor de una tarde veraniega.

El proyecto que envía el Poder Ejecutivo es producto del sopor de una tarde veraniega en la cual el Consejo de Ministros engendró no hijos, sino este proyecto, que es un engendro. Es un proyecto infantil, voluntarista y, en su contenido jurídico, abstruso. Iremos, por su turno, a cada uno de los puntos.

Esta iniciativa, como todo lo proveniente del voluntarismo, está inspirada en buenas intenciones, que compartimos todos: lo nocivo para el entramado urbano que implican las viviendas en mal estado, con servicios públicos conectados a estas que no pueden ser utilizados, el deterioro, la ruina, etcétera, algo diagnosticado y visto hace muchos años. Se puede compartir el

espíritu, pero el camino es totalmente equivocado. Son treinta y cuatro artículos inútiles, dado que ya existen normas para solucionar este problema.

Lo que pasa es que hay una concepción ideológica detrás de todo esto, plasmada en la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, que después se trata de llevar a todos lados y cada vez un poco más profundo: la función "social" -entre comillas- de la propiedad privada. Entonces, el asunto es ver cómo todos los días damos un pase de rosca para ir cerrando puertas. Cuando decíamos que ya hay normativa es porque no nos oponemos a que estas situaciones se solucionen, pero no con una cantinela jurídica, en aras de una ideología. Esto está previsto en el país desde el año 1912, con la Ley N° 3.958, de expropiaciones; está previsto en la Constitución de 1967, en su artículo 32 y, por si fuera poco, en el artículo 232 sobre planes y proyectos de desarrollo que permiten al expropiante -no solo a la Agencia Nacional de Vivienda sino a una intendencia o cualquier ministerio- pagar hasta en diez años de plazo.

Los instrumentos están. Dejemos de hacer superabundancia legislativa; dejemos de escribir papelería inútil; dejemos de sumar letras, trámites burocráticos, funcionarios, gastos de oficina, informes. ¡Basta! Esto es nada. Les pronostico: en caso de aplicarse, va a terminar siendo un reservorio inútil de viviendas en ruinas en manos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o de la Agencia Nacional de Vivienda. Va a ser eso.

Digo que el proyecto es infantil por una cuestión muy simple: pretende, por una sentencia, imponer que un propietario presente un proyecto en veinte días, y en un año lo plasme, referido a una vivienda que estuvo en desuso por cinco, diez o quince años, no lo sé. Es absolutamente infantil, pueril. ¡Para eso vamos a la expropiación! ¡Vamos a dejarnos de tonterías!

Además, como elemento jurídico, se prevé que se tramite por el juicio ordinario. Para los que no sepan de derecho, el juicio ordinario es el más largo que tiene nuestro proceso civil. No es el proceso extraordinario ni un proceso monitorio; es el proceso ordinario, el 348, el más largo de todos los procesos, por el que a través de la ley de expropiaciones -vuelvo a lo mismo- tenemos la herramienta de tomar de forma urgente la posesión de un inmueble, inmediatamente después de la declaración de utilidad pública para el fin que sea, por el organismo o ministerio que sea.

Veo que todo esto es, simplemente, un canto ideológico a determinada visión de la propiedad, concebido un 28 de diciembre, Día de los Inocentes: el 28 de diciembre de 2017. ¡Hasta se desconoce la dinámica más común de la vida cotidiana! Los que tenemos la oportunidad de ejercitar el derecho sabemos lo que son los dramas sucesorios; conocemos los líos entre familias. Como dijera Mafalda: "Las sucesiones no se dividen, se descuartizan". Las sucesiones y los inmuebles que quedan desocupados por largo tiempo van a ser objeto de la eventual aplicación de esta norma. Entonces, como heredero, ¿qué tengo que hacer? ¿Ver si me meto para ocupar? ¿Pelearme con los demás? No. Es un camino equivocado. No se dan garantías. Inclusive, si a un desgraciado propietario se le mete alguien y no puede recuperar el inmueble aunque tenga un juicio de desalojo contra un ocupante precario, no puede ni siquiera computar, excluir o suspender el plazo de caducidad de veinticuatro meses

porque no se le aplica el artículo 4º, que dice: "Cuando el inmueble se encuentre ocupado en forma precaria, y por tanto se haya configurado el incumplimiento del propietario del deber de cuidar previsto [...]". Otra vez la Ley N° 18.308; es curioso, porque este es el único momento en que la izquierda habla de los deberes; siempre se habla de derechos, nunca de deberes; con la propiedad lo único que se tiene son deberes. El propietario no puede dejar al margen el plazo de aplicación de esta ley; tendrá que aguantar. Y si el ocupante precario está más de veinticuatro meses -buena parte de ellos lo están-, eventualmente, quedará sujeto a la ley.

Tampoco entendemos la exclusión de la intendencia en estos procesos porque, supuestamente, son los más responsables y están involucrados en forma directa en el ordenamiento territorial a nivel nacional, con visión de lo local. Una vez más se hace con una óptica centralista, jugada a la órbita ministerial.

Tenemos normas por las que después -otra vez el sesgo estatista, el derecho de preferencia; ¿qué tiene el Estado como preferencia o beneficio adicional que le permita desplazar a un particular que compró en un remate?- puede darle un uso, en definitiva, acorde con su fin: habitacional, vivienda, esparcimiento o comercial. No entendemos esa preferencia ni la compartimos.

