



# **Normas que regulan la PROPIEDAD HORIZONTAL**

INSTITUTO DE AGRIMENSURA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA

Recopilación y selección realizadas por:  
**Prof. Ing. Agrimensor Eduardo Infanzozzi**

Colaboración y actualización:  
**Prof. Ing. Agrimensora Natalia Canneva**



## Prólogo

*Las normas legales y administrativas recogidas en este volumen fueron extraídas de la publicación “PROPIEDAD HORIZONTAL- Normas que la Regulan”, recopilación realizada por el suscrito y publicada por la Oficina de Publicaciones del Centro de Estudiantes de Ingeniería en Noviembre de 1996 (2º edición). También se publican las normas que surgieron con posterioridad.*

*Ing. Agrim. Eduardo Infantozzi*

*Actualización realizada por Ing. Agrim. Natalia Canneva  
Montevideo, mayo de 2022*



# CAPÍTULO I LEYES Y DECRETOS

## SECCIÓN I

### Ley de creación del Régimen, Modificativas y Decretos Reglamentarios

#### Ley N° 10.751

#### PROPIEDAD EN COMÚN

**Se da el régimen para poseer pisos o departamentos, dentro de ciertos edificios.**

#### TÍTULO I

##### Disposiciones Generales

**Artículo 1º-** Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos.

**Artículo 2º-** Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

**Artículo 3º-** Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc.

Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

**Artículo 4º-** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia,

gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

**Artículo 5º-** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes (\*).

El dueño o dueños del piso bajo, y del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos.

(\*)- Por el art. 6º de la ley 14261 las unidades quedan gravadas en favor de los otros propietarios para su cumplimiento (Hipoteca Recíproca).

**Artículo 6º-** El propietario de cada departamento o piso, costeará el suelo de su piso o departamento, las bovedillas, puertas, ventanas, pisos de patio, planchas, cielorraso, revoques, pinturas, etc. y reparaciones de las obras interiores, que cubran los locales de su propiedad. Podrá realizar modificaciones en los mismos, siempre que no lesione el derecho de otros propietarios.

**Artículo 7º-** Los propietarios de departamentos de un mismo piso, costearán en proporción, el patio o salida común al ascensor, o a la escalera o escaleras, lo mismo que su conservación.

**Artículo 8º-** Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

**Artículo 9º-** Cada propietario usará de su departamento o piso, en forma ordenada. No podrá por ejemplo:

- A) Hacerlos servir a otros objetos que los convenidos en los reglamentos de copropiedad y en falta de éstos, a aquellos a que el edificio está destinado;
- B) Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio;
- C) Establecer taller, fábrica, comercio o industrias, si el edificio se destina a habitación;
- D) Emplear su departamento o piso en objetos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni almacenar materias que puedan dañar el edificio;
- E) Arrendarlo a personas de notoria mala conducta.

Iguals prohibiciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de su departamento o piso.

**Artículo 10-** (Texto dado por el art. 1º del decreto ley 14.560)- El juez, a petición del administrador o de cualquier propietario, podrá aplicar a quien infrinja lo dispuesto en el artículo anterior multa que fijará entre el 0.5 % (cero cinco por ciento) y el 20 % (veinte por ciento) del valor del departamento determinado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces.

Las reclamaciones se sustanciarán en la forma establecida por el Código de Procedimiento Civil para los juicios de menor cuantía (artículos 589 y siguientes) (\*)- Ello será sin perjuicio de disponer la cesación de los actos prohibidos y de las indemnizaciones que en derecho correspondan

(\*)- Hoy sustituido por el Código General del Proceso.

*Texto Original (No Vigente): Artículo 10 - El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al que infrinja lo dispuesto en el artículo que antecede, multa de cincuenta a dos mil pesos, sin perjuicio de disponer la cesación de los actos prohibidos, y de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Las reclamaciones se sustanciarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil para los juicios de menor cuantía (artículo 589 y siguientes). Según la gravedad del caso, el juez podrá resolver en cualquier estado del juicio, la suspensión del acto reclamado.*

**Artículo 11-** En los casos en que se hayan aplicado sanciones de las previstas en el artículo 10, si se incurriere en reincidencia o no se tomaran, dentro de diez días medidas efectivas para hacer cesar la situación irregular, procederá, a petición del administrador, la aplicación de medidas judiciales conducentes al cese de los hechos ilícitos. Si esto no fuera suficiente, podrá procederse también a la desocupación en el término previsto para los ocupantes a título precario (ley de 16 de diciembre de 1927, artículo 17), poniéndose la respectiva fracción bajo la administración de los órganos establecidos en los artículos 18 y 19 de la presente ley, los que consignarán las rentas líquidas en la Dirección de Crédito Público, a nombre del propietario y a la orden del juzgado.

**Artículo 12-** (Texto dado por el art. 2º del decreto ley 14.560) - Las innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen la estabilidad, seguridad y salubridad del edificio, así como las que alteren su aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por la asamblea de copropietarios convocada al efecto por una mayoría de dos tercios de votos del total de componentes, que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio, fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces.

*Texto Original (No Vigente): Artículo 12- Las innovaciones tendientes al mejoramiento, o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen a la estabilidad ser resueltas por unanimidad de los propietarios.*

**Artículo 13-** (Texto dado por el art. 3º del decreto ley 14.560) - Ninguna obra nueva que afecte al inmueble podrá realizarse sin previo informe técnico que establezca que con ello no se menoscaba la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad del edificio.

El propietario del último piso, para elevar nuevos pisos o realizar construcciones, así como el propietario de planta baja o subsuelo, para realizar excavaciones, sótanos, etc. deberán recabar la previa autorización de los restantes, concedida en la misma forma y condiciones que regula el artículo anterior.

El propietario de unidades contiguas de un mismo edificio o de edificios distintos podrá realizar obras tendientes a comunicarlas, cumpliendo con las exigencias del inciso primero de este artículo. Si la comunicación supusiera abrir paredes medianeras o losas deberá obtenerse la autorización requerida en el inciso segundo concedida por la o las asambleas de copropietarios afectados.

*Texto Original (No Vigente): Artículo 13- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos etc. Toda obra nueva que afecte al inmueble no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios y previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la estabilidad o seguridad del edificio.*

**Artículo 14-** (Texto dado por el art. 9º de la ley N° 12.358) - El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente. La hipoteca constituida sobre un piso de departamento que ha de construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

*Texto Original (No Vigente): Artículo 14- El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente.*

**Artículo 15-** (Texto dado por el art. 9º de la Ley N° 12.358) - Serán inscriptos en los registros respectivos, con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que

para las inscripciones establezcan las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas a plazo, etc., que recaigan sobre propiedades comprendidas en esta ley. No obstante, las promesas de compraventa, sean o no a plazos, deberán inscribirse en el Registro General de Inhibiciones, sin otro requisito que la presentación de la misma en tres ejemplares en papel simple con las firmas de ambas partes contratantes y de quien tenga la representación de la empresa constructora, en su caso. Dicha inscripción surtirá los mismos efectos que la de los documentos registrados por mandato de la ley N° 8.733 de 17 de junio de 1931. (\*)

*Texto Original (No Vigente): Artículo 15- Serán inscriptos en los registros respectivos con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que para las inscripciones establecen las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio, interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas a plazo, etc., que recaigan sobre las propiedades comprendidas en esta ley.*

(\*) Nota: Este artículo quiso ser derogado por Artículo 87 de la Ley 15.514 de 29/12/1983, la cual nunca entró en vigencia y fue posteriormente derogada por el Artículo 100 de la Ley 16.871 de 28/09/1997. Por lo tanto, el texto del Artículo 15 (dado por el art. 9° de la Ley N° 12.358) se encuentra vigente.

## TÍTULO II

### De la administración del edificio

**Artículo 16-** (Texto dado por el art. 5° del decreto ley 14560)- Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio - o los promitentes compradores en su caso - podrán acordar los reglamentos de la copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducidos a escritura pública, estos reglamentos serán inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrán fuerza obligatoria, incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

*Texto Original (No Vigente): Artículo 16-* Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divide un edificio, por unanimidad podrán acordar los reglamentos de copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones. Reducido a escritura pública ese reglamento, será inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio, y tendrá fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

**Artículo 17-** A falta de dicho reglamento, o en su silencio, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio, se regirán por las reglas de los artículos 18 y 19.

**Artículo 18-** (Texto dado por el art. 6° del decreto ley 14.560)- Los edificios de que trata esta ley así como los que se incorporen o se hayan incorporado por cualquier sistema legal al régimen de Propiedad Horizontal, serán administrados por un administrador (\*) y la asamblea de copropietarios. Ésta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios y la citación se hará personalmente o por el juzgado competente (artículo 32).

Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los copropietarios que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces.

No obstante si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviera el quórum referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren por simple mayoría de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor del edificio, salvo en los casos en que la ley o el reglamento de la copropiedad dispongan otra cosa.

(\*)- Por ley 16.575 se creó el Registro de Administradores de Edificios.

**Texto Original (No Vigente): Artículo 18-** Los edificios de que trata esta ley serán administrados por un administrador y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios y la citación se hará personalmente o por el Juzgado competente (art. 32 ). Para reunirse y resolver validamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios, que representen los 3/4 del valor del edificio.

Compete a la asamblea de propietarios (\*):

A) - Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y designar y remover en cualquier momento por 2/3 de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio al administrador del edificio. Si después de dos votaciones sucesivas no se alcanzara la doble mayoría enunciada, la designación del administrador será efectuada a petición de cualquiera de los propietarios, por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Turno en la Capital o el de Primera Instancia en el Interior;

B) - Resolver lo relativo a la formación y modificación del reglamento de condominio, lo que deberá ser acordado por unanimidad;

C) - Determinar la retribución del administrador, del ascensorista y del portero, por dos tercios de votos, que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio.

El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público.

(\*) - La competencia de la Asamblea de propietarios está regulada en el art. 7º de la ley 14.560.

**Artículo 19-** El administrador durará un año en sus funciones pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

Serán sus cometidos:

A) Cumplir y hacer cumplir esta ley y el reglamento de copropiedad, si lo hubiere;

B) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;

C) La designación y despido del portero, ascensorista y demás personal al servicio del edificio;

D) Recaudar de cada propietario lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes, y efectuar los pagos (art. 18);

E) Representar en juicio a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros. La personería en juicio la justificará con testimonio notarial del acta de nombramiento de Administrador, y podrá actuar aunque no posea título de procurador

F) Ejecutar lo resuelto en la asamblea de propietarios.

G) Comparecer en los casos que el inmueble se encuentre afectado por un procedimiento expropiatorio, en todas sus instancias, ante el organismo expropiante en representación de la copropiedad. A tales efectos deberá presentar testimonio notarial del acta de su nombramiento. (\*) (Literal G) agregado por el art. 359 de la Ley 19.355 de 19 de diciembre de 2015).

### TÍTULO III

De la destrucción del edificio y del seguro.

**Artículo 20-** Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley (\*).

Las primas de seguro se consideran expensas comunes.

Cada propietario contribuirá al pago de la prima en proporción al valor de su departamento o piso, y en la misma proporción lo cobrará en caso de siniestro.

(\*)- Los artículos 5º (literal "C") y 6º (párrafo 3º) del decreto ley N° 14.261 fijan que tendrá un mínimo del 20% (veinte por ciento) del valor fiscal total de las distintas unidades.

**Artículo 21-** Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que esa reconstrucción proceda, y si ésta no se realizase en un término que no excederá de

los 90 días perentorios a contar de la fecha del siniestro, el acreedor hipotecario podrá exigir la entrega de dicha indemnización hasta la concurrencia de su crédito.

Los jueces, por causa fundada, podrán ampliar dicho plazo una vez iniciada la reconstrucción.

Cuando el acreedor fuese el Banco Hipotecario del Uruguay se aplicarán las disposiciones pertinentes del artículo 69 de su ley orgánica.

**Artículo 22-** Si el edificio se destruye en su totalidad o en parte que represente los tres cuartos de su valor, cada uno de los copropietarios puede pedir la venta en subasta del suelo y del material que resulte, salvo que otra cosa se hubiere convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá por tres cuartos de votos, que representen tres cuartos de su valor, si ha de procederse o no a su reconstrucción y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre él.

Si uno o más propietarios, en este último caso, se negara a participar en la reconstrucción, estará obligado a ceder sus derechos, preferentemente a los demás condóminos, o a alguno de ellos, mediante una evaluación hecha por expertos.

**Artículo 23-** (Texto dado por el artículo 11 del decreto ley 14.560) - En caso de vetustez del edificio, declarada por la asamblea de copropietarios especialmente convocada al efecto por mayoría absoluta de componentes que representen más de la mitad del valor total del edificio fijado por la Dirección del Catastro Nacional o quien haga sus veces, la asamblea podrá adoptar, por la misma mayoría, cualquiera de las siguientes resoluciones:

- A ) La demolición del edificio y venta del terreno y de los materiales;
- B ) La venta de la totalidad del bien (terreno, edificio y mejoras);
- C ) La reconstrucción del edificio.

En este último caso, será de aplicación lo dispuesto en el inciso final del artículo 22 de la presente ley.

*Texto original (No Vigente): Artículo 23 - En caso de vetustez del edificio, reconocida por la mayoría de propietarios que represente la mitad del valor mismo se resolverá por esta mayoría si debe procederse a su reconstrucción o a su demolición y venta del terreno y material.*

**Artículo 24-** La mayoría de los condóminos de un edificio compuesto de departamentos o varios pisos, puede disponer la reparación. Ésta puede también ser dispuesta por la autoridad judicial a pedido de algunos propietarios.

**Artículo 25-** Para la reparación o reconstrucción del edificio se observarán las siguientes reglas:

1º- Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tenga.

Si uno o más condóminos adelantaren al contratista de las obras de reparación dispuestas, conforme al artículo precedente, la parte contributiva del copropietario que no quisiere o no pudiera pagarla, se entenderán subrogados en los derechos correspondientes, y facultados para garantizar su crédito con derecho real, bastando, a tal efecto, la inscripción en el Registro de Hipotecas de la protesta notarial o testimonio de la interpelación judicial hecha al omiso en la que conste el origen del crédito, la decisión previa de la asamblea, y el monto de la deuda conforme a los recibos respectivos expedidos por el empresario.

Se acompañará copia testimoniada de la decisión de la asamblea aprobando la distribución de las cargas de la reparación entre sus miembros;

2º- Esa cuota podrá ser exigida ejecutivamente por el Administrador del edificio;

3º- La reparación de cada departamento o piso, será de exclusivo cargo de cada propietario y en caso de no efectuarla, responderá por los daños y perjuicios que origine a los demás propietarios.

## TÍTULO IV

### Sociedades

**Artículo 26-** Se consideran válidas las sociedades constituidas o que se constituyan bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, cuya finalidad sea la construcción o adquisición de inmuebles para dividirlos por fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en goce, o la gestión y mantenimiento de los inmuebles así divididos, aún cuando no tengan por objeto repartir un beneficio.

**Artículo 27-** Un socio no puede pretender la atribución exclusiva en propiedad por vía de partición en especie de la fracción del inmueble para la que tiene vocación ni mantenerse en el goce exclusivo de dicha fracción, si no ha cumplido sus obligaciones y suscripto proporcionalmente a sus compromisos, la parte contributiva con la que deba concurrir a la reparación o reconstrucción del edificio en las condiciones fijadas por esta ley.

**Artículo 28-** Las sociedades se ajustarán a la reglamentación que al efecto dicte el Poder Ejecutivo y, en cuanto sea aplicable, a las disposiciones de la ley número 8.733, de 17 de junio de 1931, sobre enajenación de inmuebles a plazos.

## TÍTULO V

### Crédito

**Artículo 29-** *(Texto dado por el art. 9º de la ley Nº 12358)* La construcción y adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en pisos o departamentos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un edificio podrán ser facilitados por el Banco Hipotecario del Uruguay, mediante la concesión de préstamos en las condiciones generales establecidos en su Ley Orgánica, para los préstamos comunes y de construcciones, y en las diversas leyes especiales de vivienda. En los préstamos de construcción, los propietarios - aún los que no hubieran operado con el Banco y la empresa constructora- deberán obligarse conjunta y solidariamente a realizar sin interrupción alguna y dentro de los plazos que el Banco fije, la construcción hasta la habilitación definitiva. En caso de incumplimiento, el Banco tendrá opción para ejecutar el inmueble hipotecado, en un solo lote o fraccionado, por la totalidad de lo que se le adeuda por todos los préstamos concedidos, o para disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación. Quedan afectadas a este fin las cuotas de construcción y los depósitos que el Banco exija en cada caso para concertar la operación, quedando facultada la Institución acreedora para disponer de ellos, sin autorización ni diligencia alguna a efecto de destinarlos al fin que fueron afectados. Los contratos que hubiera vigentes con la empresa constructora incurso en mora, podrán ser administrativamente rescindidos por el Banco, que estará facultado para contratar la prosecución de las obras a nombre de los propietarios. Igualmente se entiende implícitamente incluida en las cesiones de cuotas que hubieran hecho los mutuarios, la cláusula resolutoria de las mismas por la mora de los propietarios o de la empresa, en la terminación de las obras dentro del plazo que fije el Banco. La

mora se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los términos, sin necesidad de diligencia alguna.

*Texto Original ( No Vigente ) : Artículo 29- La construcción y adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en pisos o apartamentos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más apartamentos o pisos de un edificio podrán ser facilitadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, mediante la concesión de préstamos en las condiciones generales establecidas en su ley orgánica para los préstamos comunes y de construcciones, y especiales determinadas por las leyes número 7.395, de 13 de julio de 1921, y 9.385, de 10 de mayo de 1934 y complementarias.*

## TÍTULO VI

### Disposiciones Finales

**Artículo 30-** La Municipalidad determinará, en cada caso, si el edificio que se pretende dividir en departamentos o pisos, o construirse bajo el amparo de esta ley, cumple con las exigencias de la misma y con las ordenanzas municipales que a ella se refieren.

No podrá autorizarse escritura pública alguna de traspaso de dominio o de hipoteca, sobre la propiedad de un departamento o piso de un edificio, ni podrá ser inscripta en los registros respectivos, sin que se haga expresa constancia de la declaración municipal que antecede (\*), y de que ha sido asegurado contra incendios.

(\*)- *Esta disposición no rige para los casos establecidos en las siguientes normas:*

*Decreto 103/971 - Derogado por Decreto 669/78.*

*Artículo 36 de la ley N° 13.870 - Derogado por el art. 13 de la ley N° 14.261.*

*Artículo 4° de la ley N° 13.387 (I.N.V.E.).*

*Decreto Ley N° 14.261*

*Decreto Ley N° 15.501 – Derogado por el art. 1° de la Ley N° 15.853.*

*Ley N° 15.853*

*Ley N° 17.296, art. 394*

*Ley N° 18.362, art. 383*

*Ley N° 18.795, Cap.III, arts. 18, 19 y 20*

*Ley N° 19.149, art. 296*

**Artículo 31-** Los avalúos que determinan las leyes de impuestos deberán hacerse separadamente para uno de los departamentos o pisos que existan en los edificios a que se refiere esta ley, y serán pagado los impuestos en esa forma, por cada uno de los propietarios.

**Artículo 32-** En las cuestiones que se susciten entre condóminos o entre éstos y los vendedores, se observará el trámite establecido en el Código de Procedimiento Civil (artículos 589 y siguientes), para los juicios de menor cuantía.

**Artículo 33-** El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley (\*).

(\*)- *La ley fue reglamentada por Decreto del Poder Ejecutivo de 16 de enero de 1947.*

**Artículo 34-** Comuníquese, etc.

Sancionada : 6 de junio de 1946.

Promulgada : 25 de junio de 1946.

Publicada en “Diario Oficial” : 19 de setiembre de 1946.

## Decreto del Poder Ejecutivo de 16 de Enero de 1947

### PROPIEDAD EN COMÚN

#### Se reglamenta la inscripción de los títulos de dominio en el registro correspondiente tratándose de propiedades comprendidas en la ley 10.751

Ministerio de Instrucción Pública y Previsión Social.  
Ministerio de Hacienda.

Montevideo, 16 de enero de 1947.

Visto el proyecto de decreto reglamentario de la ley número 10.751 de 25 de junio de 1946, elevado por la Comisión designada por el Poder Ejecutivo con fechas 21 y 27 de agosto de 1946,

El Presidente de la República  
Decreta:

**Artículo 1º** - Para inscribir por primera vez un título de dominio en el Registro de Traslaciones de Dominio, sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de la ley que se reglamenta, será necesario acompañar un plano del edificio a que pertenece, el que será archivado conjuntamente con el testimonio del reglamento de copropiedad si lo hubiere.

**Artículo 2º** - El plano a que se refiere el artículo anterior, deberá llenar los siguientes requisitos:

- A) Será confeccionado a escala mínima de un centímetro por metro.
- B) Llevará las acotaciones de dimensión en metros y centímetros necesarias para individualizar cada departamento. Las acotaciones se referirán especialmente a los muros divisorios y a los que constituyan los bienes comunes.
- C) Cada departamento tendrá en el plano un número de orden.
- D) Cada plano deberá ser firmado por el técnico correspondiente e irá acompañado del correspondiente certificado de la aprobación municipal a que hace referencia el artículo 30 de la ley (\*).

(\*)- Para el caso de habilitación parcial de edificios, debe darse cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 695 de la Dirección de Catastro de 2 de agosto de 1983.

**Artículo 3º** - Las inscripciones en los distintos Registros de la Propiedad, sobre un piso o departamento contendrán, además de las indicaciones que señalan las leyes o decretos vigentes, en el momento de su presentación, las siguientes:

- A) Ubicación y linderos del inmueble a que corresponde el piso o departamento (\*).
  - B) El número de empadronamiento y número de ubicación que corresponda al piso o departamento en el plano a que hace referencia el Artículo 2º.
- La descripción deberá comprender la superficie del piso o departamento y la distancia a que se encuentra del suelo y del perímetro del edificio principal.

(\*)- Derogado por el art. 41 del decreto ley 14.261.

**Artículo 4º** - Los edificios que vayan a ser enajenados por piso o departamentos, una vez que la Oficina de Empadronamiento tome nota de ese destino, se empadronarán en la forma siguiente:

A) Se asignará al inmueble principal, un padrón matriz, de acuerdo con las normas actualmente vigentes.

B) Los pisos o departamentos serán identificados con un doble número: el primero será el del padrón matriz y el segundo el que le corresponda dentro de cada edificio. Esa enumeración será precedida por esta leyenda: Propiedad Horizontal (\*).

Podrá expedirse un certificado a cada uno de los propietarios de pisos o departamentos con relación a su propiedad particular.

(\*)- Para el caso de inmuebles integrados por diversos bloques, se estará a lo dispuesto por el Artículo 2º de la Resolución N° 124 de la Dirección de Catastro de 15 de junio de 1971.

**Artículo 5º**- Las sociedades a que se refiere el artículo 26 de la ley que se reglamenta, podrán adoptar las formas sociales reconocidas por los Códigos Civil y de Comercio y leyes especiales de la materia.

**Artículo 6º** - Toda promesa de atribución de propiedad se inscribirá en el Registro de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos y se regirá por la ley número 8.733 de 17 de junio de 1931, la que se aplicará también a los casos de rescisión por incumplimiento.

**Artículo 7º** - Las acciones de sociedades anónimas y cooperativas que se constituyan para atribuir derechos de habitación a los socios, serán nominativas y su cesión será regulada por las normas que al efecto prevén los estatutos, entendiéndose que la cesión sólo dará derecho a habitar el respectivo piso o departamento al cesionario si comprende acciones representativas del valor íntegro de su departamento, piso o buhardilla. Si hubiera más de un cesionario de un mismo departamento, buhardilla o piso, cada cesionario sólo tendrá derecho al goce del alquiler en proporción al valor de sus acciones.

**Artículo 8º** - Los integrantes de las sociedades que tengan por objeto las operaciones comprendidas en la ley que se reglamenta, estarán obligados personalmente al cumplimiento de las mismas normas establecidas a los propietarios individuales de departamentos, pisos o buhardillas.

**Artículo 9º** - Las sociedades tendrán por objeto:

A) Que la acción social dé derecho, además de una parte proporcional del activo y beneficios sociales, al goce de un departamento en los inmuebles de la sociedad.

B) Que la parte social confiera como única diferencia con el caso anterior, un derecho de preferencia para el goce de determinado departamento.

En los casos a que se refieren estos dos apartados el socio pagará el alquiler del departamento que ocupa, pues no hay atribución de propiedad.

C) La atribución de la propiedad de los departamentos a los socios, como fin esencial de la constitución del grupo.

Estas son sociedades constituidas únicamente entre futuros titulares de departamento, que se agrupan con la finalidad de la adquisición o construcción en común de uno o varios inmuebles y de su división entre ellos, por departamentos o pisos. Puede estipularse que para entrar en la sociedad, los socios deberán suscribir cierta parte del capital social y comprometerse a pagar durante cierto número de años determinado alquiler sobre el respectivo departamento. La sociedad se

disuelve cuando llega el término y se atribuye a cada socio el departamento del cual es locatario.

**Artículo 10** - Los Gobiernos Departamentales determinarán las reglas de orden técnico a que deberán ajustarse los edificios a los cuales se aplicará la ley que se reglamenta.

**Artículo 11** - Comuníquese, publíquese e insértese en el R. N.

AMEZAGA - JUAN J. CARBAJAL VICTORICA - HECTOR ALVAREZ CINA

### **Ley N° 13.387**

#### **INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS**

(Solo se transcribe el art. 4° - No vigencia del Artículo 30 de la ley 10.751 para viviendas de I.N.V.E.)

**Artículo 4°** - A los efectos de la venta en régimen de propiedad horizontal de bloques de apartamentos colectivos de I.N.V.E., no regirá lo dispuesto en el artículo 30 de la ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946.

En cada bloque se designará una Comisión Paritaria integrada por tres miembros designados por INVE y tres designados por los inquilinos que opten por adquirir sus viviendas, para resolver todos los problemas que plantee la subdivisión. Dicha Comisión redactará el reglamento de copropiedad que deberá ser aprobado por INVE.

Sancionada	: 10 de noviembre de 1965.
Promulgada	: 16 de noviembre de 1965.
Publicada en "Diario Oficial"	: 2 de diciembre de 1965.

## Decreto Ley N° 14.560

### PROPIEDAD HORIZONTAL

**Se sustituyen diversas disposiciones de la ley 10.751, por la que se instituyó el régimen.**

**Artículo 1º-** Sustitúyese el artículo 10 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, por el siguiente: *(texto transcripto en dicho artículo)*.

**Artículo 2º-** Sustitúyese el artículo 12 de la citada ley por el siguiente: *(texto transcripto en dicho artículo)*.

**Artículo 3º-** Sustitúyese el artículo 13 de la misma ley por el siguiente: *(texto transcripto en dicho artículo)*.

**Artículo 4º-** Cuando las innovaciones a que se refieren los artículos 12 y 13 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, con la redacción dada por la presente ley, a juicio de alguno de los copropietarios fuesen de costo excesivo, contrarias a la ley, a las reglamentaciones, o al reglamento de la copropiedad o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada en la forma y con los efectos prevenidos en el artículo 10 de aquella ley.

**Artículo 5º-** Sustitúyese el artículo 16 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946 por el siguiente: *(texto transcripto en dicho artículo)*.

**Artículo 6º-** Sustitúyese el artículo 18 de la citada ley por la siguiente: *(texto transcripto en dicho artículo)*.

**Artículo 7º-** Compete a la asamblea de copropietarios:

- A) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y la designación y remoción en cualquier momento, del administrador del edificio;
- B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio; en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio;
- C) Determinar la retribución del administrador y del personal que se contrate, aprobar los proyectos de presupuesto, las rendiciones de cuentas y en general adoptar todas las decisiones que por la ley o el reglamento no estén atribuidas al administrador u otros órganos de existencia eventual.

