



Boletín de la

# Asociación de Agrimensores del Uruguay

MONTEVIDEO

CERRITO 685



## SUMARIO

- Orosman Acosta Viera — “Avaluación de Bienes Inmuebles” . . . Pág. 5
- Ricardo Abreu — “La Expropiación de Bienes Inmuebles” Pág. 28
- Raúl Seuanez y Olivera — “Sendas de Paso y Servidumbre de Tránsito” . . . . . Pág. 38

# COMISION DIRECTIVA

1934 - 1935

Jaime A. Botet, Presidente.  
Alfredo Hareau, Vice-Presidente.  
Facundo P. Machado, Vice-Presidente.  
Alberto F. Castiglioni, Secretario.  
Santiago Arrarte Victoria, Pro-Secretario.  
Roberto Schinca, Tesorero.  
Santiago T. Rivero, Pro-Tesorero.  
Carlos A. Furtado, Bibliotecario.  
Vocales: Orosmán Acosta Viera,  
Horacio Uslenghi,  
Jorge M. Chapuis,  
Raúl B. Conde,  
Alberto Raffo,  
Luis A. Lavagnino,  
Isaac C. Diaz.

*Iniciamos con este número la publicación de nuestro BOLETIN.*

*Quisiéramos que fuese el reflejo de las inquietudes espirituales de nuestro gremio, que expresara siempre un afán de superación.*

*Como todo lo que se inicia, como principio, como lo que rompe la inercia, allí va nuestra primera publicación.*

*No pediremos se excusen sus errores, sinó, compromisos de superación; pedimos sí, que el próximo BOLETIN sea mejor que éste.*

*Para ello sólo es necesario darse un poco a la colectividad profesional, armarse de voluntad y en marcha.*

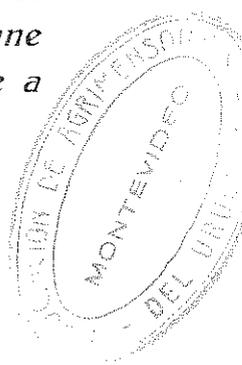
*Aspectos interesantísimos de nuestra profesión permanecen aún esperando el abordaje inteligente, que los vuelvan patrimonio de todos, en provecho de nuestra cultura.*

*Resulta así ejemplarizante la actitud de los colegas D. Orosmán Acosta Viera, Ricardo Abreu y Raúl Seuanez y Olivera, que han iniciado los actos culturales en nuestra Asociación y que han dado material para esta publicación.*

*Esperamos que el hecho de brindar este BOLETIN al mejoramiento intelectual, moral y profesional de nuestros asociados, allane todas las dificultades que han de oponerse a su publicación regular.*

LA COMISION DIRECTIVA.

Abril de 1935.



# Avaluación de Bienes Inmuebles

---

## I

### CONSIDERACIONES PREVIAS

La Profesión de Agrimensor y la Propiedad Inmobiliaria. --

Peritos Tasadores. -- El Agrimensor como Tasador.

---

Hace algún tiempo leí en un diario de esta Capital la transcripción de un pensamiento cuyo contenido lo considero muy adecuado como síntesis de algo de lo que me propongo expresar en estos apuntes, en los que, por tratarse de un tema demasiado terrestre y materialista, quisiera agregar algún valor espiritual. Dice así: "El mundo material se rige por el equilibrio; el moral, por la equidad".

Permítaseme que, en torno a este concepto, formule algunas consideraciones que, aunque pudieran ser juzgadas como tendenciosas, dado el plano en que estoy colocado, quienes tengo el honor de que me escuchen en este momento podrán juzgar si son o no verdaderas.

Creo que si hay una profesión en cuyo ejercicio deba estarse al amparo de todas las fórmulas de equilibrio y respondiendo a los más altos postulados de la equidad, esa profesión es la de Agrimensor. Desde el aprendizaje de la Geometría, con el "Teorema de Pitágoras", hasta el simbolismo algebraico del "Binomio de Newton", y desde los más elementales principios matemáticos hasta las mayores abstracciones del Cálculo Superior, aprendemos herméticas fórmulas de equilibrio que debemos aplicar con un gran sentido matemático, para ajustar un ángulo o una distancia, ya se trate de las coordenadas celestes de un astro o del cálculo de una línea, a través de una ciudad o de un estéril desierto. En el curso también de nuestros estudios superiores, se nos enseñan igualmente principios de equidad, mediante el conocimiento de la extensión y limitación del derecho de propiedad, pero, donde vamos a aprender todo ello de una manera más defi-

nitiva, es en el mundo de las especulaciones y de los intereses encontrados, cuando se nos lleva a ser árbitros en difíciles complicaciones de intereses.

En todas las profesiones —y principalmente en la de Agrimensor— hay un aprendizaje que está más allá del dominio de las aulas, y es el que se hace en la “escuela de guerra de la vida”. Naturalmente que hay ciertas formas de especialización que no han sido exigidas todavía a los estudiantes de Agrimensura; pero, aunque sea de paso, y saliéndome un poco del tema, diré: que sería conveniente pugnar por que se ampliase más la preparación del estudiante de Agrimensura, en el sentido de perfeccionarlo como Tasador y Partidor de Bienes Raíces, y conseguir para el profesional una justa legislación que lo ampare en tales cometidos.

Siendo esto así, que en nuestras Facultades de Enseñanza Superior se dan solamente las bases para un mejor aprendizaje de quien pretende hacerse Perito Tasador, y no el título, el cual se adquiere en la otra escuela a que hemos hecho referencia, ocurre que existen excelentes tasadores de inmuebles, de una vasta preparación en la materia, sin que hayan cursado estudios universitarios superiores; pero, he creído y sigo creyendo que el Agrimensor, por la especialidad de sus estudios y por la experiencia recogida en el ejercicio de su profesión, es uno de los profesionales, y quizás el profesional más indicado para llegar al mayor dominio y conocimiento, como tasador de la propiedad territorial y, por extensión, de la propiedad inmobiliaria.

## II

### LA RIQUEZA INMOBILIARIA CON RELACION A LA ECONOMIA POLITICA.

Debo expresar, en esta oportunidad, que, no obstante las alarmantes alternativas del capitalismo en estas épocas, y la sentencia del pensador de la Europa Occidental después de su visita a Rusia, al afirmar que: “el régimen capitalista está condenado”, la Economía Política seguirá siendo una ciencia.

Al mismo tiempo, quiero dejar expresamente aclarado que, si empleo y acepto las expresiones: **propiedad territorial, derecho de propiedad** (tratándose de la tierra), etc., lo hago dentro del concepto concisamente expresado por un eminente autor francés, de que: “La propiedad de la tierra no es el derecho subjetivo del propietario, sino la función social del tenedor de la riqueza”.

Sentado, pues, el principio de que existen verdaderas leyes que rigen los fenómenos económicos y que, por tanto, es factible la Ciencia Económica, he tratado de reunir en estos apuntes

una serie de observaciones, aprendidas, unas, a través de las obras de algunos autores, y otras, que considero de mi propia cosecha, espigadas en la observación diaria del ejercicio profesional, en otros tiempos, y, actualmente, de los cometidos del cargo público que desempeño, en la Dirección General de Avalúos.

Con este modesto caudal, y un poco de buena voluntad de parte de los estimados colegas y demás personas que me escuchan, creo que podré desempeñarme en la grata tarea de cumplir el compromiso contraído al desarrollar el tema que, si bien no fué indicado, fué sugerido por uno de los colegas que estaba presente cuando se trató de organizar las conferencias o conversaciones en el seno de esta Asociación.

## III

### DE LA PRODUCCION

Siendo la tierra el primer factor de la producción, y estando la utilidad de la misma tan íntimamente ligada con los otros dos factores, **el trabajo y el capital**, y dependiendo del concepto que sobre el predominio de uno u otro de estos factores se tenga, la orientación de las varias escuelas económicas: Liberal, Socialista, Socialismo de Estado, Cristianismo Social, Solidarismo y Comunismo, debo expresar que, no obstante tener ideas definidas sobre algunas de estas escuelas y sus tendencias, he procurado que “mis observaciones no sean reflejo de mis prejuicios, sino de la naturaleza de las cosas”.

**CONCEPTOS SOBRE EL PRECIO Y EL VALOR.** — El precio indica, no sólo el **grado de utilidad** de un bien, así como también el **grado de deseabilidad** del mismo, considerado bajo el punto de vista y en su **relación con el capital**, que hoy por hoy es su patrón de medida; en cambio, el **valor** representa esos mismos conceptos, pero en un grado superior y con más sentido humano, por cuanto en él influye, además de la materia prima, el trabajo.

De manera que se dice bien: “el **precio** de un montículo de arena” y “el **valor** de una copa de cristal”. El valor es, pues, la resultante de dos factores fundamentales: materia prima y trabajo.

Si bien la producción se origina por la sola concurrencia de estos dos factores, las exigencias actuales de la economía social, al demandar la superproducción en todos los órdenes de actividades, obliga la intervención de un **tercer factor** interno de la producción, que es **el capital**. Existen, además, los **factores externos** de la producción, que son los que corresponden al medio ambiente: leyes del cambio, de la oferta y la demanda, densidad de población, dificultades con los mercados, impuestos, etc.

Tratándose, pues, de la propiedad territorial (de la tierra de producción), su uso, en cuanto a la aplicación del trabajo y el capital, puede hacerse en las siguientes formas: A) Explotación directa por el propietario; B) Explotación por administración: es el caso de la concurrencia del propietario con todos los elementos materiales, y la de otra persona encargada de la explotación; C) Arrendamiento; D) Parcería, y E) Explotación por la comunidad, para la comunidad, en vías de ensayo, donde rige el comunismo. En nuestro medio, dada la organización actual, las formas más corrientes de aprovechamiento de la tierra, son: la primera y la tercera.

Transcribo a continuación un cuadro sintético, tomado de un estudio de un tratadista español, en el cual aparecen, con la más precisa correlación, todos los factores y subfactores de la producción agrícola por excelencia, pero que por analogía —y con las modificaciones del caso— puede ser aplicado a la producción agropecuaria o pecuaria simplemente; o más ampliamente: producción agraria.



PRODUCCION

Tierra	Suelo desprovisto de mejoras	Con su fertilidad natural	
		Fertilidad acumulada	
	Mejoras permanentes	Apropiación al cultivo	Caminos rurales Obras de riego Cercos y setos Enmiendas, etc.
		Plantaciones leñosas	Forestales Arbustivas y arbóreas frutales De sombra y adorno
Capital	Muebles	Edificaciones	Alojamiento del personal Establos Apriscos Estercoleros, etc.
		Mecánico	Mobiliario de casa Material agrícola
	Circulante	Vivo	Ganado de labor Ganado de renta
		Por destino	Alimentos Semillas Abonos Camas para el ganado
Trabajo	Por destino y naturaleza		Numerario para atender los gastos de la empresa
			Obreros cooperando a la producción. Acción del agricultor como industrial.

FORMULA DEL EQUILIBRIO ECONOMICO DE LA PRODUCCION. — Para un estudio completo del equilibrio económico de la producción, debe considerarse el factor capital, comprendiendo también el **valor territorial**, de manera que éste también se sume al capital de explotación, indicado en segundo término en el cuadro precedente; y, para el ajuste de la fórmula,

el cuadro debe ser cerrado con "el beneficio del agricultor o ganadero como industrial". De manera que, representando por V.P. el valor de la producción, por I el interés del capital de explotación, por R el interés (renta) del capital tierra, por G los diversos gastos, y por B el beneficio industrial, la fórmula de equilibrio económico, dentro de circunstancias normales, debe ser la siguiente:

$$V. P. = I + R + G + B. (1)$$

Las consideraciones precedentes, aplicables en su detallismo al aprovechamiento intensivo de la tierra, como sería la explotación granjera, parecería alejarnos un poco del verdadero tema a tratarse en un medio como el de nuestro país, donde la inmensa mayoría de la extensión territorial está dedicada a la explotación ganadera. Entraremos, pues, a considerar los valores territoriales y las formas de estimación de los mismos.

#### IV

### PROPIEDAD RAIZ RURAL.—SU TASACION.

Insistiré nuevamente en la afirmación sostenida al principio de estos apuntes, respecto a la condición favorable del Agrimensor, como profesional, para constituirse en perito de valores territoriales; recordando, al mismo tiempo, que, independientemente de los títulos facultativos, existen excelentes tasadores, formados en la escuela de la experiencia.

Creo que, no obstante los más elevados estudios y especializaciones en distintos órdenes de producción agraria y economía social y de urbanismo y materia de construcción, en su relación con los valores inmobiliarios —que caracterizan a otras profesiones—, nadie con mejores títulos puede en nuestro medio disputar al Agrimensor, y, sobre todo, al Agrimensor experimentado en el ejercicio de la profesión, el título de Tasador de terrenos o campos, y de Perito Partidor, cuando de esos bienes se trata.

El ejercicio de nuestra profesión no está limitado solamente a la **determinación de la cantidad**, cuando se trata de áreas territoriales; estamos obligados a tener un concepto claro de las condiciones de calidad y modalidad de esas áreas, toda vez que se nos confía su forma de adjudicación o reparto; y, como que somos los árbitros en esas emergencias, debemos tener la autoridad que emana del conocimiento, para proceder, **determinando lo que se debe dar en extensión y en valor**, lo cual es de una trascendencia muy superior a un simple cálculo de probabilidades de la producción o de la renta.

