

III.1 ASENTAMIENTOS URBANOS

ASENTAMIENTOS URBANOS: La transformación de suelo. Concepto de centro poblado.

Fraccionamiento y amanzanamiento. Bienes de propiedad pública y de uso público y privado.

La adquisición inmobiliaria por la Administración: expropiación y otras formas.

MATERIALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS EN EL TERRITORIO

TEMAS: Centro poblado, fraccionamientos y amanzanamientos, bienes de propiedad pública y de uso público y privado, la adquisición inmobiliaria por la administración, la expropiación.

Los planes de ordenamiento territorial, a través de lo que podría ser un “modelo” territorial, dictan cómo debe ocurrir el proceso de transformación del territorio, y el urbanista se vale de estos instrumentos para llevar a cabo la actividad de gestión territorial y urbana según las competencias que tenga. Esto se puede desarrollar desde la oficina de urbanismo de algún gobierno departamental o puede ser otro organismo público que por su actividad tenga incidencia sobre el territorio.

LISTADO DE DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES QUE REGULAN LOS ASENTAMIENTOS URBANOS:

- Ley N° 10723 de CENTROS POBLADOS, abril de 1946 y modificativas.
- Ley N° 10866, modificativa, octubre de 1946.
- Ley N° 13493, modificativa, setiembre de 1966.
- Ley N° 14530, de cesión de áreas, junio de 1976.
- Ley N° 15452, modificativa, agosto de 1983.

OTRAS:

- Ley N° 15921 de Zonas Francas, diciembre de 1987.
- Ley N° 17292 de Urbanizaciones de Propiedad Horizontal, enero de 2001.
- Ley N° 17547 de Parques Industriales, agosto de 2002.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

- Ley N° 18308 de Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Sostenible y modificativas, junio de 2008

BIBLIOGRAFÍA:

La propiedad privada y el urbanismo, Daniel Hugo Martins;

Montevideo involución o esperanza, Patricio Rodé;

Montevideo una aproximación a su conocimiento, Patricio Rodé, ITU;

Cuestiones jurídicas que plantea el OT, Felipe Rotondo Tornarí;

Ordenar las ciudades, IMM, Farq, Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID);

Constitución y Leyes, [www. Parlamento.gub.uy](http://www.Parlamento.gub.uy);

Reglamentaciones departamentales, www.imm.gub.uy.

CENTRO POBLADO

La legislación de Centros Poblados, Ley N° 10723, establece en sus primeros arts, qué se entiende por formación de centros poblados. El punto de partida es el territorio, para lograr la transformación hay un proceso definido que va a tener que cumplir una secuencia que está regulado a nivel de norma jurídica.

La competencia en materia de CP está atribuida a los Gobs. Dptales., puede haber iniciativa de otro órgano público o iniciativa privada, pero quien tiene competencia para decidir si se forma o no un CP, es el GD. La formación de CP en el Uruguay, el fraccionamiento y amanzanamiento del suelo, es competencia de los GD.

Ley de Centros Poblados - Artículo 1º.- *“Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.”*

Estamos en presencia de un proceso de formación de un centro poblado, cuando en el suelo se plantee una subdivisión:

Ley de Centros Poblados - Artículo 2º.- *“Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, este límite queda reducido a tres hectáreas.”*

Esta es una vía a través de la cual se inicia el proceso de formación de un CP, la otra vía es a través del trazado o apertura de calles:

Ley de Centros Poblados - Artículo 3º.- *“Se entiende que constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implica amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito para uso público que alcance a formar tres o más islotes contiguos de tierras de propiedad privada, inferiores en superficie a veinte hectáreas cada uno, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales o departamentales.”*

Cuando un particular hace una propuesta que se encuadra dentro de esta característica debe presentarse en las oficinas de la intendencia correspondiente, siguiendo las prescripciones de la tramitación para que su proyecto sea analizado por la oficina técnica.