El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de la copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público.

**Artículo 8º-** Si después de dos votaciones sucesivas de la asamblea convocada para formar o modificar el reglamento de la copropiedad, no se obtuvieran las mayorías requeridas en el literal B) del artículo anterior los copropietarios que

representaren como mínimo el 51 % (cincuenta y uno por ciento) del valor del edificio, podrán demandar judicialmente su otorgamiento contra los demás, adjuntando el proyecto correspondiente. Serán competentes, según la ubicación del inmueble, los Juzgados Letrados de Primera Instancia en lo Civil, en Montevideo, y los Juzgados Letrados de Primera Instancia, en los demás departamentos (artículo 32 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946).

Si se resolviere favorablemente la petición, el Juez otorgará el reglamento de la copropiedad, por ante el escribano designado por los promotores, en representación de todos los copropietarios, pudiendo introducir modificaciones al proyecto presentado a fin de ajustarlo a las normas legales y usos en la materia, de acuerdo con el contenido de las observaciones que hayan formulado los interesados y que sean recogidas en la sentencia.

Se considerarán gastos comunes y serán en consecuencia soportados por la copropiedad, todos los gastos, tributos y honorarios causados por los procedimientos judiciales e instrumentación consiguiente, salvo aquellos que hayan sido objeto de pronunciamiento conforme al artículo 688 del Código Civil.

**Artículo 9°** - Los 2/3 (dos tercios) del número total de los condóminos de un edificio que representaren, por lo menos, los 3/4 (tres cuartos) del valor del inmueble fijado a los efectos tributarios por la Dirección General del Catastro Nacional, podrán demandar contra los demás, su incorporación al régimen de la propiedad horizontal por cualquier sistema legal, y la consiguiente cesación del condominio.

Se aplicarán las normas procesales previstas en el artículo anterior, incluso las que se refieren al otorgamiento del respectivo reglamento de la copropiedad.

En los casos de incorporación o habilitación parcial de edificios, los propietarios de las unidades no incorporadas podrán ejercitar las acciones acordadas en este artículo y en el precedente, en cuanto sean aplicables, con el fin de adherirse a la incorporación u obtener la modificación del reglamento de la copropiedad preexistente. Se tendrá en consideración, a los efectos de las mayorías en ellos exigidas, tan sólo el número de propietarios y el valor de los bienes no comprendidos en la incorporación y habilitación originales.

En este caso los gastos, tributos y honorarios serán de cargo de los promotores de la gestión.

**Artículo 10** - Los derechos acordados a los copropietarios y condóminos en los artículos precedentes, podrán ser ejercitados igualmente por los promitentes compradores con promesa inscrita en el Registro General de Inhibiciones, cuando haya recaído a su favor sentencia definitiva ordenando la escrituración de oficio y hayan pagado o consignado la totalidad del precio de venta de la promesa respectiva.

En tal caso deberán acreditar ante el Juzgado además, los siguientes extremos:

A) Que constituyen una mayoría de los 2/3 (dos tercios) de los promitentes compradores, que representen por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor total del inmueble;

B) Que los propietarios promitentes vendedores han incurrido en mora de cumplir con los requisitos previos necesarios para la incorporación;

C) Que no tienen deudas pendientes con ellos por ningún concepto y especialmente tributos y consumos cuando éstos sean o hayan sido de su cargo.

**Artículo 11-** Sustitúyese el artículo 23 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo).**

**Artículo 12-** Declárase por vía interpretativa:

A) Que la inalienabilidad relativa de las unidades de edificios incorporados al régimen de la propiedad horizontal, a que se refiere el literal A) del artículo 8° de la ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974 ampara únicamente a quienes fueron ocupantes a cualquier título - excepto los precarios- al tiempo de operarse la incorporación horizontal del inmueble.

B) Que los ocupantes a que se refiere el literal anterior podrán renunciar en todo momento al derecho de preferencia que les acuerda la norma citada para adquirir la unidad que ocupen y al procedimiento previsto en los artículos 16 y siguientes de la misma ley, sea cual sea la etapa en que éste se encuentre:

C) Que la prohibición de cesión o transferencia del referido derecho de preferencia, que resulta del artículo 9° de dicha ley, sólo afecta a los ocupantes mencionados en los literales anteriores.

(\*)- Ver vigencia: Ley N° 18.362 de 6/10/2008 art. 290.

**Artículo 13-** Sustitúyese el artículo 18 de la ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo).**

**Artículo 14-** *(Texto dado por el art. 1° de la ley N° 19.604 de 21/03/2018)* La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la Asamblea constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el inciso final del artículo 7° de esta ley.

El monto de la deuda se actualizará de conformidad con las disposiciones del Decreto-Ley N° 14.500, de 8 de marzo de 1976, con independencia de que el pago se reclame o no por la vía judicial o arbitral, y devengará un interés del 12% (doce por ciento) anual. Los intereses no se capitalizarán.

Las deudas por expensas y gastos comunes prescriben en cuatro años (artículo 1222 del Código Civil).

Lo dispuesto en este artículo es de orden público y se aplica a todos los regímenes de propiedad horizontal y a los condominios ya existentes, cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad.

**Redacción anterior dada por el art. 2° del Decreto-Ley 15.220 (no vigente):** La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la ley 10.751, de 21 de junio de 1946) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la Asamblea constituirá título ejecutivo siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el inciso final del artículo 7° de esta ley.

**Texto Original (No Vigente): Artículo 14** La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la asamblea constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el párrafo final del artículo 18 de la misma ley.

**Artículo 15-** Extiéndese hasta el 19 de setiembre de 1974, el plazo de reválida a que se refiere el artículo 1° de la ley 14.262 de 3 de setiembre de 1974.

**Artículo 16-** Declárase que son de orden público los Quórum y mayorías establecidos por los diversos regímenes que regulen la propiedad horizontal.

**Artículo 17-** (Transitorio).- Las disposiciones de la presente ley que determinen quórum y mayorías se aplicarán a los condominios ya existentes cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad si los hubiera. Lo mismo será respecto a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, sustituido por el artículo 6° de la presente ley.

**Artículo 18-** Comuníquese, etc.

Sancionado : 17 de agosto de 1976.

Promulgado : 19 de agosto de 1976.

Publicado en "Diario Oficial" : 26 de agosto de 1976.

## SECCIÓN II

### Leyes de Incorporación al Régimen, de Préstamos Hipotecarios para construir y Normas Reglamentarias

#### Ley N° 13.870

Se modifica el régimen vigente en materia de **arrendamientos urbanos y se dan nuevas normas sobre alquileres y desalojos**

(Solo se transcriben los arts. 30 a 37 -Disposiciones que crean un nuevo régimen de Incorporación a Propiedad Horizontal).

**Artículo 30 (\*)** - Los edificios con permisos de construcción autorizados antes del 1° de mayo de 1970, cuyas unidades ocupacionales (departamentos, casas o pisos) posean una superficie mínima continua de treinta y dos metros cuadrados; o los locales no destinados a casa-habitación con una superficie mínima de veinte metros cuadrados, que se encuentren en las condiciones establecidas en el artículo 1.º de la ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946, podrán ser incorporados al régimen de división de la propiedad inmueble, previsto por la citada ley, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

La conversión comprenderá la totalidad del inmueble.

Todas las unidades, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de funcionamiento de todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de agua corriente, de gas, ductos de ventilación, de incineración y demás servicios que existieren o se instalaren.

(\*) Modificado según art. 496 de la ley 13.892.  
Modificado según artículo 172 (segundo párrafo) de la ley 14.100.  
Derogado por art. 13 del decreto ley 14.261.

**Artículo 31 (\*)**- Antes de proceder a la enajenación o afectación de cualesquiera de las unidades ocupacionales, deberá:

A) Otorgarse Reglamento de Copropiedad en el que se establecerá que todas las unidades quedan sujetas a servidumbre de pasaje, conservación, reparación y contralor de funcionamiento de todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de agua corriente, de gas, ductos de ventilación, de incineración y demás servicios que existieren o se instalaren;

B) Confeccionarse plano de división del edificio que se registrará en la Dirección Nacional de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales. Un duplicado de dicho plano se presentará en el Municipio respectivo para que tome nota de la división producida.

(\*)- Derogado por art.13 del decreto ley 14261.

**Artículo 32 (\*)** - Sólo podrán ser adquirentes los ocupantes a cualquier título, siempre que tuviesen tal calidad al 1.º de mayo de 1970; quedan exceptuados los precarios. Este derecho, así como los que adquieran los inquilinos en virtud de promesa de compraventa suscrita con el propietario, no podrán prometerse en venta, cederse o transmitirse por actos entre vivos durante el plazo de 5 años.

Tampoco podrán arrendarse las unidades hasta transcurrido el plazo señalado en el inciso anterior por el adquirente.

Son aplicables en lo pertinente las excepciones previstas en el apartado 4 del artículo 29 de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 y modificativas, en lo referente a prohibiciones de arrendar.

Las prohibiciones establecidas en los incisos primero y segundo, no regirán para los condóminos de origen contractual, titulares de derecho de uso y copropietarios en general, que ocupen efectivamente sus unidades habitacionales.

(\*) Sustituido por el art. 498 de la ley 13.892  
Derogado por el art. 13 del decreto ley 14.261.

**Artículo 33** - Las enajenaciones que se realicen dentro de los 4 años de vigencia de la presente ley, al amparo de lo establecido en los artículos precedentes estarán exoneradas del impuesto a las transmisiones inmobiliarias, de papel sellado y de derechos de inscripción en los Registros correspondientes.

**Artículo 34 (\*)**- En los casos de adjudicación a condóminos de origen contractual, titulares de derecho de uso y copropietarios en general, que no ocupen sus unidades, aquéllos no podrán promover desalojo por las causales previstas en el artículo 29, numeral 4.o de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 y modificativas.

(\*)- Derogado por art. 13 del decreto ley 14261.

**Artículo 35 (\*)**- Para quedar comprendidos en el régimen de incorporación establecido en el presente capítulo los edificios destinados a vivienda deberán tener los elementos estructurales de los entresijos, escaleras comunes, los muros divisorios y los techados constituidos por materiales incombustibles, quedando excluidos los elementos leñosos, fibrocemento, zinc, aluminio y similares. Los edificios de más de tres pisos deberán tener obligatoriamente estructura de material incombustible.

El cumplimiento de dicho requisito se acreditará por certificación del Municipio correspondiente

(\*) Modificado según art. 497 de la ley 13.892.  
Derogado por art. 13 del decreto ley 14.261.

**Artículo 36 (\*)**- Lo dispuesto en el artículo 30 de la ley número 10.751, de 25 de junio de 1946, no será de aplicación a los edificios a que se refieren los artículos precedentes.

(\*)- Derogado por art. 13 del decreto ley 14.261.

**Artículo 37** - Las limitaciones referentes a desalojos y enajenaciones establecidas en los artículos 32 y 34 y la exoneración dispuesta por el artículo 33 de la presente ley, no se aplicarán a los propietarios o promitentes compradores de edificios ya incorporados o en trámite de incorporación al régimen establecido por la ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y disposiciones reglamentarias vigentes a la fecha de la solicitud de incorporación.

Sancionada : 2 de julio de 1970.  
Promulgada : 17 de julio de 1970.  
Publicada en "Diario Oficial" : 21 de julio de 1970.

## Ley N° 13.892

### RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

(Solo se transcriben los arts. 496 a 499 - Disposiciones que modifican la ley 13.870).

**Artículo 496 (\*)**- Agrégase como inciso segundo del artículo 30 de la ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970, el siguiente:

“No obstante, estarán también comprendidos los locales, con acceso directo a espacios comunes que tengan una superficie continua no menor de treinta metros cuadrados y salida directa al exterior.”

**Artículo 497 (\*)**- Sustitúyese el inciso segundo del artículo 35 de la ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970, por el siguiente:

“El cumplimiento de dicho requisito se acreditará por certificación de arquitecto o ingeniero.”

**Artículo 498 (\*)**- Sustitúyese el inciso cuarto del artículo 32 de la ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970, por el siguiente:

“Las prohibiciones establecidas en los incisos primero y segundo, no regirán para los condóminos de origen contractual, titulares de derecho de uso y copropietarios en general, que ocupen efectivamente sus unidades habitacionales, así como para las unidades que no estuvieren ocupadas. No alcanzarán tampoco, a los adquirentes en remate judicial como consecuencia de ejecuciones hipotecarias promovidas por instituciones oficiales, por créditos otorgados para la adquisición de la unidad “.

**Artículo 499** - Extiéndese hasta el 31 de diciembre de 1970, el plazo establecido en el artículo 17 de la ley número 13.870, de 17 de julio de 1970:

(\*)- Derogado según art. 13 del decreto ley 14.261.

Sancionada	: 14 de octubre de 1970.
Promulgada	: 19 de octubre de 1970.
Publicada en “Diario Oficial”	: 20 de octubre de 1970.

## Decreto Ley N° 14.261

### Se establece un régimen de incorporación de inmuebles a propiedad horizontal y se fijan disposiciones para la adquisición de unidades habitacionales por sus actuales ocupantes

#### CAPITULO I

##### Régimen de incorporación de inmuebles a propiedad horizontal

**Artículo 1° - (Condiciones generales).** - Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes del 1° de enero de 2010, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, y los requisitos previos determinados en el artículo 5° de la presente ley, podrán ser incorporados al régimen de la citada ley, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados) si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) si se trata de locales no destinados a habitación. (Redacción Inciso primero dada por Ley N° 19.924 de 18/12/2020, Artículo 224).

Podrán incorporarse los locales, no destinados a habitación, aún cuando su área fuere inferior, siempre que tengan acceso directo a espacios comunes y que dichos espacios tengan una superficie mínima continua de 30 m<sup>2</sup> y salida directa al exterior, de modo que estén librados en forma inmediata al uso público.

Admítase como tolerancia, que el 30 % (treinta por ciento) de las unidades del inmueble carezcan de la superficie mínima continua o discontinua exigida, siempre que ella no se a inferior a 25 m<sup>2</sup> para las unidades de habitación y 10 m<sup>2</sup> para los locales con otro destino o que completen el área mínima con la de ambientes a los que se acceda a través de bienes comunes.

Si el 30 % (treinta por ciento) no fuera equivalente a un número entero de unidades, se redondeará el número resultante al entero inmediato superior.

(\*)- El artículo 8°, inciso b, del Decreto 945/974 exige la presentación de permiso de construcción autorizado antes del 20 de setiembre de 1974 o de regularización de obras terminadas antes de esa fecha.

A falta del permiso de construcción, rige lo establecido en el art. 12 de la presente ley.

Si el edificio no se ajusta al permiso de construcción, debe procederse de acuerdo a lo establecido en la Resolución de la Dirección General de Catastro de 11 de junio de 1975.

Si además de cumplir con este requisito, existieren obras posteriores, debe procederse según lo indicado en las Resoluciones de la Dirección General de Catastro N° 7/93 de 26 de julio de 1993 y N° 18/94 de 11 de abril de 1994.

**Redacción anterior del Inciso 1° (dado por el Artículo 231 de la Ley N° 18.996 de 7/11/2012):** Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes del 1° de enero de 2003, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y los requisitos previos determinados en el artículo 5° de la presente ley, podrán ser incorporados al régimen de la citada ley, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados) si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) si se trata de locales no destinados a habitación.

**Redacción anterior del Inciso 1° (dado por el Artículo 179 de la Ley N° 17.296 de 21/2/2001, Artículo 179):** Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes del 1° de enero de 1995, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, y los requisitos previos determinados en el artículo 5° de la presente, podrán ser incorporados al régimen de la citada ley, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados) si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) si se trata de locales no destinados a habitación.

*Redacción Original del Inciso 1º (No Vigente): Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes de la vigencia de la presente ley, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1º de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, y los requisitos previos determinados en el artículo 5º de la presente podrán ser incorporados al régimen de la citada ley (\*), siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m2 si su destino es de habitación y 12 m2 si se trata de locales no destinados a habitación.*

**Artículo 2º** - (Superficie mínima continua). - Se entiende por superficie mínima continua de un espacio común la comprendida entre los ejes de los muros que lo limitan sin computar la que corresponda a otros espacios o locales, comunes o privados, aún cuando estén directamente vinculados a aquel de que se trata.

**Artículo 3º** - (Incorporación mixta). - La incorporación prevista en el artículo 1º deberá comprender la totalidad del inmueble, quedando permitida la incorporación parcial, únicamente en aquellos casos de edificios con respecto a los cuales se haya acordado o acordare autorización municipal para quedar parcialmente sometidos al régimen de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

En estos casos la incorporación por el régimen a que se refiere la presente ley comprenderá todas las restantes unidades, cualquiera fuere su destino, siempre que ellas cumplan con las exigencias de la misma.

**Artículo 4º** - (Servidumbre). - Todas las unidades incorporadas por el régimen de la presente ley, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de funcionamiento de todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de agua corriente, de gas, de calefacción, de los ductos de ventilación e incineración y demás servicios comunes que existieren o se instalaren.

**Artículo 5º** - (Requisitos previos para la incorporación). - Son requisitos previos indispensables para que se considere operada la incorporación horizontal por el régimen de la presente ley:

**A)** Que los elementos estructurales, entresijos, escaleras comunes y muros divisorios, estén constituidos por materiales incombustibles, quedando excluidos los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio y similares (\*).

En cuanto a los techados, se estará a lo que resulte de la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo (\*\*).

Estos requisitos se acreditarán por certificación de arquitecto o ingeniero. (\*\*\*)  
(Redacción del inciso tercero del literal A) dada por el Artículo 27 de la Ley N° 18.795 de 10 de agosto de 2011).

**B)** Que se confeccione plano de fraccionamiento del edificio, el que se registrará en la Dirección General del Catastro Nacional, presentándose un duplicado ante el Municipio competente, para el debido conocimiento por éste de la incorporación y división operadas.

**C)** Que se contraten los seguros previstos en el artículo 20 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946. El seguro contra incendio tendrá un mínimo del 20 % (veinte por ciento) del valor fiscal total de las distintas unidades, fijado para el pago del impuesto a las transmisiones inmobiliarias.

El Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá el reglamento de la copropiedad si no se deja constancia en la escritura respectiva el número de la póliza del seguro contra incendio y monto asegurado.

**D)** Que se otorgue el reglamento de la copropiedad en el que se dejará expresa constancia de la servidumbre legal a que se refiere el artículo 4º de la presente y, se constituya la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo siguiente.

(\*)- La Resolución N° 860 de la Dirección de Catastro de 13 de diciembre de 1988 declara que alcanza a la totalidad de los inmuebles, cualquiera sea su destino.

(\*\*)- Reglamentado en el art. 7º del Decreto 945/974 de 21 de noviembre de 1974.

**Redacción original inciso tercero del literal A) (No Vigente):** Estos requisitos serán de aplicación en el departamento de Montevideo y se acreditará por certificación de arquitecto o ingeniero.

**Artículo 6°** - (De la hipoteca recíproca). - Cada una de las unidades quedará gravada en favor de los propietarios de las otras, en garantía de los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de lo seguros y demás expensas necesarias a que se refiere los artículos 5° y 25 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

Dicha hipoteca, que no excederá del 30 % (treinta por ciento) del valor fiscal de cada unidad, se documentará en el reglamento de la copropiedad y se inscribirá en el Registro de Hipotecas que corresponda a la radicación del inmueble, por la sola presentación de la primera copia de dicho reglamento. A estos efectos no serán de aplicación ninguno de los contralores notariales vigentes, establecidos por la legislación tributaria o de previsión social, salvo los relativos al impuesto de contribución inmobiliaria.

Estas normas y el mínimo de seguro de incendio fijado en la letra **C)** del artículo anterior, serán también aplicables en los casos de edificios construidos o incorporados por el sistema de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

**Artículo 7°** - (Actualización de la hipoteca recíproca). - En todos los casos en que se produzca variación de los valores fiscales de las unidades se entenderá incrementado de pleno derecho el monto garantido por la hipoteca recíproca, en un porcentaje equivalente al de la variación de los referidos valores.

Dicho incremento no requerirá nueva instrumentación ni registro.

Esta norma será de aplicación para las hipotecas constituidas con anterioridad a su vigencia, las cuales se actualizarán de acuerdo a ella, en la proporción en que haya aumentado hasta la fecha, el valor fiscal consignado en la respectiva escritura y en lo sucesivo, conforme a lo que en ella se determina.

**Artículo 8°** - **Artículo derogado por el art. 290 de la ley 18362 de 06/10/2008.** “(Inalienabilidad relativa). - Las unidades que resulten de la incorporación al régimen de la propiedad horizontal reglado por esta ley sólo podrán ser enajenadas o adjudicadas:

- A) A los ocupantes a cualquier título, salvo los precarios (\*).
- B) A quienes antes de operada la incorporación hayan sido condóminos del bien.
- C) A los titulares de derechos de habitación o socios de la sociedad propietaria del inmueble con derecho de utilización exclusiva sobre sus unidades determinando por el estatuto social de la compañía que ocupen efectivamente la unidad enajenada.
- D) A quienes adquieran en remate judicial como consecuencia de ejecuciones promovidas contra el o los propietarios de la unidad.
- E) A los promitentes compradores de las unidades, aunque no las ocupen, siempre que la promesa respectiva tenga fecha cierta anterior al 17 de julio de 1970.

La inalienabilidad relativa establecida en este artículo no será de aplicación en los casos de unidades que no estuvieren ocupadas al tiempo de la enajenación o cuyos ocupantes tuvieran calidad de comodatarios o precarios.”

(\*)- El literal A) del art.12 del decreto ley 14.560 declara por vía interpretativa que se refiere a los ocupantes al tiempo de operarse la incorporación horizontal. El literal B) del art. 12 de la ley 14.560 establece que el derecho de preferencia es renunciante en todo momento.

**Artículo 9°** - **Artículo derogado por el art. 290 de la ley 18362 de 06/10/2008.** “(Del derecho de preferencia). - El derecho de preferencia que resulta del inciso **A)** del artículo anterior, no podrá ser cedido ni transferido a ningún título (\*).

Si los ocupantes a que se refiere el mismo inciso celebraren con el propietario promesas o contratos definitivos para la adquisición de la unidad que ocupan, no podrán transferir los derechos emergentes de tales contratos mientras no se haya operado la transmisión del dominio y transcurridos cinco años a contar de la fecha de la escritura de adquisición de éste.

Tampoco podrán arrendar por el mismo plazo la unidad objeto de tales contratos.

Sin embargo podrá autorizarse la enajenación o arrendamiento por sentencia judicial ejecutoriada recaída en procedimiento contradictorio seguido contra el vendedor conforme a las normas que regulen los incidentes, en los siguientes casos:

- 1° Por razones de salud del titular de la acción debidamente comprobada por un Tribunal integrado por tres médicos designados por el Juez.
- 2° Por divorcio.
- 3° Por razones de trabajo, cuando el propietario sea destinado a desempeñar funciones o tareas fuera de la localidad donde está ubicado el inmueble, por no menos de dos años, circunstancia que deberá ser debidamente probada ante Juzgado que hubiese entendido en el juicio de desalojo.
- 4° Por enajenación forzada.

5° Cuando circunstancias supervinientes tornen inadecuada la vivienda, sea por fallecimiento, incapacidad física, desintegración o ampliación del núcleo familiar o causas análogas.

6° Por cualquier otra causa de entidad similar a las anteriores, a criterio del Juez.”

(\*)- El literal C) del art.12 del decreto ley N° 14560 declara por vía interpretativa que la prohibición alcanza a los ocupantes al tiempo de operarse la incorporación horizontal.

**Artículo 10 - Artículo derogado por el art. 290 de la ley 18362 de 06/10/2008.** “Publicidad. - (Saneamiento de casos anteriores). En todos los casos de promesas o contratos definitivos de enajenación de unidades horizontales incorporadas por el régimen de la presente ley, escribano autorizante deberá dejar constancia expresa de la causal legal habilitante de la promesa o enajenación, con referencia a lo dispuesto en los artículos 8° y 9° de la presente. Los Registros de Traslaciones de Dominio e Inhibiciones no inscribirán los instrumentos respectivos en que no se cumpla este requisito y hasta tanto no se subsane la omisión.

Los citados Registros dejarán además expresa constancia en el instrumento, que se trata de unidades transformadas conforme a este régimen, mediante leyendas claramente visibles en la forma que determinará la reglamentación.”

**Artículo 11 - Decláranse válidas a todos los efectos de derecho las enajenaciones definitivas anteriores a la vigencia de la presente ley aun cuando ellas se hayan realizado en infracción de lo dispuesto en las normas vigentes a la fecha de la enajenación, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que incumban a los enajenantes.**

**Artículo 12 - (Del permiso de construcción).** - Cuando por la antigüedad del edificio, las ordenanzas vigentes al tiempo de su construcción (\*) o la destrucción o extravío del permiso de construcción, no se presentara éste en original o duplicado, se practicará un relevamiento integral de aquél que suscripto por arquitecto o ingeniero, suplirá el permiso original a los efectos de su presentación, ante la Dirección General del Catastro Nacional y éste dispondrá las inspecciones de verificación que estime oportunas. En caso de que estas inspecciones resulte que se trata de edificios total o parcialmente construidos en infracción de las ordenanzas aplicables al tiempo de su construcción, se pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades municipales competentes, a todos sus efectos, lo que no obstará a la prosecución de los trámites de incorporación y a que ella se opere definitivamente.

En este caso los adquirentes serán solidariamente responsables con el enajenante de las resultas de la regularización de los permisos, siempre que la Dirección General del Catastro Nacional deje constancia en los planos de las observaciones emergentes de las inspecciones que verifique.

(\*)- Por Resolución de 24 de febrero de 1981 de la Dirección General de Catastro se adoptó como fecha tope la de vigencia del régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo 13 - (Derogación).** - Deróganse los artículos 30, 31, 32, 34, 35 y 36 de la ley 13.870, de 17 de julio de 1970; los artículos 496, 497 y 498 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970; el inciso 2° del artículo 172 de la ley 14.100, de 29 de diciembre de 1972 y demás normas que se opongan a la presente ley.

**Artículo 14 - (Obligaciones de los inquilinos y ocupantes).** - Fueren cuales fueren las estipulaciones del contrato, los inquilinos y ocupantes están obligados a permitir el acceso a sus unidades en días y horas hábiles (artículo 192 del Código de Procedimiento Civil) a los técnicos u operarios que designe el propietario para la inspección requerida a los efectos de lo dispuesto en el inciso A) del artículo 5° de la presente, para la tasación del bien, para la medición requerida por el plano de fraccionamiento y para la realización de obras de mejoramiento o conservación o que fueren exigidas por las autoridades competentes.

Asimismo deberá permitir el acceso en las mismas condiciones, a los inspectores nacionales o municipales en el ejercicio de sus funciones.

El propietario deberá notificar al inquilino u ocupante con cuarenta y ocho horas de anticipación, mediante telegrama colacionado en que se indicará el día y

hora de la diligencia -si ésta pudiera establecerse- el motivo de la misma y la identificación de la o las personas por sus nombres, cargos, cometidos u oficinas.

**Artículo 15** - (Infracciones, sanciones, procedimiento). - La negativa injustificada del inquilino a notificarse o permitir el acceso, será penada por la primera vez con una multa en favor del propietario, equivalente a diez meses de renta.

En caso de reiteración, se duplicará la multa, sin perjuicio de la resolución del contrato por incumplimiento.

Serán jueces competentes los del desalojo y el procedimiento se regulará por las normas de los incidentes (artículos 746 a 753 del Código de Procedimiento Civil)

## CAPÍTULO II

### SECCIÓN 1a.

Fomento de la adquisición de unidades horizontales por el ocupante.