Los datos agronómicos de un predio, llevados hasta los extremos de la Química Analítica, que, en los países de utilización intensiva de la tierra y de constitución geológica muy variable, constituyen el factor más importante para estimar la producción y, consiguientemente, el valor del terreno, considero que en nuestro país no tienen, por ahora, esa destacada importancia, dado que aún no se ha llegado a la aplicación tan intensiva de la tierra, tanto en su superficie como a través de la tercera dimensión, y a que la constitución geológica no ofrece extremos muy variables dentro de limitadas extensiones, lo cual permite su clasificación por zonas, a los efectos de su explotación más inmediata y hasta más primitiva, como es la Ganadería; por lo cual, en muchos casos basta para juzgar la calidad de un predio, un simple reconocimiento del suelo y del subsuelo, en la profundidad laborable, complementado con un reconocimiento de la calidad de las pasturas.

Considero, en cambio, que las líneas generales de evidencia, para la orientación respecto a la estimación de la renta y del valor territorial, las dan los **datos estadísticos** de transacciones reales. Son estos datos los que, dispuestos inteligentemente, con el conocimiento de condiciones de calidad y ubicación similares entre los predios sometidos a estudio, dan la pauta, con sus promedios, para fijar, dentro de determinados límites, los valores unitarios; pero, solamente dentro de determinados límites: el ajuste de esos valores, para ser —ya que no exactos, equitativos— lo da la calidad del Tasador, con ese *súmmum* de intuición que poco a poco va entrando en el dominio de la Ciencia y que llamamos "criterio".

Entiéndase bien que si he empleado la palabra "criterio", no ha sido para sobreponer al proceso científico y primordial de un estudio de evaluación el principio de "autoridad", que no debe aceptarse como indiscutible donde debe regir el libre examen y las pruebas documentales; el **criterio**, como pieza de ajuste de la máquina científica que da el valor de los valores.

Mecanizar esa función científica que da el valor de los valores: he ahí lo que sería la verdadera Ciencia del Tasador; sacar números de números, a la manera como el químico, el biólogo o el operador de laboratorio sacan las levaduras en los procesos biológicos.

Por eso, dado que la operación de venta de un inmueble representa en la generalidad de los casos —y dentro de circunstancias normales— la etapa final de todo un proceso de pugna entre la oferta y la demanda, el índice de valor unitario que surge del análisis de esa operación tiene un valor documental, que es la síntesis de todos los procesos de producción, mejoramiento y utilidad de ese inmueble, y por analogía, de los que tengan condiciones semejantes. El dato estadístico bien hallado, en tiempo y lugar, con sus promedios de valores unitarios, es el elemento de convicción más poderoso para fijar el valor de un

terreno y, mejor aún, de un campo. Son estudios complementarios y de firme orientación del justiprecio, el estudio agronómico y el económico, siendo éste, el que tiene relación con los servicios de los capitales empleados, impuestos, condiciones de la explotación, etc.

El conocimiento de la calidad del suelo y subsuelo tiene también su importancia. Bajo el punto de vista de la explotación ganadera, interesa mucho conocer la calidad de los pastos, su poder nutritivo, distribución y calidad de las aguadas, abrigos, etc.; pero, como además es preciso prever el aprovechamiento intensivo de la tierra —y, por tanto, descubrir en ella las condiciones que permitan su aptitud para otros rendimientos—, de ahí nace la conveniencia del conocimiento del suelo y subsuelo; empleándose en las simples inspecciones o ligeros reconocimientos la remoción y perforación, por los procedimientos más usuales: punteo de pala o empleo del bastón de calar, con lo cual es posible formarse una idea de la sucesión de las capas de terreno y de su espesor, hasta una profundidad muy limitada —se entiende— y para un reconocimiento elemental, pues en la generalidad de los casos no hay por qué extremar las observaciones hasta llegar al análisis químico cualitativo y cuantitativo, lo que ya entra en los dominios del especialista en Química Analítica. Interesa sobre todo el reconocimiento de la primera capa húmifera (por lo general arcillas húmiferas) y su espesor.

Existen campos de tierras de mediana calidad y pasturas también medianas; campos arenosos, de pastos poco nutritivos, en los cuales una oportuna obra de remoción de las tierras, por procedimientos mecánicos, los ha convertido en terrenos de muy buena calidad, aptos para una mejor producción. Uno de estos casos pudo apreciar el que habla, en los campos de Mangueras, ubicados en la 4.ª Sección Judicial del Departamento de Rivera. Está también el caso de mejoramiento de los bañados de Santa Teresa y Las Maravillas, del Departamento de Rocha, los que antes fueron bañados improductivos, convertidos hoy, en gran extensión, en praderas de pastoreo, con probabilidades de un próximo destino agrícola; debiéndose tal mejoramiento a las obras de desecación, sabia y pacientemente realizadas. No entraré, por cierto, a considerar los otros procedimientos de mejoramiento de las tierras por modificaciones en la constitución de las mismas, tales como los abonos químicos, cultivos alternados, etc., por no estar dentro de mis conocimientos y porque, por otra parte, no vienen al caso, dentro de la finalidad de estos ligeros apuntes.

V

**PRADOS NATURALES**

Los campos destinados a Ganadería, según sus condiciones naturales y dentro de su apreciación práctica y usual, pueden

ser clasificados en: muy buenos; buenos, regulares y malos. Sin entrar al detallismo de los más o menos aptos para la procreación de las distintas razas, y generalizando en cuanto a estimar su capacidad de producción, los campos así clasificados se diferencian, tomando por unidad el consumo por cabeza de ganado lanar, en la siguiente forma:

Número de cabezas de ganados que sustentan						
POR HECTAREA			POR DIEZ HECTAREAS			
Clasificación	Lanares		Cabrios	Vacunos	Caballares	Asnales
Campos muy buenos	6 a 7	cuyo consumo equivale al de	4	9	8	16
» buenos	5 a 6		3	8	7	14
» regulares	3 a 4		2	5	4	9
» malos	1 a 2		1	1 a 2	2	4

El cuadro precedente ha sido confeccionado tomando por base la proporcionalidad establecida en otro cuadro general, en el que se consignaba lo siguiente, tomando por unidad el consumo de un animal lanar: el buey, 7 ½; la vaca, 6; el caballo de tiro, 8; la cabra, 1 ½, y el asno, 4.

Pueden ser utilizados, además, los prados artificiales, llamándose así aquellos que son motivo de cuidados especiales para su mejor conservación o para su formación, pues ellos pueden ser permanentes o de renovación periódica. Para el cálculo de la renta, en uno u otro casos, debe aplicarse la fórmula del equilibrio económico de la producción (\*), complementada con los gastos de elaboración.

En nuestro medio ambiente, en razón de la benignidad del clima y de las condiciones favorables de los campos, aún no se ha llegado, con respecto a la ganadería, a los extremos de precauciones, que en otros países, donde en la estación invernal es necesario la estabulación de los ganados y su alimentación forrajera. Sin embargo, ya se advierte la necesidad de lo primero, sobre todo, cada vez que un temporal deja las huellas de su daño, en las grandes mortandades; y, como primer recurso contra este mal, empiezan a surgir en las grandes extensiones de campo, numerosas plantaciones de árboles, formando verdaderas islas de protección y resguardo para los ganados. Igualmente, hace también algún tiempo que se advierte en numerosos establecimientos ganaderos, la utilización de las praderas artificiales, para la procreación de razas seleccionadas. En todas estas obras de mejoramiento, han influido la acción privada, en defensa de legítimos intereses, y la acción del Estado, por intermedio de sus instituciones técnicas —que mucho han hecho— y de las que muchos beneficios hay que esperar para el porvenir.

VI

MONTES

Por tener interés en la práctica —ya que los montes constituyen mejoras de la propiedad territorial—, y dada la sencillez de los procedimientos, he creído conveniente completar estos apuntes con algunas consideraciones relativas a la estimación económica de los montes, ya sean éstos naturales u obra directa de la mano del hombre.

De acuerdo con el desarrollo de los árboles que los constituyen, atendiendo a su constitución y distribución, en **regulares** e **irregulares**, los montes se clasifican en: **altos**, **medianos** y **bajos**; y, **gulares**. Son **regulares** aquellos en los cuales se han establecido deliberadamente divisiones y subdivisiones en **zonas**, con el fin de mejor inspeccionar su explotación parcial, en las épocas correspondientes, dada la variedad de especies que los constituyen. Cuando no existe esta distribución y contralor, el monte es irregular.

CALCULO DE LA RENTA.—MADERA Y LEÑA.

Para calcular la renta anual de un monte, son necesarias las siguientes operaciones: 1.ª, recuento de árboles; 2.ª, cubicación de madera y ramas de los árboles contados; 3.ª, cálculo del volumen del árbol tipo 4; 4.ª, cálculo de las existencias en cada hectárea, y 5.ª, cálculo de la renta probable.

**Recuento de árboles.** — Colocado el operador en un lugar del monte que represente la estructura media de éste, en desarrollo y espesura, procederá, con una cinta métrica, a medir las distancias de eje a eje de cada árbol (chicos y grandes), siguiendo una poligonal que tenga las características medias de la zona. Entiéndese que si la **zona** no existe preestablecida, el operador debe fijarla en el plano, con determinación del área, a los efectos de la estimación que se propone. Tomada, pues, la suma de distancias parciales, se calculará la **distancia media de árbol a árbol** y, con ella, el número de árboles por hectárea.

**Cálculo volumétrico de madera y ramas.** — En este caso, como en la generalidad de los cálculos por métodos empíricos, hay que llegar a la determinación del **volumen medio** por árbol, o, más propiamente, al **árbol tipo**, el cual, aunque no exista realmente, debe crearse como unidad teórica.

Cuando el operador tiene gran experiencia, puede encontrar ese árbol tipo, sin recurrir al detallismo de un cálculo previo; pero, lo general es calcularlo, en conocimiento de la **altura media** de la variedad de ejemplares observados y la **sección media** de los mismos.

Se empieza por calcular el volumen de la parte maderable por excelencia (tronco) del árbol, en función de la altura y la sección medias. Esta última, según los tratados respectivos, debe ser medida a 1 metro 33 centímetros sobre el suelo. La altura, si no se mide directamente, puede ser calculada por los sencillos y rápidos procedimientos estadimétricos, a cuyo efecto pueden servir de elementos de las triangulaciones, el lápiz del observador y su distancia a la vista del mismo. Existen aparatos sencillísimos, tales como el hipsómetro, fundado en el mismo principio de proporcionalidad de distancias y alturas, que son aplicables a esa clase de observaciones. La sección se mide directamente con la cinta métrica o se calcula en función del diámetro, medido con el compás forestal o con la escuadra métrica.

Existen tablas de cubicación, que dan el volumen de un tronco de árbol, para distintas longitudes, en función de diámetros o circunferencias variables.

Hay también tablas que dan el rendimiento para leña, según las especies, en función del volumen del tronco del **árbol tipo**. Para este último caso, si se trata de la cubicación de la parte que llamamos copa del árbol, es muy práctico emplear el procedimiento directo, derribando el árbol, para medir la leña resultante de la copa, y compararla con el volumen del tronco, a fin de obtener el respectivo coeficiente.

Este mismo procedimiento directo puede emplearse para obtener, sin otras derivaciones, el cálculo de existencias maderables o leñosas, en un monte determinado, sin necesidad de calcular las características del árbol tipo. Basta para ello clasificar el monte, según su desarrollo y espesura, y elegir una determinada extensión del mismo, cuyo rendimiento efectivo se mide directamente después de derribados los árboles; el rendimiento por hectárea se calcula proporcionalmente al área ocupada por los árboles que sirvieron para la experiencia.

CALCULO DE LA RENTA EN LA EXPLOTACION RACIONAL DE UN MONTE.

La explotación de la riqueza forestal, en nuestro país, se ha hecho hasta no hace mucho tiempo, a base del talamiento de los montes, lo que suponía una operación por una sola vez, cuyos rendimientos son fácilmente calculables, teniendo en cuenta los distintos factores que en el caso intervienen. Pero, una mayor cultura agronómica, y una intervención más severa del interés público, van imponiendo formas más racionales para la explotación de esa riqueza. De manera que, para calcular racionalmente la renta de un monte, hay que considerar no sólo las existencias actuales y sus crecimientos, sino también los **valores decrecientes**, tales como los volúmenes maderables, que progresivamente se van reduciendo, con la explotación.

**Señores Ingenieros y Agrimensores:**

En nuestras Secciones:

**Matemáticas**

**Meteorología**

**Fotografía**

**Optica**

Encontrará Vd. todo el instrumental de precisión que necesite para sus trabajos, estudios o investigaciones.