Finalmente, como colofón de todo lo abstruso de este proyecto, caemos en los artículos 32 y 33, que son inconstitucionales porque plasman una retroactividad, que no sé por qué no establecieron de veinticuatro meses, para que la ley fuera de aplicación inmediata al día siguiente de su puesta en marcha, de su promulgación. En definitiva, poner dieciocho meses es decirle al tipo que tiene una casa en esta situación: "Bueno, ojo, que son seis meses", y "Agarrate, Joaquín, que hay curva; si no arreglás en seis meses, fuiste".

Por todas estas consideraciones vamos a votar en contra este proyecto de ley, ya que lo creemos absolutamente voluntarista e innecesario, porque existe normativa que abarca todas las previsiones que se quieren cubrir. Quien quiera expropiar, simplemente tiene que pagar, y lo hará con un procedimiento más rápido; nada más que eso.

Por tanto, respaldaremos los viejos e históricos procedimientos previstos en la Constitución de 1967 y la ley de expropiaciones vigente.

Gracias.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Edgardo Rodríguez.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- Señor presidente: después de la noche de pasión, de la tarde de sopor -¡está bravo!-, también hay engendros en tardes bastante confusas y en noches enredadas; hay de todo.

A contrapelo de lo que se venía diciendo en cuanto a que este proyecto no tiene su iniciativa en el Poder Ejecutivo ni en el Consejo de Ministros. Por más que el proyecto esté firmado por el Consejo de Ministros, hay que destacar -quienes venimos siguiendo este proceso desde hace bastante tiempo lo sabemos-, por un lado, un informe realizado hace unos cuantos años por el defensor del vecino, en aquel momento el señor Fernando Rodríguez, que fue uno de los primeros que puso este tema sobre la mesa, así como el proyecto de

los señores diputados Asti y Guarinoni, que también merece un reconocimiento como parte de este proceso, y por otro lado, el trabajo de la bancada del Frente Amplio, que en forma permanente ha insistido en este proyecto y en la necesidad de encontrar mecanismos para atender una problemática que todos vemos. Por más que se diga que la ley de expropiaciones existe desde hace decenas y decenas de años, los partidos que pasaron por el gobierno no la utilizaron; no encontraron la forma de hacerla efectiva. Eso es lo que me extraña, lo que a todos nos extraña. Es obvio que se trata de un instrumento que tiene sus bondades, y también sus límites.

Esa es la razón por la que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y en especial la Agencia Nacional de Vivienda, se empezaron a ocupar del tema. Se llevó a cabo un estudio bastante detallado en un par de municipios de Montevideo; se concurreó a cada vivienda de las que se presumía abandonadas para saber cuáles eran sus características, su situación jurídica y las complicaciones que había para resolver el problema. Si el tema fuera tan sencillo, no solo el Frente Amplio, sino otros partidos que pasaron por el gobierno lo habrían resuelto. Sin embargo, hay inmuebles que hace decenas de años están en situación de abandono y en estado de degradación.

Por otra parte, el artículo 32 de la Constitución de la República comienza diciendo: "La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general". Precisamente, el artículo 1º del proyecto de ley que estamos discutiendo declara "de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana, en los términos previstos en esta ley". Por lo tanto, el Parlamento puede considerar que este asunto es de interés general, y es lo que estamos haciendo esta tarde.

A ningún propietario de este país que cuide su propiedad le va a pasar nada. Estén tranquilos, porque no hay nada ideológico en todo esto. Por otra parte, a quien no cumpla con sus deberes como propietario, este Parlamento -el de hoy- le dice que es de interés general que asuma su responsabilidad como tal. ¿Queda claro? Yo creo que no es muy complicado de entender. En todo el mundo estas cosas funcionan de esta manera.

Asimismo, quisiéramos hacer referencia a algunas cuestiones que valoramos y que fueron planteadas por varios diputados. Sobre todo, voy a respaldarme en la palabra de un profesor que concurreó a la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado -tengo la versión taquigráfica- que es Grado 4 de Derecho Procesal; me refiero al profesor Rafael Biurrun, quien hace referencia a algunos de los temas que se han planteado, como el de la retroactividad.

Se dijo que no hay antecedentes o que no corresponde legalmente plantear una retroactividad con respecto al plazo en que se empieza a contar la situación de abandono del inmueble. Sin embargo, el profesor Biurrun pone el ejemplo de la Ley Nº 18.246, de Unión Concubinaria, y dice: "En esta se dictaminó que cuando se daba una convivencia con determinadas características durante cinco años, se constituía la unión concubinaria. Pero la jurisprudencia no empieza a contabilizar esos cinco años a partir de la sanción de la ley -por más que se haya increpado-, sino desde antes. Se podrá decir

que en este caso era beneficioso para una de las partes, pero ciertamente podía perjudicar a la otra". Este es un ejemplo de una de las leyes en las que se aplica el criterio de retroactividad.

Además, hay una cuestión que creo es hasta de sentido común: si empezamos a contar la situación de abandono desde el momento de la diligencia preparatoria hacia adelante, estaremos perdiendo un tiempo que no podemos perder. Entonces, se pensó desde qué momento se podía constatar el abandono de la propiedad y se decidió poner un plazo de dos años, que es totalmente razonable.

