

[VIVIENDAS VARIAS. — Reajuste del trámite para declarar una finca en mal estado o insalubre.]

RESOLUCION Nº 41.219

Montevideo, setiembre 28 de 1965.

VISTAS: estas actuaciones relacionadas con un anteproyecto elevado por la Dirección de Edificación destinado a agilizar el trámite y permitir la culminación de los expedientes de fincas en mal estado;

RESULTANDO: que dicha repartición expresa que como dicho anteproyecto tendría algunos aspectos que requerirían intervención de la Junta Departamental, lo cual postergaría considerablemente su aprobación y puesta en marcha, se estimó conveniente estudiar provisoriamente un reajuste de la resolución Nº 41.728 de la ex Intendencia Municipal del 16/XI/1954, actualmente en vigencia, que posee positivos valores; que se estima fundamental disponer de un procedimiento ágil para impedir que esas construcciones sean libradas al uso público, por lo que resulta muy importante impedir que se alquilen, para lo cual hay que establecer una vinculación rápida entre la denuncia de finca en mal estado o insalubre y la autorización para alquilarla; que como esta última está a cargo de Inspección General, parece lo más sencillo que todas las denuncias de ese tipo se inicien en dicha repartición, la cual, luego de efectuada la primera inspección para verificar la denuncia, puede solicitar asesoramiento de la Dirección de Edificación o de Salubridad, si lo estima necesario; que es importante también, para asegurar la culminación del trámite, que se cobren por anticipado las tasas por inspecciones oculares y una suma en efectivo como garantía de las reposiciones de sellados y timbres que origine el trámite completo desde su presentación hasta su archivo; que posteriormente se hace necesario ordenar el trámite del expediente, teniendo en cuenta fundamentalmente, que en la gran mayoría de los casos estos expedientes se originan como consecuencia de diferencias entre propietarios e inquilinos; que debiendo ventilarse en los Juzgados de Paz de la Capital, se plantean al Municipio a la espera de que éste intervenga como juez en litigios privados, dado que la inmensa mayoría de las denuncias de fincas en mal

estado que se presentan carecen de entidad, o, en otros términos, las deficiencias que se constatan no llegan ni remotamente a comprometer ni la estabilidad ni la salubridad de esos edificios, por lo que la función que la Carta Orgánica atribuye a los Concejos Departamentales no tiene oportunidad de ejercerse, y en estos casos lo más que puede pedirse del Municipio es que expida, a pedido del denunciante, un testimonio de los informes producidos para su presentación en el Juzgado de Paz; que por lo expuesto el trámite más simple de la denuncia de finca en mal estado, parece ser el siguiente: 1º) Presentación en Inspección General; 2º) Comunicación a la Sección que expida los permisos para alquilar; 3º) Inspección por personal de Inspección General; 4º) Si fuera necesario, inspección por un profesional de la Dirección o Dirección de Salubridad; 5º) Notificación, en Inspección General, del denunciante y expedición del testimonio de los informes producidos; 6º) Archivo del expediente; que en el momento de la presentación, el denunciante debe indicar si desea o no obtener testimonio de los informes que se produzcan y si el mismo no se retira dentro de los 15 días de efectuada la notificación de que están los informes solicitados, se procederá al archivo sin más trámite; que Inspección General no expedirá autorización para alquilar una finca cuando exista para la misma en la ficha constancia de haberse tramitado denuncia de finca en mal estado, y previamente a la expedición de ese permiso practicará nueva inspección de la finca; que si un profesional arquitecto de la Dirección de Edificación informara que la estabilidad de la finca está comprometida, esa Dirección intimará al propietario la obligación de efectuar de inmediato los apuntalamientos y obras de consolidación necesarios para eliminar los riesgos denunciados y notificarán a los ocupantes de la finca, del riesgo a que están expuestos; que en casos de gran gravedad e inminente peligro de derrumbe se solicitará la cooperación policial para desalojar inmediatamente el edificio, y la Dirección de Construcción y Conservación de Edificios ejecutará los apuntalamientos por administración con cargo a la propiedad y en casos extremos de fincas ruinosas, la Dirección de Edificación elevará la denuncia al Departamento de Arquitectura y Urbanismo para que, por su intermedio se obtenga del Concejo Departamental la declaración de finca ruinosas para que luego pueda proseguirse el trámite como tal; que si el médico de la Dirección de Salubridad informara que los vicios constructivos comprometen seriamente la salubridad de la finca, dicha Dirección, con carácter urgente devolverá el expediente a Inspección General para que ésta notifique urgentemente al propietario la obligación de ejecutar las obras necesarias de saneamiento e higienización en un plazo perentorio, y notificará a los inquilinos del informe médico producido; "que una vez obtenidos los informes a que se ha hecho referencia precedentemente, Inspección General, si el denunciante así lo ha solicitado en su escrito denuncia expedirá testimonio de los mismos para que los interesados los presenten en los juzgados en juicios por rescisión de contratos, daños y perjuicios, etc. Expedidos esos testimonios o si éstos no se retiraran en el término de 15 días, se procederá al archivo del expediente, aprovechando la circunstancia de que las tasas y reposiciones fueron abonadas por anticipado; que sobre la base de este esquema de trámite se entiende que puede organizarse una reglamentación simple de fincas en mal estado