VISITENOS

**Optica Heider y Fornio**

18 DE JULIO 1022

Existe la llamada fórmula de Bekmman, para calcular la renta probable de un monte; fúndase en los siguientes principios:

Conocidas las existencias aprovechables de una hectárea de monte y su rendimiento durante el tiempo necesario para que los árboles más nuevos alcancen la edad de los más viejos en el momento de iniciar la explotación, designando por N ese período de tiempo; por C, el crecimiento por uno anual; por V, el volumen de las existencias de una hectárea, y por I al incremento, al final del período N, se tiene la siguiente fórmula de equilibrio:

$$I = C \times V \frac{1 + N}{2}; \text{ y, designando con } R \text{ la renta probable,}$$

después de una serie de reducciones, se tiene:

$$R = \frac{V}{N} (1 + \frac{1}{2} C) N + 1, \text{ que es la llamada fórmula de}$$

Bekmman.

Para la estimación de los montes frutales, viñedos, etc., hay bases ya conocidas, establecidas generalmente por entidades agronómicas, indicándose los valores medios por pie de planta, dada su calidad, edad, desarrollo y estado de conservación.

#### VII

#### DATOS GENERALES PARA EL ESTUDIO DE AVALUACION DE UN INMUEBLE.

Todas estas consideraciones nos llevan a la conclusión de que la forma verdaderamente analítica y racional para llegar a fijar el valor actual de un inmueble, por deducciones fundadas, es: calcular la renta primeramente, y hacer después su capitalización.

Para calcular esa renta, se necesita el conocimiento de una serie de datos que pueden clasificarse en: generales, agronómicos, estadísticos y económicos. Los datos generales, de primer orden, son: el plano topográfico y el inventario general, si se trata de un predio o finca.

Existe una gran ventaja para el técnico tasador, cuando el plano del inmueble motivo de evaluación, ha sido levantado por él mismo, dado que, al estudio minucioso a que obliga la determinación de la cantidad, se une la penetrante atención de juzgar la calidad de las diversas partes constitutivas del inmueble. Si se trata de un campo o predio de cualquier naturaleza, se puede estudiar de una manera precisa, además de sus condiciones topográficas, las más detalladas características agronómicas: calidad y distribución de las tierras, pasturas, riegos, abrigos, etc.; y, si se trata de una finca urbana, el levantamiento del plano

obliga a una inspección también detenida de los metrajes, no sólo de las áreas edificadas y no edificadas, así como también de la cimentación, muros y tabiques, calidad de los pisos y techumbres, revestimientos, revoques y cielo-rasos, obraje de carpintería, vidrios y herrajes, instalaciones: sanitarias, de luz, aguas corrientes, fuerza motriz, etc., y estado de conservación de todo ello.

No se quiere significar con esto, que en todos los casos, el plano deba ser obra del Tasador; lo general es que el Tasador se valga del plano levantado por otro técnico, lo cual le obliga, igualmente, a hacer verificaciones sobre el terreno, para constatar los datos a que hemos hecho referencia, y otros que se indicarán más adelante, en un cuadro resumen de inventario.

**Presentación de los trabajos periciales.** — Comprende, pues, la diligencia de una tasación inmobiliaria, los siguientes elementos: 1.º, memoria descriptiva; 2.º, plano; 3.º, inventario, y, finalmente, las conclusiones, con la certificación del perito, sobre el valor que asigna al bien; debiendo hacer por último algunas consideraciones para fundamentar la tasación. Se indica a continuación un resumen de la forma más corriente de ordenación de un expediente de avalúo de un predio rural.

**Individualización del bien.** — Nombre del propietario. Clase del predio: campo, chacra, huerto, etc. Departamento, sección judicial, número de padrón y límites actuales.

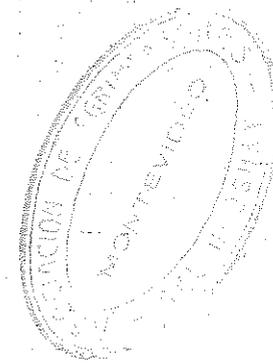
**Descripción.** — Relieve del terreno. Clasificación del mismo: terrenos pedregosos, bañados o terrenos inundables (con expresión de sus áreas aproximadas). Calidad de las tierras, suelo y subsuelo, pasturas, aguadas, montes, alambrados y otras mejoras permanentes. Cálculo aproximado del área cultivable y del área de terrenos inferiores.

Destino que se da al campo; caminos que lo acceden, servidumbres. Distancia al centro de población más próximo, o a la estación de ferrocarril o puerto más cercano. Importancia económica de la zona de su ubicación. A continuación se agregará un cuadro con datos estadísticos de ventas y arrendamientos de predios de condiciones de calidad, ubicación y área semejantes al que es motivo de tasación.

**Conclusiones.** — Área tasada. Valor medio por hectárea y total. Valor total de las mejoras de carácter permanente (obras de mampostería). Valor de otras mejoras, y suma total.

Esta cantidad se dará en número, en la columna correspondiente, y se repetirá en letra, a continuación. Se pondrá fecha y firmará el Tasador. Finalmente, se harán las consideraciones que fundamenten la tasación practicada, haciéndose figurar también el dato de la renta anual efectiva y renta probable, para ganadería y para agricultura.

Si se trata de la tasación de una finca urbana o suburbana, o de un edificio solamente, el expediente resumen puede concretarse a lo siguiente:



Numero de orden	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----

**Individualización del inmueble.** — Nombre del propietario. Departamento, sección judicial, localidad, calle, número, entre las calles de . . . . ., distando (tantos metros del punto medio de su frente a la esquina con la calle . . . . .), dando frente al . . . . . (N., S., E. u O), o a los medios rumbos correspondientes. Número de padrón. Área total.

**Descripción.** — Número de habitaciones. Idem de piezas de servicio, cuartos de baño, garage, dependencias, patios cubiertos de . . . . ., muros de . . . . ., tabiques de . . . . ., entramados de . . . . ., entrepisos, de . . . . .; cubiertas y azoteas de . . . . .; altura de las habitaciones, galerías, piso de las piezas, zócalos de ídem de . . . . ., pavimento de los patios, zócalos y revestimientos de los patios, escaleras exteriores (número y calidad) escaleras interiores, revestimientos de los baños y W. C., revestimientos de las cocinas de . . . . ., fachadas de . . . . ., basamentos, revoques exteriores de . . . . ., cielo-rasos, puertas y ventanas interiores de . . . . ., puertas y ventanas exteriores de . . . . ., instalaciones sanitarias conectadas a . . . . ., instalación de luz, ídem de fuerza motriz, íd. de agua, íd. de gas, íd. de calefacción; ascensor, otras instalaciones, vereda de . . . . ., verja de . . . . .; dimensiones de las medianeras existentes, particularidades del terreno, alineamientos, servidumbres o afectaciones municipales.

**Servicios de urbanización.** — Afirmado de . . . . . en el frente de . . . . . (una o más calles), caño maestro en el frente a . . . . . (una o más calles), aguas corrientes, alumbrado, medios de locomoción más próximos. Distancia a . . . . . (punto importante de urbanización).

**Observaciones y Conclusiones.** — **Avalúo.** Área del terreno tasada. Valor por metro cuadrado y total. **Edificación:** Designación y áreas parciales, valor de las mismas, por metro cuadrado y total: **suma.** Renta mensual, actual y renta probable. **Valor venal** (escrito en letra). Fecha y firma del perito tasador.

En este caso, como cuando se trate de la tasación de predios rurales, debe acompañarse un plano o croquis de la planta, pudiendo, además, ilustrarse el informe con fotografías de las fachadas.

Estos resúmenes que he transcripto han sido tomados, en parte, de las primitivas planillas de tasación formuladas por la Dirección General de Avalúos, y, en su mayor parte, de las que utiliza actualmente la Sección Técnica del Banco Hipotecario del Uruguay, que son modelo de concisión y concentración de elementos de juicio fundamentales.

## VIII

### LO QUE ES USUAL Y CORRIENTE.—METODO INDIRECTO O COMPARATIVO.

Hasta aquí hemos expuesto ligeramente lo que sería el proceso analítico e inductivo de la tasación de un inmueble;

pero, en esto, como en todas las cosas donde interviene el hombre con los recursos que le da la práctica repetida, hasta convertirse en experiencia, existe también la forma empírica, el sistema de andamiaje, que permite desplazarse y aproximarse convenientemente a todos los extremos de las escalas de valores. Todo consiste en tener y disponer hábilmente las líneas generales de evidencia, o sean aquellos antecedentes que son muy accesibles, cuando se dispone, como en nuestro País, de una organización de la riqueza pública, bastante adelantada: registros de la propiedad y aforos de la misma; registros de traslaciones de dominio, de hipotecas, arrendamientos, etc.; instituciones de crédito que acuerdan préstamos después de prolijos estudios por hábil personal de tasadores; pudiendo asegurarse que quien estudie o conozca "la historia civil" de una propiedad que haya pasado por una serie de operaciones en las que hayan intervenido las instituciones o registros referidos, tiene a su disposición un enorme caudal de antecedentes básicos para el justiprecio de la misma. Claro está, que todo ello debe ser relacionado a la época, por la influencia variable de los factores externos de valorización.

Si se trata de la tasación de un campo, lo primero que debemos tener en cuenta son sus condiciones de calidad y ubicación, esto es: lo interno y lo externo con respecto a su rendimiento: capacidad de producción y colocación de lo producido, o, generalizando, bajo el punto de vista de la economía social: la producción, la circulación, el reparto y el consumo.

Relacionado ese campo con los que tengan condiciones de área, calidad y ubicación semejantes, en la zona de su ubicación, y, consideradas las ventas reales efectuadas, lo común y corriente es: calcular los precios unitarios resultantes en cada operación y aplicar al campo motivo de tasación un valor unitario promedio, que responda a todas las circunstancias de orientación, siempre que se trate de operaciones realizadas en condiciones normales. En tal caso se procede por promedios de precios unitarios; pero, siempre hay conveniencia en comparar ese promedio de precios unitarios, con el verdadero precio medio.

Procedimiento semejante se sigue con respecto a la capitalización de los precios de arrendamientos, con lo cual se refuerza el resultado de los primeros cálculos.

A los efectos de la fijación de los aforos, para la propiedad raíz rural, la ley respectiva de Contribución Inmobiliaria establece, en su artículo 13, como tasa para la capitalización, "por lo menos el 4 % del aforo". Los estudios estadísticos respectivos revelan que en estos últimos años la capitalización debe hacerse entre el 5 y el 6 %, más bien el 5 %. De manera que, lo general es que un campo por el cual se pague la renta anual de tres pesos (\$ 3.00) por hectárea, tenga un valor real aproximado de \$ 60.00 la misma unidad.

IX

AGREGASE A CONTINUACION UN CUADRO COMPEN-  
DIADO CON LA CAPITALIZACION DE LA RENTA MEN-  
SUAL, PARA LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA, Y  
DE LA RENTA ANUAL POR HECTAREA, PARA LA PRO-  
PIEDAD RAIZ RURAL, AL TIPO MEDIO DE INTERES, EN  
CADA CASO.

Propiedad urbana (1)		Propiedad Raíz Rural			
Capitalización al 9 o/o		Capitalización al 5 o/o			
Renta mensual	Valor total (redondeado)	Renta anual por hectar.	Valor real (redondeado) por hectárea	Renta anual por hectar.	Valor real (redondeado) por hectárea
\$ 5.00	\$ 700.00	\$ 0.25	\$ 5.00	\$ 5.25	\$ 105.00
" 10.00	" 1.400.00	" 0.50	" 10.00	" 5.50	" 110.00
" 15.00	" 2.000.00	" 0.75	" 15.00	" 5.75	" 115.00
" 20.00	" 2.700.00	" 1.00	" 20.00	" 6.00	" 120.00
" 25.00	" 3.300.00	" 1.25	" 25.00	" 6.25	" 125.00
" 30.00	" 4.000.00	" 1.50	" 30.00	" 6.50	" 130.00
" 35.00	" 4.700.00	" 1.75	" 35.00	" 6.75	" 135.00
" 40.00	" 5.400.00	" 2.00	" 40.00	" 7.00	" 140.00
" 45.00	" 6.100.00	" 2.25	" 45.00	" 7.25	" 145.00
" 50.00	" 6.800.00	" 2.50	" 50.00	" 7.50	" 150.00
" 55.00	" 7.500.00	" 2.75	" 55.00	" 7.75	" 155.00
" 60.00	" 8.200.00	" 3.00	" 60.00	" 8.00	" 160.00
" 65.00	" 8.900.00	" 3.25	" 65.00	" 8.25	" 165.00
" 70.00	" 9.600.00	" 3.50	" 70.00	" 8.50	" 170.00
" 75.00	" 10.300.00	" 3.75	" 75.00	" 8.75	" 175.00
" 80.00	" 11.000.00	" 4.00	" 80.00	" 9.00	" 180.00
" 85.00	" 11.700.00	" 4.25	" 85.00	" 9.25	" 185.00
" 90.00	" 12.400.00	" 4.50	" 90.00	" 9.50	" 190.00
" 95.00	" 13.100.00	" 4.75	" 95.00	" 9.75	" 195.00
" 100.00	" 13.800.00	" 5.00	" 100.00	" 10.00	" 200.00

(1) Este tipo medio de interés, es aplicable en Montevideo; la propiedad de las localidades urbanas de los demás departamentos, reditúa un interés más bajo. — Las fincas de valor menor de \$ 2.000.00 de las localidades urbanas de los departamentos del Litoral e Interior, y de menos de \$ 5.000.00 en Montevideo, reditúan por lo general en mayor proporción. Esta misma observación cabe respecto a la mayor renta de las pequeñas áreas territoriales.