**Artículo 16** - (De las tratativas previas). - En los casos de unidades incorporadas al régimen de propiedad horizontal, el propietario que desee vender a su inquilino la unidad que ocupa, deberá notificarle en forma auténtica, judicial o notarial, el hecho de haberse operado la transformación y su intención de comenzar las tratativas.

**Artículo 17** - (De la tasación). - Formulada la notificación antes prevista, si de las tratativas no resultara acuerdo sobre el precio y demás condiciones de la venta, cualquiera de ambas partes dentro de los sesenta días siguientes a la notificación, podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay la fijación del valor venal en Unidades Reajustables. El Poder Ejecutivo facilitará personal y medios al Banco Hipotecario del Uruguay para el cumplimiento de estos cometidos. El Banco fijará las tasas y reglamentará la forma de actuación de sus técnicos.

**Artículo 18** - (Texto dado por el art. 13 de la ley N° 14560). (De la aceptación o rechazo de la tasación). - Fijado el valor venal por el Banco éste lo notificará a las partes por telegrama colacionado y cada una de ellas dispondrá de un término de treinta días contados desde la fecha del telegrama para aceptar o no la tasación, lo que se documentará en el propio expediente administrativo del Banco. El silencio de cualquiera de las partes transcurrido el plazo indicado se tendrá por no aceptación.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 el Banco deberá certificar por escrito esos hechos a pedido de cualquiera de las partes.

*Texto original (No vigente):* **Artículo 18** - (De la aceptación o rechazo de la tasación). - Fijado el valor venal por el Banco, la parte que lo hubiere solicitado lo hará saber a la otra por telegrama colacionado y ambas dispondrán de un plazo de treinta días a contar de la fecha del telegrama, para aceptar o no la tasación, notificándolo a la otra en la misma forma. El silencio se interpretará como no aceptación. Si la parte que solicitó la tasación no formulare el aviso a la otra de que se ha concretado la tasación, su silencio se tendrá como no aceptación de la misma y transcurridos noventa días desde la fecha de la tasación, se operarán los efectos previstos en los artículos 19 y 20 en los términos y plazos allí establecidos.

**Artículo 19** - (Aceptación por el inquilino). - Si el inquilino aceptara la tasación y el propietario no, éste no podrá promover nuevamente el procedimiento por un lapso mínimo de tres años, a contar de la fecha de la tasación, lo que no obstará al acuerdo de partes celebrado en todo momento.

**Artículo 20** - (Aceptación por el propietario). - Si el propietario aceptara la tasación y el inquilino no, éste perderá el derecho de preferencia establecido en los artículos 8° y 9° y el propietario podrá enajenar libremente su unidad.

**Artículo 21** - (Compromiso y escritura definitiva de compraventa). - Si ambas partes aceptaran el avalúo, se celebrará dentro de los treinta días siguientes el pre-contrato de venta por el valor de aquél, en Unidades Reajustables y facilidades de pago del 65 % (sesenta y cinco por ciento), como mínimo y dos años de plazo fijo por lo menos, con interés máximo del 5 % (cinco por ciento) anual, pagadero mensualmente. La compra-venta definitiva y el contrato accesorio de hipoteca por el saldo, se otorgará a los noventa días del compromiso. Ello será sin perjuicio de que las partes puedan acordar el pago en cuotas periódicas y uniformes u otras condiciones más favorables para el comprador y especialmente las previstas en los artículos 26 y siguientes de la presente ley, así como de las demás estipulaciones que convinieren libremente, así como del derecho del comprador a gestionar préstamos de financiación para cancelar el saldo.

**Artículo 22** - (Cargas accesorias). - En los casos precedentemente establecidos serán de cargo del adquirente en la proporción del valor fiscal de su unidad, los gastos, impuestos y honorarios devengados por la obtención del certificado de incombustibilidad, plano de fraccionamiento y reglamento de copropiedad, así como de la póliza del seguro de incendio (artículo 5º de la presente ley). También serán de su cargo todos los gastos, impuestos y honorarios de la compraventa e hipoteca, salvo los que por ley sean de cargo del vendedor, y los gastos comunes e impuestos generados por la propiedad y posesión, desde la fecha del precontrato de venta.

**Artículo 23** - (Reglas de procedimiento judicial). - Toda contienda que se suscite con motivo de la aplicación de las normas contenidas en los artículos precedentes de esta Sección del Capítulo II de la presente ley deberá resolverse de conformidad a lo dispuesto en los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

Antes de dictar sentencia, el Juez deberá intentar la conciliación de las partes en audiencia verbal que presidirá personalmente.

El Juez decidirá la contienda conforme al derecho aplicable y a los usos corrientes en la materia.

En la sentencia podrá condenar a la parte vencida a celebrar el compromiso de compraventa en los términos y en el plazo que establezca, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de pagar los costos y tributos de los procedimientos y de abonar a la otra parte una multa equivalente al 20 % (veinte por ciento) del precio de la tasación a que se refiere el artículo 17.

Los costos, los tributos y la multa referida se harán efectivos mediante el procedimiento de ejecución de sentencias (artículos 489 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).

**Artículo 24** - (Efectos del procedimiento judicial). - Si resultare condenado el propietario, éste no podrá promover los procedimientos a que se refiere los artículos 16 y siguientes de esta ley y ni él ni sus sucesores a cualquier título pretender el desalojo por las causales a que se refiere el numeral 4º del artículo 24 de la ley 14.219, de 4 de julio de 1974, por un término de tres años. En ambos casos dicho plazo se contará desde la fecha en que la sentencia condenatoria quedó ejecutoriada.

Si resultare condenado el inquilino, perderá el derecho de preferencia establecido en los artículos 8º y 9º, y el propietario podrá enajenar libremente su unidad, quedando expeditas para los terceros adquirentes todas las acciones y causales de desalojo que por derecho correspondan.

**Artículo 25** - (Del orden de preferencia entre inquilinos u ocupantes). - En todos los casos en que esta ley acuerda derechos, preferencias o acciones a los inquilinos u ocupantes, ellos corresponderán por su orden:

**A)** A la parte otorgante del contrato por cuya virtud se ejercita el derecho de ocupar el bien.

**B)** En los casos de pluralidad de otorgantes o en los de pluralidad de inquilinos u ocupantes por causa de muerte o de subrogación legal (artículo 26 de la ley 14.219, de 4 de julio de 1974), a todos ellos conjuntamente o a aquel o aquellos que ellos designen de común acuerdo, dejándose constancia en el instrumento respectivo o por certificación notarial separada, de ese acuerdo.

En el caso previsto en la letra **B)** precedente, si mediaran divergencias entre los que se consideren con derecho, decidirá sin ulterior recurso por libre convicción el Juez competente para el desalojo, en juicio contradictorio sustanciado conforme a los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

En todos los casos en que las disposiciones de esta Sección se refieren al inquilino, se entenderán comprendidos en la mención los ocupantes a que se refiere el literal **A)** del artículo 8º de esta ley.

## SECCIÓN 2a.

Régimen General de Contratos de Venta de Inmuebles con Precio Reajutable.

Franquicias fiscales

**Artículo 26** - (Precio reajutable). - En los compromisos y contratos definitivos de enajenación de bienes inmuebles a título oneroso, siempre que se otorguen facilidades de pago a cinco o más años de plazo, consistentes en cuotas periódicas y uniformes, el precio podrá pactarse y documentarse en Unidades Reajustables, que se regirán por las normas vigentes o que se dicten para las Obligaciones Hipotecarias Reajustables o en su caso las emisiones de deuda pública similares que se autoricen el futuro.

El reajuste de los saldos pendientes de pago se operará en los períodos que convengan las partes contratantes, siempre que no sean inferiores a tres meses. El interés compensatorio sobre saldos y reajustes, no podrá exceder el 5 % (cinco por ciento) anual ni capitalizarse. El interés punitivo o de mora tendrá el límite máximo que fije el Banco Central del Uruguay y se actualizará sin necesidad de pacto expreso, en oportunidad de cada fijación.

Los compromisos podrán inscribirse en la Sección correspondiente del Registro General de Inhibiciones.

En estos contratos y en los regulados por los artículos 21 y 28 de la presente ley, no será de aplicación el descuento obligatorio previsto en el artículo 36 de la ley 8.733, del 17 de junio de 1931.

**Artículo 27** - (Exoneración al contrato). - Cuando los expresados compromisos y contratos definitivos tengan por objeto la adquisición por el arrendatario, subarrendatario u ocupantes -o las personas legalmente subrogadas a ellos- de la casa habitación en que se domicilien efectivamente, estarán exonerados de toda clase de impuestos, adicionales y tasa de inscripción.

**Artículo 28** - (Exoneración al crédito). - En los contratos a que se refiere el artículo anterior, si las partes establecieran el precio en Unidades Reajustables, conforme a

las normas precedentemente establecidas y el enajenante acordare facilidades de pago por un 65 % (sesenta y cinco por ciento) como mínimo del precio convenido, con plazo no menor de diez años, el crédito resultante estará exonerado del impuesto al patrimonio; sus intereses, del impuesto a la renta; su transmisión “mortis causa” del impuesto a las herencias y el contrato accesorio que lo garantice, de toda clase de impuestos y tasas.

**Artículo 29** - (Instrumentación). - En los casos regulados por las normas precedentes, la escritura definitiva de enajenación y la de hipoteca en garantía del saldo deberán otorgarse en un plazo máximo de noventa días a contar de la fecha de inscripción del compromiso respectivo en el Registro General de Inhibiciones. En los casos de enajenación de unidades de propiedad horizontal, si a esa fecha no estuviere aún inscripto el plano de fraccionamiento, el plazo establecido precedentemente se contará a partir de la fecha de inscripción del plano. Vencido dicho término, no regirán las exoneraciones establecidas en esta ley. Si el vencimiento del término se opera por acción u omisión de una de las partes, la otra podrá reclamar la resolución del contrato con las penas pactadas y los daños y perjuicios irrogados.

**Artículo 30** - (Prioridad). - Quienes enajenen viviendas a sus arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes, de acuerdo con las normas precedentes, tendrán prioridad para solicitar, dentro de las líneas de crédito normales del Banco Hipotecario del Uruguay, préstamos con destino a construcción o refacción de viviendas, o para la adquisición de vivienda propia o para la compra de inmuebles rurales, en las condiciones que dicha Institución determine.

**Artículo 31** - (Ajuste del interés compensatorio). - Facúltase al Banco Central del Uruguay a fijar tasas de interés superiores a las establecidas en los artículos 21, 26 y 28 de la presente ley, hasta el máximo legal, cuando considere que la estabilización de los valores monetarios justifica ese aumento y en la medida que ella se adecue al plazo de los créditos que en cada caso correspondan.

En los contratos referidos en los artículos citados, podrá estipularse la adecuación automática de los intereses, para el caso y en las oportunidades que el Banco Central del Uruguay haga uso de la facultad que le acuerda el inciso precedente.

**Artículo 32** - (De la habitualidad a los efectos fiscales). - Los propietarios que enajenen a los inquilinos o a terceros las diversas unidades de un mismo edificio, no serán tenidos como vendedores habituales de inmuebles y a todos los efectos fiscales sólo se considerará la totalidad del bien como una única venta, independientemente de que él sea enajenado como un conjunto o por partes divididas conforme a ésta ley, y la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

### CAPITULO III

#### Régimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay para construcción de inmuebles en el régimen de propiedad horizontal

**Artículo 33** - (Facultad genérica). - El Banco Hipotecario del Uruguay podrá acordar préstamos para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (ley 10.751, de 25 de junio de 1946) -de acuerdo con las reglamentaciones internas que queda ampliamente facultado para dictar- conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

Las mismas serán de aplicación en los casos de préstamos que otorgue el Banco con recursos propios o provenientes del Fondo Nacional de Viviendas y asimismo a los edificios actualmente en proceso de construcción.

**Artículo 34** - (Nacimiento del régimen de propiedad horizontal). - Al solo efecto de tales préstamos de financiación y siempre que ellos sean acordados y la construcción fiscalizada por el Banco Hipotecario del Uruguay, se entenderá que existe propiedad horizontal y será de aplicación las normas que la regulan, una vez que se haya cumplido los siguientes requisitos:

A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano - proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrá de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades (\*).

B) Que se haya inscripto el referido plano - proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y efectuado el empadronamiento y valuación fiscal provisional de las unidades a construirse (\*\*).

C) Que se haya otorgado el reglamento de la copropiedad conforme a los proyectos aprobados por las oficinas técnicas del Banco Hipotecario del Uruguay.

(\*)- La Resolución N° 594 de la Dirección de Catastro de 15 de octubre de 1980 establece que el cotejo de plano-proyecto lo realiza únicamente esa Dirección General.

(\*\*)- Las Resoluciones de la Dirección de Catastro N° 696 de 16 de agosto de 1983 (derogada) y N° 710 de 21 de noviembre de 1983 establecen la vigencia y alcance de los valores provisionales.

**Artículo 35** - (Plazos, Procedimiento, Responsabilidades). - El Municipio ante quien se presente la solicitud de permiso dispondrá de un plazo de sesenta días hábiles y perentorios a contar de la presentación para expedirse. Transcurrido dicho plazo se entenderá que ha concedido la autorización y el gestionante podrá seguir o iniciar la construcción y gestionar los préstamos a que se refiere esta ley.

Del mismo término dispondrá la Dirección General del Catastro Nacional para inscribir el plano - proyecto de fraccionamiento y expedir la certificación relativa a empadronamiento y valores fiscales.

Transcurridos los términos establecidos en los incisos anteriores, el Banco Hipotecario del Uruguay quedará automáticamente investido de la facultad de prescindir de la aprobación municipal de los permisos, de efectuar el cotejo de planos, fijar los valores fiscales provisionales y efectuar una registración, también provisional de los planos, llevándose adelante sobre estos elementos, la tramitación administrativa, la concesión de los préstamos, la construcción del edificio y otorgándose en base a ellos las escrituras de reglamento y partición.

Ello será sin perjuicio de la gestión ulterior ante el Municipio y Dirección General del Catastro Nacional tendientes a completar los trámites respectivos -con cuyas resultancias se otorgarán los instrumentos definitivos de ratificación, y de las responsabilidades funcionales en que hayan incurrido los responsables de los servicios- que serán en todo caso objeto de investigación a denuncia de parte interesada o del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay establecerá por convenio con los Municipios, el régimen de aplicación de estas disposiciones.

**Artículo 36** - (De los instrumentos y su inscripción). - Todos los actos y contratos provisionales serán inscriptos por los Registros Públicos de la Propiedad Raíz, sin más exigencia formal que la de la aprobación por el Banco Hipotecario del Uruguay y de los contralores fiscales y de previsión que correspondan a la etapa de su formalización.

Por el solo hecho de haber sido parte otorgante el Banco Hipotecario del Uruguay se procederá a la inscripción, sin perjuicio de que el Registro de que se trate haga saber directamente al Banco los aspectos formales o tributarios cuyo defecto compruebe u observe.

**Artículo 37** - (Facultad del Banco en caso de incumplimiento). - El Banco Hipotecario del Uruguay para el caso de incumplimiento, por parte del deudor, de los préstamos concedidos al amparo de esta ley, estará siempre facultado para:

A) Ejecutar extrajudicialmente el inmueble en un solo lote o fraccionado de acuerdo con lo dispuesto en su Carta Orgánica, por la totalidad de lo que se adeude por todos los préstamos concedidos.

B) Disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación.

C) Solicitar directamente a las autoridades competentes la conexión de los servicios de saneamiento, agua, luz, teléfono, gas y similares.

D) Obtener la habilitación municipal de las obras.

A los fines expresados el Banco Hipotecario de Uruguay, previos los informes de sus oficinas técnicas, en los cuales se constate el incumplimiento del deudor, podrá declarar rescindidos en vía administrativa el contrato o contratos que hubiera vigentes con la empresa constructora y subcontratistas. Declarada la rescisión, automáticamente se producirá la caducidad de las cesiones de cuotas que se hubieren efectuado a favor de la empresa constructora, o de los sub-contratistas.

En ningún caso las facultades acordadas al Banco Hipotecario del Uruguay por esta norma, podrán afectar los derechos de los promitentes compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones, lo que se hará constar en los edictos o publicaciones que se efectúen, con especificación de los nombres y bienes que les corresponden.

**Artículo 38** - (Fondo de reserva). - En los préstamos que otorgue el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo con las disposiciones de esta ley, deberá constituirse un fondo de reserva y hacerse las provisiones necesarias tendientes a evitar la desfinanciación de las obras.

**Artículo 39** - (Ratificación). - Todos los instrumentos que se hayan otorgado antes de la inscripción de los planos definitivos, conforme a las normas de este Capítulo, quedan sujetos a ratificación para el caso de comprobarse diferencias entre los datos emergentes de los proyectos y contratos provisionales y los que resulten de aquellos planos definitivos. Las partes otorgantes y sus sucesores a cualquier título quedan obligadas a otorgar las ratificaciones pertinentes, so pena de responder de los daños y perjuicios que se irroguen a sus co - contratantes o a terceros de buena fe. En casos de discrepancias o resistencia a ratificar, cualquiera de los interesados podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay que dictamine al respecto con carácter inapelable. Si aún así persistiere la negativa de una de las partes, el Banco formulará y otorgará la ratificación en representación del omiso y el instrumento resultante tendrá fuerza obligatoria "erga omnes", sin perjuicio de las responsabilidades del omiso o rebelde.

**Artículo 40** - (Exoneración). - Los pre-contratos, contratos provisionales y definitivos, y demás recaudos que se otorguen con motivo o conforme a las normas precedentes de éste Capítulo, hasta los dos años contados de la habilitación final del edificio, estarán exonerados de los impuestos a los contratos, transmisiones inmobiliarias, adicionales, tributo de sellos y tasas de inscripción, incluso las gestiones ante la Dirección General del Catastro Nacional.

**Artículo 41** - (Exigencias instrumentales). - En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal -tanto el de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, como el de la presente ley- podrá prescindirse de la determinación de los deslindes del terreno y bienes individuales y comunes.

A los efectos de la individualización de aquéllos, será suficiente la indicación de departamento, sección judicial, área, calle, frente y orientación - en cuanto corresponda- nombre del técnico, fecha, número y oficina de inscripción y su fecha - en cuanto a plano o planos -número o letra que identifique la unidad, cota de altura y planta en que se ubica, en su caso.

En las promesas de enajenación de bienes en construcción no será necesario especificar el número de padrón, salvo el del terreno, y en cuanto al plano bastará determinar el nombre del técnico y su fecha.

Podrá efectuarse mediante certificación de escribano todos los contralores impositivos y de previsión social que la legislación imponga como contralor notarial de otorgamiento o de registración ante los Registros Públicos de la Propiedad Raíz. Dicha certificación podrá incluir, igualmente, el contralor dispuesto por los artículos 6º, 11 y 13 de la ley 13.882, de 13 de setiembre de 1970 y el del seguro de incendio (artículos 5º letra **C**) y 6º párrafo in fine, de la presente ley).

El certificado o la fotocopia certificada notarialmente se agregará al respectivo instrumento, sin cuyo requisito los Registros no procederán a su inscripción definitiva, salvo que tales contralores se hayan hecho en el cuerpo del instrumento presentado por su inscripción.

En caso de omisión de presentación de certificado o su fotocopia, el Registro de que se trate acordará un plazo que no excederá de noventa días desde la presentación del documento para la subsanación. Transcurrido ese término, rechazará la inscripción.

**Artículo 42** - (Subsanación de actos anteriores). - Decláranse subsanados los defectos formales que obstaron hasta la fecha a la registración de instrumentos relativos a los bienes a que se refiere esta ley y originados por la omisión de requisitos o menciones cuya prescindencia se autoriza por el artículo precedente.

**Artículo 43** - Modifícanse en lo pertinente las leyes 8.733, de 17 de junio de 1931 y 10.793, de 25 de setiembre de 1946, sus modificativas y concordantes.

**Artículo 44** - Comuníquese, etc.

Sancionado	: 27 de agosto de 1974
Promulgado	: 3 de setiembre de 1974
Publicado en "Diario Oficial"	: 9 de setiembre de 1974

## Decreto Ley N° 14.262

**Se dispone que quedan revalidados todos los planos de fraccionamiento inscriptos con anterioridad al 31 de agosto de 1974, a los efectos de la legislación sobre incorporación de inmuebles al régimen de propiedad horizontal.**

**Artículo 1º** - Todos los planos de fraccionamiento inscriptos con anterioridad al 31 de agosto de 1974 conforme a las normas de la ley 13.870, de 17 de julio de 1970, quedan revalidados a todos los efectos de la legislación sobre incorporación de inmuebles al régimen de propiedad horizontal. (\*)

(\*)- El plazo fue extendido hasta el 19 de setiembre de 1974, según el art. 15 de la ley N° 14.560.

**Artículo 2º** - Comuníquese, etc.

Sancionado	: 27 de agosto de 1974.
Promulgado	: 3 de setiembre de 1974.
Publicado en "Diario Oficial"	: 9 de setiembre de 1974.

## Decreto 945/974

### PROPIEDAD HORIZONTAL

**Se reglamentan disposiciones de la ley 14261 por la que se establece un régimen de incorporación de inmuebles a este sistema.**

Ministerio de Vivienda y Promoción Social.  
Ministerio de Economía y Finanzas.

Montevideo, 21 de noviembre de 1974

Visto: lo dispuesto por el Capítulo I, "Régimen de Incorporación de Inmuebles a propiedad horizontal", de la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974.

Resultando: que la citada norma legal consta de tres capítulos, que por su contenido deben ser objeto de reglamentación independiente.

Considerando:

I) Que es necesario reglamentar el régimen instaurado por la ley, en cuanto a la incorporación de los inmuebles a propiedad horizontal, estableciéndose fundamentalmente todo lo referente a la tramitación y documentación a presentar ante los organismos competentes;

II) Que, asimismo, debe tenerse presente el sentido social de las disposiciones que se reglamentan, que tienden a solucionar el régimen de ocupación de las viviendas.

Atento: a lo precedentemente expuesto,

El Presidente de la República  
DECRETA:

**Artículo 1°** - Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes del 20 de setiembre de 1974, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1° de la ley 10.751 de 25 de junio de 1974, y los requisitos previstos en la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974, podrán ser incorporados al régimen de aquella, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua de 32 m<sup>2</sup>. si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup>. si se trata de locales no destinados a habitación.

Podrán incorporarse los locales, no destinados a habitación, aún cuando su área fuere inferior, siempre que tengan acceso directo a espacios comunes y que dichos espacios tengan una superficie mínima continua de 30 m<sup>2</sup>. y salida directa al exterior, de modo que estén librados en forma inmediata al uso público.

Admítese como tolerancia, que el 30 % (treinta por ciento) de las unidades del inmueble carezcan de la superficie mínima continua o discontinua exigida, siempre que ella no sea inferior a 25 m<sup>2</sup>., para las unidades de habitación y de 10 m<sup>2</sup>. para los locales con otro destino o que completen el área mínima con la de ambientes a los que se acceda a través de bienes comunes.

Si el 30 % (treinta por ciento) no fuera equivalente a un número entero de unidades, se redondeará el número resultante al entero inmediato superior.

**Artículo 2°** - Los pisos de un edificio o las unidades en que se divida cada piso o las unidades de los edificios de un solo piso, deberán ser independientes y tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

**Artículo 3°** - (Superficie mínima continua de espacios comunes). - Se entiende por superficie mínima continua de un espacio común la comprendida entre los ejes de los muros que lo limitan sin computar la que corresponda a otros espacios o locales, comunes o privados, aún cuando estén directamente vinculados a aquel de que se trate.

**Artículo 4°** Al solo efecto de la determinación de las superficies mínimas a que se refiere el artículo 1° de la ley 14.261, la mensura podrá computarse hasta los ejes de los muros que limitan la unidad objeto de la misma. El área individual se computará libre de muros perimetrales.

**Artículo 5°** - Será incorporable como unidad habitacional la que teniendo una superficie mínima continua o discontinua de 32 m<sup>2</sup>. esté destinada específicamente a casa habitación. y cuente necesariamente con cocina o kitchenette y baño.

**Artículo 6°** - La incorporación prevista en el articulado de la ley 14.261 deberá comprender la totalidad del inmueble.

En los casos en que se haya acordado o acordare autorización municipal para quedar comprendidos parcialmente al régimen de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, las unidades no comprendidas en el mismo cualquiera sea su destino, podrán incorporarse por las disposiciones de la ley citada y esta reglamentación, siempre que cumplan con las exigencias previstas.

**Artículo 7°** - Cuando los edificios a incorporar se encuentren situados en el Departamento de Montevideo, los techados de las unidades deberán estar constituidos por materiales incombustibles, comprendiendo entre éstos a los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio y similares. No se tomará en cuenta los elementos que sostengan o sirvan de apoyo a los mismos.

Los techados de los locales no destinados a vivienda podrán estar contruidos con cualquier material incombustible de acuerdo al inciso anterior, o en caso contrario haber sido autorizados por la autoridad municipal correspondiente.

Estos extremos deberán ser acreditados por certificación de Arquitecto o Ingeniero, conforme al literal A) del artículo 5° de la ley 14.261, y con el permiso correspondiente, en su caso.

**Artículo 8°** - Deberá registrarse plano de fraccionamiento del edificio en la Dirección General del Catastro Nacional en su sede central o en sus Oficinas departamentales, suscrito por el Agrimensor actuante y el propietario. El Agrimensor actuante o el propietario o la persona expresamente autorizada por escrito, deberá presentar al iniciar este trámite, los siguientes recaudos:

**a)** En los edificios situados en Montevideo, certificado de que los elementos estructurales, entrepisos, escaleras comunes, y muros divisorios están constituidos por materiales incombustibles quedando excluidos los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio, y similares.

En cuanto a los techados se estará a lo dispuesto en el artículo anterior dejándose constancia en el mismo certificado, y en su caso, tratándose de locales no destinados a casa habitación la autorización municipal correspondiente.

El certificado deberá ser expedido por Arquitecto o Ingeniero.

**b)** Permiso de construcción autorizado antes del 20 de setiembre de 1974 o de regularización de obras terminadas antes de esa fecha;

**c)** Cuando por la antigüedad del edificio, las ordenanzas vigentes al tiempo de su construcción o la destrucción o extravío del permiso de su construcción, no se presentara éste en original o duplicado, se presentarán 4 copias en papel del relevamiento integral de aquél, suscripto por Arquitecto o Ingeniero. En este caso, el técnico autorizante del plano de Relevamiento Integral, deberá gestionar en los archivos municipales antecedentes del permiso de construcción del edificio, dejando constancia en el mismo del resultado de dicha gestión;

**d)** Una tela original del plano de división del edificio con 4 copias en papel como mínimo.

**e)** Todos los demás requisitos exigidos en las reglamentaciones vigentes.

La Dirección General del Catastro Nacional dejará constancia en el plano de relevamiento presentado de acuerdo al literal d) del presente artículo, así como también en los planos de división, que deberá remitir a la autoridad municipal competente, de las infracciones constatadas a las ordenanzas aplicables al tiempo de su construcción.

Las dimensiones de los planos entre bordes deberán ser: en altura, un múltiplo de 16 cm. con un mínimo de 32 centímetros y un máximo de 96 cm.; en la base, un múltiplo de 18 cm.; al que se le agregarán 4 cm.; para la pestaña, con un mínimo de 22 cm. y un máximo de 112 centímetros.

El pliego del plano deberá efectuarse de conformidad a las normas del Instituto Uruguayo de Normas Técnicas.