Con respecto a los títulos, se modifica el sistema, y el doctor Biurrun dice lo siguiente: "[...] lograr su aprobación en estas circunstancias" -se refiere a la aprobación y al estudio de los títulos- "en general, es casi una tarea imposible. Todos [...] sabemos que es difícilísimo llegar a la aprobación del título porque se requiere una infinidad de cuestiones. Dado el tipo de inmuebles de que se trata, con problemas sucesorios y de abandono jurídico [...]", muchos de estos inmuebles pertenecen a sociedades anónimas, y no se sabe quiénes son ni dónde están sus integrantes, o son de una sucesión y, por ejemplo, uno o dos de sus propietarios están en Uruguay, y uno o dos en Europa. Entonces, no se puede esperar a que vengan a probar algo o a firmar algún papel; podemos estar quince años estudiando los títulos.

Continúa diciendo el profesor Biurrun: "[...] en el sentido de que el titular está despreocupado, ello de alguna manera hace que ese requerimiento [...], si se va a pedir el estudio de título y se espera que se apruebe normalmente fracase porque, en general, no habrá título. Si se tuviera que encontrar una manera de enmendar esto podría hacerse una primera etapa de estudio de títulos, y si no se logra se hará sin título. La misma situación se da en la ANEP con las herencias yacentes, ya que a veces pasaban 20 años para lograr armar un título porque se sumaban una o dos sucesiones". Y sigue explicando este asunto, pero creo que no es necesario abundar demasiado en lo complicado que es ir por el camino tradicional del estudio de los títulos. Entonces, se optó por el remate y por otorgar la perfección de los títulos al momento de concluido el remate.

Otro de los asuntos que se estaba mencionando es el de los baldíos. Vamos a leer una parte de lo dicho por el catedrático que parece que aclara bastante: "En cuanto al vacío y la degradación, debo decir que si hay un baldío limpio y acomodado, no necesariamente edificado sino prolijo y que no ocasiona ningún daño, no se daría la condición"; no está abandonado, y el informe de la intendencia va a establecer que no hay ningún problema. Entonces, este no es un combate a todo tipo de baldío, sino al que está totalmente abandonado. Eso ya quedó claro -me parece- en algunas intervenciones anteriores.

Prosigue: "Y tampoco se daría si se trata de un suelo urbano no consolidado. La ley de ordenamiento territorial prevé el suelo urbano consolidado y el no consolidado. Quiere decir que se tienen que dar las tres condiciones: en primer lugar, un bien urbano consolidado; en segundo término, que esté vacío y, en tercer lugar, que esté degradado. Si no se cumplen esas tres condiciones no se da la hipótesis. Además hay una cuestión muy importante que va a ser muy útil a los gobiernos departamentales. Aquí la

legitimación activa" -o sea, quien tiene la iniciativa para empezar el proceso- "la tiene la Agencia Nacional de Vivienda, el ministerio y no se quiso dar a las intendencias" -este tema se mencionó y es importante- "porque son las que tienen que hacer el dictamen, el informe técnico. Entonces, si la intendencia hace el informe técnico y dice que ese bien está en construcción y simplemente el proyecto, en lugar de 24 meses demora 5 años, es viable. La llave de la situación de degradación la tiene cada intendencia. Entonces, no hay conflicto de intereses, porque si la misma intendencia fuera el legitimador activo y la que produce el dictamen habría problemas"; en este caso, la intendencia sería el actor y, a la vez, quien haría el dictamen. Por eso, se separan los roles.

Sigo leyendo la versión taquigráfica: "En este proyecto hay una contraposición interesante de intereses. Quien vela por el bienestar de las edificaciones en general, que puede ser la Agencia Nacional de Vivienda o el Ministerio, advierte que hay un problema y se inicia el procedimiento. Pero inmediatamente en la fase de inspección judicial tiene que ir un técnico de la Intendencia y a posteriori debe producir un informe. Por lo tanto, no puede haber ningún problema con la Intendencia en cuanto a que se diga que el inmueble no está degradado sino en ejecución".

Me parece importante entender esto por algunas manifestaciones que se hicieron en el sentido de que si alguien, un pobre propietario, una persona de trabajo compra un terreno y no lo puede edificar, por esta vía se le va a rematar. No es así. Si un propietario, pobre o rico, compra un terreno y no lo puede edificar, con que lo tenga cuidado, con que evite que se lo ocupen, que esté lleno de maleza o se convierta en un basurero, ya está. Ninguna Intendencia va a producir un informe en el sentido de que ese terreno está baldío y en situación degradada y de abandono.

Vamos a votar este proyecto con total tranquilidad.

Queremos referirnos también a lo que se decía en cuanto a que esto estaría vulnerando el artículo 14 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Ese artículo establece las competencias departamentales de ordenamiento territorial y dice: "Los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por esta ley, en el marco de la legislación aplicable".

Entendemos que esto no invalida el rol de las intendencias en materia de ordenamiento territorial. Siguen haciendo los planes de ordenamiento territorial de cada departamento. Siguen ejerciendo su rol de policía territorial. Se establece una ley nacional que les permite tener un instrumento que pueden utilizar en forma coordinada y conjunta con la Agencia Nacional de Vivienda y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Además, en forma permanente se hace un trabajo coordinado entre las intendencias y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

No queremos extendernos mucho más porque el debate ha sido largo. Reiteramos que votaremos con tranquilidad. Creemos que se dan respuestas satisfactorias a ciertas preocupaciones de algunos legisladores en cuanto a la retroactividad, la cuestión de los baldíos y los títulos, y el rol de las intendencias. La cuestión es que en zonas de la ciudad donde toda la sociedad -los pobres y los ricos- ha invertido en llevar los servicios no podemos darnos el lujo de tener inmuebles abandonados, y no está planteada la hipótesis de que el Estado se quede con todos esos inmuebles. Alguien habló de que el Estado iba a ir acumulando inmuebles. No; si un inmueble va a remate, lo puede comprar cualquier privado. En una segunda hipótesis podría comprarlo el Estado.

