

LEY DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Inmuebles urbanos vacíos y degradados

Ley N.º 19.676 de 2018

Texto consolidado vigente al 11 de septiembre de 2026

Contenido: 35 artículos, 3 con notas de modificación.

Norma original: promulgada el 26 de octubre de 2018, publicada el 7 de noviembre de 2018.

Fuente: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/19676-2018>

Esta edición: <https://www.textovigente.com/ley-19676/> · descargado el 12 de septiembre de 2026

Fuente y licencia. Texto tomado del Banco de Datos Jurídico Normativo de IMPO (Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Oficiales), publicado bajo Licencia de Datos Abiertos – Uruguay. Conjunto de datos:
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/19676-2018?json=true>

Cambios introducidos por Texto Vigente. Se reagrupan los artículos bajo sus encabezados de estructura, se recomponen los párrafos que la fuente entrega cortados a ancho fijo y se normaliza la tipografía. **No se altera el contenido:** no se añaden, suprimen ni reescriben disposiciones.

No es texto oficial. Ante cualquier discrepancia prevalece el Diario Oficial. Esta edición no sustituye la consulta de la fuente oficial ni el asesoramiento profesional.

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 · Interés general

(Interés general).- Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana, en los términos previstos en esta ley.

Artículo 2 · Objeto de la ley

(Objeto de la ley).- La presente ley tiene por objeto promover el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble, de forma de evitar y revertir los procesos en los que se combinen las situaciones de vacío y degradación de inmuebles urbanos.

Artículo 3 · Ámbito de aplicación

(Ámbito de aplicación).- Esta ley es de aplicación a los inmuebles ubicados en suelo urbano, cualquiera sea su destino, que se encuentren vacíos y degradados en los términos y con el alcance que se dispone.

Quedan exceptuados los inmuebles nacionales de uso público (artículo 477 del Código Civil) y los inmuebles ubicados en suelo urbano, cuando este último no cumpla con las condiciones previstas en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

CAPÍTULO II - INMUEBLES VACÍOS Y DEGRADADOS

Artículo 4 · Inmueble vacío

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

Dicho plazo se computará desde la fecha de la diligencia prevista en el artículo 10, hacia el pasado.

Cuando el inmueble se encuentre ocupado en forma precaria, y por tanto se haya configurado el incumplimiento del propietario del deber de cuidar previsto en el literal e) del artículo 37 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el tiempo de ocupación precaria se incluirá en el cómputo del plazo de veinticuatro meses.

Se entiende por ocupación precaria, la tenencia de un inmueble ajeno, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del propietario.

Artículo 5 · Inmueble degradado

(Inmueble degradado).- Se considera inmueble degradado, y por tanto configurado el incumplimiento de su propietario del deber de conservar previsto en el literal b) del artículo 37 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, al que se encuentre en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada o esté en situación de baldío.

Artículo 6 · Inmueble en situación de ruina

(Inmueble en situación de ruina).- Se considera inmueble en situación de ruina, a aquel cuyas edificaciones presenten algunas de las siguientes condiciones:

A) Patologías importantes en su estructura sustentante, que en corto plazo puedan provocar su fallo total o parcial.

B) Mal estado constructivo de alguno de los elementos que la componen, que genere riesgo de muerte.

Artículo 7 · Inmueble deteriorado

(Inmueble deteriorado).- Se considera inmueble deteriorado, al que por su estado o el de sus edificaciones, ponga en riesgo la integridad física de las personas, la salubridad pública o comprometa la habitabilidad de los inmuebles linderos.

A título enunciativo, se entiende que un inmueble está deteriorado cuando:

A) Exista menoscabo de alguno de los elementos constructivos que lo componen, que puedan ocasionar desprendimientos hacia la vía pública, a inmuebles linderos o al interior del propio inmueble, con riesgo a la integridad física de las personas.

B) Su estado de conservación genere un ambiente con condiciones favorables para la reproducción de vectores biológicos, que puedan afectar la salubridad pública.

C) Existan fallas en su sistema de impermeabilización, en su instalación sanitaria o en las construcciones de sus edificaciones, que comprometan la habitabilidad de los inmuebles linderos.

Artículo 8 · Inmueble con edificación paralizada

(Inmueble con edificación paralizada).- Se considera inmueble con edificación paralizada aquel cuyas obras de construcción se encuentren inconclusas e interrumpidas durante un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.