**Artículo 9°** - El plano a que se refiere el artículo anterior deberá llenar además los siguientes requisitos:

- a) Deberá estar confeccionado a escala horizontal mínima de 1/100 y un corte esquemático vertical a escala mínima de 1/200.
- b) Deberá contener leyenda en forma destacada mencionando a la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974.
- c) Se asentará una nota estableciéndose: “Se deja constancia que el edificio dividido por el presente plano corresponde al proyectado en el P. de C. N°.....autorizado en fecha.....”.
- d) En caso de no existir permiso de construcción la nota a establecerse será: “Se deja constancia que el edificio dividido por el presente plano corresponde al relevamiento integral realizado por el Aqto. o Ing.....con fecha.....”.
- e) Llevará una nota en forma detallada transcribiendo totalmente el artículo 4° de la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974, relativo a las servidumbres establecidas;
- f) Deberá tener constancia del certificado de incombustibilidad y demás circunstancias previstas en el literal a) del artículo anterior.
- g) Contendrá plano de mensura del terreno a escala reglamentaria.
- h) Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar cada unidad en metros y centímetros, las lineales, y en metros y decímetros cuadrados las superficiales. Se referirán también dichas acotaciones a los muros divisorios y los lugares que constituyan bienes comunes

Los pisos o departamentos se individualizarán con un número de orden, designándose a los de planta baja del 001 al 099, a los del primer piso del 101 al 199, a los del segundo piso del 201 al 299 y así sucesivamente. Los locales o departamentos ubicados en el subsuelo se individualizarán de la siguiente forma: Primer subsuelo SS101 al SS199, segundo subsuelo del SS201 al SS299 y así sucesivamente.

Los distintos espacios que integran una sola unidad a niveles diferentes recibirán en planta el mismo número de orden.

Los locales que integran la propiedad común se individualizarán con las letras y los números en relación con el piso o nivel en que se encuentren ubicadas, en la forma siguiente:

Planta principal A, B, C, etc., primer piso A1, B1, C1, etc., segundo subsuelo AS2, BS2, CS2, y así sucesivamente.

Se inscribirá además dentro de cada área o local de propiedad común el destino que se asigne: garaje, portería, hall, etcétera.

El plano contendrá además ubicación y linderos del inmueble en todas las plantas.

La descripción deberá comprender la superficie del piso, departamento, casa o local y la distancia a que se encuentra del nivel y el perímetro del edificio principal.

**Artículo 10** - Cuando no se presente el permiso de construcción de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 14.261 y artículo 8º de la presente reglamentación, la Dirección General del Catastro Nacional podrá disponer las verificaciones que estime oportunas. En caso de que de estas inspecciones resulte que se trata de edificios construidos total o parcialmente en infracción de las ordenanzas aplicables al tiempo de su construcción, se pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades municipales competentes, a todos sus efectos lo que no obstará a la prosecución de los trámites de incorporación y a que ella se opere definitivamente.

La Dirección General del Catastro Nacional dejará constancia en los planos de relevamiento y de división de las observaciones emergentes de las inspecciones que verifique, en cuyo único caso los adquirentes de las unidades incorporadas serán solidariamente responsables con el enajenante de las multas de la regularización.

**Artículo 11** - El Agrimensor que suscriba el plano de división será responsable ante la Dirección General del Catastro Nacional de la exactitud de la totalidad de las medidas, cálculos y demás anotaciones y datos suministrados. Serán también responsables ante la citada Dirección los Ingenieros y Arquitectos por la fidelidad y exactitud del certificado de incombustibilidad y de los planos de relevamiento integral que realicen, los cuales deberán ajustarse fielmente a los hechos.

Cuando el profesional en el desempeño de su cometido incurra en hecho que signifique negligencia o falta de responsabilidad, tales como la presentación reiterada de trabajos con deficiencia de forma o errores técnicos o que signifique una falta de ética, la Dirección General del Catastro Nacional, aplicará las sanciones que crea convenientes, previa información con vista al interesado las que podrán ser el apercibimiento o la exclusión del Registro de Profesionales por un período entre cuarenta y cinco a ciento ochenta días. Las sanciones aplicables serán recurribles de acuerdo con los artículos 309 y 317 de la Constitución de la República.

**Artículo 12** - Comuníquese, publíquese, etc.

BORDABERRY - FEDERICO SONEIRA - ALEJANDRO VEGH VILLEGAS

## Ley Nº 16.736

### PRESUPUESTO NACIONAL

(Solo se transcribe el art. 449 - **Atribución al M.V.O.T.M.A.** de las facultades del Cap. III del Decreto Ley Nº 14.261).

**Artículo 449.-** Todas las facultades otorgadas por el Capítulo III del decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, al Banco Hipotecario del Uruguay, deben entenderse igualmente acordadas al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Las mismas serán aplicables a todos los proyectos, programas, construcciones autorizadas por el citado Ministerio desde su creación ya sean financiadas total o parcialmente por el mismo o por terceros, siempre que el proyecto cuente con su aprobación y no afecte derechos adquiridos por terceros.

Sancionada	: 2 de enero de 1996.
Promulgada	: 5 de enero de 1996.
Publicada en "Diario Oficial"	: 12 de enero de 1996.

## Ley Nº 16.760

### Otórganse préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (ley 10.751).

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETA:

**Artículo 1º.-** Facúltase a las unidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1º del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946, y sus modificativas), conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

**Artículo 2º.-** Al solo efecto de tales préstamos de financiación, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan, una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A) y B) del artículo 34 del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y otorgado el reglamento de copropiedad (artículo 16 de la Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946).

**Artículo 3º.-** En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Sancionada	: 9 de julio de 1996.
Promulgada	: 16 de julio de 1996.
Publicada en "Diario Oficial"	: 29 de julio de 1996.

## Decreto N° 524/996

### Reglamentario/a de: Ley N° 16.760 de 16/07/1996.

Visto: lo dispuesto por la ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996, que faculta a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982 a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal.

Resultando: que en el artículo 2° del texto legal precitado se establece que se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan si se cumplen los requisitos establecidos en los literales A) y B) del artículo 34 del Decreto-Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974 y otorgado el reglamento de copropiedad.

Considerando: I) que entre los citados requisitos se encuentra la inscripción del plano-proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado.

II) que a la precitada Dirección General le compete el cotejo y registro de los planos-proyecto, así como el control de los recaudos necesarios que justifiquen que el plano a inscribir corresponde a un edificio a construirse o en construcción con préstamo hipotecario otorgado por entidades financieras conforme a la referida ley 16.760.

III) que en virtud de lo expuesto resulta necesario dictar normas respecto a la inscripción de los citados planos-proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado.

IV) que asimismo procede precisar el alcance de la obligación de presentar el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura de hipoteca extendida al amparo de lo dispuesto en el artículo 1° de la citada ley 16.760 y del reglamento de copropiedad del edificio.

Atento: a lo expuesto y a lo dispuesto en el artículo 168 numeral 4° de la Constitución de la República.

El Presidente de la República

DECRETA:

**Artículo 1** - Declárase que la facultad otorgada a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982 por el artículo 1° de la Ley 16.760 de 16 de julio de 1996 comprende la financiación de edificios proyectados o que encontrándose en construcción aún no cuenten con la habilitación municipal correspondiente.

(\*) Notas:  
Fe de erratas publicada/s: 21/01/1997.

**Artículo 2** - A los efectos de lo establecido en la Ley N° 16.760 se entenderá que existe propiedad horizontal y serán aplicables las normas que la regulan, una vez que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrán de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades.

B) Que se haya inscripto el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado.

C) Que se haya efectuado el empadronamiento de las unidades (propiedad individual), surgidas del proyecto de fraccionamiento, así como efectuadas la evaluación fiscal provisional de las mismas.

D) Que se haya otorgado el reglamento de copropiedad (art. 16 de la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946).

**Artículo 3** - El plano-proyecto de fraccionamiento del edificio deberá registrarse en la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado en su sede central o en sus oficinas departamentales cuando corresponda, suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante y el propietario.

Además deberá contener la siguiente constancia suscrita por un Ingeniero Agrimensor y un representante de la entidad financiera correspondiente: "(Nombre de la institución), entidad de intermediación financiera, comprendida en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, hace constar que el presente plano corresponde al edificio a construirse o en construcción -según corresponda- con el financiamiento que de acuerdo a lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996 ha sido solicitado a esta institución por (nombre del propietario del inmueble)".

**Artículo 4** - La Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado inscribirá los planos-proyecto en el Registro correspondiente que se lleva a tales efectos.

**Artículo 5** - La información contenida en el plano-proyecto deberá ajustarse al permiso de construcción concedido y al proyecto de fraccionamiento horizontal aprobado por las oficinas técnicas municipales correspondientes.

**Artículo 6** - Conjuntamente con los ejemplares transparentes y opacos del plano-proyecto para registrar, el gestionante deberá presentar el permiso de construcción, debidamente autorizado por la Intendencia Municipal correspondiente.

**Artículo 7** - El plano deberá llenar los siguientes requisitos: a) El rótulo llevará como título: "Plano Proyecto"; y como sub título: "Fraccionamiento Propiedad Horizontal - Ley N° 10.751 - Ley N° 16.760".

b) El gráfico de las plantas deberá ser realizado a escala mínima de 1/100 y el corte para referencia de niveles a escala mínima de 1/200.

c) En el caso de proyecto de plantas iguales en los diferentes niveles, se admitirá el gráfico de la(s) "Planta(s) Tipo", estableciendo a que plantas corresponde, así como las unidades individuales y los bienes comunes con sus respectivas denominaciones de acuerdo a lo establecido en el literal h) de este artículo.

d) Contendrá planillas de áreas, para la cual también se admitirá la referencia a "Planta(s) Tipo", si correspondiere.

e) Se asentará una nota estableciéndose: "Se deja constancia que el presente plano-proyecto se levanta al solo efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la ley N° 16.760 de 16 de julio de 1996".

f) Se dejará constancia de la fecha de aprobación del permiso de construcción respectivo.

g) Contendrá plano de mensura del terreno a escala reglamentaria, el que deberá ajustarse, en lo pertinente, a las exigencias establecidas en el Capítulo 6º del Decreto N° 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura) de 9 de agosto de 1995.

h) Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar cada unidad en metros y centímetros las lineales y en metros y decímetros cuadrados las superficiales. Se referirán también dichas acotaciones a los muros divisorios y los lugares que constituyan bienes comunes.

i) Los pisos o departamentos, así como los bienes comunes, se individualizarán de acuerdo a lo establecido en el literal h) del artículo 9º del Decreto 945/974 de 21 de noviembre de 1974.

(\*) Notas:

Fe de erratas publicada/s: 29/01/1997.

**Artículo 8** - El plano-proyecto deberá ajustarse, en lo pertinente, a las normas establecidas en el Capítulo 5 del citado Decreto N° 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura).

**Artículo 9** - Una vez concedida la habilitación del edificio el plano-proyecto no será considerado plano de mensura a los efectos de lo establecido en el artículo 286 de la Ley N° 12.804 de 29 de noviembre de 1960.

**Artículo 10** - Todos los instrumentos que se hayan otorgado antes de la inscripción de los planos definitivos, conforme a las normas de la ley que se reglamenta, quedan sujetos a rectificación para el caso de comprobarse diferencias entre los datos emergentes de los proyectos y contratos provisionales y los que resulten de aquellos planos definitivos.

**Artículo 11** - Los valores fiscales provisionales, tendrán vigencia a los solos efectos previstos en la ley que se reglamenta. Los mismos sufrirán los incrementos generales que se disponga por el Poder Ejecutivo para los valores reales.

**Artículo 12** - En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la ley N° 16.760, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, sus modificativos y concordantes.

**Artículo 13** - A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura de hipoteca extendida al amparo de lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 16.760 de 16 de julio de 1996, cuando dicha inscripción se realice con anterioridad al inicio de las obras de construcción del edificio y el propietario no tenga actividad previa gravada, deberá dejarse constancia de tales extremos mediante declaración jurada formulada en la precitada escritura, no siendo en tal caso exigible el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social.

Cuando la referida inscripción se realice respecto a un edificio en construcción, deberá presentarse el certificado único especial expedido por el Banco de Previsión Social que habilite a enajenar o gravar el inmueble. (\*)

(\*) Notas:

Ver en esta norma, artículo: 14.

**Artículo 14** - A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del reglamento de copropiedad referido en el artículo 2º de la Ley Nº 16.760 regirá lo dispuesto en el artículo precedente de este decreto.

**Artículo 15** - Las novaciones por sustitución del deudor de los préstamos hipotecarios concedidos de acuerdo a lo previsto en el artículo 1º de la citada Ley Nº 16.760 podrán realizarse a partir de la ocupación efectiva por el adquirente de la correspondiente unidad horizontal del edificio.

**Artículo 16** - Comuníquese, etc.

SANGUINETTI - LUIS MOSCA - SAMUEL LICHTENSZTEJN - ANA LIA PIÑEYRUA – JUAN CHIRUCHI

Promulgada : 31 de diciembre de 1996.

Publicado en “Diario Oficial” : 15 de enero de 1997.

### **Ley Nº 17.296**

(Se transcriben únicamente los artículos 179 y 394 de la Ley)

**Artículo 179** – Modifícase el inciso primero del artículo 1º del decreto-ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo)**.

**Artículo 394** - Como interpretación auténtica del artículo 449 de la Ley Nº 16.736, de 5 de enero de 1996, se declara que la expresión programas, también comprende las regularizaciones de asentamientos que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente lleve a cabo directamente o cuando asista a los Gobiernos Departamentales en dicha tarea.

En todos los casos en los que el Ministerio aplique las normas referidas en el citado artículo 449, no regirá la exigencia del artículo 30 de la Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946, presentará directamente el plano de fraccionamiento definitivo para su inscripción en la Dirección Nacional de Catastro, sin perjuicio de la aprobación municipal previa respecto de los trazados correspondientes.

Sancionada : 16 de febrero de 2001.

Promulgada : 21 de febrero de 2001.

Publicada en “Diario Oficial” : 23 de febrero de 2001.

### **Ley Nº 17.596**

(Se transcriben solamente los artículos 11 y 12 de la ley).

**Artículo 11** - En los edificios construidos o a construirse en el futuro por el Banco Hipotecario del Uruguay, por acción pública directa o coordinada, podrá prescindirse en la escritura del reglamento de copropiedad, del control de estar al día con el pago de la contribución inmobiliaria y el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, deberá proceder a su inscripción, sin el control de pago de dicho tributo, siempre que el escribano autorizante del reglamento establezca en las constancias de la escritura

que no se controla el pago de la contribución inmobiliaria porque existe deuda por ese impuesto y que ésta será prorrateada entre las unidades de propiedad horizontal resultantes de la división.

**Artículo 12** - Se extiende el régimen del Capítulo III del decreto-ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, a los edificios construidos o a construirse en el futuro con créditos del Banco Hipotecario del Uruguay, por acción pública directa o coordinada. En consecuencia, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A), B) y C) del artículo 34 del decreto-ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Sancionada	: 10 de diciembre de 2002.
Promulgada	: 13 de diciembre de 2002.
Publicada en "Diario Oficial"	: 24 de diciembre de 2002.

### **Ley N° 18.362**

(Se transcriben solo los artículos 290, 383 y 387 de la ley).

**Artículo 290** - Deróganse los artículos 8°, 9° y 10 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y demás normas que se opongan a la presente ley.

Decláranse válidas a todos los efectos de derecho, las promesas de compraventa inscriptas, cesiones y las enajenaciones anteriores a la vigencia de la presente ley, aún cuando ellas se hayan realizado en infracción a lo dispuesto en las referidas normas vigentes a la fecha de la enajenación. Se exceptúan aquellos casos en los cuales haya recaído sentencia firme.

**Artículo 383** - (Redacción dada por el art. 233 de la Ley 18.996 de 07/11/2012) - Podrán incorporarse al régimen de propiedad horizontal previsto en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y sus modificativas, las parcelas resultantes de las regularizaciones de asentamientos irregulares, que no excedan de tres unidades habitacionales por padrón, sustituyéndose el requisito del permiso de construcción por el relevamiento integral establecido en el artículo 12 de dicho decreto-ley, y sin importar la fecha de realización de las construcciones.

En dichos casos no se exigirá el requisito dispuesto en el literal C) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

La Dirección General de Registros inscribirá los reglamentos de copropiedad sin constancia de número de póliza de seguro contra incendio, ni monto asegurado.

*Redacción Original (No Vigente):* Exceptúanse de la aplicación del artículo 1° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en la redacción dada por el artículo 179 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, a las incorporaciones al régimen de propiedad horizontal efectuadas en caso de regularización de asentamientos irregulares, no pudiendo exceder de tres unidades habitacionales por padrón.

**Artículo 387** - Extiéndese el régimen de incorporación a propiedad horizontal de los artículos 34 a 36 del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, a los edificios construidos por el Banco Hipotecario del Uruguay que se trasmitan a la Agencia Nacional de Vivienda, o a construirse en el futuro por esta última o cuando dicha Agencia actúe en calidad de fiduciario de fideicomisos financieros que incluyan dichos inmuebles.

Se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan, una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A), B) y C) del artículo 34 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Sancionada : 30 de setiembre de 2008.  
Promulgada : 6 de octubre de 2008.  
Publicada en "Diario Oficial" : 15 de octubre de 2008.

### **Ley N° 18.795**

(Se transcriben los artículos 18 a 22 y 27 de la ley).

#### **CAPITULO III - INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 18 - (Requisitos).**- Se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal y sus unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o afectación con derechos reales en forma individual, los edificios construidos que cumplan a su respecto los siguientes requisitos:

A) Que se haya concedido por la Intendencia respectiva el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma Intendencia el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, conforme a los cuales han sido realizadas las construcciones y será atribuido el dominio separado de las unidades.

B) Que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante con el plano proyecto aprobado por la Intendencia respectiva y efectuado el empadronamiento y avalúo fiscal de las unidades que indica dicho plano.

C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera o el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el arquitecto director de obra y por el ingeniero agrimensor y dejará constancia que:

1) Las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado.

2) Las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.

3) Responden en un todo a la reglamentación municipal vigente.

4) No existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia.

5) Las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable. *(Redacción del literal C) dada por el Artículo 297 de la Ley N° 19.149 de 24 de octubre de 2013).*

D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el artículo 20 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, considerándose la prima correspondiente como expensa común.

E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto en el literal D) del artículo 5° y en el artículo 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la institución financiera pública o privada o por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido. *(Redacción del literal F) dada por el Artículo 297 de la Ley N° 19.149 de 24 de octubre de 2013).*

(\*) (Literal G derogado por art. 480 de Ley N° 19.924 de 18/12/2020)

Los edificios construidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco de los programas de vivienda, se considerarán incorporados al régimen de propiedad horizontal, siempre que acrediten el cumplimiento de los literales A), B), C), D) y E) referidos en la norma. *(Inciso 2° agregado por el Artículo 492 de la Ley N° 19.355 de 19 de diciembre de 2015).*

**(\*) Notas:**

Ver en esta norma, artículo: 19.

La redacción de literales C) y F) dada por el Artículo 297 de la Ley N° 19.149 de 24 de octubre de 2013, incluye al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

**Redacción anterior del Literal G agregado por el Artículo 498 de la Ley N° 19.355 de 19 de diciembre de 2015:**

*G) Los contratos de reglamento de copropiedad y de compraventa de una unidad y préstamo o crédito hipotecario para el nacimiento de la propiedad horizontal de la presente norma se consideran jurídicamente otorgados en forma simultánea.*

**Artículo 18-BIS –** *(Art. Agregado por Ley N° 19.924 de 18/12/2020, art. 480)* Interpretase que los contratos de reglamento de copropiedad y de préstamo o crédito hipotecario para el nacimiento de la propiedad horizontal de la norma establecida en el artículo anterior se consideran otorgados en forma simultánea, como también se considerarán simultáneos los contratos que sean necesarios otorgar para adquirir o declarar la propiedad del bien objeto de la incorporación.

**Artículo 19 –** (Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por estos se hacen extensivos a dichas diferencias.

**Artículo 20 –** *(Redacción dada por art. 240 de Ley N° 19.996 de 03/11/2021)* (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974 y de la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

A) Los establecidos en los literales B) y D) artículos 5° y 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

B) Que se hayan ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor a tres años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.

El plazo de tres años se contará en todos los casos a partir de la fecha cierta del referido documento.

Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores.

**Redacción anterior (incisos 1° y 2° originales, inciso 3° agregado por Ley N°18.996 de 7/11/2012:**

*(Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974 y de la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:*

*A) Los establecidos en los artículos 5° y 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.*

*B) Que se hayan ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor de diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.*

*El plazo de diez años se contará en todos los casos, a partir de la fecha cierta del referido documento.*

*Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores. (\*) (Inciso 3° agregado por el Artículo 223 de la Ley N° 18.996 de 7 de noviembre de 2012).*

**Artículo 21** - (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en lo aplicable.

**Artículo 22** - (Alcance).- Las normas del presente Capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal.

Las mismas podrán aplicarse a cualquier edificio sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

#### CAPÍTULO IV - DISPOSICIONES VARIAS

(...)

**Artículo 27** - (Modificación del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974).- Sustitúyese el inciso tercero del literal A) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo).**

Sancionada	: 10 de agosto de 2011.
Promulgada	: 17 de agosto de 2011.
Publicada en “Diario Oficial”	: 12 de setiembre de 2011.

## Decreto N° 97/012

VISTO: lo dispuesto por el capítulo III de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, denominado "Incorporación al régimen de propiedad horizontal";

RESULTANDO: I) que el artículo 18 de dicho texto legal, establece que los edificios que cumplan determinados requisitos se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal;

II) que el artículo 20 "Horizontalidad adquirida", establece los requisitos necesarios para que adquieran horizontalidad los edificios construidos y ocupados por un plazo mayor a diez años;

CONSIDERANDO: que es necesaria su reglamentación, especialmente en relación a la tramitación a seguir y la documentación a presentar ante los organismos competentes;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por el art. 168 numeral 4° de la Constitución de la República;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

Capítulo I. Reglamentación de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 18.795

### **Artículo 1** - Incorporación al régimen de propiedad horizontal.

Se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal y sus unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o afectación con derechos reales en forma individual, los edificios construidos que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 18 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

### **Artículo 2** - Certificado de Habitabilidad.

A los efectos del registro del plano de fraccionamiento del edificio, la Dirección Nacional de Catastro controlará que el certificado de habitabilidad contenga todos los requisitos exigidos por el artículo 18 de la Ley que se reglamenta, así como el efectivo cumplimiento de los requisitos establecidos en los numerales 1° y 2° del literal C) del referido artículo. En caso de varios bloques o torres en un mismo padrón, podrá expedirse un certificado por cada bloque o torre, lo que habilitará la efectiva incorporación de dicho bloque o torre al régimen de propiedad horizontal. La constancia requerida por el numeral 3° del literal C) del artículo 18 de la Ley 18.795, supone el control de que las edificaciones responden en un todo a la reglamentación municipal, vigente a la fecha de aprobación del permiso de construcción respectivo.

### **Artículo 3** - Registro del Plano de Mensura - Fraccionamiento.

Para solicitar el registro del plano de fraccionamiento del edificio en la Dirección Nacional de Catastro, se deberán presentar los siguientes recaudos:

- a) Plano de fraccionamiento:
  - suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante y el propietario.

-que cumpla, en lo pertinente, con las normas técnicas establecidas en los Decretos N° 945/974, de 21 de noviembre de 1974 y N° 318/995, de 9 de agosto de 1995.

-que contenga una leyenda destacada mencionando los artículos 18 y 19 de la Ley N° 18.795.

-con constancia del certificado de habitabilidad.

b) Permiso de Construcción concedido por la Intendencia respectiva bajo el régimen de propiedad horizontal que contenga el plano de señalamiento o el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, que forma parte del Permiso de construcción concedido

c) Certificado de habitabilidad del edificio, suscrito por el arquitecto o ingeniero civil director de obra y el ingeniero agrimensor, acreditando lo establecido en el literal C) del art. 18 de la Ley N° 18.795.

d) Los demás requisitos exigidos por la normativa vigente en la materia, al tiempo de la presentación del plano a cotejo y registro.

#### **Artículo 4 - Reglamento de Copropiedad.**

El escribano autorizante del reglamento de copropiedad, deberá hacer constar en el mismo, lo siguiente:

a) La hipoteca recíproca.

b) La servidumbre legal cuando corresponda.

c) Control del certificado de habitabilidad (fecha de otorgamiento y nombre del arquitecto o ingeniero civil director de obra e ingeniero agrimensor certificante).

d) Otorgamiento del préstamo o crédito hipotecario (institución financiera, unidad objeto de la hipoteca y escribano interviniente).

### Capítulo II. Reglamentación del artículo 20 de la Ley N° 18.795

#### **Artículo 5 - Incorporación al régimen de propiedad horizontal.**

Adquirirán horizontalidad definitiva, todos los edificios que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 20 de la Ley N° 18.795, sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

#### **Artículo 6 - Plazo de Ocupación.**

El plazo de ocupación mayor a 10 (diez) años requerido por el literal B) del artículo 20 de la Ley 18.795, se deberá acreditar con documento público o privado con fecha cierta. Sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Civil en materia de prueba instrumental, serán documentos hábiles para acreditar el plazo de ocupación de una o más unidades del edificio, los contratos o facturas de los servicios públicos suministrados a los mismos. En el Reglamento de Copropiedad se deberá dejar constancia de la fecha de ocupación y del documento que la acredite.

#### **Artículo 7 - Registro del Plano de Mensura - Fraccionamiento.**

Los propietarios o promitentes compradores de las unidades deberán registrar el plano de fraccionamiento del edificio en la Dirección Nacional de Catastro, cumpliendo con los siguientes recaudos:

a) Plano de mensura - fraccionamiento:

-suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante y el propietario del edificio.

-que cumpla, en lo pertinente, con las normas técnicas exigidas por la Dirección Nacional de Catastro, vigentes al tiempo de presentación del plano a registro.

-que contenga una leyenda destacada mencionando el artículo 20 de la Ley N° 18.795.

-con constancia del certificado notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el literal B) del artículo 20 de la Ley N° 18.795.

b) Permiso de Construcción concedido por la Intendencia respectiva bajo el régimen de Propiedad Horizontal, o certificado expedido por la misma Intendencia, que acredite la aprobación de un permiso de construcción en dicho régimen sobre el edificio objeto de la incorporación.

c) Certificado expedido por ingeniero agrimensor, que acredite que el edificio construido respeta las afectaciones del predio.

d) Certificado expedido por arquitecto o ingeniero civil, que acredite que el edificio construido cumple razonablemente con las normas de habitabilidad e higiene vigentes a la fecha de aprobación del permiso de construcción respectivo.

e) Certificado de Incombustibilidad expedido por arquitecto o ingeniero civil que acredite lo establecido en el literal A) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261.

f) Certificado Notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el literal B) del artículo 20 de la Ley N° 18.795.

g) Los demás requisitos exigidos por la normativa aplicable al tiempo de presentación del plano a registro.

La Dirección Nacional de Catastro controlará el cumplimiento de la presentación y regularidad de los recaudos referidos.

#### **Artículo 8** - Legitimación para registrar el plano de fraccionamiento.

Los promitentes compradores con promesa de compraventa inscripta, o no inscripta pero otorgada con organismos del Estado, podrán sustituir al propietario en el registro del plano de fraccionamiento, siempre que ello sea resuelto en asamblea convocada al efecto, por una mayoría de dos tercios de votos del total de las unidades, que representen por lo menos los tres cuartos del valor del edificio.

#### **Artículo 9** - Comuníquese, publíquese, etc.

JOSÉ MUJICA - EDUARDO BONOMI - LUIS ALMAGRO - FERNANDO LORENZO - ELEUTERIO FERNÁNDEZ HUIDOBRO - OSCAR GÓMEZ - ENRIQUE PINTADO – ROBERTO KREIMERMAN - EDUARDO BRENTA - JORGE VENEGAS - TABARÉ AGUERRE – HÉCTOR LESCANO - GRACIELA MUSLERA - DANIEL OLESKER

Promulgado : 27 de marzo de 2012

Publicado en "Diario Oficial" : 16 de abril de 2012

## Ley N° 18.996

(Se transcriben los artículos 229, 231 y 233 de la ley).