Esta ley regula, la formación del CP y también su ampliación, cuando se incorporan áreas hasta ese momento rurales-productivas, a la estructura de la ciudad. También establece una diferencia entre Montevideo y Canelones con el resto de los departamentos que responde a un modelo de ocupación del territorio macrocefálico, habilitando a través de la ley, una mayor densidad en estos dos departamentos (ver art. 2°).

TEMAS QUE TRATA LA LEY: división de predios para la formación de centros poblados, el trazado o apertura de calles o cualquier vía de tránsito, los fenómenos de fraccionamiento o amanzanamiento, el ensanche (extensión o ampliación) de ciudades, pueblos o villas y la determinación de los límites:

Ley de Centros Poblados - Artículo 4º.- *“Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas.”*

La ley de OT, 18308, reitera lo que son las competencias en materia de zonificación, clasificación de suelo y control de la edificación atribuida a los gobiernos departamentales, esta ley terminó con una discusión de años acerca de si los GD tenían o no competencia de contralor de la edificación en las áreas rurales, la ley orgánica departamental establecía estas competencias dentro de los centros poblados, quedando fuera las áreas rurales, por tanto la conclusión era que fuera del centro poblado el GD no tenía competencia en materia de edificación , esta discusión de terminó saldando con la LOT que le dio competencia en materia de edificación en todo el territorio dejando afuera solamente la vivienda del productor rural y las instalaciones que tienen que ver directamente con la actividad agropecuaria y productiva.

Ley de OT, 18308 - Artículo 30.- *(Categorización de suelo en el territorio).- “La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.*

El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano, o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley.”

Ley de OT, 18308 - Artículo 35.- *(Derechos generales de la propiedad de suelo).- “Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de*

utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente.

(...)

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley."

Los fraccionamientos y amezanamientos son materia de los GD, éstos se estudian en las oficinas técnicas, en donde se aprueban y a partir de allí los particulares pueden materializar el proceso de subdivisión, naturalmente cumpliendo con esta legislación de rango nacional y en cada dep., con las normas que regulan estos mismos temas para el territorio dep. Cualquier proceso de urbanización que se quiera llevar adelante deberá reconocer la legislación nacional y según se trate del dep. las normas que se hayan dictado al respecto.

Las normas departamentales regulan aspectos generales y de procedimientos, según sean los temas a regular, esas normas van a ser aprobadas por "decretos de la junta" o por "actos administrativos" o resoluciones del intendente. Por ej. las normas de carácter general pueden ser las disposiciones sobre fraccionabilidad de la tierra (áreas que deben tener los predios en zonas urbanas y suburbanas), relacionadas con las distintas zonas y con los centros poblados (menores superficies para las áreas centrales y mayores para las suburbanas).

La legislación de centros poblados prevé por ej, los centros poblados de huertos,

Ley de Centros Poblados - Artículo 2º.- (...) *"Si dichos predios son menores de una hectárea cada uno, el centro poblado se entenderá pueblo, villa o zona urbana o suburbana. Si los predios independientes creados son mayores de una hectárea de superficie cada uno y menores de los límites fijados en el inciso primero, el centro poblado a cuya formación se tiende, se entenderá como centro poblado de "Huertos"."*

Ese modelo territorial definía un área central densa y un cinturón de predios aptos para la pequeña producción que podían servir para el sustento propio de las familias. Eso determinó un modelo de desarrollo territorial en varios pueblos consecuencia directa de las disposiciones de la ley. Por otra parte, las normas departamentales se van a dictar para establecer las superficies de los predios que se van a poder fraccionar, todo lo cual va a estar regulado a través de las normativas de los GD.

TIPOS DE CENTROS POBLADOS: Ciudades, pueblos o villas, que en el Uruguay es una materia pendiente de regulación, hay cosas que se pueden definir en función de la cantidad de

población, ciudades, villas y pueblos, la calificación de los centros poblados en alguna de estas categorías, la hace el parlamento a través de una ley.