X

TIERRA, TRABAJO Y CAPITAL

INDICES DE VALOR Y COEFICIENTES DE VALORIZACION

En todo lo expuesto precedentemente, se ha considerado la propiedad inmueble individual y analíticamente, con relación al

medio. Vamos ahora a pasar del individuo a la sociedad, esto es: a hacer síntesis, mediante estudios estadísticos concentrados y comparados, y ya veremos cómo los fenómenos que caracterizan individualmente la propiedad inmobiliaria, por ser determinantes, trascienden a la propiedad colectiva y viceversa, lo que quiere decir que hay verdaderas leyes que los rigen.

**Propiedad urbana.** — Siendo el capital, en sus diversas aplicaciones, el factor determinante del valor de los bienes, por lo cual debe considerarse su destino como un índice general de **preferencia** y, por tanto, de **valorización**; tratándose de la propiedad inmobiliaria, es lógico deducir que el índice más elocuente de la valorización de la misma, lo da, en primer término, su costo, y consecuentemente, el capital invertido en las mejoras que la acceden. Tratándose de la propiedad inmobiliaria urbana, donde es un hecho colectivo la inversión creciente de capitales en la edificación y mejoras de urbanismo, la determinación de esos capitales así invertidos, su localización y comparación con términos fijos, del valor asignado al terreno, por ejemplo, da lugar a razones numéricas variables, las que, por los términos que las originan, son verdaderos **coeficientes de valorización de la propiedad**.

Sentado esto, fácil es advertir que, tratándose de la propiedad inmobiliaria urbana, sobre todo, es posible establecer los índices de valor y coeficientes de valorización, frente por frente de cada manzana, manzana a manzana, calle a calle, en sus respectivas aceras, localidad a localidad, etc.

**Método de cálculo.** — Donde exista una obra de individualización y evaluación de la propiedad, tal como el empadronamiento inmobiliario que viva las alternativas de cada época, se tiene elementos básicos de primer orden, para el cálculo de los índices de valor y de los coeficientes. Un empadronamiento hecho científicamente y conservado con método, en el menos favorable de los casos, en cuanto a la equidad de los aforos individuales, debe mantener, por lo menos, una correlación verdadera en cuanto a las líneas generales de aforos de los terrenos y de las edificaciones, de tal manera, que tomando su conjunto resulta una expresión que tiene un valor correlativo importante como término de comparación.

Es, pues, sencillo calcular los índices de aforos, para el terreno y para la edificación, frente por frente de cada manzana, en conocimiento de las áreas y de los aforos del terreno y de la edificación de cada predio; todo se reduce a un cálculo de promedios. Esto, como operación aislada, muy poco significa; pero, cuando un trabajo de esta naturaleza se hace extensivo a barrios enteros, o a la planta urbana de toda una ciudad, y a todo ello se le da una representación gráfica conveniente, entonces el valor, aparentemente aislado, del número, tiene una notable significación correlativa con el conjunto.

Presento un gráfico demostrativo de los índices de aforos de la propiedad inmobiliaria de la 1.ª Sección Judicial de Mon-

tevideo y de los valores numéricos de los mismos, frente por frente de cada manzana, y hago donación de esa copia a la Asociación de Agrimensores.

Cuando se dispone de antecedentes, como el empadronamiento inmobiliario de Montevideo, trabajo ejecutado y conservado técnicamente, con más de cinco lustros de existencia, que representan un estado de equilibrio entre la acción fiscalista del Estado y el interés particular del propietario, las escalas de aforos responden sensiblemente a las de los valores corrientes, de tal modo que una venta, en condiciones normales, efectuada en un extremo de la planta de una localidad urbana, puede ser correlacionada con otra situada en extremos de ubicación, valor y valorización muy distintos.

Esto es de una sencillez casi infantil. Podría argumentarse que no compensa el enorme trabajo de hacer síntesis de tan detallados aforos, para llegar a términos de comparación que, en cada caso, podrían ser estudiados aisladamente; pero, no es eso solo lo que interesa. Cuando se quiere proceder con plena documentación, que deba dar base a una argumentación irrefutable, el Tasador debe presentar su estudio, tan demostrado y demostrable como lo es un teorema geométrico. Es preciso ir substituyendo "la opinión personal" de quien se considere más autorizado, por el **estudio documentado del más competente**; de otra manera, se estará siempre dentro de un régimen de arbitrariedad.

Yo le atribuyo una gran fuerza de equilibrio a los índices de aforos, como términos de comparación, dentro de las plantas urbanas, cuando el estudio se ha hecho en la máxima extensión y ha habido una discreta conservación del empadronamiento. Con una base de tal naturaleza, el mismo estudio de los valores venales se puede hacer más racionalmente, puesto que los aforos, como se ha expresado antes, en el menos favorable de los casos, sirven como tradición de escalas de valores.

Independientemente de lo que una síntesis de tal naturaleza significa, como estudio básico para otras derivaciones de orden técnico, está también su utilidad para juzgar los problemas de orden económico, social y administrativo, sobre la acumulación de capitales inmobiliarios y equidad de los impuestos respectivos.

El autor de estos apuntes ha preparado un estudio sobre normas para la regularización del impuesto en los centros urbanos. Tiene por base ese estudio el conocimiento previo de los índices de aforos, y su finalidad es semejante a la que originó el Decreto de la Autoridad Municipal de Montevideo, relativo al impuesto a la edificación inapropiada.

Con respecto a estudios de conjunto de los valores inmobiliarios de los departamentos del Litoral e Interior de la República, así como de su riqueza agrícola y ganadera, presento también un cuadro demostrativo fundado en antecedentes estadísticos dados a publicidad, unos, por la Dirección General de Ava-

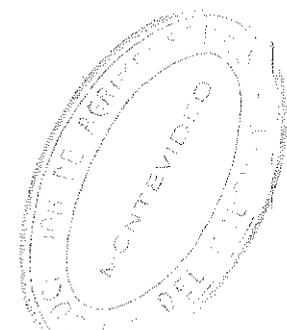
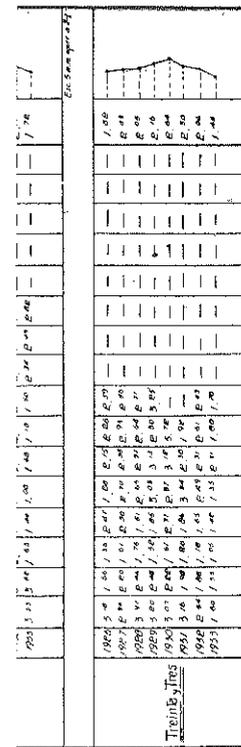
lúos y Administración de Bienes del Estado, y otros, por el Anuario de Estadística Agrícola, publicado en el curso del año 1931. Los datos numéricos que figuran en esos cuadros fueron tomados, en general, directamente de los antecedentes expresados; pero otros, son el resultado de deducciones hechas por el que habla, de acuerdo con procedimientos usuales.

La pregunta, tan corriente, que a veces se formula de: ¿qué razón existe para que el terreno valga más sobre tal frente de determinada calle de una localidad urbana y menos en otro punto, con frente a otra calle reputada de mayor importancia; o en tal departamento con relación a otro, etc.? Aparte de aquello que tiene una explicación inmediata, por la propia naturaleza de las cosas, se tiene además una explicación racional cuando se presentan estudios como los que han dado origen a estos dos gráficos principales, de los cuales hago entrega y donación a la Asociación de Agrimensores del Uruguay.

Los factores: tierra, trabajo y capital, vistos a través de las expresiones numéricas y del gráfico relativo a la propiedad urbana, se manifiestan con mayor intensidad donde el capital trabaja o ha trabajado. Algo semejante ocurre con respecto a los departamentos del Litoral e Interior.

La observación del núcleo central, con el cual se representa lo principal de la riqueza total de cada departamento, en el gráfico respectivo, y su proporcionalidad con el círculo mayor, que representa el área de ese mismo departamento, da una idea cabal de la valorización de todo lo más esencial de la riqueza del país: tierra, edificación, ganadería y agricultura. Así vemos que, mientras en los departamentos de Rivera, Tacuarembó y Treinta y Tres, ese círculo central tiene una desproporción con el que lo circunscribe, en cambio esa desproporción casi desaparece en Canelones, y se hace poco apreciable en Colonia, San José y Soriano, donde el valor de los factores de la producción y la producción misma, son elevados.

Y es en posesión de estos antecedentes y de los datos que vamos a exponer respecto al hombre como factor de trabajo y como causante de la subdivisión de la tierra para una utilización más intensiva de la misma, que viene la explicación racional de los motivos del mayor valor de la tierra en estos departamentos y de la menor valorización en los otros. Claro está que debe descontarse en todo ello la marcada influencia emanada de las condiciones de calidad y ubicación de cada centro productivo; pero, la ley general se cumple, en cuanto a que el trabajo movilizándolo al capital crea la mayor riqueza; verdad ésta demasiado evidente, y que la expreso al solo efecto de destacar el contraste y la anormalidad de la época en que vivimos, de retraste de capitales y enorme desocupación; hechos éstos que conspiran contra el orden y el progreso social, y que son tan contrarios a la verdadera fórmula moral y material del equilibrio económico de la civilización, expresada en aquel sencillo enunciado: "Que el capital trabaje, y que los que trabajen posean".





## ASPECTOS DE LAS TASACIONES INMOBILIARIAS, EN SU RELACION CON LA LEGISLACION NACIONAL.

La tasación de un inmueble puede hacerse bajo distintos aspectos, dada su finalidad, y si ella debe encuadrarse dentro de las prescripciones de determinadas leyes nacionales.

Lo general es, que la tasación responda al valor venal en la época en que se efectúa, por ser ese valor el que se cotiza en el mercado de las transacciones; pero, el Estado, que tiene sus puntos de vista especiales sobre los valores inmobiliarios y los tributos a ellos imponibles, ha legislado de manera de gravar determinada parte del valor, ya sea dejándose, en la generalidad de los casos, un margen de tolerancia a favor del propietario —por las fluctuaciones de los valores— o bien, librando del gravamen aquella parte del bien que representa un mejoramiento del mismo, que redunde en beneficio del progreso y del bien colectivos.

De ahí viene la deducción de determinados porcentajes que se hace sobre el valor real calculado para un inmueble, con el fin de fijarle el aforo a los efectos del impuesto inmobiliario, siendo esa deducción actualmente, con carácter general, del 20 %; anteriormente era del 15, del 20 y del 25 %, según se tratase de la propiedad inmobiliaria ubicada en el Departamento de Montevideo, de la propiedad raíz rural y de la propiedad urbana y suburbana de los departamentos del Litoral e Interior, respectivamente; correspondiendo, además, tasar el terreno y las construcciones, en el primero y tercer casos, y la tierra, libre de mejoras, en el segundo caso, para la propiedad raíz rural.

Dentro de la misma finalidad de la aplicación de impuestos a los valores inmobiliarios, están también las leyes de Herencias, Legados y Donaciones: de 30 de agosto de 1893 y sucesivas, de 16 de julio de 1910, 17 de setiembre de 1914, 16 de octubre de 1922 y 28 de octubre de 1926. etc. De acuerdo con estas dos últimas, se grava el valor total de la tierra y sus mejoras; y en el mismo orden que venimos considerando de leyes nacionales, cuya aplicación en la vía administrativa motiva la intervención de Peritos Tasadores de la propiedad inmobiliaria, están las leyes de Fomento Rural y Colonización de enero 22 de 1913, de 20 de junio de 1921, de 10 de setiembre de 1923, de 10 de mayo de 1929, etc., cuyo espíritu esencial y proyecciones de futuro están honesta y brillantemente expuestos en una interesante publicación aparecida en el curso del año 1931, de la cual es autor el Ingeniero Agrónomo don Eduardo Llovet.

En las transacciones en que interviene el Estado como adquirente de bienes inmuebles, prescindiendo de aquellas formas de adquirir que son a título gratuito, como la donación, la herencia yacente, etc., son las formas usuales: la propuesta de

venta y la expropiación. Para este último caso, que en general responde a necesidades o conveniencias colectivas, a veces graves y otras veces urgentes, existen leyes especiales, siendo la ley general, más aplicable, la de 28 de marzo de 1912. La aplicación de esta ley, por su carácter coercitivo, da lugar, con gran frecuencia, al empleo de la vía judicial, por agotamiento de los recursos de la vía administrativa, ya que es frecuente la resistencia del propietario a la entrega del bien sometido a expropiación.

El criterio generalmente aceptado, en materia de expropiación para ciertos casos especiales, “es que la cantidad que debe abonarse al expropiado, no ha de ser simplemente el precio que se paga en las operaciones corrientes de compra-venta, sino que además de ese precio se debe una cantidad por daños y perjuicios.”

Indiscutiblemente que no es lo mismo una venta hecha en las condiciones corrientes de la oferta y la demanda, en la que se cuenta con el asentimiento de las partes contratantes, que la expropiación, llevada a cabo en ciertos casos contrariando los intereses y perspectivas del propietario de un inmueble, quien pudo haber llegado en aquella ubicación precisa, y en el mismo momento de la expropiación, a la culminación de esfuerzos acumulados, que empezaban a dar sus beneficios.