**Artículo 229** - Los edificios construidos al amparo del programa "Autoconstrucción en Terreno Privado o de Familiar" del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, quedan comprendidos en lo dispuesto por el artículo 1° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en la redacción dada por el artículo 179 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, en cuanto cumplan los requisitos establecidos en la mencionada norma, con prescindencia de la fecha de los permisos de construcción.

**Artículo 231** - Sustitúyese el inciso primero del artículo 1° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en la redacción dada por el artículo 179 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo)**.

**Artículo 233** - Sustitúyese el artículo 383 de la Ley N° 18.362, de 6 de octubre de 2008, por el siguiente: **(texto transcripto en dicho artículo)**.

Sancionada	: 23 de octubre de 2012.
Promulgada	: 7 de noviembre de 2012.
Publicada en "Diario Oficial"	: 22 de noviembre de 2012.

## Ley N° 19.149

(Se transcriben los artículos 282, 296 y 297 de la ley).

**Artículo 282** - Este artículo dio nueva redacción a: Ley N° 17.292 de 25/01/2001 artículo 48 incisos 5°), 6°) y 7°). **(texto transcripto en dicho artículo)**.

**Artículo 296** - Los complejos habitacionales construidos a la fecha de la promulgación de la presente ley, que sean propiedad del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, del Banco Hipotecario del Uruguay, integren los patrimonios fiduciarios propiedad de la Agencia Nacional de Vivienda, o fueran propiedad de los Gobiernos Departamentales, y en este último caso su construcción se haya realizado mediante convenios con el Banco Hipotecario del Uruguay, podrán ser incorporados al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, cuando cumplan con los siguientes requisitos:

A) Se practique un relevamiento integral suscrito por arquitecto o ingeniero civil, el que suplirá el permiso de construcción original a los efectos de su presentación ante la Dirección Nacional de Catastro, la cual dispondrá las inspecciones de verificación pertinentes.

Los adquirentes serán solidariamente responsables con el enajenante de las resultas de la regularización de los permisos siempre que la Dirección Nacional de Catastro deje constancia en los planos de las observaciones de las inspecciones que verifique.

B) Cumplan con lo establecido en los artículos 4° y 5°, con las modificaciones introducidas por el artículo 27 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, y 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

C) Se hayan ocupado una o más unidades del edificio, por un término mayor a diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta, de lo que deberá quedar constancia en el reglamento de copropiedad. A los efectos del cumplimiento de este artículo no regirá lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946.

**Artículo 297-** Este artículo dio nueva redacción a: Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 18 literales C) y F). (*texto transcripto en dicho artículo*).

Sancionada	: 16 de octubre de 2013.
Promulgada	: 24 de octubre de 2013.
Publicada en "Diario Oficial"	: 11 de noviembre de 2013.

# SECCIÓN III

## Cooperativas de Propietarios

### Decreto Ley N° 15501 (\*)

**Se establece que Unidades Cooperativas de Vivienda se pasen a regir por normas que conceden a los socios la propiedad individual y exclusiva de sus unidades**

(\*) Derogado por ley N° 15.853

**Artículo 1°** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda a que se refiere el artículo 144 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, que tengan vigente u obtengan un préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay, pasarán a regirse por el artículo 145 de la citada norma legal, ajustándose al régimen de propiedad horizontal y atribuyendo a sus socios la propiedad individual y exclusiva de sus unidades.

**Artículo 2°** - En los casos de Unidades Cooperativas comprendidas en el artículo anterior, que hayan construido sus viviendas y adjudicado las mismas a sus socios, o que se encuentren en trámite en el Banco Hipotecario del Uruguay o en proceso de construcción, las gestiones de incorporación al régimen de propiedad horizontal y la adjudicación de las viviendas en propiedad a los socios, serán efectuadas por el Banco Hipotecario del Uruguay en representación de la respectiva entidad.

En todas las actuaciones que realice el Banco Hipotecario del Uruguay en virtud de lo dispuesto en este artículo, bastará la mención a esta ley para acreditar la representación legal dispuesta.

La totalidad de los trámites necesarios para la incorporación a propiedad horizontal serán realizados por el Banco Hipotecario del Uruguay a su costo.

**Artículo 3°** - Los socios serán siempre deudores directos de los créditos hipotecarios que correspondan a sus unidades, aunque las Unidades Cooperativas de Vivienda comprendidas en esta ley conservarán su personería jurídica, sin perjuicio de lo que puedan resolver sobre el punto los órganos sociales.

Los estatutos de las citadas Unidades Cooperativas de Vivienda continuarán vigentes y validos en todo aquello que no se oponga a la presente, debiéndose efectuar los ajustes que sean necesarios.

La Inspección General de Hacienda tendrá el contralor de esta disposición, pudiendo otorgar plazos para los ajustes que se requieran.

**Artículo 4°** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda alcanzadas por esta ley deberán presentar ante el Banco Hipotecario del Uruguay la documentación necesaria que permita determinar la situación de cada socio con respecto a la amortización del préstamo concedido.

En caso de que no se efectuara dicha presentación dentro de los cuarenta y cinco días de serle requerida en forma, o la documentación presentada fuere insuficiente o parcial, el Banco Hipotecario del Uruguay aplicará los criterios usuales que entienda conveniente a efectos de fijar la respectiva cuota de amortización que corresponda a cada vivienda adjudicada.

Los plazos originales de los préstamos se mantendrán para los casos individuales, sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos previstos legalmente

para la atención de las situaciones especiales. Las disposiciones establecidas en el artículo 35 y concordantes de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968, serán aplicables a los adjudicatarios de las unidades de acuerdo a las reglamentaciones que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay.

**Artículo 5º** - La incorporación al régimen de propiedad horizontal previsto en esta ley, se hará de conformidad a lo dispuesto en la ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual se autorizó la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de este o del permiso de construcción.

**Artículo 6º** - A los efectos a lo dispuesto en los artículos 2º y 5º de esta ley, las Unidades Cooperativas de Vivienda deberán presentar al Banco Hipotecario del Uruguay los documentos, datos e informaciones que permitan la elaboración del Reglamento de Copropiedad y del Plano de Fraccionamiento del programa de cada una.

Si los citados elementos no fueran presentados dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la notificación que se le efectúe a la Unidad Cooperativa de Vivienda, el Banco Hipotecario del Uruguay elaborará el Reglamento de Copropiedad sobre la base de los Reglamentos de Uso y Administración aplicable a los Conjuntos Habitacionales del Sistema Público de Producción de Viviendas, y el Plano de Fraccionamiento con los elementos gráficos que se dispongan en la carpeta administrativa respectiva.

Los Reglamentos de Copropiedad y Planos de Fraccionamiento confeccionados de acuerdo a esta ley, deberán cumplir los requisitos y producirán los efectos previstos en el artículo 5º de la ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

**Artículo 7º** - Comuníquese, etc.

Sancionado	: 13 de diciembre de 1983.
Promulgado	: 21 de diciembre de 1983.
Publicado en "Diario Oficial "	: 2 de enero de 1984.

## **Ley Nº 15.853**

### **Se deroga el decreto ley 15501 referente a Unidades Cooperativas de Viviendas y se aprueban nuevas normas**

**Artículo 1º** - Derógase el decreto ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983.

**Artículo 2º** - Agrégase al artículo 131 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 el siguiente literal:

" J) Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hicieran por medio de listas deberá aplicarse el principio de la representación proporcional integral ".

(\*) NOTA: El Artículo 131 de la Ley 13728 de 17/12/1968 fue Derogado por el Artículo 224 Ley 18.407 de 24/10/2008

**Artículo 3º** - Modifícase el artículo 133 de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968, que quedará redactado de en la siguiente forma:

“ARTICULO 133. Los estatutos de estas sociedades establecerán necesariamente lo siguiente:

- A) Denominación con el aditamento “Cooperativa”.
- B) Domicilio y objeto social.
- C) Capital social inicial y monto de las participaciones sociales.
- D) Condiciones de admisión, suspensión, cesación, y exclusión de los socios.

Sus derechos y deberes.

- E) Condiciones y plazo para el reembolso de las partes sociales.
- F) Criterio de adjudicación de las viviendas.
- G) Procedimiento fehaciente de convocatoria de los asociados para las Asambleas con plazo no inferior a diez días.
- H) Forma de distribución de los excedentes y percepción de los mismos.
- I) Causas de disolución de la sociedad y procedimientos a seguir para su liquidación.

J) Norma para la reforma de los estatutos. Mayoría absoluta de asociados, como mínimo, para la modificación del objeto social y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos. “.

(\*) NOTA: El Artículo 133 de la Ley 13728 de 17/12/1968 fue Derogado por el Artículo 224 Ley 18.407 de 24/10/2008

**Artículo 4º (\*)**- Las Unidades Cooperativas de Vivienda que de conformidad con lo dispuesto en el decreto ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983 hayan comenzado trámites para registrarse por el artículo 145 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o el Banco Hipotecario del Uruguay haya dispuesto que los comiencen, o se estén rigiendo por dicha norma legal, deberán decidir en Asamblea General Extraordinaria si continuarán o no dentro del régimen de propiedad horizontal. La Asamblea será fiscalizada por la Inspección General de Hacienda y el abandono del régimen de propiedad horizontal será resuelto en votación secreta por la mayoría absoluta como mínimo de los socios habilitados.

(\*) Derogado por el Artículo 193 Ley 16.736 de 05/01/1996

**Artículo 5º (\*)**- Los gastos y honorarios por planos, reglamentos de copropiedad y cualquier otro concepto, que demande el pasaje del régimen del artículo 144 al artículo 145 de la ley 13728, de 17 de diciembre de 1968, o de este último al de aquél, serán de exclusivo cargo del Banco Hipotecario del Uruguay. Dicho pasaje será resuelto en Asamblea General Extraordinaria conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

(\*) Derogado por el Artículo 763 Ley 19.355 de 19/12/2015

**Artículo 6º (\*)**- Los reglamentos de copropiedad otorgados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º inciso final del decreto ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, para el caso de que las cooperativas a que correspondan se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, deberán ser otorgados nuevamente en base a los respectivos planos de mensura y fraccionamiento. Las respectivas escrituras deberán ser otorgadas dentro de los 60 días de inscriptos los planos de mensura y fraccionamiento.

(\*) Derogado por el Artículo 763 Ley 19.355 de 19/12/2015

**Artículo 7º (\*)**- En el caso que se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, los planos de fraccionamiento que se hubieren confeccionado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º inciso final del decreto ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, se considerarán planos proyecto de fraccionamiento previstos por el capítulo III, artículo 34 del decreto ley 14261, de 3 de setiembre de 1974, debiendo

confeccionarse los respectivos planos de mensura y fraccionamiento (artículo 39 del decreto ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974).

(\*) Derogado por el Artículo 763 Ley 19.355 de 19/12/2015

**Artículo 8° (\*)**- La incorporación al régimen de propiedad horizontal prevista en esta ley se hará de conformidad a lo dispuesto en el decreto ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual se autorizó la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de ésta o del permiso de construcción.

(\*) Derogado por el Artículo 763 Ley 19.355 de 19/12/2015

**Artículo 9°** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda previstas en la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán expedir a sus socios recibos por los pagos que éstos les realicen para la amortización de los préstamos hipotecarios, destinados a la construcción de viviendas.

**Artículo 10** - Lo dispuesto en el artículo 1° de la presente ley no afectará los derechos adquiridos durante la vigencia del decreto ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983.

**Artículo 11** - El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los sesenta días siguientes a su promulgación. La reglamentación establecerá un plazo no inferior a ciento ochenta días para que las cooperativas a que se refiere la presente ley adecuen sus estatutos a las disposiciones precedentes, las que serán aplicables desde su promulgación.

**Artículo 12** - Comuníquese, etc.

Sancionada	: 17 de diciembre de 1986.
Promulgada	: 24 de diciembre de 1986.
Publicada en "Diario Oficial"	: 29 de enero de 1987.

## **Decreto 192/987**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Se reglamenta la ley 15.853, relativa al pasaje del régimen de cooperativa de usuarios al de propietarios con adjudicación de viviendas.**

Montevideo, 2 de abril de 1987

Visto: la necesidad de reglamentar la ley 15.853 de 24 de diciembre de 1986 que deroga el decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983, relativo al pasaje del régimen de Cooperativa de Usuarios al de Propietarios con adjudicación de las viviendas a los socios según las normas de la Propiedad Horizontal.

Resultando: I) Que el artículo 11 de la ley 15.853 citada en el Visto dispone que el Poder Ejecutivo reglamentará dicha ley;

II) Que el Banco Hipotecario del Uruguay proyectó el articulado correspondiente, el que fuera observado con relación a algún artículo, por parte de la

División Cooperativas de la Inspección General de Hacienda, siendo dichas observaciones aceptadas por el Banco Hipotecario del Uruguay.

Considerando: que a efectos de asegurar el cumplimiento de las normas de la ley que se reglamenta y para establecer los requisitos a cumplirse en relación al pasaje del régimen de Cooperativas de Usuarios al de Propietarios con adjudicación de las viviendas según las normas de la Propiedad Horizontal.

Atento: a los fundamentos expresados,

El Presidente de la República,

DECRETA:

**Artículo 1º** - Los derechos adquiridos durante la vigencia del decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983 no serán afectados por la derogación de dicha norma dispuesta en la ley 15.853 de 24 de diciembre de 1986.

**Artículo 2º** - Las Unidades Cooperativa de Vivienda que de conformidad con lo dispuesto en el decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983 hayan comenzado trámites para regirse por el artículo 145 de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968 o en aquellos casos en que el Banco Hipotecario del Uruguay haya dispuesto que los comiencen o se esté rigiendo por dicha norma legal, deberán decidir en Asamblea General Extraordinaria si continuarán o no dentro del régimen de Cooperativas de Propietarios según las normas de la propiedad horizontal.

**Artículo 3º** - El Consejo Directivo citará a la Asamblea General prevista en el artículo anterior dentro de los treinta días de publicado el presente decreto en el Diario Oficial, debiéndose establecer como único punto del Orden del Día el continuar o no dentro del régimen de Cooperativa de Propietarios. Asimismo, la Asamblea podrá ser citada por los otros mecanismos previstos en los Estatutos y en su defecto por el 10% de los socios habilitados de la Cooperativa, dentro de los quince días siguientes al término de que dispuso el Consejo Directivo para hacerlo y con los requisitos que se establecen en este Cuerpo Normativo.

La citación se hará mediante notificación personal o por telegrama colacionado en el domicilio fijado por los socios en la Cooperativa y se comunicará a la Inspección General de Hacienda.

La citación y comunicación mencionadas deberán hacerse con diez días de anticipación a la fecha de realización de la Asamblea.

El no cumplimiento de estos requisitos determinará la anulación de lo resuelto y la no validez de la Asamblea realizada. En este caso la Asamblea podrá ser nuevamente citada dentro de los veinte días siguientes, cumpliéndose todos los requisitos del presente decreto.

**Artículo 4º** - El abandono del régimen de propiedad horizontal y de la Cooperativa de Propietarios que rige la entidad o la decisión de no proseguir los trámites iniciados por voluntad de la Cooperativa o del Banco Hipotecario del Uruguay, requerirá la decisión de la mayoría absoluta de los socios habilitados tomada mediante voto personal y secreto.

La Inspección General de Hacienda adoptará las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos reglamentaria y estatutariamente, así como el secreto del voto.

El Consejo Directivo debe confeccionar la lista de socios habilitados, las inhabilitaciones existentes y sus causas. Dicha lista se pondrá de manifiesto en lugar visible de la Cooperativa, 15 días calendario antes de la fecha en que se va a realizar la Asamblea.

Dentro de los 5 días hábiles y perentorios posteriores a la publicación del listado de referencia, podrán deducirse las impugnaciones en cuanto a las inhabilitaciones. Si dentro de dicho plazo se planteara alguna impugnación, la cuestión pasará a decisión de la Comisión Electoral, la que se pronunciara dentro del plazo de 5 días hábiles y perentorios. La decisión de la Comisión Electoral será inapelable. Si por cualquier circunstancia la Comisión Electoral no hubiere sido electa o no esté en funcionamiento, el Consejo Directivo designará inmediatamente a la Convocatoria una Comisión de tres personas que haga sus veces.

Se comunicará a la Inspección General de Hacienda la lista de socios habilitados, las inhabilitaciones y sus causas, cinco días antes de la realización de la Asamblea. De no realizarse esta comunicación lo resuelto será nulo.

**Artículo 5°** - Toda Unidad de Cooperativa de Vivienda podrá pasar del régimen del artículo 144 al del artículo 145 de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968.

La resolución deberá adoptarse por la Asamblea Extraordinaria convocada al efecto, mediante notificación personal a los socios o por medio de telegrama colacionado, comunicándole previamente a la Inspección General de Hacienda, la notificación y la comunicación deberán realizarse diez días antes de su realización.

La decisión deberá ser adoptada por la mayoría absoluta de socios habilitados mediante voto secreto, aplicándose lo previsto en los artículos anteriores en cuanto corresponda. La falta de comunicación previa de la realización de la Asamblea a la Inspección General de Hacienda, determinará la nulidad de lo resuelto. En este caso el Consejo Directivo deberá convocar nueva Asamblea, ajustándose al cumplimiento de los requisitos exigidos.

**Artículo 6°** - Los gastos y honorarios por planos, reglamentos de copropiedad y cualquier otro concepto que demande el pasaje en su caso del régimen del artículo 144 al del artículo 145 de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968, o de éste último al de aquél, serán de exclusivo cargo del Banco Hipotecario del Uruguay.

Están comprendidos en estos gastos los aportes que deberán efectuar los profesionales actuantes. En caso de otorgamiento de novaciones de la Cooperativa a sus socios, éstos podrán elegir al profesional que actuará.

Si se optase por los profesionales del Banco Hipotecario del Uruguay, esta institución se hará cargo de todos los gastos que correspondieran.

Asimismo, serán de cargo exclusivo del Banco Hipotecario del Uruguay las instrumentaciones, inscripciones o cualquier documentación que sea necesario otorgar, efectuar o conseguir para la retrocesión de la Unidades Cooperativas de Vivienda a la forma prevista en el artículo 144 de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968, y respecto de las cuales se hubieran efectuado tramites de incorporación a propiedad horizontal o se rijan por este régimen según decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983, cuando así lo decida la Asamblea extraordinaria prevista en el artículo 4° de la ley 15.853 de 24 de diciembre de 1986.

**Artículo 7°** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda que se incorporen al régimen de Cooperativas de Propietarios, deberán ajustarse al régimen de propiedad horizontal previsto en el decreto ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974.

La incorporación al régimen de propiedad horizontal se hará conforme a la norma citada en el inciso precedente, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual

se autorizo la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de esta o del permiso de construcción.

**Artículo 8º** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda que de acuerdo con el artículo anterior se incorporen al régimen de propiedad horizontal de acuerdo al decreto ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974, otorgaran su reglamento de copropiedad sobre la base de plano de mensura y fraccionamiento.

**Artículo 9º** - En el caso de cooperativas que resuelvan mantenerse en el régimen de propiedad horizontal, deberán confeccionar plano de mensura y fraccionamiento definitivo, quedando el plano otorgado conforme al artículo 6º inciso final del decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983, como plano proyecto de acuerdo, al artículo 34 del decreto ley 14.261.

Asimismo, los reglamentos de copropiedad que se hubieran otorgado de conformidad a lo previsto en el artículo 6º del decreto ley 15.501 de 21 de diciembre de 1983, por estas Unidades Cooperativas de Vivienda que continúen en el régimen de propiedad horizontal, deberán ser otorgados nuevamente en base a los respectivos planos de mensura y fraccionamiento definitivos, a que se refiere el inciso anterior.

**Artículo 10** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda a que se refiere el capítulo X de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán expedir a sus socios recibos por los pagos que estos realicen para la amortización de los préstamos hipotecarios, destinados a la construcción de vivienda.

Los recibos deberán estar firmados por el Presidente y Tesorero, sin perjuicio de lo que el Estatuto establezca al respecto.

Los duplicados de los recibos deberán ser guardados por la Cooperativa y exhibidos ante las autoridades que correspondan.

**Artículo 11** - Las elecciones del Consejo Directivo y Comisión Fiscal de las Unidades Cooperativas de Vivienda y de las Cooperativas Matrices de Vivienda se harán por votación secreta.

Las elecciones podrán ser controladas por la Inspección General de Hacienda, la que contara de considerarlo necesario con la colaboración de la Corte Electoral.

**Artículo 12** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda y las Cooperativas Matrices de Vivienda darán publicidad al padrón Electoral con treinta días de anticipación a la realización del acto eleccionario. El Padrón se pondrá en lugar visible de la Unidad o Cooperativa, sin perjuicio que cualquier socio tendrá derecho a acceder al mismo.

Hasta quince días antes podrá ajustarse el mismo, mediante reclamación de persona interesada o de las autoridades.

Al mismo tiempo que se dé a publicidad el padrón deberá comunicarse a la Inspección General de Hacienda, con fijación del día, hora y lugar de realización de las elecciones.

**Artículo 13** - La Convocatoria a elecciones se hará en lugar visible de la Cooperativa y mediante notificación personal al socio, que será firmada por este o por integrante del núcleo familiar.

**Artículo 14** - La distribución de los cargos objeto de la votación se hará por representación proporcional integral en caso de que la votación se haga por listas.

En caso contrario los cargos se adjudicarán por mayorías decrecientes.

Cualquier duda o reclamación en cuanto a la distribución de los cargos deberá ser decidida por la Comisión Electoral o quien haga sus veces, con informe previo de la Corte Electoral.

**Artículo 15** - El voto de los socios será obligatorio y deberá incluirse en el Estatuto entre las obligaciones de los socios sujetos a cumplimiento estricto, debiéndose sancionar como falta grave su incumplimiento.

**Artículo 16** - Toda Asamblea que se cite, ya sea Ordinaria o Extraordinaria, deberá ser comunicada con diez días de anticipación a la Inspección General de Hacienda y a cada socio mediante notificación personal, o en su defecto telegrama colacionado, en donde constara el Orden del Día a considerarse. Igualmente se citará a la masa social mediante la colocación de cedulones en lugar visible de la Cooperativa.

**Artículo 17** - Las Unidades Cooperativas de Vivienda deberán adecuar sus Estatutos a las disposiciones de la ley 15.853 de 24 de diciembre de 1986 y del presente decreto dentro de los 180 días de la publicación en el Diario Oficial del presente.

La Inspección General de Hacienda controlará el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior.

**Artículo 18** - La adecuación de los Estatutos, así como toda modificación de los mismos deberá seguir el mismo trámite que el de la obtención de la personería jurídica.

**Artículo 19** - Comuníquese, publíquese, etc.

SANGUINETTI - RICARDO ZERBINO CAVAJANI.

# SECCION IV

## Urbanizaciones en Propiedad Horizontal

### Ley N° 17.292

(Solo se transcriben los artículos 48 a 55, correspondientes al Título III de la Sección VII de la citada Ley).

#### SECCION VII TITULO III - URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 48 –** (Texto dado por el artículo 460 de la Ley N° 19.924 de 18/12/2020).- Las urbanizaciones desarrolladas en suelos categoría urbana o suburbana, según lo que establezcan los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, comprendidos dentro de las previsiones de la presente ley y de la normativa departamental de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por 'urbanización de propiedad horizontal', todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables.

A tales efectos, las urbanizaciones de propiedad horizontal deberán prever, en función de la estructura territorial planificada, la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos.

**Redacción anterior Artículo 48 (No vigente)**- Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal. (\*) (Redacción del inciso 1° dada por Ley N° 18.308 de 18/06/2008, artículo 83, numeral 3), ítem a).

Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal" todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo.

En los suelos categorías urbana y suburbana, para las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre los componentes de la trama de circulación pública, no podrá superar un máximo de 10.000 (diez mil) metros cuadrados. Dicha restricción no alcanza a los amezanamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008. El máximo de área referida podrá ampliarse hasta en un 100% (cien por ciento) más, en función de la estructura territorial y siempre que se asegure la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento. (\*) (Redacción del inciso actual 4° dado por Ley N° 19.670 de 15/10/2018, artículo 212).

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, en los suelos categoría suburbana, cuando así lo establezcan las Directrices Departamentales, Planes Locales, Planes Parciales o Programas de Actuación Integrada previstos en los artículos 16, 17, 19, 20 y 21 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en el inciso anterior. (\*) (Redacción del inciso actual 5° dado por Ley N° 19.670 de 15/10/2018, artículo 212).

Lo dispuesto no se restringe a la Urbanización de Propiedad Horizontal prevista en el presente artículo, y regirá cualquiera sea el régimen de propiedad de que se trate. (\*) (Redacción del inciso actual 6° dada por Ley N° 19.149 de 24/10/2013, artículo 282).

**Redacción anterior del inciso final (No vigente) dada por Ley N° 18.367 de 10/10/2008, artículo 1°:** En los suelos de categoría urbana, el área comprendida entre los componentes de la trama de la circulación pública, no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados en las actuaciones residenciales.

En los suelos de categoría suburbana, definida en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, cuando las directrices departamentales, planes locales, planes parciales o programas de actuación integrada elaborados en aplicación de la misma (artículos 16, 17, 19, 20 y 21) así lo establezcan, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal.

*Redacción original inciso final (No Vigente) agregado por Ley 18308 de 18/06/2008, Art.83, 3)c): "Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad".*

**Redacción anterior inciso 4° (No vigente) dada por Ley 19.149 de 24/10/2013, art. 282:** En los suelos categorías urbana y suburbana, para las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre los componentes de la trama de circulación pública, no podrá superar un máximo de 10.000 (diez mil) metros cuadrados. Dicha restricción no alcanza a los amanzanamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

**Redacción anterior inciso 5° (No vigente) dada por Ley 19.149 de 24/10/2013, art. 282:** Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, en los suelos categoría suburbana, cuando así lo establezcan las Directrices Departamentales, Planes Locales, Planes Parciales o Programas de Actuación Integrada previstos en los artículos 16, 17, 19, 20 y 21 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento.

**Inciso 4° original- Derogado anteriormente por Ley N° 18.308 de 18/06/2008, artículo 83, numeral 3), ítem b))**

**Texto Original del Artículo 48 (No Vigente):** Las urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

*Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal" todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.*

*Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo.*

*Cuando la autoridad municipal apruebe las referidas urbanizaciones en zonas rurales, el inmueble matriz podrá ser incorporado a la categoría de urbano o suburbano.*

**Artículo 49** - Cada uno de los bienes inmuebles deslindados en el plano de fraccionamiento respectivo como fracciones individuales -con o sin construcciones- constituirá una unidad, y se individualizará como "padrón matriz/número de unidad".

Las unidades no serán a su vez divisibles en unidades menores, ni sobreelevadas, ni en subsuelo.

No obstante, en el proyecto del conjunto, podrán reservarse macrounidades destinadas a subdividirse en etapas futuras en unidades análogas a las primeras conforme se establezca en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 50** - Cada propietario será dueño exclusivo de su lote o unidad y copropietario de los bienes afectados al uso común.

La copropiedad de los bienes comunes es inseparable de la propiedad de cada lote o unidad. La cuota parte de la copropiedad será directamente proporcional a la superficie de cada lote o unidad, salvo que otra previsión se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Serán bienes comunes, aquellos destinados al uso y goce de todos los copropietarios, tales como accesos a los lotes privados, circulaciones y conexiones entre los bienes comunes y los lotes, espacios libres destinados a actividades sociales o recreativas y sus instalaciones, los servicios generales de agua potable, saneamiento, energía, alumbrado, disposición de residuos sólidos, en la forma que

establezca el Reglamento de Copropiedad, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Los servicios comunes deberán instalarse de modo que su operación general, mantenimiento y reparación puedan realizarse desde los espacios comunes.