Por ej. **Ciudad de la Costa**, es una determinación nueva, también lo que antes era Rincón de la Bolsa, Delta del Tigre y Playa Pascual ahora son **Ciudad del Plata**. Leyes Nº **16.610** y Nº **18.052**:

Ley Nº 16.610 Artículo 1º.- *Declárase ciudad la zona comprendida entre los arroyos Carrasco y Pando, situada en las Secciones Judiciales 19ª y 20ª del departamento de Canelones. Artículo 2º.-* *Desígnase a dicha ciudad con el nombre "Ciudad de la Costa".*

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 11 de octubre de 1994.

Ley Nº 18.052 Artículo 1º.- *Declárase ciudad la zona comprendida entre el río Santa Lucía, el Río de la Plata y el kilómetro 35 de la Ruta Nacional Nº 1 Brigadier General Manuel Oribe, situada en la tercera Sección Judicial del departamento de San José. Artículo 2º.-* *Desígnase a dicha ciudad con el nombre "Ciudad del Plata".*

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 18 de octubre de 2006.

MECANISMOS DE CONTROL: la legislación establece sanciones para los propietarios y para los profesionales intervinientes. Sanciones de tipo económico, multas, para los propietarios y a veces hacen que los profesionales sean solidariamente responsables, otro tipo de sanción puede determinar las nulidades de los negocios jurídicos, en algunos casos pueden exigir la obligación de restituir las cosas al estado anterior a la intervención.

Cuando la subdivisión es realizada por quien no es el propietario se genera un fraccionamiento irregular en terreno ajeno, es una situación compleja que puede llegar a derivar en cuestiones delictivas de tipo penal.

FRACCIONAMIENTO Y AMANZANAMIENTO

Según los parámetros establecidos en la ley (3há y 5há), quien quiera fraccionar por debajo de ellos debe presentar una solicitud a la intendencia respectiva, por encima de los mismos, no se necesita la autorización. Y si lo que va a hacer es subdividir tierras con destino a la formación de un centro poblado, tiene que presentar una propuesta. Propuesta que va a incluir, no solamente aspectos que tienen que ver con la subdivisión de la tierra sino todo lo que eso involucra, equipamiento, servicios, infraestructura, etc.

A su vez existe el proceso inverso al amanzanamiento o fraccionamiento, se llama "fusión" y también está regulado por normas de orden departamental.

FRACCIONAMIENTO es la subdivisión de una parcela generando nuevas parcelas por deslinde y mensura con el objeto de aumentar el número de unidades inmuebles catastrales, la

parcela está definida por los deslindes y no puede estar enclavada, por alguno de sus lados tiene que tener salida a la vía pública.

AMANZANAMIENTO, es también una subdivisión de una parcela generando nuevas parcelas, por deslinde y mensura con el objeto de obtener manzanas, la manzana está definida entre espacios “calle” o espacios públicos.

Para obtener la aprobación de un fraccionamiento o un amanzanamiento, se debe tramitar la autorización ante la intendencia, en el caso de la fundación de centros poblados se va a dictar un decreto de la Junta Dptal. y en el caso de amanzanamientos o fraccionamiento, en la aplicación de normas departamentales que definen las dimensiones de las parcelas y de las manzanas, se hace a través de un acto administrativo del intendente, una resolución, mediante la que se va a aprobar el fraccionamiento. En algún caso se puede solicitar una excepción que deberá ser resuelta por el Intendente o dependiendo de la cuestión de que se trate, por la Junta Departamental.

En materia de formación de centros poblados, no solo hay que analizar los aspectos que tienen que ver con la fraccionabilidad de la tierra, sino también otros aspectos que tienen que ver con las características geológicas, con los aspectos ambientales, con todos los servicios necesarios para la implantación de una población: apertura de calles, cesión de área para distintos destinos de interés público (calles, escuela, servicios públicos como comisaría, centro de salud, edificios para desarrollar la actividad municipal...), saneamiento, distribución de agua potable, de energía eléctrica, etc. todo se debe tener en cuenta a la hora de diseñar el centro poblado. Además del análisis de los aspectos económicos y financieros.