Creemos que es un mecanismo razonable, que se podrá seguir mejorando a través de la práctica concreta, y se suma a mecanismos como la expropiación y el impuesto a la edificación inapropiada que tienen algunas intendencias. Esto suma una herramienta más para atender una problemática a la que hasta ahora no se ha encontrado solución.

Muchas gracias.

27.- Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)

Continúa la consideración del asunto en debate.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Pido la palabra para una aclaración.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Señor presidente: me interesa volver sobre un concepto que ya ha sido señalado, que a mi juicio es importante.

Este proyecto de ley no pretende establecer otro procedimiento de expropiación. No es un procedimiento expropiatorio distinto a los que ya existen en nuestro derecho. La finalidad del proyecto no es esa -insisto-, sino hacer que el propietario asuma sus deberes y los cumpla. Si así no sucede, puede llegarse, eventualmente, al cabo de los procedimientos y de las instancias que la ley prevé, a la subasta del inmueble y a la posibilidad, entre otras, de que finalmente sea el Estado el que adquiera la propiedad. Pero no toda adquisición coactiva de la propiedad de un particular por el Estado es una expropiación. Esa eventualidad que mencionaba de que, al cabo de una ejecución, el bien salga a la venta y el Estado acreedor ejecutante finalmente lo termine comprando porque no hay otro oferente, puede darse perfectamente fuera del marco de esta iniciativa, a partir del funcionamiento del derecho común. Insisto: no toda adquisición coactiva de la propiedad de un particular por el Estado es una expropiación, y la que prevé este proyecto de ley ciertamente no lo es.

Por otra parte, ¿sería deseable que la solución para el problema que plantean los inmuebles vacíos y deteriorados fuera siempre la expropiación? ¿Podríamos decir que no es necesario establecer un procedimiento como el que se determina en este proyecto de ley porque basta con la expropiación para enfocar y resolver el problema? No, por lo menos, para los que creemos que no sería bueno que el Estado se transformara en propietario de la cantidad de inmuebles que hay en todo el país con estos problemas. No sería buena cosa

que el Estado sumara más propiedades de inmuebles urbanos de las que ya tiene. Y si así ocurriera, ¿no se denunciaría, por parte de algunos, que el Estado está comprando y haciéndose dueño de tierras, quién sabe con qué propósito? No es eso lo que se busca. Lo que se pretende es que los propietarios cumplan, en función de razones de interés general y cuidando también el interés y el derecho de propiedad de los linderos, de los vecinos, que no son menos propietarios que el que abandonó su bien. ¡No olvidemos eso! ¡Es propietario también y tiene un derecho de propiedad, que es uno de los derechos humanos! ¡Se trata de un derecho fundamental que debe ser debidamente defendido por el Estado! El que vive al lado del que abandonó su finca o del que la tiene ocupada por malvivientes, donde funciona una boca de pasta base, no puede hacer nada porque el propietario no hace lo que corresponde.

Me parece que con este proyecto -que presenta las deficiencias que hemos señalado y, seguramente, alguna más- se procura encarar y resolver en forma adecuada este problema.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Federico Casaretto.

SEÑOR CASARETTO (Federico).- Señor presidente: si prestigiosos abogados de esta Cámara han tenido dudas o han mostrado sentirse no ciento por ciento competentes para opinar acerca de estas cosas, imaginaré lo que puede representar para mí, que soy médico. Eso no quiere decir que no asuma mi rol de legislador y que no me asesore como corresponde para tomar posición sobre las cosas.

En estos últimos instantes, he estado pensando si la totalidad del proyecto amerita que lo acompañe, o no, en general. De hecho, hay partidos que han anunciado que lo votarán en general, pero cuando uno desmenuza el articulado, comienza a ver las cosas que no es posible acompañar.

Voy a utilizar un ejemplo médico: es como querer que sobreviva un paciente que tenemos en la cama o en el *block* quirúrgico, aunque el hígado no le funcione, y haya que trasplantarlo; el corazón no le funcione, y haya que trasplantarlo; los pulmones no le funcionen, y haya que trasplantarlos; cuando hay que trasplantar el cerebro, el paciente no existe.

En este caso pasa lo mismo: compartimos el objetivo de buscar una solución de fondo para el problema de estos inmuebles, que todos conocemos y sufrimos, pero a la hora de analizar el contenido del articulado de este proyecto, es más lo que no compartimos que lo que compartimos. Por lo tanto, no vamos a acompañar su votación en general.

En la fundamentación de este proyecto se reconoce la existencia de instrumentos constitucionales y legislativos para abordar los problemas de los inmuebles vacíos, sin uso y degradados, pero se entiende, equivocadamente, que el Estado no ha podido encauzarlos en forma adecuada para solucionarlos. Es igual que la inoperancia del gobierno en materia de seguridad: los instrumentos están, las leyes están, pero a la hora de ejecutar las políticas no se es eficiente.

La existencia de inmuebles vacíos, sin uso y degradados, no constituye un cometido esencial del Estado o de sus gobiernos administrativos, sino que

deriva de problemas de mercado o de falta de acción de la policía de la higiene y de la edificación, a cargo a veces de ASSE, del Ministerio de Salud Pública o de los gobiernos departamentales.