El plazo de interrupción se computará desde la fecha de la diligencia prevista en el artículo 10, hacia el pasado.

Cuando se trate de inmuebles contruidos en régimen de propiedad horizontal, en los que la paralización solo alcanza a una o más torres, bloques o fases del proyecto, las disposiciones de esta ley solo se aplicarán respecto a las mismas.

Artículo 9 · Inmueble en situación de baldío

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

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

Artículo 10 · Diligencia preparatoria

(Diligencia preparatoria).-

10.1 Previo al proceso, y a solicitud de cualquiera de los legitimados del artículo 13, el tribunal dispondrá como diligencia preparatoria respecto del inmueble, la inspección judicial del mismo, con la finalidad de constatar su estado de conservación y ocupación, con identificación de eventuales ocupantes, así como la existencia de edificaciones paralizadas u otras circunstancias relevantes a los efectos de esta ley.

La medida se cometerá al alguacil de la Sede, con amplias facultades de allanamiento y de acudir a la fuerza pública y al servicio de cerrajero, si fuera necesario para lograr la finalidad de la medida.

10.2 La medida se tramitará en forma unilateral. Si los titulares registrales del derecho de propiedad no hubiesen tomado conocimiento de la medida en forma completa y concreta con motivo de su ejecución, se les notificará en los domicilios que consten en los Registros Públicos y en el inmueble.

10.3 A efectos de determinar el estado de conservación del inmueble, el tribunal dispondrá la concurrencia a la diligencia de un técnico designado por la Intendencia Departamental respectiva.

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

10.5 Si el inmueble se encontrara desocupado u ocupado en forma precaria, sus cambios posteriores en la situación ocupacional no impedirán el inicio del proceso de declaración de inmueble vacío y degradado, ni producirán alteración alguna en dicho proceso ni en su resultado.

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

A) No solicitare la intimación judicial dispuesta en el artículo 12, dentro de los noventa días posteriores a la presentación del informe técnico que determine la degradación, previsto en el artículo siguiente; o

B) No interpusiera la demanda, dentro de los noventa días posteriores al vencimiento del plazo de intimación, sin que el intimado hubiese presentado un proyecto de rehabilitación del inmueble.

Artículo 11 · Informe técnico

(Informe técnico).- Cumplida la diligencia, la Intendencia Departamental deberá informar técnicamente, en el plazo que fije el tribunal, con un máximo de 30 días, lo siguiente:

A) Si el inmueble se ubica en suelo urbano que cumpla con las condiciones previstas en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

B) Si el inmueble se encuentra degradado en los términos dispuestos en esta ley.

En los casos de edificación paralizada, bastará con que el informe disponga que la obra se encuentra inconclusa e interrumpida al momento de la diligencia, para considerar al inmueble degradado en esta instancia. No obstante, y siempre que existan fundamentos técnicos para ello, el informe establecerá si la obra se encontró interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, y en caso afirmativo, establecerá el plazo estimado total de interrupción de la obra.

Cuando el inmueble se ubique en suelo urbano consolidado y se encuentre degradado, el informe de la Intendencia Departamental deberá contener un listado de las observaciones técnicas mínimas a levantar para rehabilitar el inmueble, que permitan ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

Si del informe técnico resulta que el inmueble no se ubica en suelo urbano consolidado o no se encuentra degradado, el accionante podrá solicitar fundadamente su revisión, a cuyos efectos el tribunal le otorgará nuevo plazo a la Intendencia Departamental.

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 19 y 20.

Artículo 12 · Intimación judicial

(Intimación judicial).- Cuando el informe técnico de la Intendencia Departamental establezca que el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra degradado, previo a la presentación de la demanda, quien haya solicitado la diligencia preparatoria deberá intimar judicialmente a los titulares registrales del derecho de propiedad, a que en un plazo de veinte días presenten, y luego ejecuten, un proyecto de rehabilitación del inmueble que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

La intimación se realizará en el inmueble y, además, en el domicilio constituido o en los domicilios que consten en los Registros Públicos si no se hubiere constituido uno.

A solicitud de parte interesada, el tribunal podrá otorgar una única prórroga del plazo referido, siempre que mediare motivo fundado.