Otra premisa es que no se debe implantar un centro poblado en zona inundable o pantanosa ni contaminada, es una operación compleja que se realiza sobre el territorio que debe ser muy bien analizada. Se deben tener en cuenta además las vinculaciones con el resto del territorio, vías de circulación, previsión sobre el abastecimiento de bienes y servicios.

BIENES DE PROPIEDAD PÚBLICA Y DE PROPIEDAD PRIVADA

Como consecuencia de este proceso de subdivisión de tierras ya sea para la formación de un centro poblado o la subdivisión de áreas dentro del mismo, se van a diferenciar las áreas de propiedad privada con las áreas cedidas para otros destinos, que pasarán a ser de propiedad pública, esto nos lleva a la definición de la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles.

El Código Civil, en el art. 460, define los “bienes”:

“Bajo la denominación de bienes o de cosas se comprende todo lo que tiene una medida de valor y puede ser objeto de propiedad.

Los bienes son corporales o incorporales.”

Los bienes pueden ser clasificados en:

- Corporales, dentro de los que están los bienes muebles e inmuebles,
- Incorporales, que son los derechos reales y los derechos personales.

LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 476. "Los bienes son de propiedad nacional o particular."

Lo que quiere decir que pueden ser de propiedad pública o de propiedad privada, según quien sea el titular.

Los bienes de propiedad nacional cuyo uso pertenece a todos los habitantes se llaman **"bienes nacionales de uso público"** o "bienes públicos del estado", acá se puede entender el estado en sentido amplio que incluye todo, incluso los GD, y luego están los bienes de propiedad nacional, que son también bienes públicos pero cuyo uso no pertenece a todos los habitantes, que se llaman **"bienes privados del estado"** o **"bienes fiscales"**.

Por ej: una calle, un parque, una plaza... son bienes de propiedad pública y su uso pertenece a todos los habitantes;

Otro ej.: los edificios donde se asienta una actividad pública, son bienes privados del estado, cuando el bien es público pero su uso no está librado a todos los habitantes, estamos frente a un bien fiscal o privado del estado y allí hay una amplia variedad, que muchas veces no la reconocemos porque se confunden con la edificación común.

Código Civil, art.478. *"Son bienes nacionales de uso público:*

- 1º. Las calles, plazas y caminos públicos.*
- 2º. Los puertos, abras, ensenadas y costas del territorio oriental, en la extensión que determinen las leyes especiales.*
- 3º. Los ríos o arroyos navegables o flotables en todo o parte de su curso. Se entenderán por ríos y arroyos navegables o flotables aquellos cuya navegación o flote sea posible natural o artificialmente.*
- 4º. Las riberas de esos ríos o arroyos, en cuanto al uso que fuere indispensable para la navegación.*
- 5º. El agua corriente aun de los ríos no navegables o flotables, en cuanto al uso para las primeras necesidades de la vida, si hubiere camino público que la haga accesible.*

6º. Los puentes, canales y demás obras públicas, construidas y conservadas a expensas de la Nación.”

Cuál es el régimen de estos bienes: la propiedad es del estado, y el uso y goce es de la población en general, en determinadas condiciones.

Código Civil, art.479. “El uso y goce que para el tránsito, riego, navegación y cualesquiera otros objetos lícitos, corresponden a los particulares en las calles, plazas, puentes y caminos públicos, en el mar y sus riberas, en los ríos y arroyos y generalmente en todos los bienes nacionales de uso público, estarán sujetos a las disposiciones de este Código y leyes especiales.”

El uso de los bienes nacionales de uso público está regulado por las leyes y reglamentos, la población debe hacer un uso lícito según el destino de dicho bien.

CESIÓN DE ÁREAS

Una vez que esté el centro poblado aprobado, que esté definida la naturaleza de los bienes inmuebles que se van a crear a partir de la transformación, va a haber una parte privada y otra que se deberá destinar a fines públicos, como las calles y otros destinos, y los bienes privados del estado como por ej. el edificio de la universidad donde estamos alojados en este momento.