No es cierto que la función social de la propiedad esté ampliamente considerada en nuestro derecho, sino que son casos limitados, no siendo posible extender, por vía interpretativa o de integración, limitaciones que exigen la existencia de leyes específicas, por razones de interés general o designación, por expresas razones de necesidad y utilidad pública. No pueden utilizarse normas generales y programáticas, como los artículos 35 al 37 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para conculcar derechos específicos de los habitantes del país.

La obligación imperativa de ocupar o reparar -obligación de hacer- debe provenir de un proceso ordinario y no sumarísimo, como se pretende en este proyecto de ley. Y cuando se pierde el derecho de propiedad, la justa y previa indemnización no puede quedar librada a los riesgos y circunstancias de un remate público, cuando el que debe fijar el monto es el juez y no el mercado, y más cuando se deriva de un proceso sumarísimo, que se pretende crear.

Este proyecto de ley, en su proceso y articulado, entraña importantes y trascendentes modificaciones al proceso ordinario civil sustanciado en el Código General del Proceso, por medio del cual, en su estructura ordinaria, se tramitan los procesos de afectación y de contenido social a la propiedad, ya sea en la prescripción treintenual o en la expropiación. Esto es gravísimo, pues en un proceso sumarísimo, en menores plazos sustanciales y procesales, se busca dar contenido social a una propiedad ajena, violando los derechos fundamentales ya enumerados y el derecho de propiedad determinado en los primeros capítulos de la Constitución de la República. Asimismo, se quitan garantías procesales básicas a la parte demandada, tuteladas históricamente en nuestro derecho y en el derecho internacional, cuyos principios incorporamos en función del carácter supranacional de muchas normas -como decía el señor diputado Pablo Abdala-, como, por ejemplo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos o el Pacto de San José de Costa Rica.

El proceso ordinario está legislado en los artículos 117 y siguientes del Código General del Proceso, y se caracteriza por una demanda en la que se aporta toda la prueba; contestación en treinta días; audiencia preliminar; audiencia complementaria; audiencia de alegatos y sentencia; apelación en quince días hábiles; traslado por quince días, y alzada ante un tribunal superior que, en el caso de los tribunales de apelaciones y según el monto y contenido, puede dar lugar a un recurso de casación ante la Suprema Corte de Justicia.

El proceso extraordinario está previsto en los artículos 346 y siguientes del Código General del Proceso. Se caracteriza por una sola audiencia, previa al traslado de la demanda en plazo menor y sentencia apelable, sin efecto suspensivo.

Al desgranar el articulado, dejaremos algunas constancias sobre qué nos impide votar este proyecto de ley.

El artículo 1º declara de interés general el cumplimiento de los deberes de la propiedad en forma genérica y sin atender los derechos fundamentales. Llama la atención -como decía el señor diputado Omar Lafluf- que imponga esos

deberes a los habitantes y no se asuman con relación a la propiedad del Estado.

En el artículo 4º se regulan los bienes vacíos y degradados, considerando desocupado el inmueble que esté en esa condición por veinticuatro meses continuos: vacío de personas; en caso de ocupación precaria, se incluye en el cómputo del plazo de veinticuatro meses. Lo grave es que, a través del artículo 32, se toma como plazo computable los dieciocho meses anteriores a la vigencia de la ley, imponiendo obligaciones que los habitantes todavía no conocen por no estar vigente la ley. Esta es una aberración. Como comentaba el señor diputado Alejo Umpiérrez, cuando esté vigente esta ley, a muchos les van a quedar seis meses para que todo se empiece a cumplir.

Los artículos 5º y siguientes regulan el bien degradado. Se establece como bien degradado aquel que está en ruinas, deteriorado o paralizado en su edificación. La determinación de ruina y de deterioro estará a cargo del dictamen de un técnico de la intendencia respectiva, designado por esta, y no por el magistrado, lo cual es un error. El proceso se inicia con una inspección judicial, como diligencia preparatoria, sin garantías económicas que sí piden algunos artículos del Código General del Proceso. El régimen propuesto tiene menos exigencias que el establecido en los artículos del Código. El alguacil confiere la inspección; no la hace el propio magistrado.

Luego de esa constatación, de la que se da noticia al propietario u ocupante con derechos, se puede iniciar la demanda de intimación, confirmando al dueño la posibilidad de presentar un proyecto de ocupación o de rehabilitación, y la ejecución, permitiendo ajustarlo a la normativa nacional y departamental correspondiente, pero no se indica cuál. Eso se inscribe en el registro, en una sección especial, hasta ahora inexistente, y no se levanta hasta la efectiva rehabilitación del inmueble.

La intimación se hace a los propietarios en el inmueble, en el domicilio constituido o en el que conste en el registro público. No aclara cuál; nunca dice "en el verdadero"; no emplaza, por los diarios, a noventa días, ni designa defensor de oficio. Esta es una pérdida de garantías, que sí da la prescripción treintenal o la expropiación.

Tampoco cumple la garantía del exhorto a otro país, prevista por los artículos 126 y siguientes del Código General del Proceso, lo cual es gravísimo e implica una merma de garantías.

El artículo 15 refiere como legitimados pasivos a los titulares registrales y de derechos reales, según el domicilio que conste en el registro, y se notifica a los ocupantes, si los hay. Además dice, residualmente, que se emplazará por edictos. No establece el plazo ni prevé la designación de defensor de oficio, lo cual es una merma de garantías comunes.

El artículo 16 refiere a la inscripción de la demanda en la sección inmobiliaria correspondiente, no indicando cuál, no alterando ello la venta del inmueble, pudiendo ser parte también el comprador y, si el actor consiente, puede sustituir al demandado, cuando la sustitución debería decretarla el juez y no quedar al arbitrio del actor.