La reglamentación establecerá las condiciones técnicas y de plazos de inicio y ejecución de obras que deberán contemplar los proyectos.

El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental, la que se deberá expedir en un plazo máximo de 30 días.

CAPÍTULO IV - PROCESO DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE URBANO VACÍO Y DEGRADADO

Artículo 13 · Legitimación activa

(Legitimación activa).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda, podrán solicitar indistintamente la declaración judicial de inmueble urbano vacío y degradado.

Artículo 14 · Competencia

(Competencia).- Serán competentes los Jueces Letrados de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble que conozcan en materia civil, cualquiera sea el valor catastral del inmueble.

Artículo 15 · Estructura procesal

(Estructura procesal).- La solicitud de declaración judicial de inmueble vacío y degradado, se tramitará por el proceso ordinario (artículo 348 del Código General del Proceso), con los requisitos dispuestos en la presente ley.

Artículo 16 · Legitimación pasiva y citación de terceros

(Legitimación pasiva y citación de terceros).- El proceso se seguirá contra los titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble, los que serán emplazados en el inmueble y además, en el domicilio constituido en las diligencias o en los domicilios que consten en los Registros Públicos si no se hubiere constituido uno.

Se notificará a los ocupantes en el inmueble y a los titulares de derechos reales y personales inscritos en los Registros Públicos, en los domicilios que consten en dichos Registros. Si hubiere edificaciones paralizadas se citará al solicitante del permiso de construcción, en el domicilio que surja del trámite de solicitud.

Además, se efectuará el emplazamiento genérico por edictos a todos los interesados.

Artículo 17 · Inscripción de la demanda

(Inscripción de la demanda).- La demanda se inscribirá en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente.

La enajenación posterior del inmueble no producirá alteración alguna en el orden del proceso ni en sus resultados. No obstante, el sucesor podrá comparecer al proceso y, si el actor lo consintiere, podrá sustituir al demandado.

Artículo 18 · Presunción de vacío

(Presunción de vacío).- Se presumirá que el inmueble estuvo desocupado durante el plazo de veinticuatro meses previos a la fecha de la diligencia preparatoria, cuando durante dicho período no se registre en el inmueble, conexión o consumo de agua potable o energía eléctrica, en las condiciones y con las excepciones que establezca la reglamentación.

A tales efectos, los prestadores del servicio de agua y energía eléctrica están obligados a proporcionar a los legitimados para accionar en el proceso, la información que estos les soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda.

La presunción prevista en este artículo admite prueba en contrario.

Artículo 19 · Presunción de interrupción de obras

(Presunción de interrupción de obras).- En los inmuebles con edificación paralizada, se presumirá que la obra estuvo interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

A) El informe técnico de la Intendencia Departamental elaborado conforme al artículo 11, establezca que durante dicho período la obra se encontró interrumpida.

B) Durante todo dicho período, la edificación careció de permiso de construcción de la Intendencia Departamental respectiva o el mismo estuvo vencido.

C) Durante todo dicho período, no se efectuó el pago de contribuciones a la seguridad social correspondientes a la obra, por actividad en dicho lapso.

A tales efectos, el Banco de Previsión Social queda obligado a proporcionar a los legitimados para accionar en el proceso, la información que estos le soliciten. Dicha información deberá acompañar la demanda.

Esta presunción admite prueba en contrario.

Artículo 20 · Presunción de ubicación en suelo urbano consolidado y de degradación del inmueble

(Presunción de ubicación en suelo urbano consolidado y de degradación del inmueble).- Se presumirá que el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra degradado en los términos previstos en la presente ley, cuando así lo determine el informe técnico de la Intendencia Departamental elaborado conforme al artículo 11.

En los casos de edificación paralizada, para que opere la presunción de degradación, además se requerirá probar que la obra estuvo interrumpida durante el plazo de veinticuatro meses previos a la diligencia preparatoria.

Estas presunciones admiten prueba en contrario.

Artículo 21 · Contenido de la sentencia

(Contenido de la sentencia).- La sentencia judicial, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 197 y 198 del Código General del Proceso, tendrá el siguiente contenido:

A) Declaración respecto de si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra vacío y degradado.