Una vez subdividido el territorio, ¿qué debe hacer el promotor?, deberá ir a la oficina competente, en este caso la oficina municipal, a formalizar la cesión de áreas que van a pasar a ser públicas. Esa es una cesión gratuita y obligatoria consagrada en la ley N° 14530 (1976).

Art. 1º. “Quedan transferidas de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de los Municipios desde el libramiento efectivo al uso público, las áreas que en los fraccionamientos de tierras ya efectuados o a efectuarse por particulares, sean destinadas a espacios libres u otros destinos de interés general de acuerdo a lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales.

Las áreas que se transfieran de pleno derecho no podrán exceder en total el 20% (veinte por ciento) de la superficie de los inmuebles fraccionados.”

El promotor no sólo debe ceder las áreas sino que también debe hacer las obras de infraestructura para que el nuevo centro poblado, nuevo fraccionamiento, pueda cumplir la función para la cual se crea. Tiene que construir las calles, el saneamiento, asegurar el suministro de energía eléctrica, de agua potable, dejar preparado el territorio como para que luego se inicie el otro proceso, el de la gestión del mismo y la construcción en las parcelas.

EXPROPIACIÓN

Sin perjuicio de esta vía de obtención de suelo para los destinos públicos, en la gestión de la ciudad es necesario agregar a la modalidad de las cesiones, algún otro mecanismo para la obtención de suelos dentro de la ejecución de un determinado plan destinado a modificar una situación existente. Por ejemplo, la construcción de la Rambla de Montevideo, tramo Rambla Sur, o la apertura de la “Diagonal Agraciada” desde 18 hasta el Palacio Legislativo. En ambos casos el urbanista se encontró con una situación de partida de parcelas privadas en una ciudad consolidada, con un determinado fraccionamiento y sus respectivas construcciones, en donde se hace necesaria una operación inmobiliaria de envergadura para la obtención de terrenos. Aparece entonces la figura de la “expropiación”, la figura de la “compraventa”, la de la “permuta” y la de la “donación”, son formas de obtención de suelo utilizadas en materia de gestión urbana o de gestión territorial, para asegurar el cumplimiento de los fines. Los fines aparecen definidos en los planes y deben ser fines de interés público, la apertura de una avenida para mejorar la movilidad y la conectividad, la conformación de un nuevo parque en la ciudad a partir de manzanas construidas (ej. plaza Líber Seregni), son fines de interés público.

Sin estos instrumentos, la potestad pública en materia de urbanismo estaría muy limitada, sin este tipo de herramientas, las ciudades se formarían, crecerían pero no podrían modificarse. También es útil a los efectos de la preservación, admitir algunas formas de transformación pero sobre la base de conservar lo existente.

Pregunta: ¿Por qué la gratuidad de la cesión de áreas?

Respuesta: primero porque lo dice la ley, y esta previsión responde a que hay una ecuación de costos y beneficios, en la que la transformación de suelo rural –que se mide y se valúa en há- en urbano –que se mide y se valúa en m²-, los valores cambian sustancialmente, es una ecuación económica que da buenos beneficios, eso es lo que determina la cesión de áreas, obligatoria y gratuita. No pasa lo mismo con la expropiación o la compraventa, ese es un acto que requiere una indemnización en el caso de la expropiación o un precio en el de la compraventa.

Pregunta: ¿las calles internas de muchas urbanizaciones nuevas deberían ser de uso público?

Respuesta: depende de a qué urbanización se esté refiriendo. Hay una nueva figura que son las “urbanizaciones en propiedad horizontal”, que determina un nuevo régimen jurídico de propiedad, en las que sus vías interiores no son calles públicas sino que son bienes comunes de la urbanización tal como son los pasillos y las escaleras de un edificio de pisos.

Si se trata de un nuevo proyecto de generación urbana en donde es necesario abrir una calle donde antes no había, formándose un centro poblado, allí sí las calles son públicas. Para eso se debe llevar a cabo una expropiación, que es un proceso que veremos más adelante.