El artículo 17 presume vacío el bien cuando está desocupado veinticuatro meses antes de la inspección judicial, y cuando ese período no se constate, será mediante el consumo de agua o UTE, pudiendo el actor solicitar a los organismos el comprobante respectivo, que se lo deben dar pese a la reserva comercial que tiene el cliente. ¡Otra pérdida de garantías!

El colmo es la presunción de obra detenida en base, entre otras razones, a no pagar aportes al BPS. Este organismo debe suministrar la información al actor, lo que viola el Código Tributario en lo concerniente a la reserva bancaria y tributaria específica.

El artículo 19 prevé la presunción de degradación en base a un informe técnico de la intendencia, pero no consta que dicho trámite administrativo debe ponerse en conocimiento del titular del bien, lo que viola el artículo 66 de la Constitución de la República que prevé la vista previa, el derecho de defensa y el debido proceso.

El artículo 20 prevé el contenido de la sentencia de declaración de vacío o degradado del bien y condena a los titulares registrales a rehabilitarlo mediante la presentación de un proyecto en el plazo de veinte días y a ejecutarlo en el plazo de un año, con apercibimiento de venta del bien en subasta pública. Esa sentencia se inscribe en el Registro de la Propiedad, se mantiene hasta la efectiva rehabilitación del bien y no se levanta con la venta judicial del bien; entonces, dura más que el plazo de cinco años de un embargo, lo que va contra la Ley Orgánica Registral.

Lo más grave, señor presidente, es la venta judicial del inmueble prevista en el Capítulo V, artículos 21 y siguientes. La venta queda a pedido del actor una vez firme la sentencia y no cumplida, sin perjuicio de la ejecución provisoria establecida en el artículo 260 del Código General del Proceso. La oposición del demandado puede presentarse mediante informe técnico y se regula por el segundo inciso del artículo 379 del referido Código. La venta judicial se hace en base al artículo 377, con las modificaciones que se pretende legislar, por lo que el precio de la propiedad lo fija el mercado y no el juez, con todas las garantías. Esto es una aberración jurídica.

La inembargabilidad relativa establecida en el artículo 381 del Código General del Proceso no es aplicable a esta iniciativa, pues refiere a pensiones, jubilaciones, remuneraciones de empleados públicos, y demás.

El remate se hace sin estudio de títulos, y estos no se agregan. El título traslativo de dominio del remate se considera perfecto y autónomo, lo que da inicio a un nuevo proceso dominial e impide así futuras revisiones y reivindicaciones. Es otra aberración.

Quiero detenerme en este aspecto. No soy escribano, pero algunos profesionales me hicieron llegar ciertas aclaraciones. Se ha hablado de la dificultad de obtener títulos porque las personas están en el exterior o porque se trata de sociedades anónimas o de extranjeros. Eso implica desconocer el funcionamiento de nuestro régimen. En nuestro país, se pide un certificado registral y en este figura el escribano actuante, porque son escribanos de Uruguay, no de otros países. En el protocolo está el original fiel de la escritura y, sabido eso, se puede hacer el estudio de los treinta años que se exige. Si el escribano estuviera jubilado, se podría recurrir al archivo, donde están los

protocolos. No hay ningún misterio; no importa si se trata de extranjeros, de firmas del exterior o de sociedades anónimas. La cuestión es que no se pretende aplicar la ley que rige para todo el mundo en materia notarial. Hablen con cualquier escribano y pregúntenle qué opina de este artículo, que cambia absolutamente las reglas de juego. Mientras que a todos se les exige el estudio de la propiedad, en estos casos, no.

La base del remate se fija en el 75 % del valor catastral. Un reclamo no impide la traslación de dominio del bien; se hace por expediente separado y solo se tendrá derecho al remanente del precio que surja luego de fijarse los montos de los derechos prioritarios que allí se respeten.

La venta dispone el levantamiento y la cancelación de todos los embargos, interdicciones, hipotecas, promesas de enajenación de compraventa, cualquiera sea la fecha. Es otra aberración. Hablen con los profesionales que, día a día, se ocupan de estas cosas.

El artículo 32 -al que ya se refirieron muchos compañeros y que mencionamos al principio- computa ilegítimamente los dieciocho meses anteriores a la vigencia de la ley para cumplir con el plazo de veinticuatro meses para considerar el bien desocupado.

Quiero hacer una reflexión. En este Parlamento todos debemos recordar lo que ocurrió hace poco con la Ley N° 18.572, de abreviación de los procesos laborales, que fue objeto de declaraciones de inconstitucionalidad de la Suprema Corte de Justicia, lo que dio lugar a la enmienda de la Ley N° 18.847. Y también se recordará la Ley N° 19.090, que siguió una tendencia insólita del Parlamento de legislar mal y apresuradamente, con gruesos errores, incluso de carácter inconstitucional, situación en la que se recae de forma inexplicable. ¡Después nos molestamos cuando los ministros de la Suprema Corte de Justicia dicen que no van a venir más al Parlamento! ¡Después empezamos con los celos de poder y preguntamos por qué no concurren al Parlamento! Lo dijeron claramente: están cansados de venir y sostener la legalidad de las leyes y que después los parlamentarios, a sabiendas, terminen votando leyes inconstitucionales que cuestan recursos al Estado.

Estamos convencidos de que esta es otra situación de ese tipo, porque se viola flagrantemente el derecho de propiedad consagrado desde la Constitución de 1830 y en nuestra jurisprudencia.