B) Para el caso de que se declare al inmueble urbano, vacío y degradado, condena a los titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble a rehabilitar el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que presenten, y luego ejecuten en el plazo perentorio de un año un proyecto de rehabilitación del inmueble que permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente, bajo apercibimiento de procederse a la venta judicial del inmueble dispuesta en la presente ley.

La reglamentación establecerá las condiciones técnicas y de plazos de inicio y ejecución de obras que deberán contemplar los proyectos.

El proyecto de rehabilitación del inmueble será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental, la que se deberá expedir en un plazo máximo de 30 días. El testimonio de la sentencia ejecutoriada se inscribirá en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente. Dicha inscripción se mantendrá hasta la efectiva rehabilitación del inmueble y no se levantará con la venta judicial del mismo.

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 32.

CAPÍTULO V - VENTA JUDICIAL DEL INMUEBLE

Artículo 22 · Título de ejecución

(Título de ejecución).- Procederá la ejecución, con la venta judicial del inmueble, cuando se solicite por el actor, una vez que quede firme la sentencia y no se haya cumplido con lo dispuesto en la misma.

Ello sin perjuicio de la ejecución provisoria prevista en el artículo 260 del Código General del Proceso, para la cual el accionante queda eximido de prestar garantía.

El ejecutado solo se podrá oponer presentando informe técnico de arquitecto, bajo estricta responsabilidad profesional de este, que establezca que se ha cumplido con la rehabilitación en los términos dispuestos en la sentencia. Dicha oposición se sustanciará en la forma prevista en el artículo 379.2 del Código General del Proceso.

La venta judicial se realizará de acuerdo a lo establecido para la vía de apremio (inciso final del artículo 377 del Código General del Proceso), con las modificaciones previstas en la presente ley.

Artículo 23 · Inembargabilidad relativa

(Inembargabilidad relativa).- No será aplicable a los inmuebles comprendidos en esta ley y, a los solos efectos de la misma, las inembargabilidades previstas en el artículo 381 del Código General del Proceso.

Artículo 24 · Título traslativo de dominio

(Título traslativo de dominio).- En esta ejecución no se realizará la agregación, el estudio, ni la aprobación de los títulos.

En la presente venta judicial, el título traslativo de dominio será considerado autónomo y perfecto, dando inicio a un nuevo proceso dominial.

Artículo 25 · Base del remate

(Base del remate).- El remate del inmueble se realizará sobre la base del 75% (setenta y cinco por ciento) de su valor de tasación fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Artículo 26 · Derechos sobre el inmueble

(Derechos sobre el inmueble).- Ninguna reclamación o pretensión de quien alegue derechos respecto del inmueble, ni la situación concursal del propietario, impedirá el inicio o la prosecución de cualquiera de los procesos previstos en esta ley, ni la traslación de dominio del bien al mejor postor o al accionante en los casos de los artículos 28 y 29. Tales reclamaciones o pretensiones se tramitarán por expediente separado y estarán al remanente del precio que surja luego de fijarse y reservarse los montos correspondientes a los créditos o derechos prioritarios conforme al inciso tercero.

En la venta judicial del inmueble, el tribunal dispondrá de oficio el levantamiento o cancelación de todos los embargos, interdicciones, hipotecas, promesas de enajenación o de compraventa, gravámenes y demás inscripciones registrales vigentes que afectaren al bien vendido, sean de la fecha que fueren, lo que comunicará posteriormente a quien corresponda. Lo anterior no alcanza a la inscripción de sentencia dispuesta en esta ley.

Los derechos que surjan de las inscripciones levantadas o canceladas conforme al inciso anterior, subsistirán y recaerán, con las mismas prioridades, sobre el precio de la venta judicial, deducidos todos los gastos justificados del proceso, incluidos los del remate y costas. En el caso de las promesas de enajenación o de compraventa, dichos derechos comprenden el derecho a las restituciones, daños y perjuicios, cláusulas penales y demás rubros que corresponda.

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 27.

Artículo 27 · Especialidades de la venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas

(Especialidades de la venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas).- La venta judicial de inmuebles con edificaciones paralizadas, construidas en régimen de propiedad horizontal, tendrá las siguientes especialidades:

- A) El inmueble, con sus mejoras, unidades y demás edificaciones

paralizadas, se rematarán en un solo lote.