Esta es una faz de las dificultades que se le pueden presentar al Tasador, para ser fiel a su misión de equidad, en la que, sin desamparar los intereses del propietario, no debe perder de vista los del Estado; pero, el problema puede tener otra faz opuesta, por cuanto la expropiación, que en general se hace con motivo de obras municipales o nacionales de interés colectivo, obras que, por su importancia, valorizan la zona donde influyen, creando, por tanto, un mayor valor para las mismas propiedades que afectan.

La Ley ha previsto este caso del mayor valor creado, “plusvalía”, y su aplicación —que se hace efectiva para ciertos casos particulares de los centros urbanos— reclama un estudio prolijo de los valores de la época y además sutiles previsiones de valorizaciones que podrán ser compensadas a mayor o menor término.

El Tasador, en estos casos —difíciles, por cierto— deberá proceder con el criterio general aceptado por los tratadistas, considerando que “la indemnización a pagarse al propietario, debe, en principio, ponerlo en condiciones de adquirir una cosa de la misma naturaleza y del mismo valor.” (Giraud) “La indemnización debida consistirá en el justo precio que, a juicio de peritos, hubiera tenido el inmueble en un contrato libre de compra-venta.” (Ley de Expropiaciones italiana del año 1865, artículo 39.) “La indemnización por cesión de la propiedad consiste en el pleno valor del inmueble, incluyendo los rendimientos y accesorios.” (Artículo 8.º de la Ley prusiana sobre expropiación de inmuebles, de junio 11 de 1874.)

En conclusión: el Tasador debe considerar el aspecto objetivo de los diversos factores determinantes del avalúo, en casos de expropiación; el aspecto subjetivo de la apreciación de daños de otra naturaleza, que escapan a las reglas de un cálculo matemático, debe dejarse, en todo caso, a resolución del Juez competente, si es que en justicia cabe su intervención.

Es este asunto de las expropiaciones y de la intervención del Tasador, uno de los más difíciles, en el terreno de los hechos y del derecho, y comprende aspectos de tal sutileza, que sólo los maestros pueden hacerlo interesante a la consideración de los estudiosos.

Pero, no obstante, ya tendremos los colegas y demás interesados, oportunidad de que el tema sea tratado con la reconocida competencia de un especialista en la materia: el Profesor Agrimensor don Ricardo A. Abreu, ha prometido a la Comisión Directiva de esta Asociación de Agrimensores, ocuparse del tema en una próxima disertación.

XII

MATERIAL DE ESTUDIO

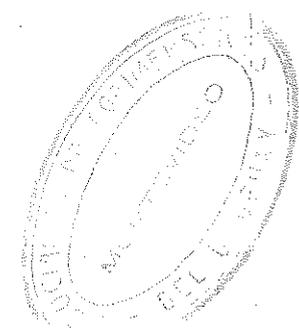
CUADROS ESTADISTICOS DE AREAS Y AFOROS DE LA PROPIEDAD RAIZ RURAL.—CUADROS NUMERICOS Y SINTESIS GRAFICAS.

Como una contribución al mejor conocimiento de los valores territoriales, agrégase a continuación una serie de cuadros estadísticos ilustrativos, a fin de que quienes se interesen por su conocimiento, puedan apreciar el proceso de los estudios de avaluación de la propiedad raiz rural de los departamentos del Litoral e Interior. Estudios muy semejantes se siguen con respecto a la propiedad inmobiliaria de Montevideo.

Estos cuadros, en cuya preparación inicial tuvo intervención directa el que habla, han sido autorizados por la Dirección General de Avalúos, y han tenido, todos ellos, un valor oficial de oportunidad, latente hoy en algunos, y más atenuado en otros, por corresponder a estudios circunstanciales de períodos más o menos lejanos.

El autor de estos apuntes, al hacer referencia a los antecedentes honorrosos que existen, relativos a la avaluación de la propiedad territorial, considera un deber de estricta justicia recordar la obra fundamental publicada en nuestro país a ese respecto. Se trata de los estudios hechos por el Agrimensor don Senén M. Rodríguez, publicados en el curso de los años 1910 y 1911, cuando era Director General de Avaluaciones. Esos estudios representan una etapa previa al avalúo individual hecho para el empadronamiento, y que día a día se tiende a perfeccionar. Están fundados en antecedentes de precios de ventas y

6ª SECCION	TOTALES
	1 185 717 H
6532 M	4,41,559 "
	1361 568 "
	500.061 "
	1,213.564 "
	506 790 "
	1056.171 "
	986 489 "
	468 520 "
	1,358.031 "
	941.059 "
	947 646 "
	1,006.772 "
	1,595.256 "
	611 944 "
	808.906 "
	1 576.610 "
	920.270 "
= AREA TOTAL: 17,336,917 =	



# DIRECCION G. de VALUOS

## ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO

### PROPIEDAD RAIZ RURAL

DEL LITORAL E INTERIOR DE LA REPUBLICA

AREAS Y VALORES SEGUN EL EMPADRONAMIENTO

## Año 1928

### AREAS

DEPARTAMENTOS	Nº DE PROPIEDADES	1ª SECCION	2ª SECCION	3ª SECCION	4ª SECCION	5ª SECCION	6ª SECCION	7ª SECCION	8ª SECCION	9ª SECCION	10ª SECCION	11ª SECCION	12ª SECCION	13ª SECCION	14ª SECCION	15ª SECCION	16ª SECCION	TOTALES
ARTIGAS	2350	86566	176001	136315	127818	179292	179223	34921	175310	69699	23057	18652	24334	27697	13212	6332		1185717
CANELONES	13849	21680	20686	25039	21240	3649	33030	55509	62453	51165	55146	23057	18652	24334	27697	13212	6332	441.539
CERRO LARGO	5968	59187	131508	97659	83871	184070	150191	86782	121377	196981	114793	38241	77928					1361568
COLONIA	8231	72227	59088	52852	20294	64117	45531	55721	15182	28711	22317	48470	53051	69923	10447			600.061
DURAZNO	6267	15718	118141	74589	101090	177451	80268	142424	69208	69775	112206	106852	84602	59494				1213564
FLORES	1996	9802	75187	118034	105922	62891	131974											506790
FLORIDA	8470	36206	121566	66429	126937	105046	60098	66247	162251	73612	46219	75365	52972	19606				1036171
LAVALLEJA	7844	70164	44616	55356	61596	89226	24117	74291	124069	118496	84617	55519	84322	45194				468.520
MALDONADO	6226	19582	23503	62275	62963	26000	79204	52984	84609	50940								1.358.031
PAYSANDU	2750	91351	89031	93261	148249	101133	134631	112552	202356	114076	121183	149582						941.059
RIO NEGRO	1866	63632	22667	82991	102207	80555	87640	59813	60222	102240	103106	82966						947.646
RIVERA	4355	402	83123	178972	83277	62423	214729	67492	222733	22493								1.008.772
ROCHA	5022	52270	119170	120322	172901	136503	201553	66927	100150	53902								1.585.256
SALTO	3950	11022	10508	51931	172452	24207	228101	142939	55419	136179	149148	171622						611.944
SAN JOSE	6196	(Suburbana)	107012	107973	62366	81144	106071	47178										868.906
SORIANO	4661	48473	44530	49303	66299	62259	70698	81504	94072	72968	61262	80726	46570	74646	61338			1.576.610
TACUAREMBO	5565	7858	113718	243215	111726	160948	50910	131208	233317	210136	123106	129390						920.270
TREINTA Y TRES	3559	95899	139747	198339	114999	96496	101798	124652	47024									1.753.917

NÚMERO TOTAL DE PROPIEDADES: 100803

GRAN TOTAL: 17.536.917

### VALORES

DEPARTAMENTOS	Nº DE PROPIEDADES	1ª SECCION	2ª SECCION	3ª SECCION	4ª SECCION	5ª SECCION	6ª SECCION	7ª SECCION	8ª SECCION	9ª SECCION	10ª SECCION	11ª SECCION	12ª SECCION	13ª SECCION	14ª SECCION	15ª SECCION	16ª SECCION	TOTALES INTEGROS	TOTALES LIQUIDOS
ARTIGAS	2350	3530.166	8.420.693	5.820.273	8.653.450	5.804.703	2.978.050	2.791.290	8.992.026	3.327.034	2.327.034							50.843.852	40.675.066
CANELONES	13849	4.232.018	3.938.703	4.537.463	7.294.400	1.031.049	7.267.000	6.419.281	7.654.201	4.364.326	5.652.127	3.227.737	3.020.302	4.117.157	4.243.334	2.448.222	2.222.028	74.361.530	59.489.240
CERRO LARGO	5968	2.236.558	3.734.445	2.241.428	3.234.431	7.222.612	7.222.612	3.406.617	4.875.032	8.910.929	4.142.961	3.191.608	2.212.220					52.917.645	42.334.116
COLONIA	8231	10.683.047	6.183.292	6.161.074	2.224.807	2.434.910	6.029.908	8.015.268	1.761.005	3.732.125	2.608.812	3.014.230	3.723.381	7.540.528	1.212.217			67.847.051	54.272.641
DURAZNO	6267	2.581.142	10.200.977	6.393.069	8.760.066	12.229.708	8.423.241	8.203.250	4.449.624	3.719.181	2.938.899	2.212.599	2.202.912	3.718.025				94.780.510	75.824.408
FLORES	1996	1.572.228	7.419.729	10.507.971	2.659.612	5.511.230	11.212.000											42.665.440	38.140.352
FLORIDA	8470	4.772.225	12.411.547	7.208.338	8.423.080	412.948.220	4.627.493	5.112.832	12.324.526	6.041.112	4.227.193	7.441.140	7.522.022	2.402.600				92.387.466	78.709.229
LAVALLEJA	7844	4.202.236	4.022.195	3.655.771	5.543.591	5.052.270	4.021.176	2.948.227	5.122.421	5.070.131	4.436.764	2.246.870	4.572.020	5.934.294				23.370.038	18.696.031
MALDONADO	6226	1.486.239	1.523.368	3.252.023	2.288.102	2.123.049	4.292.406	2.325.240	3.727.512	1.023.261								75.234.120	60.167.296
PAYSANDU	2750	6.342.884	7.352.405	3.901.545	7.509.235	5.907.167	7.022.257	5.635.029	7.992.029	3.293.022								69.018.716	55.214.973
RIO NEGRO	1866	6.542.134	6.949.021	6.184.036	6.431.920	6.488.621	5.731.511	5.731.511	4.433.121	5.731.511	5.731.511	7.444.862	4.541.190					33.924.919	27.147.935
RIVERA	4355	81.902	2.212.642	5.077.056	6.622.503	3.344.472	4.711.467	3.100.021	4.682.320	1.628.742								35.915.219	28.732.175
ROCHA	5022	1.014.021	4.903.221	2.922.036	7.284.572	6.906.239	7.207.523	3.247.239	2.422.252	4.294.202	2.528.019	7.892.000						59.197.684	47.353.147
SALTO	3950	1.417.636	1.567.169	4.020.536	7.284.572	6.906.239	7.207.523	3.247.239	2.422.252	4.294.202	2.528.019	7.892.000						60.031.940	48.065.552
SAN JOSE	6196	(Suburbana)	11.701.355	13.323.021	5.511.257	8.216.236	10.015.048	7.232.701										78.464.624	62.771.699
SORIANO	4661	1.247.407	1.422.200	4.763.021	6.652.021	5.662.590	5.622.922	7.425.025	3.523.741	7.523.972	2.912.720	2.022.222	3.222.021	5.222.021				70.119.629	55.045.751
TACUAREMBO	5565	522.725	4.770.675	10.022.476	3.993.541	3.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222	2.222.222				37.554.624	30.043.699
TREINTA Y TRES	3559	4.922.021	5.645.021	3.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222	4.222.222				Σ 109.099.080	87.207.265

en capitalización de los de arrendamiento, y dieron lugar a la clasificación por zonas en los departamentos del Litoral e Interior, a los efectos de la aplicación del impuesto inmobiliario. Su aplicación a tales efectos se hizo hasta el año 1915, pues en el año 1916 empezó a regir la obra de empadronamiento inmobiliario para la propiedad raíz rural de los referidos departamentos.

Además de los dos gráficos referidos en el capítulo X, los cuadros que se agregan son los siguientes:

**El número 3.** — Correspondiente a un estudio hecho en el año 1928, relativo a las áreas y aforos (íntegros y líquidos) de la propiedad raíz rural, por departamentos y por secciones judiciales, con los totales respectivos. Este cuadro puede aún ser aplicable, porque las variaciones en los aforos han sido insignificantes en estos últimos años y no pueden tener influencia apreciable sobre los aforos unitarios.

**El cuadro 4.** — Responde a un servicio permanente de cuadros semestrales, comparativos de los precios de venta de predios rurales, con los aforos íntegros del empadronamiento.

**El cuadro 5.** — También responde a estudios de carácter continuado, de precios de arrendamientos y sus capitalizaciones. Se agrega un cuadro correspondiente al último quinquenio, por secciones judiciales, y con el promedio anual, por departamentos.

**El número 6.**—Es también un cuadro que se formula anualmente y contiene la clasificación de la propiedad raíz rural, por escalas de áreas y de aforos, para cada uno de los departamentos, con los totales respectivos.