Pregunta: ¿qué carácter tiene la faja de terreno que se debe dejar libre en el frente de una construcción?

Respuesta: esas son “afectaciones” que tienen las parcelas, la propiedad de esas fajas de retiro sigue siendo privada, pero tienen la prohibición de construir.

Cuando se crearon las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (UPH), en una ley del 2002, se inició un régimen que pretendía cubrir un vacío legal acerca de los llamados “barrios privados”, no muchos años más tarde, cuando se aprobó la Ley de Ordenamiento Territorial (LOT) en 2008, se introdujeron algunos cambios que restringen la aplicación del régimen de UPH en suelo rural. El propio legislador en el 2002 concibe el régimen de una manera y en el 2008 entendió que había que legislar restringiendo su aplicación. En la práctica algunos departamentos lo aplican sin otras restricciones, y en el caso de Montevideo no se admite la posibilidad de desarrollar estos regímenes.

Ley 17292 Art 48.-

En su redacción original decía: *“Las urbanizaciones desarrolladas en **zonas urbanas, suburbanas o rurales**, que encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.”*

La modificación introducida por la LOT: *“Las urbanizaciones desarrolladas en **suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana** según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal”.*

Este inciso queda derogado: *“Cuando la autoridad municipal apruebe las referidas urbanizaciones en zonas rurales, el inmueble matriz podrá ser incorporado a la categoría de urbano o suburbano”.*

Este se agrega: *“Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad”.*

Procedimiento de la expropiación:

Estamos frente a un centro poblado existente, se propone un nuevo plan urbanístico por ej, se requiere abrir una avenida (caso de la avenida de ingreso a la ciudad de Durazno hasta la terminal de ómnibus), esa operación requiere suelo, el suelo se obtiene a través de **la expropiación**.

La expropiación desde el punto de vista jurídico es un “instituto de derecho público”, mediante el cual, la administración que puede ser el Gobierno Departamental o el Gobierno Central (por ej: en el caso del anillo perimetral de Montevideo la administración no es la intendencia sino el MTOP ya que es una carretera nacional), obtiene tierras para obtener sus fines de interés general. Todo parte de un proyecto que define las características de la obra, ancho de la avenida, su longitud, sus características, topografía, necesidad de realizar puentes, alcantarillas, régimen de aguas, nivelación de terrenos; una vez definido el proyecto, se inicia un procedimiento de derecho público, **la expropiación**, cuyos aspectos básicos y por la trascendencia que tiene en materia de afectación de derechos, están previstos en la Constitución para el cumplimiento de fines públicos. El procedimiento aparece determinado por la ley N° 3958 de 1912 y requiere de una ley que califique la “necesidad o utilidad pública”. Se logra así la adquisición de bienes inmuebles, independientemente de la voluntad del propietario, siguiendo un procedimiento determinado y pagando una justa y previa indemnización, que es la garantía última que tiene el particular expropiado. En principio, el particular no tiene posibilidad de cuestionar o discutir la decisión, y lo que va a poder discutir y finalmente va a recibir, es el monto de la justa y previa indemnización. Salvo unas situaciones de excepción, el estado no puede tomar posesión del bien sin haber pagado lo que corresponda. Cada predio expropiado requiere la formación de un expediente particular, en cada uno se hace una tasación y el valor de la misma se le notifica al particular, este puede discutir ese valor.

Pregunta: ¿qué pasa en el caso que haya que hacer una expropiación de un terreno que ya es del estado?, por algo que sea por ej. Patrimonio histórico.

Respuesta: si ya es del estado no es necesario expropiar, si es de la propia institución lo que se debe hacer es un cambio de destino, si fuera de otro organismo, lo que se habilita es una especie de permuta, si es patrimonio histórico pueden entrar en pugna dos intereses públicos, la mejora de la circulación por ej. y la preservación. Cuando hay más de un interés planteado, hay que arbitrar.