Señor presidente, por estas razones, no acompañaremos este proyecto de ley en general ni su articulado.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Nicolás Olivera.

SEÑOR OLIVERA (Nicolás).- Señor presidente: las unanimidades confinan con el servilismo y nosotros, que gloriosamente pertenecemos a una colectividad denominada Partido Nacional, gozamos de los dulces delirios de las libertades, como me acota el señor diputado Abdala que decía Luis Alberto de Herrera. Eso explica por qué en un partido nos damos la licencia de pensar distinto en algunos temas.

Adelanto que acompañaré este proyecto en general, aunque no votaré muchos de sus artículos. El primer argumento para votarlo en general es que estoy de acuerdo con que en este país el derecho de propiedad ha sido sagrado e inviolable, y durante muchos años se consagró incluso por encima del derecho a la vida; aún quedan vestigios de ello. Muchos de los artículos del Código Penal de 1933 tutelan y protegen como bien jurídico superior la propiedad más que la vida. ¡Vaya si el derecho de propiedad será intocable para los orientales! Y está bien que así sea, como todos los derechos inalienables, inherentes a la personalidad humana, como establece el artículo 72 de la Constitución. Pero el derecho de propiedad también tiene una utilidad social prevista por el legislador en la Ley Nº 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Como decía, explicaré el primer argumento para votar este proyecto en general. Como ciudadanos, estamos muy acostumbrados en Uruguay, a demandar los derechos que nos corresponden. Somos los primeros que golpeamos la puerta de este Estado benefactor para reclamar todos los derechos que podamos manotear. Cuantos más derechos, mejor. Y si nos falta alguno, lo inventamos. De hecho, el jueves esta Cámara dará una discusión bien interesante que refiere a los derechos de determinados colectivos. ¡Bienvenida sea la discusión a este Parlamento! Pero muchas veces dejamos de lado la contracara que suponen esos derechos, porque también engendran deberes, y ser propietario de un bien engendra deberes que están previstos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Sinceramente, deseo que este sea el primero de muchos proyectos que nos permitan discutir los deberes que, como contracara, generan determinados derechos.

Hoy nos toca hablar del derecho de propiedad, y bienvenido sea. Después podremos poner sobre la mesa los deberes que generan otros derechos que el Estado da a sus ciudadanos y habitantes, y deberemos exigirles, como derechohabientes, que cumplan con determinados requisitos que en este Parlamento podremos imponer.

Estoy de acuerdo: tenemos una concepción muy romana aún del derecho de propiedad; seguimos con el *ius utendi*, *ius fruendi*, *ius abutendi*, el derecho de usar, disfrutar y disponer, y hasta de abusar de la cosa. Pienso que hay que poner una cortapisa a ese tipo de derechos, y en ese sentido creo que este proyecto está bien aspectado. Me genera entusiasmo que bienes que están desocupados, vacíos, degradados, inmersos en una trama urbana, puedan ser útiles a la sociedad. Pero lo que no me genera entusiasmo son los medios utilizados para activar esos bienes, para que dejen de ser una mancha gris o negra en el entramado urbano y tengan vida. Entiendo que el proyecto no resolvió del todo bien los mecanismos procesales. Estamos hablando de una inspección previa -un trámite que seguramente llevará su tiempo-; de una intimación -otro trámite que insumirá tiempo-, y de la declaración judicial por la que se ha optado, a través del proceso ordinario, que -como bien decía algún colega legislador- es el más largo que prevé nuestra Justicia civil, nuestro proceso civil. Entonces, aunque está bien orientado, por la forma como se va a instrumentar, no veremos buenos resultados.

Por otro lado, todos debemos coincidir en que el Estado es un pésimo actor en casi todos los juicios. Insisto: el Estado uruguayo ha sido un pésimo actor en los juicios frente a particulares, que se extienden mucho más de lo que deberían.

Por lo expuesto -soy franco-, no le tengo mucha fe a la forma procesal en que se ha instrumentado. Tengo mis reparos, también, en lo que refiere a la retroactividad prevista en el artículo 33. Estamos estableciendo un gravamen para un propietario que desconocía que eso podía ocurrir. Una vez que se apruebe esta iniciativa, ese propietario -que quizá fue omiso en sus deberes de conservación, pero no conocía las consecuencias, porque se van a establecer recién ahora, con la aprobación de este proyecto- deberá enfrentar una situación que no pudo prever ni corregir. La retroactividad de la ley perjudica el derecho de propiedad y no permite corregir eventuales malos ejercicios del derecho de propiedad de personas que abandonan sus bienes o los dejan ociosos.

Adelanto, señor presidente, que acompañaré en general este proyecto, que espero que sea punta de lanza de muchos otros que trataremos de generar o de respaldar. En el Parlamento debemos poner sobre la mesa los deberes que tienen que cumplir muchos de nuestros compatriotas como contracara necesaria de los derechos, los muchos derechos que da el Estado. ¡Y vaya si el Estado uruguayo da derechos! ¡Da muchos derechos! Siempre nuestro Estado benefactor les ha dado muchos derechos a los ciudadanos.

Gracias, señor presidente.

29.- Inmuebles urbanos vacíos y degradados. (Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana)

Continúa la consideración del asunto en debate.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

—Sesenta y dos en setenta y siete: AFIRMATIVA.

En discusión particular.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR LAFLUF HEBEICH (Omar).- Señor presidente: quiero hacer un señalamiento en base a lo que fundamenté cuando hice uso de la palabra y, en especial, por el involucramiento de los gobiernos departamentales en este tema, además del hecho de que, según la información de que dispongo, no están enterados de la existencia de este proyecto de ley.