**El número 7.** — Cuadro numérico anual; contiene el número total de propiedades, áreas y aforos totales y unitarios, por departamentos, y las sumas totales respectivas.

**El número 8.** — Es un resumen gráfico, relativo a un estudio que tuvo su oportunidad a raíz del reavalúo de la propiedad raíz rural, efectuado en el curso del año 1920 y aplicado para la recaudación del impuesto inmobiliario, desde el año 1921. Su finalidad fué demostrar que los aforos estaban encuadrados en los términos establecidos, a tales efectos, por la ley respectiva. A la representación gráfica se le ha dado, además, un significado comparativo entre la extensión territorial de cada departamento (base de cada triángulo) y el valor territorial por hectárea (altura del mismo).

Orosmán Acosta Viera.

Montevideo, agosto 14 de 1934.

# La Expropiación de Bienes Inmuebles

Tema de agrimensura legal.

La Comisión Directiva de nuestra sociedad gremial, me ha hecho el honor de ofrecerme su tribuna, para disertar sobre un tema que dejó a mi elección.

Meditando acerca del compromiso que me creaba tan amable invitación, pensé que treinta y tres años largos de ejercicio de la profesión, desde un puesto público, en el cual he tenido que tramitar numerosas expropiaciones de bienes muebles e inmuebles, me autorizan para exponer algunas ideas relacionadas con esta cuestión, que, por ser de materia legal, está comprendida entre las que deben estudiar los profesionales colegas, y, muy especialmente, los aspirantes al diploma. Al tratarla en esta breve conversación, tengo la esperanza de iniciar así una campaña de esfuerzos tendientes a despertar el gusto por el estudio de la Agrimensura Legal, entre la juventud universitaria, que orienta sus aspiraciones hacia nuestra profesión.

El fin de las conferencias organizadas por nuestra asociación, no puede ser más plausible desde que tiende a consolidar y a prestigiar su estabilidad que, como la de toda institución nueva, no tiene todavía la solidez exigida por los tiempos que corren, no sólo para vigilar y cuidar los intereses del gremio, sino que también para intentar el mejoramiento de la enseñanza profesional, procurando interesar a las autoridades universitarias, por la sanción de un plan de estudios y de programas, más en consonancia con los cometidos del Agrimensor, especialmente en lo que se refiere a legislación, de tal manera que los futuros profesionales queden habilitados para salir airoso todas las veces que sean llamados a dictaminar sobre cuestiones que, afectando intereses de cualquier importancia, deban resolverse por la interpretación técnico-legal de los títulos de propiedad y demás documentos, en que se base una cuestión judicial. Cuando esa interpretación esté bien hecha y razonadamente expuesta, puede cortar pleitos que, por lo ruinosos, el perdedor suele quedar en cueros y el vencedor con la camisa y nada más, según reza un dicho popular.

¿Debe el agrimensor contentarse con saber medir y calcular, o conviene que estudie materia legal bastante para mantener y consolidar los prestigios de que, en todo tiempo, ha es-

tado rodeada la profesión? Planteada así la cuestión, la respuesta no es dudosa: por nuestros intereses intelectuales y materiales, debemos conservar esa autoridad moral que siempre se nos ha reconocido, para tratar cuestiones relacionadas con el estudio de la situación de la propiedad, considerada desde el punto de vista de su ubicación, pero sin incurrir en el error de tentar interpretaciones de leyes o cláusulas dudosas de los contratos que la afecten, cuando los antecedentes no sean claros como para fundar, sin dudas, la opinión del profesional llamado a emitirla. De otro modo: invadiríamos campo ajeno, con peligro de caer en un desprestigio inmediato, ante quienes nos consultan, esperanzados en lograr de nuestra ciencia y conciencia, la aclaración de dudas a resolver. Para saber medir, no son necesarios estudios universitarios. No ha transcurrido todavía mucho tiempo, desde la época en que el diploma se obtenía dando un sólo examen, ante un tribunal integrado con profesionales al servicio del Estado. Puedo afirmar que el sistema dió buenos resultados en la práctica, en razón de que la mayoría de mis profesores, fué titulada por él, y sus conocimientos nada dejaban que desear.

En la época actual, es frecuente el caso de oír opiniones concordantes en el sentido de que al profesional le basta saber aplicar la Geometría. Se admite, también, que la Agrimensura Legal, se puede estudiar sin la dirección de un profesor. Los que así razonan y piensan, parece que ignoran la existencia de auxiliares técnicos, que con conocimiento de aquella materia y del uso y manejo de los instrumentos, pueden sustituirnos en la tarea de la determinación de superficies.

El Estado y los Municipios, emplean numerosos agrimensores en la ejecución de obras públicas, tales como la formación, conservación y mejoramiento del Catastro Fiscal, que, a su debido tiempo, se transformará en Catastro Jurídico.

Los agrimensores, son auxiliares de los ingenieros, con quienes colaboran en los estudios de esas obras, y en la tramitación de las expropiaciones exigidas por su realización. Los que prestan servicios en las Direcciones de Topografía y Avalúos, asesoran a los jueces en las cuestiones que afectan la titulación y economía de la propiedad territorial. Actuando en los municipios de todo el país, se ven obligados a recurrir, constantemente, al estudio de las leyes que rigen la acción de las Intendencias y Juntas Deliberantes, leyes que constituyen así un capítulo importantísimo de Agrimensura Legal. — Nuestros colegas, tienen una intervención preponderante en el estudio de los títulos de la propiedad que recurre a las instituciones bancarias, en demanda de crédito hipotecario. . . El campo de actividades, es, pues, amplio, pero, para accionar en él, no bastan los conocimientos de legislación. Es necesario elevar la moral profesional, para que la acción sea eficaz. Los aspirantes al diploma, deben tener el convencimiento de que es conveniente crearse una personalidad intelectual, cuya opinión merezca una atención comparable a la que inspiran los profesionales ingleses.

El agrimensor llamado a dictaminar o a arbitrar una solución, de las diferencias entre particulares, debe —a mi juicio— sustraerse a todo afecto y consideración personal. Su conciencia, debe impedirle inclinarse abiertamente a cualesquiera de las partes, intentando probar con sofismas, afirmaciones que deben basarse en hechos concretos y en antecedentes ciertos, en relación con las leyes aplicables a cada caso que se estudie, y no vertidas de acuerdo con los deseos de sus clientes.

Me he referido a las consideraciones que se tiene por la opinión de nuestros colegas ingleses. Pero, estos profesionales, no existen en realidad. En la Gran Bretaña, cualquier ciudadano puede anunciarse como "surveyor", y en el concepto de que entiende su deber y su oficio, es llamado por los jueces y tribunales, para informar verbalmente, en la generalidad de los casos, sobre cuestiones promovidas por los particulares, y en presencia de éstos. Se confía en su pericia, y cuando tergiversa los hechos, las leyes inglesas no son nada benévolas con él.

Entre nosotros, existe la responsabilidad civil contra quien cause un daño intencionado, pero pocas veces se hace efectiva, en razón de las dificultades con que se lucha para actuar ante los jueces. El perito que se equivoque, por ignorancia o por cálculo, gozará de la impunidad, pero no por esto dejará de inferiorizar su moral.

Nuestra misión nos obliga a ser claros y terminantes en los casos de peritajes, porque se confía a nuestra honestidad y conocimientos, la dilucidación de cuestiones que pueden afectar intereses cuantiosos y, cuando no lo sean, serán, por lo menos, respetables.

En la época actual, en que la tendencia general de la juventud, se orienta en el sentido de la conquista del diploma universitario, no creo que deba hablarse de carreras cortas ni de estudios sintéticos. La divisa del aspirante al título de agrimensor, debe ser: "cada vez más conocimientos de matemáticas y de leyes relacionadas con la profesión".

Nuestros cometidos son numerosos, para que dejemos de prestarles toda la atención que exigen los propios intereses. Yo no concibo a mis colegas como encargados solamente de medir, calcular y dibujar superficies, tal como lo eran en otro tiempo. Hoy el profesional, es llamado a efectuar esas operaciones y todas las que se relacionan con la situación y avalúo de la propiedad territorial, y con otros intereses que no pueden ni deben ser mriados sin preocupaciones. La diversidad de asuntos en que el agrimensor está llamado a intervenir, ha traído una evolución en el ejercicio de su acción técnica. La prosperidad del país, causa la multiplicación de los centros de población, donde primero interviene el agrimensor, estableciendo las directrices de la urbanización. Es, éste, un asunto extremadamente delicado, que obliga a estudios de agrimensura, lo que me parece un error, porque no son precisamente, los ingenieros y arquitectos que tienen urba-

nismo en sus planes de estudio, los llamados por los propietarios rurales para deslindar los núcleos de población a fundarse, ni son tampoco esos profesionales los que ejercen los cargos de agrimensores municipales, y, por consiguiente, los que proyectan y trazan los barrios de ensanche de las poblaciones del interior.

La nueva Constitución de la República, autoriza a los particulares para accionar contra el Estado y los Municipios, en el caso de lesión de derechos por incumplimiento del deber por sus funcionarios, y admite que el instituto demandado, pueda repetir la acción contra los culpables, para obligarlos a responder con sus bienes, de las consecuencias de su ignorancia o mala fe. — Esta disposición, crea una situación nueva para el profesional empleado, pues lo obliga a una atención especial en el estudio de las cuestiones sometidas a su dictamen, dado que, de otro modo, corre el riesgo de un pleito por resarcimiento de daños y perjuicios. — El interés particular, ha quedado así a salvo contra las decisiones que, por cualesquiera de las causas citadas, ocasionan daños que hasta ahora quedaban sin reparar, dada la irresponsabilidad del empleado público.

Antes de pasar a tratar el tema de esta breve conferencia, concretaré mis puntos de vista en esta cuestión: Entiendo que que los aspirantes al diploma de agrimensor, no deben descuidar el estudio de la Agrimensura Legal, efectuándolo bajo la dirección del profesor de la materia, quien, al disertar sobre los distintos temas de la misma, emite opiniones propias y ajenas, abriendo el espíritu de la juventud, al estudio de cuestiones interesantes del punto de vista profesional, como son las que se relacionan con la extensión y limitación del derecho de propiedad, cada vez menos absoluto, pero respetado todavía por la civilización de esta época.

**Expropiar**, según el diccionario de la Real Academia Española, es "desposeer legalmente de una finca a un propietario, por razones de utilidad pública".

La Constitución de la República, tanto la que rigió nuestros primeros destinos, como la reformada en 1917 y la que actualmente está en vigencia, establece invariablemente: que nadie puede ser privado de su propiedad, **sino conform a la ley en los casos de necesidad o utilidad pública.**

Concordante con esta prescripción constitucional, y con lo que al respecto dispone el Código Civil, se dictó el decreto-ley de fecha 14 de julio de 1877, reglamentando las expropiaciones, y la ley de fecha 28 de marzo de 1912, que lo modifica y amplía extensamente. Estas dos leyes, definerinan en su preámbulo: que las autoridades administrativas o judiciales de la República, no podrán conocer ni resolver en expedientes de expropiación, sin que conste en cada caso:

1.) Resolución legislativa, que dé causa a la expropiación, ordenando o autorizando la construcción de obras o la adquisición de terrenos o edificios destinados a objetos de utilidad pública.

2.º) Decreto del P. E. designando las propiedades a que el derecho de expropiación sea aplicable.

No es posible, pues, expropiar, sino se cumplen previamente estos requisitos legales. — El funcionario de la Administración Nacional, Municipal o Judicial, que sea llamado a intervenir en esta clase de expedientes, debe asegurarse de la existencia de la declaratoria de utilidad pública exigida por la ley. Esto es tanto más necesario, cuanto que el decreto de 19 de agosto de 1912, reglamentario de la ley citada en último término, recomienda el exacto cumplimiento de todos estos requisitos, por la autoridad que se designe para tramitar los expedientes. Tales recomendaciones, se basan en el hecho de que, tratándose, como se trata en este caso, de una ley de excepción, que en un cierto modo desconoce los derechos de propiedad particular, declarados inviolables por la Constitución de la República, las omisiones podrían causar la nulidad de lo actuado.

Hay expropiaciones tan necesarias y frecuentes, que, sin necesidad de presentar los proyectos de obras a realizarse, el Poder Legislativo ha hecho, anticipadamente, la declaración de utilidad pública. Tales son los inmuebles necesarios para la apertura, ensanche y rectificación de las calles, avenidas, plazas y plazuelas, comprendidas dentro del amanzanamiento oficial, de los centros urbanos que se proyecten abrir o construir. — Esta declaración, interesa a los ingenieros, arquitectos y agrimensores que integran el personal técnico de las municipalidades de la República, porque les permite realizar el ensanche de los amanzanamientos y calles existentes y abrir o ampliar los espacios libres, cuando las necesidades de las poblaciones así lo exigen. — En esta declaración de utilidad pública, está incluida también, la expropiación de los inmuebles necesarios para la construcción de los puentes y caminos de la República.

Otras leyes ampliatorias de las de expropiaciones, incluyen en la misma declaración, los edificios y terrenos destinados a la apertura de galerías y pasajes, instalaciones de servicios del Ministerio de Salud Pública, cuarteles y obras de carácter militar, establecimientos de enseñanza, depósitos, talleres, viveros y alojamiento de camineros de la Dirección de Vialidad, etc.