que llenaría una sentida necesidad para evitar los actuales miles de expedientes inarchivables y que van y vuelven de las oficinas invariablemente con el mismo informe: "Situación incambiada";

**RESULTANDO:** que Inspección General comparte en términos generales el régimen propuesto por la Dirección de Edificación dejando bien aclarado que en ningún caso se expiden boletas para arriendo cuando la finca ofrece deficiencias o registra antecedente sin que previamente se haya verificado que fueron corregidas en su totalidad, agregando que el régimen podría completarse previendo sanciones de multa para quien resista la intimación de ejecución de trabajos y podrían ser éstas las contenidas en disposiciones u ordenanzas concordantes con la materia, como por ejemplo el Decreto Nº 2.781 para los casos de humedades por pérdida de cañerías, pluviales, etc.;

**RESULTANDO:** que la Asesoría y Dirección Jurídica expresa que comparte en términos generales las bases que la Dirección de Edificación ha estructurado a fs. 2 vta. (numerales 1º al 6º), así como los desarrollos que de este esquema se hace en el referido informe; que no comparte, sin embargo, la sugestión de que se cobren tasas y reposiciones por anticipado por entender que ello no corresponde. En primer término porque, por lo general el denunciante es el arrendatario, quien es el perjudicado por la situación que denuncia a la Administración, y ésta por su parte, en ejercicio de la función de policía que es de su competencia, en materia de higiene y seguridad de los edificios, tiene el mayor interés en conocer las transgresiones a sus ordenanzas y la obligación de asegurar, por todos los medios el cumplimiento de lo que en interés general, ha dispuesto, que, en segundo término, porque quien debe pagar las tasas de inspección y las multas y reposiciones que el procedimiento origina es el propietario, salvo la parte que por sellados y timbres, le corresponde pagar al denunciante; que, en tercer término, porque de tener esa exigencia con los denunciantes, es de suponer que se va a desalentar en tal forma a los ciudadanos que se encuentren en esa situación, que salvo en casos extremos, desistirán y no pondrán en conocimiento de la Administración hechos y circunstancias que ésta tiene el mayor interés en conocer, para ejercer las competencias que la ley le atribuye; que finalmente, el problema fiscal, es en estos casos el de menor importancia, ya que puede estar en juego la seguridad y la salud de las personas, y en consecuencia, y salvo las reservas expresadas, se comparte lo proyectado por la Dirección de Edificación;

**CONSIDERANDO:** las informaciones emitidas;  
**ATENCIÓN:** a lo precedentemente expuesto;

EL CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO.

**RESUELVE:**

1º — Aprobar el proyecto de reajuste de la resolución Nº 41.728 de la ex Intendencia Municipal del 10/XI/1954 (1), elaborado por la Dirección de Edificación a fin de agilizar el trámite y permitir la culminación de los expedientes de fincas en mal estado, estableciéndose que dicho trámite debe ser el siguiente: 1) Presentación en Inspección Ge-

(1) Publicada en el "Digesto Municipal", tomo I, pág. 743.

neral; 2) Comunicación a la Sección que expide los permisos para alquilar; 3) Inspección por personal de Inspección General; 4) Si fuera necesario, inspección por un profesional de la Dirección de Edificación o Dirección de Salubridad; 5) Notificación, en Inspección General, del denunciante y expedición del testimonio de los informes producidos; 6) Archivo del expediente.

2º — Transcribese a Inspección General, a la Asesoría y Dirección Jurídica y a la Dirección de Salubridad y vuelva a la Dirección de Edificación.

Fernán Sorhuetta  
Presidente

Dr. Carlos Queraltó  
Secretario