



## Inmuebles urbanos vacíos y degradados - Ley 19.676

### Alcance objetivo

La Ley 19.676 de 26 de octubre de 2018 limita su alcance objetivo a los inmuebles que, cualquiera su propietario o su destino, cumplan acumulativamente con tres condiciones:

- se ubican en suelo urbano consolidado
- están vacíos y
- están degradados

El proyecto abarca solamente inmuebles urbanos que conjugan un proceso de vacío (desocupación durante veinticuatro meses) y degradación (ruina, deterioro, edificación paralizada).

El incumplimiento del deber de conservar el inmueble y su consecuente degradación, es un elemento necesario pero no suficiente para que opere el proyecto, porque hay que considerarlo en forma conjunta con la situación ocupacional del mismo.

### Definiciones

Inmueble vacío: Se considera inmueble vacío, al que se encuentre desocupado por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos. La desocupación refiere exclusivamente a personas.

Inmueble degradado: Se considera inmueble degradado, y por tanto configurado el incumplimiento de su propietario del deber de conservar previsto en el literal b), del artículo 37, de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, al que se encuentre en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada.

### Declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado

Están legitimados para accionar judicialmente el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda.

El proceso culmina con una sentencia que por un lado deberá determinar si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y si se encuentra vacío y degradado. En caso afirmativo deberá condenar a los propietarios a la rehabilitación del mismo, fijando las condiciones técnicas y de plazos de inicio de obras y de ejecución para ello.

Si el propietario no cumple con la rehabilitación del inmueble en los términos dispuestos en la sentencia, se abre el proceso de venta judicial, buscando que un nuevo propietario replazce al anterior y asuma el cumplimiento de los deberes de la propiedad, procediendo a la rehabilitación del inmueble.