Dice el artículo 5.º de la ley de expropiaciones, que la designación de las propiedades contiguas a las avenidas, plazas, rambas y paseos públicos, que deben ser expropiadas, será previamente aprobada por el P. E. Pero esta disposición de la ley ha quedado sin efecto, desde el establecimiento de la autonomía municipal, debiendo ahora ser las Intendencias las que proyecten, y las Juntas Deliberantes las que aprueben los respectivos proyectos de obras edilicias a ejecutarse.

Citaré también, como caso particular, la ley recientemente sancionada, sobre construcción de una presa en el Río Negro, que declara de utilidad pública la expropiación de los predios que designe el Poder Ejecutivo, limitados por la curva de nivel

+ 86,00 establecida en los planos del proyecto, hasta el Paso de los Toros.

Me parece inútil agregar: que las leyes de construcción de los ferrocarriles del Estado o por empresas particulares, contienen la misma disposición, al referirse a los inmuebles necesarios para la colocación de vías, depósitos, talleres, estaciones y para la explotación de canteras de piedra y balasto.

Al aprobar un proyecto de obras a ejecutarse, el Poder Ejecutivo o la Intendencia Municipal correspondiente, debe designar la institución encargada de tramitar las expropiaciones exigidas por las obras, con lo que queda constituida la autoridad Administrativa a que se refiere la ley, encargada de conocer y resolver en los expedientes, hasta agotar los recursos de gestión amistosa ante el propietario — toda vez que lo identifique —, para convenir la cuantía de la indemnización a pagársele por el bien expropiado, reclamando la intervención judicial, sólo en el caso de rebeldía, ausencia o desconocimiento de su paradero.

Las actuaciones de la mencionada autoridad, comenzarán por el delineado de un plano de la propiedad, para encabezar la nota con que se pedirá la expropiación correspondiente. El plano y la nota, forman o inician el expediente de expropiación. — Simultáneamente con estas actuaciones, conviene redactar un memorandum con los antecedentes que se puedan reunir, tales como precios corrientes de la propiedad en la zona de ubicación de la que se va a expropiar, número de padrón, lugar de residencia del propietario o de sus propietarios, con noticia de la situación jurídica en que se encuentren, en el caso de que se trate de sucesiones no liquidadas.

En la nota a que se ha hecho referencia, se citará la ley que autoriza la ejecución de la obra, fecha de la aprobación del proyecto correspondiente, declaratoria de utilidad pública, y, a continuación, el nombre de los expropiados, ubicación del inmueble relacionándola con el plano y, finalmente, su descripción geométrica.

Tratándose de pequeñas expropiaciones, como ocurre en los casos de propiedades destinadas a la colocación de vías férreas o a la rectificación o apertura de los trazados de caminos, conviene, para ganar tiempo, terminar la nota con la tasación de la propiedad, que es así sometida, anticipadamente, a la aprobación de la superioridad.

La publicación de edictos, es indispensable, no sólo porque la ley así lo dispone, sino para que la expropiación se efectúe con todas sus consecuencias. — En síntesis: la misión de la autoridad administrativa, es la siguiente:

a) Formar los expedientes y notificar a los propietarios y demás interesados en la expropiación, o a sus representantes legales, del decreto correspondiente.

b) Poner de manifiesto en sus oficinas, por el término de ocho días, después de cumplida la diligencia anterior, el expediente y planos de la propiedad expropiada.

c) Publicar edictos administrativos, relacionados con la expropiación decretada, invitando a los que en ella tengan interés, a concurrir a examinar los antecedentes, dentro de un plazo de ocho días contados desde la última publicación.

d) Cumplidos estos requisitos legales, sin que se hayan último número del periódico en que se hayan publicado los edictos presentados, se agregarán al expediente, el primero y los de la referencia, disponiendo, en seguida, la tasación de los bienes expropiados, que será practicada por el personal técnico de la oficina o, en su defecto, por la Dirección G. de Avaluaciones y Administración de los Bienes del Estado.

e) Notificación del avalúo resultante y de la fecha señalada para tomar posesión del bien expropiado.

f) Escrituración y pago simultáneo de la indemnización convenida con el interesado.

Tales son las principales actuaciones de la autoridad administrativa, que podríamos llamar normales, vale decir, mientras no ocurran incidentes que obliguen a ampliarlas en otro sentido del que se deja explicado.

El descuido en el cumplimiento de estos requisitos, tiene, prácticamente, inconvenientes como los que se le presentaron a una empresa de obras públicas, que habiendo solicitado la expropiación de un terreno, no se preocupó de notificarla a los interesados, ni de hacer las publicaciones de los edictos administrativos que prescribe la ley. Tampoco hizo la tasación del bien expropiado, conviniendo, en cambio, directamente con el propietario, el precio a pagarse por él.

Todas estas omisiones se pusieron en evidencia al intentar la escrituración, que no se pudo efectuar sin venia judicial, porque se trataba del bien dotal de una mujer casada, mientras que habría bastado con la marital, solamente, si se hubiese practicado toda la tramitación del expediente.

Desde el año 1926, el Ministerio de Obras Públicas, ha designado a la Dirección de Topografía para tramitar numerosas expropiaciones destinadas a la construcción de obras públicas, tales como carreteras, ferrocarriles y puertos. Me parece interesante referir algunos incidentes ocurridos en estos últimos tiempos, con el fin de poner en evidencia ciertas deficiencias de la ley, que entorpecen, en algunos casos, la marcha normal de la tramitación:

Al inspeccionar y deslindar una propiedad, se averiguó el nombre de su propietario, con quien se siguió después el expediente de expropiación, pero, la gestión no tuvo éxito, porque el presunto interesado se negó a notificarse, alegando que él no era propietario. Invitado nuevamente a denunciar el nombre de éste, contestó: que no tenía obligación de hacerlo. — Nada se pudo hacer contra este obstruccionista, dado que la ley no estatuye pena para los que proporcionen informes intencionadamente falsos, ni contra los que se nieguen a darlos.

Es frecuente el caso de que los ocupantes de los predios a expropiarse, señalen erróneamente los límites de éstos, causando demoras en la tramitación, o causa de las rectificaciones posteriores de áreas y deslindes. Es, por esto, que los agrimensores encargados de estos trabajos, someten a esos ocupantes, a interrogatorios cuidadosos, para lograr antecedentes exactos, muy especialmente cuando se trata de individualizar al propietario. En general, los paisanos se atribuyen la propiedad de los bienes dotales de sus esposas, y si no se tiene cuidado de insistir, son inevitables los errores, con la consiguiente pérdida de tiempo para corregirlos.

La ley no ha previsto el caso de las dificultades prácticas de las notificaciones, ni la posibilidad de efectuarlas por cedulón, como se hace judicialmente. Son bien conocidas las reservas de las personas de mediana cultura, a estampar sus firmas en expedientes, sobre todo, cuando se trata de intereses.

Esta deficiencia de la ley, causa algunas dificultades, especialmente en campaña, obligando a los notificadores a realizar gestiones que resultan interminables en algunos casos, para obtener el pronunciamiento de los propietarios, con el fin de evitar la intervención judicial y sus inconvenientes a la que, sin embargo, es necesario recurrir, por expresa disposición de la ley.

Relacionado con este aspecto de la cuestión, relataré el siguiente caso que acaba de ser resuelto por sentencia ejecutoriada de uno de nuestros Tribunales. — Obtenida la ocupación del inmueble expropiado a solicitud del Fiscal que intervino en el asunto, olvidó éste, continuar el trámite del expediente. Con tal motivo, y al año de decretada la expropiación, el propietario, fundándose en lo que dispone el artículo 2.º de la ley, pidió que se dejara sin efecto el decreto de expropiación y que se le indemnizaran los perjuicios que se le habían causado con la retención de la propiedad.

Regularizada la situación creada por el representante del Estado, fué condenado éste, en primera instancia, a pagar una indemnización bastante elevada en relación con la importancia del asunto, por los daños y perjuicios reclamados, más el precio del inmueble que había sido fijado por el Tasador de la Dirección de Topografía. — Apelada esta sentencia, fué revocada en segunda y definitiva instancia, exonerando al Estado del pago de indemnización, con lo que, el interesado, sólo recibió el precio del terreno.

El artículo 12 del decreto reglamentario de la ley, dispone que la autoridad administrativa encargada de la tramitación del expediente, designará la fecha en que ocupará el bien expropiado, haciéndola conocer del propietario y del arrendatario o comodatario, en sus respectivos casos.

La aplicación de este artículo, del decreto que dejo citado, ha dado lugar a algunos incidentes interesantes por los precedentes que dejan establecidos para la resolución o discusión, por lo menos, de asuntos similares.

Notificado el propietario y ocupante, al mismo tiempo, del predio expropiado, de la fecha fijada por la Dirección de Topografía, para tomar posesión de éste, no opuso reparos, firmando de conformidad. Más tarde, promovió un incidente reclamando un aumento de la indemnización por los daños y perjuicios que la obra le causaba.

Antes de que se resolviese este incidente, fué necesario ocupar la propiedad, cosa que se negó a consentir, alegando que no se había atendido el reclamo que, dicho sea de paso, había sido interpuesto fuera de tiempo y, como fracasara toda la argumentación que se le hizo, para convencerlo de la imprudencia de su actitud, fué necesario recurrir a la fuerza pública para penetrar violentamente en la propiedad.

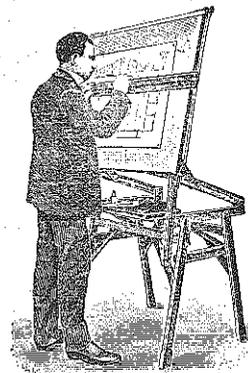
El caso que voy a referir ahora, es más interesante todavía, considerado del punto de vista legal: Notificado el interesado, firmó la conformidad de la ocupación, pero, al hacerse efectiva por el Ingeniero Director y ejecutor de la obra, se opuso tenazmente y como no obtuviese resultado, recurrió a los poderes públicos, protestando de la acción de sus agentes y, en seguida, se presentó al Juez de Paz seccional, iniciando un juicio de obra nueva. — Enterado el juez de que se trataba de una expropiación, se declaró incompetente para seguir entendiendo en el expediente, que luego elevó a su superior, ante el cual, el actor, negó que hubiese autorizado la toma de posesión de su propiedad, cosa que fué posible probarle con la notificación de conformidad a que me he referido. Ante tal extremo, me parece inútil agregar: que perdió el pleito que, impremeditadamente, había iniciado.

He relatado estos hechos para terminar esta conversación sobre expropiaciones, porque he oído opiniones concordantes en el sentido de que, administrativamente, no se puede resolver la ocupación anticipada de los bienes expropiados. Los que así se expresan, niegan la validez del artículo 12 del citado decreto, y quieren que, en todos los casos, se recurra a la vía judicial, en la forma dispuesta por el artículo 42 de la ley. — Por mi parte, entiendo que la ocupación dispuesta, como queda indicado, es perfectamente legal y fundo mi parecer en opiniones coincidentes de algunos jueces consultados, o que han tenido que intervenir para resolver incidentes de la tramitación. — En el primero de los casos que he referido y antes de recurrir a los medios coercitivos para tomar posesión de la propiedad, se consultó, confidencialmente, al Juez Letrado y al Fiscal del departamento donde aquélla está ubicada. El primero de dichos funcionarios, se manifestó conforme con lo que se había resuelto, mientras que el Fiscal opinaba todo lo contrario. En el segundo caso, el Juez Letrado que intervino en el expediente, confirmó el decreto administrativo de ocupación.

A estos antecedentes, tengo que agregar: que la ocupación me parece legal por que el propio autor de la ley, lo fué de su reglamentación, siendo presumible, por esto, que una y otra sean concordantes. — Por otra parte: si aquélla autoriza expresa-

**Zubiri & Cia. S.A.**  
COMERCIAL E INDUSTRIAL  
AV. 18 DE JULIO 1223-1227 MONTEVIDEO

## MATERIALES PARA Agrimensores, Arquitectos y Dibujantes



Recomendamos muy  
especialmente los productos

**"MARABU"**

por su alta calidad

REGISTRADO P. O. M.

Precios módicos

Taller de copias Heliográficas

Se entregan al minuto

Señores Agrimensores:

No dejen de visitar a

**José Dell'Arno**

en la calle

**La Paz 1408**

Por mojones de todas medidas, siempre hay stock.

Precios módicos

Se lleva a domicilio  
por cualquier cantidad

Teléf. 45093

**Asociación de  
Agrimensores del Uruguay**

Cerrito 685

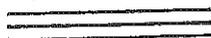
Nuestro registro de socios  
debe ser la nómina de todos  
los Agrimensores del país

Sr. Consocio:

Necesitamos  
su colaboración

Presente un  
nuevo socio hoy

mente el decreto de la administración, mandando ocupar el inmueble previa notificación al propietario, que se hará simultáneamente con la del fallo del Tribunal ante el cual se hayan apelado otras resoluciones de la administración. — ¿Puede deducirse de esto, que sólo en los casos de intervención del Tribunal de Turno, para fallar un incidente distinto del de la ocupación, pueda ésta efectuarse sin recurrir a la vía judicial? — Mi respuesta es negativa, desde que no se explicaría que en los casos de individualización del propietario, no fuera posible con el consentimiento del mismo, proceder a la ejecución de las obras, sin esperar el pago de la indemnización, sobre todo: que es frecuente el caso de que, después de terminada la tramitación, no sea posible escriturar los bienes expropiados por dificultades imputables al propio interesado.