**Artículo 51** - Para los conjuntos inmobiliarios objeto de la presente ley, el estado de propiedad horizontal se perfecciona con:

A) El permiso municipal que aprueba el proyecto de urbanización y la habilitación municipal final de las obras de infraestructura

B) El plano de mensura y fraccionamiento horizontal cotejado por la Intendencia respectiva, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

C) La escritura de Reglamento de Copropiedad, conteniendo la hipoteca recíproca en garantía de las expensas comunes.

**Artículo 52** - Cada propietario o promitente comprador de una unidad para realizar obras en la misma, podrá solicitar por sí solo el respectivo permiso de construcción a la autoridad municipal competente, y será único y directo responsable de las obras que realice y del pago de sus aportes de seguridad social las que gravarán exclusivamente dicha unidad o lote.

La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser acompañada por una constancia de la administración de la urbanización en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 53** - La autoridad municipal reglamentará las obras mínimas de infraestructura a exigir para autorizar el registro en la Dirección Nacional de Catastro de un plano de proyecto de urbanización de propiedad horizontal. Una vez inscripto el plano proyecto y obtenido el permiso municipal para la construcción de las obras de infraestructura podrán otorgarse e inscribirse promesas de compraventa de estos bienes en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo conforme a las Leyes N° 8.733, de 17 de junio de 1931, N° 12.358, de 3 de enero de 1957, y concordantes.

**Artículo 54** - Son aplicables a este régimen todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la presente ley.

Este régimen es compatible con las normas del Capítulo III del decreto-ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y con la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, toda vez que en el financiamiento de la infraestructura, o de parte de sus construcciones, intervengan instituciones bancarias habilitadas por dichas normas.

**Artículo 55** - Las urbanizaciones que encuadren en el artículo 49 de la presente ley, ya existentes o en curso de desarrollo, podrán adecuarse y ampararse al régimen que se crea, cumpliendo todos sus extremos.

Sancionada	: 16 de enero de 2001.
Promulgada	: 25 de enero de 2001.
Publicada en "Diario Oficial"	: 29 de enero de 2001.

## Decreto 323/001

### Díctanse normas relativas a las urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

MINISTERIO DEL INTERIOR  
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA  
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PUBLICAS  
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINERIA  
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL  
MINISTERIO DE SALUD PUBLICA  
MINISTERIO DE GANADERIA, AGRICULTURA Y PESCA  
MINISTERIO DE TURISMO  
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE  
MINISTERIO DE DEPORTE Y JUVENTUD

Montevideo, 14 de agosto de 2001

VISTO: la Sección VII Título III de la Ley N° 17.292 del 25 de enero del 2001, sobre Urbanizaciones de Propiedad Horizontal;

RESULTANDO: I) que la solución adoptada por el legislador debe ser desarrollada en sus aspectos reglamentarios a los efectos de su más eficaz aplicación;

II) que la finalidad de la norma pretende dar solución a las nuevas urbanizaciones concebidas como conjuntos en los que la propiedad privada de las unidades se engarza con la copropiedad de los bienes comunes que la complementan;

CONSIDERANDO: que atento a las competencias departamentales, este Decreto se abstiene de regular aspectos concernientes a ellas tales como los tamaños de las urbanizaciones y sus unidades, y las zonas de implantación en cada territorio departamental;

ATENTO: al artículo 168 numeral 4° de la Constitución de la República

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA  
actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

#### CAPITULO I - DE LAS URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 1** - En las urbanizaciones que se amparen a la Sección VII, Título III de la Ley N° 17.292 del 25 de enero de 2001, su ubicación, parámetros de extensión, tamaño y promedio de los lotes, factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total, se regirán por las Ordenanzas Municipales, planes directores o planes de uso del suelo departamentales en lo pertinente.-

**Artículo 2** - Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Municipal respectiva.

La documentación exigible para su tramitación será la siguiente:

a) croquis de ubicación que relacione la urbanización proyectada con el entorno;

- b) plano del predio total y plano de curvas de nivel cada metro con las características del suelo y del subsuelo;
- c) anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas; todo ello con firma de Ingeniero Agrimensor;
- d) anteproyecto de Reglamento de Copropiedad, con firma de Escribano;
- e) estudio de impacto ambiental conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes y de afectación de la faja costera en su caso;
- f) anteproyecto de las redes de servicios de agua, energía eléctrica, y de otros servicios comunes previstos;
- g) forma de evacuación de las aguas pluviales;
- h) sistema previsto para evacuar las aguas servidas indicando su forma de tratamiento y disposición final;
- i) sistema previsto para la recolección de residuos;
- j) indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internas, principales o secundarias; y
- k) toda otra información requerida por las ordenanzas municipales.- (\*)

(\*) Notas:  
Ver en esta norma, artículo: 6.

### **Artículo 3** - Además de tal viabilidad municipal deberán gestionarse:

- a) ante la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), el estudio de factibilidad de provisión de agua potable por dicho organismo o por otros medios alternativos, en cantidad y calidad suficiente con relación a la población estimada de usuarios;
  - b) ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.), el estudio de factibilidad de suministro de energía eléctrica por dicho ente o por otros métodos alternativos, suficientes para la población estimada de usuarios.
  - c) ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), la factibilidad de implantar la urbanización de que se trate con respecto a las vías existentes y futuras de comunicación, carreteras, caminos nacionales, vías fluviales o marítimas, puertos, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc.
- Dichos organismos deberán certificar las conclusiones resultantes a efectos de su presentación ante la Intendencia Departamental.-

**Artículo 4 (\*) ver nota al pie** - Conforme a lo dispuesto por la Ley N° 16466, en los proyectos urbanísticos de más de cien hectáreas, en ubicaciones determinadas por el Decreto N° 435/94 de fecha 21 de setiembre de 1994, los interesados deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente un estudio de impacto ambiental.

Cuando se trate de desarrollos en la faja de defensa costera, deberá solicitarse la autorización previa del mismo Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (art. 153 de la ley N° 14859 en la redacción del art. 193 de la ley N° 15.903, artículo 393 de la Ley N° 17.296) y de la Dirección de Hidrografía si las soluciones encuadran en el ámbito de su competencia.-

En las situaciones indicadas, no podrán iniciarse las tareas, construcciones u obras, sin las autorizaciones previas que correspondieren.-

---

**(\*) Nota:** Según el Art. 2, num.24) del Decreto N° 349/005 de 21/09/2005 reglamentario de los arts. 6 y 7 de la Ley N°16.466:

*“Artículo 2.- (Ambito de aplicación). Requerirán la Autorización Ambiental Previa, las actividades, construcciones u obras que se detallan a continuación, sean las mismas de titularidad pública o privada:*

*(...)*

*24) Implantación de complejos y desarrollos urbanísticos de más de 10 (diez) hectáreas y aquellos de menor superficie cuando se encuentren a una distancia de hasta 2000 (dos mil) metros del borde de la suburbana de un centro poblado existente, incluyendo los fraccionamientos con destino a la formación o ampliación de un centro poblado y el establecimiento de clubes de campo o fraccionamientos privados.*

*(...)”*

**Artículo 5** - La declaración de la factibilidad ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE) y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), las autorizaciones ambientales, así como la viabilidad municipal, podrán tramitarse en forma paralela, con excepción de las correspondientes a inmuebles ubicados dentro de la faja de defensa de costas las que se regirán por lo dispuesto en el artículo 117 de la ley 16.462, de 11 de enero de 1994.-

Los pronunciamientos de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE) y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), deberán expedirse dentro del término de 90 días corridos contados desde que los interesados hayan presentado la solicitud con la documentación en forma. Vencido dicho término sin que se haya dictado resolución expresa, el silencio de la Administración se tendrá como aprobación tácita, sin perjuicio de la suspensión del plazo referido cuando ésta observe los elementos documentales presentados o solicite ampliación de los mismos.-

En cuanto a las autorizaciones ambientales se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

**Artículo 6** - Compete a la Intendencia respectiva aprobar la viabilidad del proyecto referido en el artículo 2º del presente reglamento, y otorgar el Permiso de Construcción para las obras de infraestructura.

Dicho Permiso de Construcción es el acto que determina desde el punto de vista técnico la regularidad de las obras de infraestructura proyectadas para el conjunto o, en caso de programas cuyo desarrollo se plantee en más de una etapa, las proyectadas para la etapa considerada.-

**Artículo 7** - Compete a la autoridad municipal reglamentar con carácter general las obras mínimas de infraestructura a que se refiere el artículo 53 de la Ley que se reglamenta.-

Hasta tanto no se dicten las referidas reglamentaciones generales, el plano-proyecto será inscribible en la Dirección Nacional de Catastro y sus oficinas delegadas, con la aprobación por la Intendencia respectiva del Permiso de Construcción de las obras de infraestructura.-

## CAPITULO II - DE LAS UNIDADES

**Artículo 8** - Las unidades privadas estarán constituidas por el lote con o sin construcciones. La descripción y deslinde de la unidad constará en el plano-proyecto que se confeccionará una vez obtenido el permiso de construcción de las obras de

infraestructura, y en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento que se levantará una vez habilitada la infraestructura referida.

Todas y cada una de las unidades deberán tener salida independiente a alguna vía de circulación vehicular interna o externa.-

**Artículo 9** - Las construcciones a realizarse en las unidades requerirán Permiso de Construcción independiente para cada una de ellas.

Los titulares de compromisos de compraventa inscriptos al amparo de lo previsto en el artículo 53 de la ley que se reglamenta, podrán ejecutar obras en sus respectivas unidades conforme a lo establecido en el artículo 52 de la misma, solicitando la constancia prevista en dicha norma -hasta tanto no se otorgue el Reglamento de Copropiedad- al propietario de la urbanización.

Al solicitar un permiso de construcción después de alcanzado el estado de propiedad horizontal, se deberá adjuntar una constancia expedida por la administración de la urbanización, acreditando que el proyecto cumple con las condiciones pautadas en el Reglamento de Copropiedad.-

Tales obras se considerarán incorporadas al régimen de propiedad horizontal de la ley N° 17.292, una vez que el conjunto inmobiliario haya cumplido con los extremos previstos en el artículo 51.-

**Artículo 10** - Las construcciones y mejoras que se realicen en las unidades pertenecerán al propietario de la respectiva unidad por el principio de la accesión.

Las edificaciones realizadas en las unidades no necesitarán asentarse en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento, asentándose en los planos arquitectónicos correspondientes a su propio permiso de construcción.-

### CAPITULO III - DE LOS PLANOS

**Artículo 11** - El plano-proyecto, así como el definitivo de mensura y fraccionamiento, se inscribirán en la Dirección Nacional de Catastro o en las oficinas delegadas correspondientes al lugar de ubicación del inmueble matriz.-

**Artículo 12** - El plano-proyecto llevará como título "PLANO-PROYECTO". y como subtítulo "URBANIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY N° 17.292", y deberá confeccionarse con las mismas exigencias formales que el plano definitivo de fraccionamiento en lo pertinente.

Las construcciones a realizarse en los bienes comunes deberán constar en el plano proyecto y serán graficadas en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento.-

**Artículo 13** - Una vez inscripto el plano-proyecto, la Dirección Nacional de Catastro determinará los Valores Reales (provisionales) de las unidades.

La Dirección Nacional de Catastro hará los avalúos separadamente para cada una de las unidades.

Cuando se habiliten construcciones en cada una de las unidades se procederá a tasar las mismas y reaforar su Valor Real.-

**Artículo 14** - A partir de la fecha de la habilitación final de las obras de infraestructura el plano-proyecto no podrá ser utilizado para el otorgamiento de nuevos actos y contratos relativos a los bienes comprendidos en el mismo.-

**Artículo 15** - El plano definitivo de mensura y fraccionamiento deberá llenar los siguientes requisitos:

Llevará como título "PLANO DE MENSURA" y como subtítulo "FRACCIONAMIENTO - URBANIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 17292."

Contendrá plano de mensura del predio (padrón matriz) a escala reglamentaria. Contendrá las áreas discriminadas de cada una de las unidades objeto de propiedad individual y de cada una de las superficies con destino al uso común, no teniendo en cuenta las áreas edificadas o a edificar. La Dirección Nacional de Catastro, de entenderlo pertinente, dictará las normas para que dicha información sea expresada en los gráficos de forma homogénea.

Deberá ajustarse, en lo pertinente, a las normas establecidas en el Decreto N° 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura).

Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar las unidades y los bienes comunes, en metros y centímetros las lineales y en metros cuadrados y decímetros cuadrados las superficiales.-

**Artículo 16** - Las unidades podrán agruparse por manzanas a las que se les asignará una letra.

Las unidades se individualizarán con números y los bienes comunes con letras.

La Dirección Nacional de Catastro individualizará las unidades objeto de propiedad individual como "Padrón Matriz/Manzana/Unidad", si correspondiere.-

**Artículo 17** - Si el programa de la urbanización se cumpliera en etapas, al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo correspondiente a la misma, a efectos de configurar a su respecto el estado de propiedad horizontal conforme al artículo 51 de la ley que se reglamenta.-

**Artículo 18** - Las macrounidades referidas en el artículo 49 de la ley que se reglamenta, en tanto no se tramite su subdivisión, serán consideradas como una unidad más de la urbanización.

El Reglamento de Copropiedad regulará las condiciones en que participarán las macrounidades referidas en la administración y mantenimiento de la copropiedad hasta tanto sean objeto de subdivisión.-

**Artículo 19** - Cuando se constataren diferencias entre los datos resultantes del plano-proyecto y los del plano definitivo de mensura y fraccionamiento, así como cuando se haya alterado la naturaleza y destino de los bienes comunes, los instrumentos otorgados con anterioridad al plano definitivo deberán ser rectificadas. Los Reglamentos siempre deberán ajustarse a la mensura definitiva, pero en los demás documentos tales rectificaciones podrán obviarse cuando las diferencias de superficies no excedan del cinco por ciento (5%).-

**Artículo 20** - No podrá crearse ninguna unidad, ni vía de circulación que constituya el único acceso a las mismas o a la urbanización, sobre terrenos total o parcialmente inundables o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima de las mas altas crecientes conocidas, ni en la faja de 150 metros costanera de los ríos, arroyos, lagunas del dominio publico, Río de la Plata y Océano Atlántico.-

**Artículo 21** - Cada propietario o promitente comprador, cumpliendo con las exigencias del Reglamento de Copropiedad y el permiso de construcción municipal, podrá construir en altura y en subsuelo hasta los límites permitidos por tales

normativas, sin que ello implique subdivisión en nuevas unidades o creación de nuevas unidades derivadas.-

**Artículo 22** - La Dirección Nacional de Catastro al inscribir los planos, controlará que los mismos contengan la aprobación por la autoridad municipal respectiva de acuerdo a los artículos 51 y 53 de la ley que se reglamenta.-

#### CAPITULO IV - DE LAS FINANCIACIONES BANCARIAS

**Artículo 23** - Las instituciones financieras referidas en las Leyes números 14261 del 3 de setiembre de 1974 y 16760 del 16 de julio de 1996, dentro de las demás normas legales y reglamentarias específicas de su propia actividad, podrán otorgar créditos hipotecarios destinados a financiar las construcciones de todo o parte de la infraestructura, de los bienes comunes, y/o de las construcciones en las unidades de estas urbanizaciones.-

Sin perjuicio de tales créditos y de su garantía hipotecaria, podrán otorgar novaciones, ampliaciones de crédito o créditos independientes a los adquirentes de las unidades para sus construcciones respectivas, con la garantía hipotecaria de las mismas.-

**Artículo 24** - Cuando se otorgue un crédito hipotecario para dichas obras, serán aplicables en lo pertinente las normas del capítulo III de la Ley 14261 en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay, y las de la Ley 16760 respecto de las instituciones financieras autorizadas en ésta última.-

En esos casos, la incorporación de la totalidad del inmueble al estado de propiedad horizontal de la ley que se reglamenta, se operará con el otorgamiento de las escrituras de crédito hipotecario y del Reglamento de Copropiedad, previa inscripción del plano-proyecto y el empadronamiento respectivo.

A tales efectos, para la inscripción en la Dirección Nacional de Catastro del plano-proyecto, se establecerán las siguientes constancias:

a) el número y fecha del permiso de construcción de la infraestructura común, y en su caso, de las demás obras objeto del crédito;

b) nota en el gráfico, suscrita por el Ingeniero Agrimensor y representante de la institución financiera haciendo constar la existencia de la tramitación del crédito en relación a dichas obras.

#### CAPITULO V - DEL AMPARO A LA LEY N° 17292

**Artículo 25** - Las urbanizaciones que encuadren en lo previsto por el artículo 48 de la Ley N° 17292, ya existentes o en curso de desarrollo, cualquiera sea la forma jurídica solicitada inicialmente, podrán ampararse al régimen de Propiedad Horizontal previsto en la sección VII, título III, de la ley que se reglamenta.

A tal efecto solicitarán al Intendente respectivo la adecuación de sus permisos de construcción a la nueva normativa y la oportuna habilitación final de sus obras de infraestructura. Dicha habilitación se podrá solicitar también por etapas, en la forma prevista en la presente reglamentación.-

**Artículo 26** - Si las urbanizaciones preexistentes o en curso de desarrollo hubieren sido habilitadas en el régimen de la ley N° 10751, los copropietarios solicitantes incluidos en el mismo deberán acreditar la aprobación previa de su Asamblea de acogerse al régimen de la nueva ley, resuelta con el quórum de dos tercios (2/3) de

integrantes que representen tres cuartos (3/4) del valor del inmueble. La realización de la Asamblea y los cómputos deberán certificarse notarialmente.-

En las urbanizaciones preexistentes o en curso de desarrollo que aún no hubieran alcanzado el estado de propiedad horizontal por la ley N° 10751, la solicitud de cambio de régimen deberá efectuarse por parte de los propietarios del inmueble, con certificación notarial o registral que acredite su legitimación.

Si las urbanizaciones preexistentes, o en curso de desarrollo, hubieren sido parcialmente habilitadas en el régimen de la ley N° 10.751, se registrarán por los párrafos precedentes en cuanto respectivamente les correspondiere.-

**Artículo 27** - Si una urbanización con similares características de aquellas que se reglamentan, que se hubiere planteado o autorizado bajo otra forma aprobada por la autoridad municipal correspondiente (barrios cerrados, clubes de campo, etc), deseara convertirse al régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 17.292, presentará tal solicitud, firmada por los propietarios, con certificado notarial o registral que acredite su legitimación.-

**Artículo 28** - De conformidad con el artículo 50 de la ley que se reglamenta, las circulaciones, accesos, espacios libres y otros bienes comunes, son objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales. Además de los bienes comunes referidos en el artículo 50 de la ley N° 17292, debe entenderse que tienen tal carácter todos aquellos que por su naturaleza o destino sean afectados al uso y servicio de los copropietarios, salvo expresa previsión en contrario del Reglamento de Copropiedad.

En caso de que, por un régimen inicial diferente al de la ley que se reglamenta, se hubieran cedido calles y espacios a favor de la Intendencia respectiva, previamente a la conversión al régimen de la Ley N° 17292 del 25 de enero del 2001, los mismos se desafectarán del dominio público por el procedimiento pertinente, retrovirtiendo al dominio de los propietarios con la única finalidad de incorporarlos como bienes comunes a la copropiedad.-

**Artículo 29** - Después de otorgada la habilitación final de la infraestructura, confeccionado e inscripto el plano definitivo de mensura y fraccionamiento y otorgado e inscripto el Reglamento de Copropiedad, las partes deberán adecuar en lo pertinente los actos y contratos anteriores, ajustándolos de conformidad a las normas del nuevo régimen legal.-

**Artículo 30** - Comuníquese, publíquese, etc.-

BATLLE - GUILLERMO STIRLING - DIDIER OPERTTI - ALBERTO BENSION - LUIS BREZZO - ANTONIO MERCADER - LUCIO CACERES - SERGIO ABREU - ALVARO ALONSO - LUIS FRASCHINI - MARTIN AGUIRREZABALA - ALFONSO VARELA - CARLOS CAT - JAIME TROBO

Promulgado : 14 de agosto de 2001.

Publicado en "Diario Oficial" : 21 de agosto de 2001.

# SECCION V

## Desafectación de Propiedad Horizontal

### Ley N° 16.871

(Solo se transcriben los artículos 14 y 15 de la citada Ley).

**Artículo 14** - (Desafectación).- El propietario que ha adquirido todas las unidades de un edificio o bloque independiente, los copropietarios unánimemente, o en los casos de vetustez y destrucción según los artículos 22 y 23 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, podrán convertir el régimen de propiedad horizontal en propiedad ordinaria.

En tal caso se procederá de la siguiente manera:

A) Cancelarán todas las inscripciones registrales vigentes que afectaren las distintas unidades mediante los procedimientos legales que correspondiere aplicar.

B) Presentarán la solicitud de la desafectación en la Dirección Nacional de Catastro o en sus oficinas, acompañada del plano de mensura de la propiedad ordinaria reconvertida o con la copia actualizada de un plano anterior al régimen horizontal, si lo hubiere y sirviere a tal fin. La citada oficina clausurará el plano de mensura y fraccionamiento horizontal y registrará el correspondiente a la propiedad ordinaria.

C) Tratándose de edificio regido por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, deberá previamente obtenerse la modificación de la habilitación de la propiedad horizontal.

D) La conversión al régimen ordinario se otorgará en escritura pública, en la que se relacionará el trámite catastral, el municipal en su caso y se inscribirá en el Registro de la Propiedad pertinente.

E) El Registrador matriculará la propiedad ordinaria de acuerdo con la presente ley y clausurará la horizontal, relacionándolas.

**Artículo 15** - (Desafectación de una unidad).- En los casos en que un bien común se destine a unidad independiente de los copropietarios o que el bien individual se destine a bien común, o que un bien individual se amplíe integrándolo con un bien común, se abrirá o modificará la matrícula según corresponda. En la escritura de declaratoria o en la modificación del reglamento de copropiedad, en su caso, se hará constar:

A) La autorización municipal que habilite la mutación.

B) La modificación registrada en las Oficinas del Catastro del plano de mensura y fraccionamiento horizontal. Si no cambia la configuración del bien se podrá registrar certificado de agrimensor o ingeniero agrimensor que constate esa circunstancia.

C) El certificado expedido por las oficinas catastrales de empadronamiento y avalúo si se refiere a una nueva unidad, de avalúo si se refiere a una unidad ampliada, y de

clausura de padrón y nuevo avalúo de las unidades si se tratare de ampliación o transformación de bienes individuales en comunes.

En los casos de incorporación según el decreto-ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, se omitirá la autorización municipal.

En todos los casos las oficinas catastrales comunicarán a los respectivos Municipios los cambios ocurridos a fin de que tomen nota en los permisos municipales y los consideren a los fines tributarios.

El Registrador relacionará las matrículas nuevas con las clausuradas o modificadas.

Las mutaciones del régimen horizontal previstas en el presente artículo y en el artículo anterior serán inoponibles a los terceros con derechos vigentes registrados, perjudicados por los cambios relacionados, que no los hubieren consentido.

Sancionada	: 16 de setiembre de 1997.
Promulgada	: 28 de setiembre de 1997.
Publicada en "Diario Oficial"	: 10 de octubre de 1997.

## **SECCION VI**

### **Expropiación en Propiedad Horizontal**

#### **Ley N° 3.958**

(Solo se transcriben los artículos 15 y 18 de la citada Ley, en su redacción dada por los Artículos 354 y 355 respectivamente de **la Ley 19.355 de 19/12/2015**).

**Artículo 15** - (Redacción general dada por el art. 354 de la Ley 19.355 de 19/12/2015) - En cada caso de expropiación, la autoridad respectiva mandará formar expediente y ordenará previamente el levantamiento de un gráfico parcelario de los inmuebles que se requieran para la obra proyectada, indicando departamento, número de padrón y el área afectada, a cargo de los funcionarios u oficinas técnicas de su dependencia.

Sin perjuicio del gráfico parcelario de la obra, en los casos de expropiaciones parciales de inmuebles deberá levantarse por separado un plano de mensura para expropiación, en el que se determinarán la parcela o parcelas a expropiarse, el cual será registrado en la Dirección Nacional de Catastro.

En los casos de expropiaciones totales, se podrá utilizar el último plano inscripto del inmueble a expropiar. Asimismo aquellos planos que se hubiesen levantado en oportunidad de iniciar el procedimiento expropiatorio de un inmueble, cuyo proceso haya caducado según lo establecido en el artículo 20 de la presente ley, podrán ser utilizados en caso de reiniciarse el trámite expropiatorio.

Una vez confeccionado el anteproyecto y el gráfico parcelario a que refieren los incisos precedentes, se mandará poner de manifiesto por el término de ocho días notificándose a los propietarios, sin perjuicio del emplazamiento que se hará a través de edictos que se publicarán en el Diario Oficial y en otro periódico de circulación en el departamento de radicación del inmueble. De esos edictos se dejará constancia en el expediente correspondiente, agregándose las publicaciones de práctica.

Los propietarios de los inmuebles deberán denunciar en el acto de notificación o dentro de los ochos días siguientes, la existencia de personas que tengan derechos reales o personales consentidos por dichos propietarios con respecto a la cosa expropiada. El incumplimiento de esta obligación hará recaer la responsabilidad reparatoria sobre el propietario omiso en esta obligación.

En los casos de expropiación parcial de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal se procederá de la siguiente manera:

A) Cuando se afecten bienes comunes se formará un expediente único por toda la fracción a expropiar del padrón matriz. Las notificaciones del trámite expropiatorio se harán a la copropiedad del edificio en la persona de su administrador o representante; en caso de que no lo hubiere se notificará a los propietarios de las unidades que integran la copropiedad.

“En los casos en los cuales la copropiedad otorgue la ocupación y no se pueda suscribir la escritura de traslación de dominio de las cuotas partes

de los bienes comunes por inconvenientes en la titulación del bien o algún otro impedimento formal, la Administración podrá iniciar expedientes para cada una de las unidades habilitadas y proceder a suscribir el acta o escritura de expropiación en vía administrativa de sus cuotas partes, continuando en vía judicial las que se encuentran impedidas.

Cuando la expropiación de bienes comunes se trate de usos exclusivos la posesión la otorgará el usufructuario del bien". (\*) *(Incisos 2° y 3° del Literal A agregados por el Artículo 338 de la Ley N° 19.924 de 18 de diciembre de 2020).*

B) Cuando se afecten unidades de propiedad individual, se iniciará expediente por cada una de las unidades afectadas, además del que corresponda por los bienes comunes afectados.

C) Con la escrituración a favor del organismo expropiante dichas fracciones quedarán desafectadas del régimen de propiedad horizontal.

En estos casos se podrá actuar con el plano de propiedad horizontal cuando esté deslindada la fracción afectada o en su defecto, con el plano de expropiación del padrón matriz.

D) Cuando la expropiación afecte solo bienes comunes, a los efectos registrales, la superficie afectada se considera desafectada del régimen de propiedad horizontal con la inscripción de la escritura pública o acta notarial respectiva.

E) Cuando la expropiación afecte la totalidad de las unidades individuales, el organismo expropiante podrá convertir el régimen de Propiedad Horizontal en propiedad ordinaria procediendo de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, con excepción de lo indicado en el literal C) de dicho artículo. En caso de tratarse de un inmueble a ser incorporado al dominio público, tampoco corresponderá la aplicación de los literales D) y E) de dicho artículo.

F) Cuando la expropiación afecte una unidad individual, el organismo expropiante podrá demandar judicialmente el otorgamiento de la modificación del Reglamento de Copropiedad si correspondiere, en cuyo caso el Juez otorgará el instrumento por ante el escribano que designe el organismo expropiante. Para la desafectación de las unidades, se procederá de acuerdo a lo indicado en el artículo 15 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, con excepción de lo estipulado en el literal A) de dicho artículo.