Oportunamente, hice referencia a los bienes de dominio público. El artículo 3º señala: "Quedan exceptuados los inmuebles de uso público (artículo 477 del Código Civil)" y, como no tengo formación jurídica, lo busqué y me encontré con que son los bienes de propiedad nacional cuyo uso pertenece a todos los habitantes del Estado. Se trata de bienes nacionales de uso público; son prácticamente todos los predios de AFE ubicados a lo largo y ancho de todo el

país, porque los trenes ya casi no funcionan. También quedan exceptuados los inmuebles ubicados en suelo urbano que no cumplan con lo previsto en el literal a) del artículo 32 de la Ley Nº 18.308, que son suelos exceptuados, categoría urbana consolidada, áreas urbanizadas con agua potable, drenaje de aguas pluviales, calles pavimentadas, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público en calidad y cantidad adecuada. Existen miles de casos de este tipo que, por lo tanto, quedan exceptuados.

Gracias, señor presidente.

SEÑOR MENDIONDO (Constante).- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado Constante Mendiondo.

SEÑOR MENDIONDO (Constante).- Señor presidente: hace un tiempo, hicimos una exposición con respecto a los bienes de dominio público. Sobre el tema, el último legislador que intervino en el debate aportó una serie de aspectos positivos; es una señal.

Desde 2015 hemos insistido en que se trate el tema. En ese lapso fue desarchivado el proyecto de los diputados Asti y Guarinoni, que era muy bueno y se trabajó en el período anterior.

Dejemos de lado la jurisprudencia del país y vayamos a lo que sucede en la realidad. Podemos ver estos casos con nuestros propios ojos: se trata de viviendas o predios totalmente llenos de alimañas, abandonados, por los que no se paga ningún servicio. Según una consultora española, en el 17 % de Ciudad Vieja, Centro y creo que Cordón se advierte este tipo de situaciones. Entonces, nos planteamos: ¿es necesario privilegiar tanto el derecho de propiedad? ¿Es más sencillo quitar la patria potestad a alguien que una vivienda? ¿Cuál es el sentido de todo esto? Si la legislación no nos posibilita utilizar un poco más el sentido común, debemos poner al servicio de esa mancha urbana -con los mejores servicios- las carteras de tierra para construir las viviendas que tanto anhelamos, de manera de cubrir la demanda de todos los habitantes uruguayos. Un día, los jubilados se cansaron de que les bastardearan los instrumentos de ajuste jubilatorio e hicieron una reforma constitucional y, ahora, se ajusta por el índice medio de salarios.

Me parece que esta es una señal clara que comienza un camino. Debemos poner las mejores tierras y los mejores predios para terminar con el déficit de viviendas.

Muchas gracias, señor presidente.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Pido la palabra por una cuestión de procedimiento.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra la señora diputada.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Señor presidente: solicito que se suprima la lectura y se desglosen los artículos 4º, 8º, 9º, 12, 17, 21, 24, 33 y 34; quizá me quedó alguno pendiente.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Señor presidente: quiero agregar el desglose de los artículos 26 y 35.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- A la Mesa le llegó la información de que también podría desglosarse el artículo 31.

SEÑOR OLIVERA (Nicolás).- Pido la palabra por una cuestión de procedimiento.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR OLIVERA (Nicolás).- Señor presidente: solicito que la Mesa reitere los artículos desglosados.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Una vez que se apruebe el procedimiento, votaríamos en bloque el proyecto, desglosando los artículos 4º, 8º, 9º, 12, 17, 21, 24, 26, 31, 33, 34 y 35.

SEÑOR OLIVERA (Nicolás).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR OLIVERA (Nicolás).- Señor presidente: solicito que también se desglose el artículo 15.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Si no hay más propuestas, se va a votar el procedimiento propuesto por la señora diputada Gabriela Barreiro, es decir que se suprima la lectura y que se vote en bloque, con los desgloses indicados.

—Setenta en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se van a votar en bloque los artículos 1º a 35, desglosando los artículos 4º, 8º, 9º, 12, 15, 17, 21, 24, 26, 31, 33, 34 y 35.

—Sesenta y cinco en setenta y cinco: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 4º.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR CARRASCO (Andrés).- Señor presidente: solicito que los artículos 4º y 8º se voten por incisos.

SEÑOR PRESIDENTE (Gandini).- El artículo 4º tiene cuatro incisos.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso primero.

—Cincuenta y tres en setenta y cinco: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso segundo.

—Cincuenta en setenta y cinco: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso tercero.

—Cincuenta en setenta y cinco: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso cuarto.

—Cincuenta en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 8º que, a propuesta del señor diputado Andrés Carrasco, también se va a votar por incisos.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso primero del artículo 8º.

—Cincuenta y nueve en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso segundo.

—Cincuenta y siete en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el inciso tercero.

—Cincuenta y siete en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 9º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 12.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y tres en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 15.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Sesenta en setenta y cuatro: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 17.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y tres en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 21.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y tres en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 24.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y seis en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 26.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y seis en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 31.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y seis en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 33.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 34.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta en setenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión el artículo 35.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Cincuenta y seis en setenta y tres: AFIRMATIVA.

Queda sancionado el proyecto y se comunicará Poder Ejecutivo.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- ¡Que se comunique de inmediato!

SEÑOR PRESIDENTE (Jorge Gandini).- Se va a votar.

—Cincuenta y nueve en setenta y dos: AFIRMATIVA.