B) Sin perjuicio de la venta en lote, las disposiciones de la presente ley y en especial lo previsto en el artículo 26, se aplicará exclusiva e individualmente sobre cada unidad o futura unidad de propiedad horizontal.

A tales efectos, el precio de la venta judicial del lote, deducidos todos los gastos justificados del proceso, incluidos los del remate y costas, así como los montos correspondientes a acreedores prioritarios de todo el lote, será dividido entre las diferentes unidades o futuras unidades de propiedad horizontal, de acuerdo al porcentaje que represente el valor real de cada una, asignado por la Dirección Nacional de Catastro, en el valor real de todo el lote, como si cada unidad o futura unidad se hubiese vendido individualmente a dicho precio.

Cuando alguna de las unidades o futuras unidades de propiedad horizontal del lote, carezca de valor real asignado por la Dirección Nacional de Catastro, se le deberá solicitar a ésta la fijación de dicho valor real, de todas las unidades o futuras unidades del lote, en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 28 · Falta de interesados en el remate

(Falta de interesados en el remate).- Si en el remate no hubiese postores, se podrá sacar nuevamente el bien a la venta sobre la base de la mitad de la tasación, cumpliéndose para este nuevo remate con todos los requisitos establecidos para el anterior.

Si en el segundo remate no hubiere interesados, el accionante podrá optar por adquirirlo por la mitad del valor de tasación.

Artículo 29 · Derecho de preferencia a favor del Estado

(Derecho de preferencia a favor del Estado).- El accionante tendrá preferencia para la adquisición del inmueble objeto de la venta judicial, en las mismas condiciones que el mejor postor. La reglamentación establecerá las condiciones para el ejercicio de la preferencia.

La preferencia para la adquisición del inmueble, dispuesta por otras normas legales, será subsidiaria de la presente.

Artículo 30 · Condenas procesales

(Condenas procesales).- Serán de cargo del ejecutado exclusivamente las costas y demás gastos justificados de la ejecución.

Artículo 31 · Depósito del saldo de precio

(Depósito del saldo de precio).- Si el depósito judicial en el BROU del precio del remate, no tuviera movimiento en un plazo de diez años, se considerará paralizado, será vertido al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI) con destino a cartera de tierras y prescribirá todo derecho a reclamar sobre las sumas vertidas.

La presunción establecida en el inciso anterior quedará sin efecto, y por lo tanto no se verterá el depósito ni operará la prescripción, cuando el Juzgado a cuya orden estuviere el depósito, comunique al BROU antes del vencimiento del referido plazo, que se encuentran en trámite los autos relacionados con el depósito u otros referidos a derechos litigiosos sobre el inmueble o el producido del remate.

En los casos en que se haya acreditado que los autos judiciales se encuentran en trámite, el plazo de diez años comenzará a computarse a partir de la fecha que luzca la comunicación efectuada por el Juzgado.

Artículo 32 · Obligación del adquirente de rehabilitar el inmueble y su incumplimiento

(Obligación del adquirente de rehabilitar el inmueble y su incumplimiento).- Los adquirentes en el remate deberán rehabilitar el inmueble, en los términos dispuestos en la sentencia dictada conforme al artículo 21 de la presente ley, o presentar en un plazo máximo de veinte días y luego ejecutar, un proyecto de rehabilitación del inmueble, cuya ejecución permita ajustarlo a los requerimientos de la normativa nacional y departamental correspondiente.

A solicitud de la parte interesada, el tribunal podrá otorgar una única prórroga del plazo referido, siempre que mediere motivo fundado.

Dicho proyecto será sometido a consideración técnica de la Intendencia Departamental.

Cuando los adquirentes en el remate no cumplan con la rehabilitación del inmueble, el actor podrá solicitar la venta judicial del mismo, en los términos dispuestos en el presente capítulo.

CAPÍTULO VI - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 33 · Plazo de desocupación

(Plazo de desocupación).- Para la determinación del vacío del inmueble, se considerará la desocupación ocurrida en los dieciocho meses previos a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 34 · Plazo de interrupción de obras

(Plazo de interrupción de obras).- Para la determinación de la edificación paralizada, se considerará la interrupción de la obra ocurrida en los dieciocho meses previos a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 35 · Plazo para la reglamentación

(Plazo para la reglamentación).- La presente ley se reglamentará dentro del plazo de ciento veinte días desde su publicación.