El Plano de Remanente de Expropiación y Modificación de Propiedad Horizontal, podrá ser confeccionado por composición gráfica, no rigiendo la obligación de verificar la concordancia de los límites dispuesta por el artículo 286 de la Ley N° 12.804, de 30 de noviembre de 1960. Dicho plano servirá de base para modificación del Reglamento de Copropiedad".

“Podrá prescindirse de las publicaciones por medio de edictos si el propietario del bien designado para expropiar, al notificarse de la respectiva resolución, acredita fehacientemente mediante el título y la información registral correspondiente, la legitimación sobre el inmueble a expropiar y acepta en el mismo acto el monto de la

indemnización a percibir. Esta actividad se consignará por acta que formará parte del expediente, a partir de la cual se dictará la resolución de expropiación y se otorgará la correspondiente escritura de enajenación". (\*) (Inciso final agregado por Ley 19.355 de 19/12/2015, art. 368).

**Redacción anterior del Art. 15 (No vigente) dada por Ley 17.269 de 21/02/2001, art. 278:** "En cada caso de expropiación la autoridad respectiva mandará formar expediente, ordenando previamente el levantamiento por los funcionarios u oficinas técnicas de su dependencia de un plano de los terrenos o edificios que se requieran para la obra proyectada, indicando departamento, número de padrón y área.

Sin perjuicio del plano o trazado general de la obra, deberá confeccionarse un plano de mensura en que se determinará la parcela o parcelas a expropiarse, el cual, registrado en la Dirección Nacional de Catastro, encabezará el respectivo expediente de expropiación que se formará a cada inmueble.

Una vez ejecutados el anteproyecto y plano parcelario a que refieren los incisos que anteceden, se mandarán poner de manifiesto por el término de ocho días, notificándose personalmente a los propietarios, sin perjuicio del emplazamiento que se hará por las publicaciones por medio de edictos con las indicaciones del caso sobre el inmueble a expropiar. Dichos edictos se publicarán en el Diario Oficial y en un periódico de los de mayor circulación en el departamento. De estos edictos se dejará constancia en cada expediente, agregándose las publicaciones de práctica.

Los propietarios de los inmuebles deberán denunciar en el acto de notificación o dentro de los ocho días siguientes la existencia de personas que tengan derechos reales o personales consentidos por dichos propietarios con respecto a la cosa expropiada. El incumplimiento de esta obligación hará recaer la responsabilidad reparatoria sobre el propietario omiso en esta obligación".

**Artículo 18 -** (Redacción dada por el art. 355 de la Ley 19.355 de 19/12/2015) - Fijado con arreglo al artículo 16 el trazado definitivo de la obra, la Administración tasará con arreglo a la presente ley y por medio de su personal técnico, los bienes sujetos a expropiación.

La tasación que así resulte será notificada a los propietarios o a sus representantes legales, quienes deberán manifestar, dentro del término de quince días, si la aceptan o no, so pena de lo establecido en el artículo 39, especificando lo que pretenden como indemnización, comprensiva del valor del inmueble y los daños y perjuicios que se ocasionen con expresión de fundamento.

En caso de presentarse oposición a la indemnización, no serán incorporados al expediente administrativo tasaciones o informes, presentados por los propietarios, que se aparten de las disposiciones de la presente ley y que no estén suscritos por egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria. El plazo será de 30 días en el caso de menores e incapaces. El silencio se tendrá por aceptación.

En los casos de expropiaciones de bienes comunes de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, se notificará la tasación a la copropiedad, debiendo convocarse a la Asamblea de Copropietarios con ese orden del día, dentro del plazo de diez días. La Asamblea requerirá el voto de dos tercios del número total de copropietarios, que representen por lo menos tres cuartos del valor del inmueble fijado por la Dirección Nacional de Catastro para aceptar la tasación, lo que deberá comunicarse a la Administración dentro del término de veinte días contados a partir de la fecha de la Asamblea. La falta de comunicación implicará aceptación de la tasación.

Si no hubiera sido posible notificar al propietario o a su representante, ya sea por ausencia o por cualquier otra causa, o si notificado manifestase su disconformidad con la tasación, se dejará constancia en el expediente, que será remitido a la Oficina competente o funcionario que corresponda, a fin de que se inicie el respectivo juicio de expropiación.

En caso de aceptación expresa o tácita de la tasación, se procederá de inmediato a la escrituración de la expropiación y pago simultáneo de la indemnización. Si a pedido de la parte expropiada y de conformidad con el informe

técnico del organismo expropiante, se debiera extender la fecha de entrega del inmueble, por causa justificada, se podrá suscribir un contrato de comodato simultáneamente al otorgamiento de la escritura de expropiación, hasta por un plazo máximo de ciento veinte días. En tal caso, en garantía de cumplimiento de las obligaciones contraídas por el expropiado, se retendrá del monto de la indemnización, la suma que la Administración estime conveniente para cada caso concreto, monto que se liberará al expropiado simultáneamente al vencimiento del Comodato y la entrega efectiva del inmueble".

# **CAPÍTULO II**

## **Resoluciones de la Dirección de Catastro**

### **SECCIÓN I**

#### **Empadronamiento**

#### **Resolución N° 107/970**

#### **Normas de empadronamiento**

Montevideo, 2 de junio de 1970.

VISTO : Que no se cumplen las disposiciones en materia de asignación de los números de padrones de los inmuebles de propiedad en común, de acuerdo con la ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946:

CONSIDERANDO : Que el decreto reglamentario de la ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946 establece normas claras en materia de asignación de padrones;

ATENTO : A que se debe ordenar la regularización del empadronamiento actual de los inmuebles divididos en Propiedad Horizontal;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

DECRETA :

**1º)** - Reitérese al Departamento de Propiedad Horizontal de la División Capital, al Departamento Urbano y Suburbano de la División Interior y a las Oficinas Departamentales de Catastro del interior del país, el texto del Artículo 4º del Decreto del Poder Ejecutivo de 16 de enero de 1947, que establece : "Artículo 4º.- Los edificios que vayan a ser enajenados por pisos o departamentos, una vez que la Oficina de Empadronamiento tome nota de este destino, se empadronarán en la forma siguiente: A) se asignará al inmueble principal, un padrón matriz de acuerdo con las normas actualmente vigentes.- B) Los pisos o departamentos serán identificados con doble número: el primero será el del padrón matriz y el segundo el que le corresponda dentro de cada edificio. Esa numeración será precedida de esta leyenda: "Propiedad Horizontal".-

**2º)** - Todos los empadronamientos que se realicen a partir del 1º de junio de 1970, deberán efectuarse de acuerdo con esta norma.

**3º)** - Para el caso de edificios construidos sobre terrenos que comprendan más de un padrón, previo a la valuación del edificio de propiedad común, de acuerdo a la ley N° 10.751, se regularizará la situación catastral del terreno, fusionándose los predios en uno solo al que se asignará el padrón menor.-

**4º)** - Para los casos anteriores a este decreto, se modificará el empadronamiento realizado, ajustándose al Artículo 4º del decreto del Poder

Ejecutivo de 16 de enero de 1947, transcripto, pudiéndose colocar entre paréntesis y a continuación del padrón indicado, el número de padrón que se había asignado al piso o departamento.-

**5º) -** Comuníquese a las reparticiones indicadas en el artículo 1º de este decreto, librándose por Secretaría la correspondiente circular.-

## **Resolución N° 124/971**

### **Empadronamiento de edificios en bloques**

Montevideo, 15 de junio de 1971.

VISTA la situación que se ha planteado con respecto a la asignación de números de padrón a las unidades de inmuebles que se subdividen bajo el régimen de propiedad horizontal establecido por la ley N° 10.751 del 25 de junio de 1946, y que están integrados por diversos bloques construidos sobre un mismo inmueble individualizado con un solo padrón.

RESULTANDO que esta situación ya se ha planteado en algunos casos y que se han venido formulando diversas consultas sobre el problema, en casos de inmuebles construidos por las Cooperativas de Viviendas previstas por la Ley de Viviendas.

CONSIDERANDO que la Ley N° 10.751 del 25 de junio de 1946, como su reglamentación del 16 de enero de 1947, no prevén esta situación, generándose así una laguna normativa que debe ser subsanada aplicando criterio concordante con lo dispuesto por el artículo 4º de la citada reglamentación.

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

DECRETA:

**Artículo 1º -** Recomendar que en el caso de subdivisión de inmuebles constituidos por más de un bloque de edificación, y levantados en un terreno individualizado por un solo padrón, en el régimen de propiedad horizontal, se sugiere la conveniencia de subdividir el inmueble adjudicando una parcela determinada con número de padrón matriz para cada bloque.

**Artículo 2º -** Para el caso que la recomendación dispuesta en el artículo anterior no fuera aplicable, se autoriza a identificar las distintas unidades de la siguiente manera: en primer término la designación de "Propiedad Horizontal"; en segundo término el número de padrón matriz; en tercer término la identificación por medio de una letra mayúscula del bloque; y en cuarto término el número correspondiente a la unidad; en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4º del Decreto de 16 de enero de 1947.

**Artículo 3º -** Recomendar a todas las autoridades municipales de todo el país, que exijan la identificación de cada bloque de edificación en su parte exterior del edificio con la letra correspondiente, de acuerdo con el artículo anterior, y en lugar aparente.

**Artículo 4º** - Comuníquese al Ministerio de Economía y Finanzas y a las autoridades municipales de todo el país, y líbrense circular a todas las Oficinas Catastrales que tienen intervención en la materia.

## **Resolución N° 674/982**

### **Ampliatoria de la Resolución N° 124/971**

Montevideo, 24 de mayo de 1982.

VISTO: la Resolución N° 124 de fecha 15 de junio de 1971 de esta Dirección General, relativa a la identificación de las unidades de inmuebles subdivididos bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley 10.751) e integrados por diversos bloques construidos sobre un mismo inmueble, individualizado con un único padrón.

CONSIDERANDO: que es necesario complementar las normas establecidas por dicha Resolución, a los efectos de contemplar situaciones no previstas en la misma así como hechos recogidos por la experiencia, y que fundamentos de conveniencia para el Estado, aconsejan reglamentar;

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

RESUELVE:

**1º)** - Recomendar a las autoridades municipales del país, que en la aplicación del régimen de identificación de bloques, que comprendan las distintas unidades que integran los predios subdivididos en régimen de propiedad horizontal (Ley 10.751), se utilicen las letras simples del abecedario español (con exclusión de la CH y LL).

Para el caso en que el número de bloques existentes sobrepase el número de letras simples del abecedario, se utilizará el sistema de identificación con doble letra, repitiendo las letras del abecedario a continuación de la letra madre inicial (ejemplo para la letra A; AA; AB; AC; AD; etc., etc.) en forma correlativa hasta agotar el número de letras disponibles.

**2º)** - En los demás aspectos relativos al régimen de identificación referido, se aconseja la aplicación de las restantes normas previstas por la Resolución N° 124 de fecha 15 de junio de 1971, de esta Dirección General.

**3º)** - En forma complementaria se recomienda disponer la obligatoriedad de implantar en las entradas o accesos a los diversos sectores de los complejos habitaciones letreros o carteles debidamente iluminados, los que deberán hacer referencia a la ubicación de los diversos bloques y su identificación literal dentro de los respectivos sectores, relacionándolos mediante flechas indicativas con los bloques de los sectores linderos;

**4º)** - Comuníquese al Ministerio de Economía y Finanzas; Intendencias Municipales de todo el país; y Congreso Nacional de Intendentes. Cumplido, líbrense circulares a las Oficinas Departamentales, y archívese.

El Director General del Catastro Nacional

## Resolución N° 51/996

### Modificación en los asientos catastrales, en los empadronamientos que no se ajusten a las normas.

Montevideo, 9 de setiembre de 1996.

#### VISTO Y CONSIDERANDO:

I) que se ha apreciado que respecto de inmuebles en régimen de Propiedad Horizontal, existen unidades que, además del padrón matriz, se las identifica por un número de una sola cifra o por una letra;

II) que el párrafo segundo del literal h) del artículo 9° del Decreto N° 945/974 de 21 de noviembre de 1974, establece que: “Los pisos o departamentos se individualizarán con un número de orden, designándose a los de planta baja del 001 al 099, a los del primer piso del 101 al 199, a los del segundo piso del 201 al 299 y así sucesivamente. Los locales o departamentos ubicados en el subsuelo se individualizarán de la siguiente forma: primer subsuelo SS 101 al SS 199, segundo subsuelo del SS 201 al SS 299 y así sucesivamente. “

III) que se entiende que la normativa referida es aplicable con carácter general, incluso para situaciones preexistentes a la misma;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

#### RESUELVE

**1º)** Establecer que respecto de las situaciones indicadas en el numeral I) de la presente resolución, se aplique el criterio previsto en el literal h) del artículo 9° del Decreto 945/74.

**2º)** Disponer que se efectúen las correspondientes modificaciones en los asientos catastrales.

**3º)** En oportunidad de expedirse cédulas catastrales de los padrones comprendidos en la mencionada situación, se hará constar el número de padrón anterior que se modifica, y en su caso, el número de padrón individual de la unidad si hubiese existido.

**4º)** En caso que alguna dependencia deba proceder conforme a lo precedente, deberá dar cuenta a la Dirección General para su oportuna comunicación a la Intendencia Municipal y a la Dirección General de Registros.

**5º)** Notifíquese la presente a División Catastro Montevideo, División Catastro Interior, División Cartografía y Oficinas de Catastro del Interior.

Cumplido, archívese.

El Director General del Catastro Nacional

## **SECCIÓN II**

### **Aforo Inmobiliario**

#### **NORMAS PARA EL CALCULO DE CUOTAS ABSTRACTAS EN MILÉSIMAS**

#### **MANUAL PARA LOS SRES. AGRIMENSORES**

**1973**

La agilización del comercio de la vivienda por influencia de la Ley N° 13.870 que estableció facilidades para la transformación de inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal según la Ley N° 10.751, requiere la adopción de procedimientos ágiles para permitir el fluir de las transacciones, que el Estado ha procurado facilitar, incluso exonerándolas en la mayoría de los casos, del impuesto de las transmisiones inmobiliarias.

La reglamentación de la Ley N° 10.751 por Decreto de 16 de enero de 1947 prevé la asignación autogenerada del padrón de cada unidad en que se subdivide el inmueble, estableciendo en su artículo 4° que se hará con el padrón matriz y el número que le corresponda dentro de cada edificio, sistema que se ha impuesto hace dos años por esta Dirección General-.

Por su parte, el Artículo 4° de la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946 establece que el derecho de cada propietario sobre los bienes será proporcional al valor del departamento.

Esta proporción que de acuerdo a la ley puede ser establecida por acuerdo de partes o sobre las bases de los aforos inmobiliarios, según los modernos sistemas catastrales corresponde que sea establecida por cuotas abstractas expresadas tal como indican los principales tratadistas en la materia, fijando un módulo de proporcionalidad que permita establecer el valor relativo de las unidades.

A) - Por este sistema, en los planos de mensura y subdivisión de los edificios, trazados por Agrimensores y firmados por los propietarios del inmueble, conforme a lo dispuesto por la reglamentación del Artículo 30 de la Ley N° 13.870 del 2 de mayo de 1970, se incluirán las cuotas abstractas o valores relativos de cada unidad de acuerdo a normas que se acompañan.

B) - Ante ello, la Dirección General del Catastro Nacional ha mantenido reuniones con los Sres. Directores de los Registros de Traslaciones de Dominio y General de Inhibiciones, de Recaudación de Enseñanza Primaria y con representantes de los Consejos Directivos de las Asociaciones de Escribanos y de Agrimensores, acordando una fórmula que ha sido aceptada expresamente por esta última agremiación profesional.

C) - La Dirección General del Catastro Nacional emitirá certificados por triplicado de los Valores Reales resultante para cada unidad exclusiva.

D) - De esta forma, sin generar perjuicio ni para el Estado ni para los particulares, se establece un sistema ágil que permite la pronta formulación de los reglamentos de copropiedad que habilitan la traslación de dominio.

**NORMAS PARA EL CALCULO DE CUOTAS ABSTRACTAS EN MILÉSIMAS A ESTABLECER EN LOS PLANOS DE MENSURA Y FRACCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS QUE SE INCORPORAN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 10.751) DE 25 DE JUNIO DE 1946 POR LA LEY N° 13.870 DE 2 DE MAYO DE 1970 Y SUS MODIFICACIONES.**

El cálculo de las cuotas abstractas expresadas en milésimas, correspondientes a las distintas unidades del edificio, se hará en base a las áreas que le correspondan, como se detalla a continuación.

**PLANILLA DE CÁLCULO**

Unidad	Área individual que corresponde	Incremento por ubicación	Área correspondiente a bienes comunes exclusivos	Area Resultante A.R.	Cuota abstracta KxA.R.
1	2	3	4	5	6

**DETALLE DE LAS COLUMNAS:**

Columna 1 - Número con que se individualiza la unidad dentro del edificio.

Columna 2 - Si el edificio fue totalmente construido en la misma época y todas sus unidades tienen el mismo destino (vivienda, escritorios, salones, etc.) el área individual que corresponde a cada unidad es la que figura en la planilla del plano de mensura.

Quando la propiedad comprenda unidades de distinta época de construcción, se adjudicará el área real o verdadera a las unidades de construcción más recientes; a las unidades con antigüedad de 5 a 20 años mayor que la más reciente, se adjudicará el 90 % del área real; a las unidades con antigüedad mayor de 20 años respecto a la más reciente, se adjudicará el 80 % del área real.

Quando la propiedad comprenda unidades con distinto destino, se adjudicará el área real o verdadera a las unidades de vivienda. Si hubiera escritorios independientes se les adjudicará el 80 % del área real; si hubieran salones independientes se les adjudicará el 70 % del área real; si hubieran unidades independientes muy extensas destinadas a garaje (colectivo), taller, depósito, etc., se les adjudicará el 35 % del área real.

Columna 3 - Las áreas correspondientes a cada unidad, determinadas según las normas que antecede, serán incrementadas en un 20 % cuando las unidades tengan frente a la calle. Este incremento se llevará al 30 % cuando se trate de salones o locales comerciales con acceso directo de la vía pública. Las unidades interiores no llevarán incremento por ubicación.

Columna 4 - Las áreas correspondientes a bienes comunes que son de uso exclusivo de determinadas unidades de acuerdo a lo establecido en el plano de mensura, se agregarán a dichas unidades, disminuidas en su valor según la naturaleza de las mismas, como se detalla a continuación:

Jardines	5 % del área real.
Patios, azoteas, terrazas (azoteas)	10 % del área real.
Balcones, terrazas (salientes), porches, cocheras	40 % del área real.
Garages (individuales), depósitos (pequeños)	60 % del área real.

Columna 5 - El área resultante (A.R.) de cada unidad se obtendrá de la suma del área individual (columna 2), del incremento (columna 3) si lo hubiere y del área de bienes exclusivos (columna 4) si existieran.

COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDAD - La suma de las áreas resultantes ( $\Sigma$ A.R.) será divisor de 1000 a fin de obtener el coeficiente de proporcionalidad K expresado en milésimas:

$$K = \frac{1000}{\Sigma \text{A.R.}}$$

Columna 6 - El producto del coeficiente K por el área resultante de cada unidad será igual a la cuota abstracta en milésimas de dicha unidad.

En los planos de mensura, los Agrimensores establecerán al lado de cada unidad la cuota abstracta que le corresponde, de modo que la suma de todas ellas sea igual a 1000 (\*). Dichas cuotas estarán sometidas junto con el plano de mensura a la aprobación por esta Dirección.

Toda aclaración respecto a las normas expuestas podrá ser solicitada en el Sector Propiedad Horizontal.

(\*) - Modificado por el Apéndice de las Normas para el cálculo de las Cuotas Abstractas.

## APÉNDICE DE LAS NORMAS PARA EL CÁLCULO DE CUOTAS ABSTRACTAS

COLUMNA 2- El 70% del área real indicado para salones independientes se adjudicará cuando dicha área sea inferior a 50 mc.-

El 35% del área real indicado para garaje (colectivo), taller, depósito, etc. se adjudicará cuando dicha área sea superior a 500mc.- A los locales de esa naturaleza cuya área esté comprendida entre 50 y 500 mc. se les adjudicará un porcentaje intermedio (entre 70 y 35), que será estimado por el Agrimensor según el caso. (v.g. a un local de 200mc le corresponderá un 50% del área real).-

Cuando una unidad de vivienda comprenda un garaje de propiedad individual, a éste se adjudicará el 60% del área real, como corresponde por su naturaleza, siempre que su área esté delimitada (por diferencia de nivel o de implantación).-

COLUMNA 3- Las unidades en subsuelo no llevarán incremento por ubicación aunque estén situadas al frente, salvo aquellos casos en que por su nivel y retiro tengan todos sus muros frontales al exterior, integrando la fachada del edificio.

En casos especiales como las galerías comerciales en zonas céntricas, los incrementos por ubicación podrán experimentar muchas variantes, por lo cual es conveniente establecerlos en consulta con los Asesores Técnicos del Sector Propiedad Horizontal.

COLUMNA 4- Los porcentajes de área real que se establecen para los distintos bienes comunes de uso exclusivo, deben entenderse como tales y no como

porcentajes a descontar del área real (v.g. para los jardines se tomará el 5 % del área real y no el 95 %).

Para servicios higiénicos se tomará el 200 % del área real.

Las cuotas abstractas no se establecerán en los planos de mensura sino que los Agrimensores presentarán en el sector Propiedad Horizontal un certificado con toda la planilla de cálculos detallada.

Cuando un área individual o de bienes comunes exclusivos proviene de la suma de dos o más áreas parciales, es conveniente detallar estas últimas a fin de agilizar el contralor de la planilla.

## **Resolución N° 696/983 (\*)**

### **Vigencia de Valores Provisionales (Cap. III, Dec-Ley 14261)**

(\*) Derogada por Resolución N° 710.

Montevideo, 16 de agosto de 1983.

VISTO Y RESULTANDO: La necesidad que la Dirección General del Catastro Nacional diera vigencia a valores de edificios a construirse o en construcción de acuerdo con el Capítulo III de la ley N° 14.261 con plano proyecto y Reglamento de copropiedad inscripto

#### **EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL RESUELVE:**

**Artículo 1°** - Los valores correspondientes a edificios a construirse o en construcción, de acuerdo con el Capítulo III de la Ley N° 14.261, tendrán vigencia a partir de la existencia de plano proyecto registrado en la Dirección General del Catastro Nacional y del Reglamento de copropiedad inscripto hasta la fecha de la tasación para la habilitación final municipal del edificio.

**Artículo 2°** - Tales valores sufrirán los incrementos generales que se dispongan por el Poder Ejecutivo para los valores reales.

**Artículo 3°** - Comuníquese librándose circular informativa y siga a la División Capital a los efectos de coordinar con el Departamento de Mecanizada la forma de incorporar esta información al sistema.

El Director General del Catastro Nacional

## **Resolución 710/983**

### **Deroga la Resolución N° 696/983.**

Montevideo, 21 de noviembre de 1983

VISTO: la Resolución de la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado N° 696, de fecha 16 de agosto de 1983.

CONSIDERANDO: el alcance de las normas habilitantes en la materia, así como las actuales condicionantes que pueden determinar el transcurso de un prolongado lapso entre la existencia de un plano proyecto hasta la fecha de la tasación para la habilitación final municipal del edificio en régimen de Propiedad Horizontal y, especialmente, teniendo en cuenta que su presentación no implica la real e inmediata realización de las construcciones.

#### **EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL RESUELVE:**

- 1º)** Los valores correspondientes a edificios a construirse en construcción, de acuerdo con el Capítulo III de la Ley N° 14.261, tendrán vigencia a los solos efectos previstos en dichas disposiciones.
- 2º)** Tales valores sufrirán los incrementos generales que se disponga por el Poder Ejecutivo para los valores reales.
- 3º)** A partir de la fecha queda sin efecto la Resolución 696 de fecha 16 de agosto de 1983.
- 4º)** Notifíquese a la Sub-Dirección General Técnico Catastral, a las Divisiones Catastro Interior, Catastro Montevideo y, a las Oficinas Departamentales y, al Departamento de Mecanizada en cuanto corresponde.

Director General del Catastro Nacional

# SECCIÓN III

## Requisitos para incorporar según Dec. Ley N° 14.261

### Resolución de 11/06/975

#### Existencia de Permiso de Construcción. Relevamiento Integral.

Montevideo, 25 de abril de 1975.

Sr. Director General:

Sobre el punto específico de la consulta, esta Comisión Especial realizó un pormenorizado análisis de distintos problemas que pueden presentarse en la materia, llegando a conclusiones que pasa a detallar.

**1º)** Edificios construidos en momentos en que las normas vigentes en la oportunidad de su construcción, no exigían permiso.- En este caso se aplica el Artículo 12 de la Ley N° 14.261 y Arts. 8 y 10 del Decreto N° 945/974 de 21 de noviembre de 1974.

Deberá probarse por el interesado la antigüedad del edificio por cualquier medio de prueba admitido legalmente.

**2º)** Edificios construidos con permiso de construcción cuyo original o duplicado se ha extraviado o destruido.- En este caso se aplica el Artículo 12 de la Ley N° 14.261 y Arts. 8 y 10 del Decreto N° 945/974 de 21 de noviembre de 1974.

Deberá probarse por el interesado que el permiso de construcción existió, por cualquier medio de prueba admitido legalmente.

**3º)** Edificios construidos sin permiso, excluidos los referidos en el numeral 1º.- En este caso, se entiende que no puede darse aprobación a la solicitud para transformar el inmueble, por los fundamentos que siguen.

Los Arts. 1º y 12 de la Ley N° 14.261 exigen la existencia del permiso de construcción cuando de acuerdo con las normas vigentes en su momento, el mismo debió existir, no compartiendo esta Comisión algunas versiones circulantes y que corresponde refutar para dejar definitivamente aclarado el punto.

El Artículo 1º es claro en cuanto a la necesidad de que haya existido el permiso.

Igualmente lo es el Artículo 12 por cuanto solamente admite la destrucción o extravío. Dicho permiso se suple con el relevamiento integral practicado por arquitecto o ingeniero, cuya fidelidad deberá ser confirmada por esta Dirección General.

La frase del Artículo 12 que admite infracción parcial o total de las ordenanzas vigentes al momento de su construcción, no admite como infracción total la que se refiere a la violación de la norma relativa a la existencia del permiso como se ha pretendido en tales versiones circulantes

En efecto, el artículo admite cualquier otra violación menos la referida, por cuanto el encabezamiento del artículo así como el Artículo 1º exigen la existencia de dicho permiso.

Además el inciso 2º de dicho Artículo 12 establece que en el caso anterior de violación de las normas vigentes, el adquirente y enajenante sean solidariamente responsables de las resultancias de la regularización del permiso. Y si debe regularizar el permiso, es porque el mismo debió existir. Sino, debió haberse dicho, regularizar la situación del edificio.

El Artículo 17 del Código Civil recogiendo una doctrina unánime, establece: "Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu" Y en este caso, como se vio, el sentido de la ley es claro.

**4º) Edificios que no se ajusten a lo establecido en el permiso.-** Este es un caso no previsto plenamente por la ley, que no exige fidelidad de la construcción con el permiso.

La Ley Nº 14.261 exige solamente la existencia del permiso y no la fidelidad.

Pero, inclusive el Artículo 12 admite que edificios con permiso de construcción extraviado o destruido, puedan ser incorporados aunque exista violación total o parcial a las ordenanzas vigentes al momento de su construcción.

Por ello, existe una posibilidad clara de que se incorpore un edificio que podría no ser fiel al permiso, al admitirse la transformación aún en los casos de que se haya violado normas.