## Sendas de Paso y Servidumbres de Tránsito

Frecuentemente en los trabajos profesionales que, como Agrimensor, he tenido que ejecutar en nuestra campaña, se me han presentado una serie de cuestiones relacionadas con las Sendas y Servidumbres de paso, que me han obligado a meditar sobre dichas cuestiones, con alguna detención.

Los aspectos diversos que ofrece su estudio, pueden prestarse a interpretaciones confusas, no tanto porque tengan en sí mismo complicaciones importantes, sino porque no siempre es posible recordar fácilmente las disposiciones aplicables al problema planteado.

Mi propósito es, en esta ocasión, relacionar esas disposiciones, haciendo a la vez un ligero comentario, con el objeto de hacer menos fatigosa su consulta a quienes deseen estudiarlas más a fondo, con lo cual queda explicado que no doy a esta exposición otra importancia que la que corresponde a simples y breves apuntes.

Empezaré por definir el concepto que distingue y delimita estas dos servidumbres que tienen distinto objeto, aun cuando, aparentemente, llenan una misma finalidad: evitar la incomunicación y el enclavamiento de los predios.

Las dos clases de servidumbres están comprendidas dentro de la clasificación de servidumbres legales.

El artículo 556 del Código Civil, establece en cuanto a las servidumbres legales, que ellas tienen por objeto el interés general de un pueblo o de los particulares.

Esta disposición separa, en forma precisa, las servidumbres que tienen por objeto una razón de necesidad y uso público, y las servidumbres que, aun cuando son también de interés general, responden principalmente a una razón de interés de los particulares, como es la de hacer posible la explotación de los predios.

Tanto las de interés público como las de interés particular, tienen el carácter de forzosas u obligatorias, pero la diferenciación entre unas y otras es perfecta porque el mismo Código dispone, en su artículo 557, que sólo las servidumbres que tienen por

objeto el interés general de los particulares, pueden ser derogadas o modificadas por la voluntad de éstos.

Es sabido que la facultad de suprimir o de modificar las servidumbres no existe a favor de los particulares, cuando se trata de servidumbres de uso público.

Si pasamos ahora a analizar esta cuestión, no ya en el orden general que se ha hecho, sino aplicando el principio legal citado al caso particular de las servidumbres de tránsito, ¿puede admitirse que cuando estas servidumbres hayan sido impuestas por razones de interés particular pueden ser derogadas o modificadas por la voluntad de los propietarios?

Evidentemente, no; de lo cual se deduce que las servidumbres de tránsito están sometidas a una condición legal distinta a las demás de su género. — El criterio de la ley civil está subordinado, en este caso, a las necesidades de carácter general e interés común, para adaptarse a los principios que regulan el derecho administrativo.

Veamos cómo aparece en nuestra legislación, esta condición especial, con respecto a las servidumbres de tránsito.

El Código Rural define las sendas de paso, en el artículo 684, diciendo que son las que sirven para la salida a los caminos públicos de los poseedores de los terrenos que se hallen encerrados por los predios linderos.

El artículo 685, del mismo Código, fija los anchos que deben tener los caminos nacionales, departamentales y vecinales, pero no fija ancho para las sendas de paso. — Veremos, luego, la razón evidente y justa que informa tal determinación.

Según la definición recordada de las sendas, todas las salidas a los caminos públicos de los poseedores de terrenos que se hallen encerrados por los predios linderos, son sendas de paso.

Tales salidas tienen orígenes distintos: unas provienen de disposiciones concretas y precisas del Código Civil; otras, provienen de una situación de hecho anterior a las disposiciones que aseguraron su mantenimiento.

Están en el primero de estos grupos las servidumbres comprendidos en los artículos 581 y 587 del Código Civil: para los casos de predios enclavados, para los casos de venta o permuta parcial de tierras y para los casos de fraccionamientos de campos; servidumbres que son indemnizables para el enclavamiento, y gratuitas cuando han sido establecidas como consecuencia de ventas parciales, de permutas, o de fraccionamiento de predios.

Están en el segundo grupo las salidas que se conservan desde época lejana, al través de los grandes predios primitivos, y se utilizan para la comunicación transversal entre los caminos públicos de las tres categorías.

Luego, pues, si todas estas salidas y comunicaciones hacia los caminos públicos están afectadas por la servidumbre de uso público de las sendas de paso, las servidumbres de los artículos 581 y 587 del Código Civil, que tienen por objeto el interés de los particulares, quedan sujetas al régimen de las servidumbres de

uso público y, por lo tanto, no pueden ser modificadas ni derogadas por la voluntad de los propietarios.

Abundan en nuestro Código Rural las disposiciones que prueban esta afirmación. Citaré, al efecto, las siguientes:

En cualquier época que se compruebe haberse cerrado o cambiado de sitio una portera, el propietario es obligado a restablecerla bajo pena de multa, si no lo hace (artículo 686, C. R.).

La desviación o el cerramiento de los caminos poseídos por el público deberán ser solicitados a la Municipalidad respectiva quien podrá conceder o denegar la autorización (artículos 687 y 724 C. R.).

Las Municipalidades cuidarán que en los campos cercados y en los que en adelante se cerquen se dejen las portadas necesarias para las sendas de paso, disponiendo la intervención del juez de Paz y dos vecinos para informarse y designar los puntos en que las portadas referidas deben establecerse (Art. 699 C. R.).

Mientras no se efectúe el trazado y apertura de los caminos departamentales y vecinales, el tránsito transversal entre los diversos caminos generales se hará por las sendas de paso (artículo 701 C. R.).

En definitiva, para cerrar este aspecto de nuestro tema cabe expresar el concepto de las sendas de paso, diciendo que constituyen una servidumbre de uso público que se ejerce en parte por las servidumbres legales de tránsito, con lo cual se modifican las características que a éstas corresponden, según el Código Civil.

Con estos antecedentes pasaré a considerar el punto relativo al ancho que deben tener las servidumbres legales de tránsito. — De lo dicho anteriormente se desprende que no existe motivo para analizar el ancho que corresponde a las sendas de paso de uso público, pues éstas tendrán el ancho que corresponda a las servidumbres citadas del Código Civil en un caso, y el que tengan las sendas establecidas de hecho, en otro caso. — Estas últimas son, en realidad, caminos no clasificados ni trazados todavía por incumplimiento del artículo 723 del Código Rural.

Para resolver este punto no hay más que una disposición legal aplicable y ella es la que contiene el artículo 583 del Código Civil, reproducida por el artículo 285 del Código Rural, que dice: "La anchura de la servidumbre de paso será la que baste a las necesidades del predio dominante."

El artículo 584 del Código Civil concordante con el artículo 286 del Código Rural, dispone que si hubiera desacuerdo entre las partes interesadas, tanto al importe de la indemnización, como el ejercicio de la servidumbre se regularán por peritos.

Quiere decir, pues, que el criterio único para fijar la anchura que debe tener la servidumbre de paso, debe estar basado en la apreciación de las necesidades que tenga el predio dominante para poder hacer su explotación.

Se deduce de esto que el ancho puede ser cualquiera, y ésta es la razón evidente de que el Código Rural no haya fijado ancho para las sendas de paso, porque esta servidumbre de uso público debe utilizar las servidumbres de paso constituidas, en las condiciones que tengan y con el ancho que la voluntad de las partes interesadas les hayan asignado.

Es interesante destacar especialmente esta cuestión porque hay una creencia bastante generalizada de que las sendas de paso deben tener ocho metros de ancho. — Esta creencia equivocada se basa en la confusión que se hace al considerar que es aplicable al caso el artículo 642 del Código Civil que dice: “Si al establecerse una servidumbre de tránsito no se hubiese pactado el ancho que debe tener la senda, carrera o camino, se entenderá que la primera debe tener un metro, cuatro metros la segunda y ocho el tercero.”

Esta disposición corresponde a las servidumbres voluntarias, que ninguna relación tienen con las sendas de paso. — Todo propietario puede gravar su predio con una servidumbre de tránsito, pero estas servidumbres no están afectadas por ningún tránsito público, porque no hay ninguna disposición legal que lo establezca.

Podría citarse también, como elemento que algún valor puede tener con respecto al ancho de las sendas de paso, la disposición del artículo 695 del Código Rural que se refiere a las portadas que deben dejarse en los cercos o alambrados que cruzan las vías de tránsito. — Establece este artículo que las portadas para las sendas de paso, tendrán cinco metros.

Considero que esta prescripción tiene importancia relativa y que los cinco metros de la portera no deben tomarse como base para regular el ancho de las servidumbres de tránsito.

La ubicación y trazado de las servidumbres de paso, constituye uno de los trabajos corrientes del agrimensor, con motivo de la división de campos.

El agrimensor realiza, en tales casos, una tarea para la cual se requiere gran cuidado y preferente atención, porque una determinación deficiente puede dar nacimiento, en lo sucesivo, a desacuerdos entre las partes interesadas con el consiguiente agregado de molestias y gastos importantes.

No basta con que se indique en el plano de la operación, por medio de un trazo, la posición que se haya fijado a la servidumbre; es necesario dejar constancia del ancho convenido, para evitar que más tarde tenga que ser determinado con la intervención de peritos; es necesario también hacer constar la categoría de la vía trazada, indicándola con la palabra “servidumbre” para evitar la incorporación al dominio público —que no corresponde— del área que ella toma. — Esto último requiere una explicación detallada.

Podría hacerse argumento contrario a lo que afirmo, to-

mando por base la disposición general del artículo 35 de la Ley de Expropiación de 28 de marzo de 1912, que dice: “Se entenderán cedidos de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor del Estadoo Municipio, desde su incorporación de hecho al dominio o uso público, todas las áreas de terreno, cualquiera que sea su origen, correspondientes a calles, caminos y demás vías de comunicación que los particulares hubieren abierto de **motu proprio** o por conveniencia propia y sin ser requeridos especialmente por la autoridad o se abrieren o hubieren abierto por las autoridades respectivas con el consentimiento expreso o tácito de sus propietarios o poseedores anteriores.”

Este argumento carece de fuerza, a mi juicio, por dos razones principales.

La primera, porque el mismo artículo 35, en su parte final, exceptúa los **caminos vecinales** de la incorporación al dominio público, salvo el caso que hayan sido abiertos por los propietarios, inspirados en su exclusiva conveniencia o con motivo de la división de sus tierras. — La incorporación al bien común es expresa para los caminos vecinales (17 metros) que hayan sido abiertos por razones de conveniencia de los propietarios, y no puede admitirse que las servidumbres de paso, vías de inferior categoría, de naturaleza y objeto distintos, quedan comprendidas en la disposición de dicho artículo 35.

No puede interpretarse ese artículo de manera tan forzada, desatendiendo lo que su letra dice.

Por otra parte, se observa al respecto un cierto paralelismo de criterio entre la Ley de Expropiación, al no incluir las servidumbres de paso en su amplia declaración de apropiación, y el Código Rural, al no fijar ningún ancho para las sendas de paso. En los dos casos las restricciones impuestas al derecho de propiedad sobre la tierra, son prudentes y respetuosas del derecho individual y están, por ahora, encuadradas dentro de límites que es necesario aceptar, sean o no buenos.

La segunda razón es que una innovación de esa naturaleza, tendría que estar dispuesta de manera expresa, dada su importancia. — No puede haber derogación tácita de las disposiciones del Código Civil que establecen estas servidumbres. — Además, es principio básico, que en las servidumbres no hay desapropiación, aun cuando se haya pagado el valor del terreno que ocupan, como ocurre en la servidumbre a favor de los predios enclavados, en las servidumbres de acueducto y otras.

Lo dicho no es impedimento para que los propietarios hagan abandono de las áreas afectadas por las servidumbres de tránsito, si así lo prefieren; están en su derecho de **consentir** o de **autorizar** que esas áreas sean descontadas de la mensura, pero es asunto que está fuera del punto considerado.

También en este caso, como en todos los demás, es conveniente que en el plano conste el ancho de la vía de comunicación trazada para estar a cubierto de posibles contingencias futuras

derivadas de expropiaciones y de la clasificación y trazado de caminos.

### CONCLUSIONES :

De lo expuesto se llega a las siguientes conclusiones :

1.º) Que las sendas de paso y las servidumbres legales de tránsito deben diferenciarse de acuerdo con el objeto que a cada una corresponde.

2.º) Que las servidumbres legales de tránsito tienen anchura cualquiera, que debe fijarse en cada caso, según las necesidades del predio dominante.

3.º) Que las sendas de paso, no tienen ancho legal, sino el que corresponda a las servidumbres de tránsito que utiliza.

4.º) Las servidumbres de tránsito deben ser determinadas en los planos de mensura con indicación de ancho y con indicación de calidad o clasificación.

5.º) Las áreas que toman las servidumbres de tránsito y las sendas de paso, no deben ser descontadas del área de la mensura, a menos que los propietarios prefieran hacer abandono de ellas entregándolas al dominio público.

Montevideo, noviembre 20 de 1934.

R. Seuanez y Olivera.