De no admitirse la transformación en el caso del acápite, se estaría aplicando dos criterios diferentes para uno y otro caso, que -salvo en cuanto a la tenencia material del permiso- resultan en definitiva análogos.

Por ello, y aplicando principios de interpretación analógica en caso de laguna legal ( Artículo 16 del Código Civil ), debe tolerarse esta irregularidad y proseguir los trámites de incorporación, dejándose constancia similar a la prevista en el Artículo 12 de la Ley 14.261 y con las responsabilidades indicadas en el inciso 2º de dicho artículo y poniéndose el hecho en conocimiento de las autoridades municipales competentes, a todos sus efectos.

Se entiende que el apartamiento con lo establecido en el permiso, deberá documentarse por relevamiento efectuado por arquitecto o ingeniero, de la parte en que no se ajusta.

Es cuanto incumbe informar a esta Comisión, salvo mejor opinión.

Firmado Agrim. Antonio Asuaga Nougue - Dr. Lorenzo Sánchez Carnelli - Agrim. José Luis González Fonticelli.

## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL

Montevideo, Junio 11 de 1975.

De conformidad con el informe que antecede cúrsese circular transcribiendo el mismo.

El Director General de Catastro Nacional

## **Resolución N° 507/979**

### **Admisión del hierro como material incombustible.**

Montevideo, 26 de enero de 1979

VISTO el planteamiento de fojas 1;

RESULTANDO:

I) - El dictamen de la Dirección Nacional de Bomberos de 15 de diciembre de 1978 expresa en su apartado 1 que “concretamente a lo solicitado, el hierro no es combustible”, clarificando además el concepto de combustión como la reacción química que generalmente produce desprendimiento de luz y calor.

II) - Que ello no obsta a que se puedan formular reparos al mismo, como se señala en el mismo informe, respecto a la poca resistencia para casos de incendio, que sin duda puede extenderse a otros materiales utilizados en la construcción.-

CONSIDERANDO:

I) - Que el citado dictamen de la Dirección Nacional de Bomberos coincide con la tesis de la ley que admite la presencia de todos los restantes materiales no combustibles no excluidos expresamente :

SE RESUELVE:

**1º**) - Declárase que no corresponde incluir hierro entre los elementos similares al fibrocemento, zinc y aluminio, a los efectos de lo dispuesto por el art. 5º de la Ley N° 14.261 del 3 de setiembre de 1974.-

**2º**) - Notifíquese al interesado, líbrese circular a todas las dependencias técnicas y archívese.-

### **Permiso de Construcción. Interpretación de “antigüedad del edificio” (Artículo12, Dec. Ley 14.261).**

#### **Resolución**

Montevideo, 3 de febrero de 1981.

La Ley N° 10.751 del 25 de junio de 1946, innovó en materia de fraccionamiento de inmuebles, creando el régimen conocido como “Propiedad Horizontal”.- Basados en dicho antecedente legal surgieron otras leyes, Decretos, Reglamentaciones y procedimientos normativos.

La Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, constituyó entre ellos el instrumento más importante al permitir la conversión de gran cantidad de inquilinos, en propietarios, principal finalidad de la Ley que confirmó en los hechos su propósito de alto interés social.

Contribuyó en alto grado a la distensión del conflicto propietario inquilino. La solución definitiva de este problema continúa siendo de altísima prioridad para las

autoridades nacionales, como lo demuestra la política emprendida por el Banco Hipotecario del Uruguay, de acelerada construcción en forma directa o a través de su apoyo financiero a la promoción privada, de núcleos habitacionales para grupos de familias de menores recursos.

Conociendo el propósito de la Dirección General de coadyuvar en tal política, dando mayor liberalidad para las incorporaciones en base a la Ley 14.261 en su interpretación; vistas las situaciones planteadas y teniendo en cuenta la calidad de Encargado de la Dirección General del suscrito, que-a su juicio-no le faculta a modificar disposiciones adoptadas por el Sr. titular del cargo, pero no le impide modificar criterios que no provienen de disposición legal o reglamentaria.

En consecuencia-sin perjuicio de la opinión jurídica-estima que como fecha tope, debe adoptarse la de vigencia del régimen de Propiedad Horizontal o sea la del 25 de junio de 1946.

Pase -para mejor opinar- a la División Jurídica.

Montevideo, 20 de febrero de 1981.

Sr. Director:

1.- Este asesor comparte la opinión del Sr. Encargado de la Dirección del Catastro Nacional.

2.- Sin perjuicio de un posterior estudio en profundidad no existe impedimento jurídico para aprobar estas incorporaciones al amparo de la Ley N° 14.261

3.- En efecto el concepto de "antigüedad" del permiso de construcción es totalmente relativo por cuanto no surge del texto-en forma nítida-la fecha a partir del cual ha de exigirse su presentación.

4.- Ante ese vacío, es de justa hermenéutica, atender el espíritu del legislador que es de extrema amplitud en cuanto a permitir el mayor número de incorporaciones por la solución del problema habitacional subyacente.

5.- El aplicar empíricamente criterios estrictos que no surgen claramente no haría otra cosa que frustrar la voluntad de la ley.

6.- Por todo lo expuesto, y como medida transitoria, este asesor comparte el informe que antecede.

Montevideo, 24 de febrero de 1981.

Visto el dictamen de la División Jurídica que comparte la opinión de esta Sub-Dirección General Técnica, adóptase como Resolución el texto de nuestro informe del 3 de febrero de 1981 sin perjuicio de modificaciones de mayor entidad que eventualmente-entienda conveniente la Dirección General.

Vuelva a sus efectos a la División Catastro de Montevideo.-

## **Resolución N° 860/988**

### **Aplicación de la incombustibilidad de materiales.**

Montevideo, 13 de diciembre de 1988.

VISTO: lo dispuesto por el art. 5 literal A del decreto ley N°. 14.261 de 3 de setiembre de 1974.-

CONSIDERANDO:

I.- Que dicha norma establece como requisito previo a la incorporación que los elementos estructurales, entresijos, escaleras comunes y muros divisorios estén constituidos por materiales incombustibles, quedando excluidos los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio y similares en los inmuebles ubicados en el Departamento de Montevideo;

II.- Que el art. 7 del decreto reglamentario N° 945/974 de 21 de noviembre de 1974 en su art. 7 reitera este precepto;

ATENCIÓN: a lo informado por la División Jurídica y el Grupo de Trabajo creado por Orden de Servicio N°. 50 y lo aconsejado por dichos asesores,

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO

RESUELVE:

**1º.-** Declarar que la exigencia establecida por el art. 5 literal A del decreto ley N°. 14.261 de 3 de setiembre de 1974 comprenden a la totalidad de los inmuebles cualquiera sea el destino de las unidades.

**2º.-** Librese comunicación a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora y oportunamente archívese.-

Director General del Catastro Nacional

### **Resolución N° 7/993**

#### **Obras Posteriores al 20 de Setiembre de 1974**

Montevideo, 26 de julio de 1993.

VISTO Y CONSIDERANDO:

1º) - Las previsiones del Decreto Ley 14.261 y Decreto reglamentario, que permite la incorporación de edificios al régimen de Propiedad Horizontal.

2º) - Que entre los requisitos establecidos en dichas normas se incluye que debe tratarse de construcciones realizadas o autorizadas a la fecha de la citada Ley.

3º) - Que sin perjuicio de ello, se aprecia situaciones de excepción que, sin afectar al espíritu de las disposiciones indicadas, aumentan su consideración especial.

4º) - Que entre tales situaciones se encuentra la eventual existencia de obras realizadas con posterioridad al 20 de setiembre de 1974, siempre y cuando su entidad y significación no determinen diferir substancialmente de las construcciones ya realizadas o autorizadas, y que en todo caso, no signifique incrementar el número de unidades originariamente posibles.

5º) - Que se entiende que esta Unidad Ejecutora se encuentra facultada a efectos del dictado de la presente Resolución, en uso de las facultades reglamentarias derivadas, puede instrumentar aquéllas medidas o procedimientos inherentes al cumplimiento de sus cometidos.

## EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

DISPONE:

**1º)** - Los edificios que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 1º de la Ley 10.751 de 25 de junio de 1946 y los requisitos previos determinados en el artículo 5º del Decreto Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, que a la vez presenten obras realizadas con posterioridad al 20 de setiembre de 1974 podrán ser incorporados al régimen de la Propiedad Horizontal siempre que:

a) No se aumente el número de unidades primitivamente logrables.

b) Las superficies que abarcan las obras de reforma y/o ampliación no sean de tal magnitud, que el edificio a incorporar difiera sustancialmente del construido o autorizado con anterioridad al 20 de setiembre de 1974.

**2º)** - El Técnico actuante, que deberá presentar los permisos de construcción y plano de relevamiento si correspondiere, solicitará por escrito las resoluciones de esta Dirección General quien evaluará cada caso particular con el previo informe del Departamento de Propiedad Horizontal de la División Catastro Montevideo, o la Oficina Departamental correspondiente y la Comisión de Propiedad Horizontal, quienes deberán expedirse respectivamente dentro de un plazo máximo de diez días hábiles.

**3º)** - Deróganse las resoluciones internas que directa o indirectamente se opongan a la presente.

**4º)** - Comuníquese la presente a la Asociación de Agrimensores de Uruguay y a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

**5º)** - Por Departamento Regulador de Trámite notifíquese a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora. Cumplido, archívese.

Director General del Catastro Nacional

### **Resolución N° 18/994**

#### **Ampliatoria de la Resolución N° 7/993**

Montevideo, 11 de abril de 1994.

VISTO Y CONSIDERANDO

I) La Resolución N° 7/93 de 26 de julio de 1993, por la cual se adoptaron criterios instrumentales respecto de la incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de inmuebles conforme al Decreto Ley N° 14.261.

II) Que la Comisión de Propiedad Horizontal que actúa en el ámbito de ésta, elevó informe proponiendo introducir en la referida disposición ajustes, tendientes a precisar y complementar la misma.

SE RESUELVE:

**1º)** Incluir en el numeral 1) de la Resolución N° 7/93 de esta Dirección General, los siguientes literales:

c) que tratándose de reformas posteriores al 20/9/74, las mismas no deberán significar sustancialmente la estructura, distribución y ubicación de los locales habitables que correspondieran al o los permisos de construcción aprobados con anterioridad al 20/9/74.

d) tratándose de ampliaciones posteriores al 20/9/74, las mismas no deberán superar el 30 % como máximo del área individual de la unidad objeto de la modificación.

e) asimismo, en todo caso, deberán resultar inequívocamente, que la ampliación o reforma, no signifique constituir con posterioridad una nueva unidad.

f) en el caso de ampliaciones, de locales secundarios, complementarios o de servicio (depósitos, garajes, etc.) podrán indicarse como bienes comunes siempre que no superen una superficie de 15 metros.

**2º)** Comuníquese la presente a la Asociación de Agrimensores del Uruguay y a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

**3º)** Por Departamento Regulador de Trámite, notifíquese a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora.

Cumplido, archívese.

Director Gral. del Catastro Nacional

**Resolución N° 34/996**  
**Modificativa de la Resolución N° 7/993**

Montevideo, 3 de julio de 1996.

VISTO Y CONSIDERANDO: I) que por Resolución N° 7/93 de 26/7/93 y N° 18/94 de fecha 11/4/94 de la Dirección General del Catastro Nacional, se contempló la posibilidad de proceder a la incorporación de Propiedad Horizontal (Decreto Ley N° 14.261) cuando parte de las construcciones fueran posteriores al 20/9/74;

II) que se estima pertinente introducir modificaciones en el aspecto instrumental previsto en las reglamentaciones citadas, a efectos de dotarlo de mayor celeridad;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL  
Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES DEL ESTADO

**RESUELVE**

**1º)** Sustitúyese el N° 2 de la Resolución N° 7/93 de 26/7/93, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“El Técnico actuante deberá presentar solicitud escrita, acompañando los permisos de construcción y plano de relevamiento integral si correspondiere.

Dicha solicitud se presentará directamente ante el Departamento de Propiedad Horizontal en Montevideo, o en la Oficina Departamental del Catastro según la radicación del inmueble.

Las dependencias indicadas resolverán directamente si el caso cumple con las condicionantes requeridas.

Solamente en caso que al respectivo Jerarca se le suscitara dudas, lo elevará a la Dirección General, quien con el asesoramiento de la Comisión de Propiedad Horizontal si se entendiere necesario, decidirá en definitiva, dentro del plazo de 10 días hábiles.”

**2º)** Pase a Departamento Regulator de Trámite, notifíquese a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora.

Cumplido, archívese por Secretaría de la Dirección General.

El Director General del Catastro Nacional

## **SECCIÓN IV**

### **Requisitos para tramitación, Cotejo y Registro de Planos.**

#### **Resolución N° 579/980**

##### **Fusión de parcelas previo a la Incorporación a Propiedad Horizontal**

Montevideo, 29 de agosto de 1980.

VISTO Y CONSIDERANDO: la necesidad de dictar normas reglamentarias en materia de registro de planos de mensura de inmuebles subdivididos al amparo del régimen de propiedad horizontal (ley 10.751) para los casos de fusión de parcelas;

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

RESUELVE:

**1º**) - No se admitirá el registro de planos de mensura de inmuebles subdivididos al amparo del régimen de propiedad horizontal, previsto por la ley 10.751, que se encuentren ubicados en terrenos constituidos por más de una parcela, sin que exista aprobación previa del trámite de fusión de las respectivas parcelas.-

**2º**) - Comuníquese a las Divisiones y Oficinas Departamentales de esta Dirección General. Cumplido, archívese.-

#### **Resolución N° 594/980**

##### **Cotejo de Planos-Proyecto (Cap. III, Dec. Ley 14.261).**

Montevideo, 15 de octubre de 1980.

VISTO el planteamiento formulado por el Banco "Hipotecario del Uruguay";

RESULTANDO:

**1º**) - Que se plantea el problema de un doble cotejo de los planos proyecto de fraccionamiento en Propiedad Horizontal del edificio a nivel municipal y a nivel de esta Dirección General en los casos de inmuebles a construirse por el régimen de la Ley N° 14.261, Capítulo III con asistencia crediticia y fiscalización de la construcción por el Banco Hipotecario de Uruguay;

**2º**) - Que en la tramitación del permiso de construcción ante las autoridades municipales correspondientes, se debe presentar para el cumplimiento del trámite tanto el proyecto de obras como el plano proyecto de fraccionamiento, estudiados los cuales se concede el permiso de construcción;

3º) - Que esta Dirección General entiende que cuando se concede el permiso de construcción de acuerdo con toda la documentación que obra en el expediente, se está visando favorablemente el plano proyecto, por el cual, considera que constituye una errónea interpretación de la norma de los arts. 34 y 35 de la citada Ley N° 14.261, presentación del plano proyecto para su cotejo con el Permiso de Construcción ya concedido;

ATENTO: a los fundamentos expuestos;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO  
RESUELVE:

1º) - Declárase que en los casos en que al aprobarse el permiso de construcción de un inmueble conforme a lo dispuesto por el Capítulo III de la Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, se ha incluido entre la documentación estudiada por el órgano municipal, el plano proyecto, el mismo ya cuenta con el cotejo municipal dispuesto por dicha norma.

2º) - Para la presentación a cotejo y registro del plano proyecto ante esta Dirección General deberá acreditarse acompañando el correspondiente permiso de construcción concedido, que el mismo estuvo incorporado en este documento para su aprobación municipal.

3º) - Comuníquese al Banco Hipotecario del Uruguay, líbrese circular instructiva a todas las dependencias correspondientes a esta Oficina y archívese.”

### **Resolución N° 672/982**

#### **Modificación de Bienes Comunes.**

Montevideo, 31 de mayo de 1982.

VISTO: la necesidad de regular la inscripción de documentos modificatorios de las planillas de destino de bienes comunes en inmuebles subdivididos en régimen de Propiedad Horizontal;

RESULTANDO:

1º) - Que se deberá presentar plano de los bienes comunes cuyo uso es objeto de modificación;

2º) - Que tal modificación no debe contradecir condicionantes municipalmente establecidas en oportunidad y en los casos de aprobarse la subdivisión por la respectiva Intendencia;

CONSIDERANDO: la conveniencia de adoptar un sistema que regule en general estas situaciones;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL  
RESUELVE:

**1º)** - Cuando se procure la modificación del destino de bienes comunes de inmuebles subdivididos por el régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera fuere el sistema legal por el cual se produjo tal transformación se presentará ante la Dirección General del Catastro Nacional o las Oficinas Departamentales según el lugar de radicación del inmueble, plano referido a los bienes comunes que sean objeto de cambio de destino de uso, debidamente acotados y con la indicación de los bienes comunes o unidades linderas determinándolas por su caracterización o padrón.

**2º)** - El gestionante deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Permiso de construcción anterior a efectos de determinar si la modificación que se pretende establecer no viola ninguna condicionante establecida en el mismo o en la resolución municipal que lo aprobó.

b) Certificación notarial indicando que no se otorgó Reglamento de Copropiedad o en caso contrario, declaración de los propietarios comprometiéndose a la modificación del mismo.

En el mismo, deberá constar la declaración de voluntad de los propietarios para efectuar la proyectada modificación del uso del bien común.

En caso de existir promitentes compradores con promesa inscrita, deberá constar igual manifestación de los promitentes compradores.

**3º)** - Dado que se trata de bienes comunes que no tienen individualizado el valor real, se tributará con destino a la Caja de Jubilaciones y Pensiones de los Profesionales Universitarios, sobre la base de los valores impositivos mínimos.

**4º)** - Pase a Secretaría General a efectos de librar circular informativa transcribiendo la presente Resolución.

El Director General del Catastro Nacional

### **Resolución N° 695/983 Habilitaciones Parciales.**

Montevideo, 2 de agosto de 1983.

VISTO: la habilitación final parcial otorgada por la Intendencia Municipal de Montevideo a una o varias unidades de un edificio en construcción por el régimen de la Ley N° 10.751;

RESULTANDO:

I) - Que la Intendencia Municipal de Montevideo otorga la referida habilitación sin perjuicio de lo que dispusiera la Dirección General del Catastro Nacional y el Registro General de Traslaciones de Dominio;

II) - Que esta Dirección General dispuso que dos técnicos de esta Unidad Ejecutora coordinaran con el Registro General de Traslaciones de Dominio las exigencias del mismo a los efectos de adoptar resolución sobre el plano de mensura y fraccionamiento que se le debe someter a cotejo y registro;

III) - Que la Dirección del Registro General de Traslaciones de Dominio estableció la necesidad de que el plano de mensura y división contenga el relevamiento de la o las unidades habilitadas y el del resto, este último como una sola unidad;

CONSIDERANDO: Que es preocupación de esta Dirección General dar solución a problemas como el presente que, si bien no están plenamente previstos en la legislación vigente, no pueden ser desatendidos por su vinculación con el problema actual de la industria de la construcción y las repercusiones sociales correspondientes;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL  
DECRETA:

**Artículo 1º** - En los casos en que las Administraciones Municipales habiliten una o más unidades de un edificio en construcción, se presentará a cotejo y registro plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal de la o las unidades habilitadas y del resto de la obra en el estado en que se encuentre a la fecha en que el profesional operante realice la mensura.

La parte del edificio no habilitado será considerado como una sola unidad en construcción.

**Artículo 2º** - El plano de mensura deberá tener la constancia de que el relevamiento del edificio se realiza en el estado existente a la fecha de la operación la que se indicará; la fecha de la habilitación municipal; y que el plano se presenta de conformidad con la presente resolución.

**Artículo 3º** - Comuníquese al Registro General de Traslaciones de Dominio, Intendencia Municipal de Montevideo y líbrese circular informativa a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora.

El Director General del Catastro Nacional

**Resolución N° 749/984  
Incorporación en Zona Rural.**

Montevideo, 22 de agosto de 1984.

VISTO: Los muy variados casos de incorporación al régimen de propiedad horizontal (Ley N° 14.261) de inmuebles ubicados en zonas rurales.

RESULTANDO: Que se debe realizar un muy estricto control de todos estos casos para evitar que se produzca indirectamente la violación de otras normas que regulan principios que como los de la salubridad del individuo son superiores a los que actúan en el ejercicio del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que resulta necesario que se coordine todo el sistema a un nivel jerárquico del Organismo.

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL  
DECRETA:

**1º)** - Toda subdivisión de acuerdo al régimen de propiedad horizontal dispuesto por la Ley N° 14.261 y concordantes tratándose de inmuebles en zona rural, deberá ser elevado para su consideración definitiva a esta Dirección General con todos los estudios preliminares necesarios una vez que se hallen completos los mismos.

**2º)** - Tome conocimiento la Sub-Dirección General Técnico Catastral, División Catastro Montevideo, División Catastro Gráfico y División Catastro Interior, quien lo circulará a las Oficinas Departamentales.

**3º)** - Cumplido, archívese.

Director General del Catastro Nacional

**Resolución recaída en Exp. 2998/984  
Ampliatoria de la Resolución N° 749/984.**

Montevideo, 10 de abril de 1985.

Conforme la Resolución 749 de Agosto 22/984 referente a la conversión de predio rural en Propiedad Horizontal (Decreto Ley 14.261) y a los efectos de que la Dirección Gral. de Catastro pueda expedirse sobre la viabilidad de la incorporación, es necesario contar entre otros, de los antecedentes siguientes, que deberá proporcionar el profesional operante:

- a) Plano de ubicación de la zona a considerar.
- b) Relevamiento o foto aérea (ampliada) con indicación de las edificaciones circundantes.
- c) Servicios públicos existentes (energía eléctrica, fuentes de agua, teléfono, transporte urbano o departamental, pavimentos, etc.).
- d) Distancia a la zona suburbana o a núcleos habitacionales si los hubiera.
- e) Valor unitario promedio territorial y de edificación del predio que se pretende convertir o incorporar.
- f) La cuota abstracta de cada unidad estará integrada por el valor proporcional territorial ponderado por frente, fondo y altitud más el valor proporcional de la edificación ponderada por el método convencional; expresando su conjunto en milésimas.

Sub Director General del Catastro Nacional

**Resolución recaída en Exp. 579/92**  
**Reparcelamiento con edificio en Propiedad Horizontal**

Montevideo, 29 de abril de 1992.-

Atento a la solicitud presentada y a lo informado por la Asesoría Jurídica, esta Sub-Dirección Técnica entiende que el procedimiento a seguir debe ser el siguiente:

1º) El Ing. Agrim. debe presentar ante el Depto. de Propiedad Horizontal ambos planos; el de Mensura y Reparcelamiento debidamente aprobado por la Intendencia Municipal de Montevideo y el de Modificación de Propiedad Horizontal con todos los recaudos necesarios para estos casos.

2º) Una vez aprobado el Plano de Modificación de Propiedad Horizontal, deberá enviarse el mismo sellado por dicho Departamento, conjuntamente con el de Reparcelamiento al Departamento de Cotejo, Registro y Archivo de Planos de Mensura.

3º) Ambos Planos deben ser cotejados y registrados concomitantemente.

4º) Una vez inscriptos los Planos se le hará entrega de las copias respectivas al Técnico operante y se enviará a la Dirección Nacional de Topografía los originales correspondientes.

5º) La copia que queda en el Departamento de Propiedad Horizontal deberá archivar en la carpeta correspondiente a la cual se establecerá la siguiente leyenda: "MODIFICACIÓN NO VIGENTE".

6º) Con los Planos registrados los interesados deberán realizar la compraventa y la modificación del Reglamento de Copropiedad en el mismo acto.

7º) Una vez realizadas e inscriptas las escrituras, los interesados comunicarán a esta Dirección General a los efectos de realizar las modificaciones catastrales correspondientes y comunicar a la Intendencia Municipal de Montevideo de acuerdo a lo que es rutinario en esta materia.

En cuanto incumbe informar.  
Pase a la Dirección General a sus efectos.

EL SUB-DIRECTOR GENERAL TÉCNICO CATASTRAL

Montevideo, 4 de mayo de 1992.-

De conformidad con el informe precedente de Sub-Dirección General Técnico Catastral, pase a Departamento Regulador de Trámite a efectos de notificar el técnico gestionante.

Cumplido archívese.

DIRECTOR GRAL. DEL CATASTRO NACIONAL Y  
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO

**Resolución 81/998**  
**Desafectación del régimen horizontal.**

**Montevideo, 31 de agosto de 1998.-**

**RESOLUCION N° 81/998**

**VISTO:** que el procedimiento a realizarse para proceder a desafectar un inmueble que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, convirtiéndolo en un bien regido por el régimen común de la propiedad, se establece en el art. 14 de la ley No. 16.871 que organiza los registros públicos, promulgada el 28 de setiembre de 1997.-

**RESULTANDO:** que es competencia de la Dirección Nacional de Catastro la regulación de los instrumentos necesarios para la tramitación de la desafectación de un inmueble del régimen de propiedad horizontal;

**CONSIDERANDO:** la necesidad de establecer normas que regulen los procedimientos a realizarse en esta Dirección General así como la necesaria coordinación con la Dirección General de Registros;

**ATENTO:** a lo establecido en la norma precedentemente citada.-

LA DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO

RESUELVE

1- La solicitud de desafectación del régimen horizontal, deberá ser presentada ante esta Sede o en las Oficinas Delegadas de Catastro, de acuerdo a la radicación del inmueble que se requiere convertir al régimen común de la propiedad.-

2- Dicha solicitud, deberá estar suscrita por el propietario de todas las unidades, unanimidad de copropietarios, o las mayorías establecidas en los arts. 22 y 23 de la ley No. 10.751 (destrucción y vetustez del edificio), según corresponda;

3- Conjuntamente con dicha solicitud, los interesados deberán presentar:

a) Certificación Notarial que acredite la propiedad y/o el cumplimiento de las circunstancias previstas en los arts. 22 y 23 de la ley 10.751, si correspondiere;

b) Para el caso de inmuebles habilitados bajo el régimen de la propiedad horizontal: documento expedido por la autoridad municipal competente donde se establezca la modificación de la habilitación correspondiente;

c) Cédulas catastrales de todas las unidades que integran la propiedad horizontal;

d) Dos copias del plano de mensura que serán sometidas a cotejo, de acuerdo a lo establecido en el art. 14 del Decreto No. 318/995.-

4- El plano deberá ser de mensura o copia actualizada de un plano anterior al régimen horizontal y deberá establecerse por Nota que el mismo se levanta conforme a lo establecido en el numeral B del art. 14 de la Ley 16.871 (Desafectación del régimen horizontal).-

5- Al inmueble desafectado, se le adjudicará un nuevo número en el empadronamiento. Dicho número tendrá el carácter de provisorio hasta que se otorgue la escritura pública de conversión establecida en el numeral D del art. 14 de la ley No. 16.871 y se inscriba en el Registro de la Propiedad pertinente.-

6- Conjuntamente con los ejemplares registrados, se le hará entrega al interesado, de una cédula catastral con el número de padrón adjudicado en forma condicional, circunstancia que deberá constar en dicho documento.-

7- El número de Padrón condicional tendrá carácter de definitivo, una vez inscrita con carácter definitiva la escritura pública de desafectación, circunstancia ésta, que deberá ser comunicada a la Oficina Catastral, por la Oficina Registral correspondiente, o ser acreditada por certificación notarial.

8- Pase a conocimiento de todas las Oficinas Delegadas así como todos los departamentos de esta Oficina Sede y a la Dirección General de Registros.-

9- Publíquese en cartelera.-

10- Cumplido, archívese por la Secretaría de la Dirección.-

DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

**Resolución Nº 24/996**  
**Criterios interpretativos en relación al Decreto Nº 318/995.**

(Solo se transcriben los artículos relacionados con la Propiedad Horizontal)

Montevideo, 9 de mayo de 1996

VISTO:

el Decreto del Poder Ejecutivo No. 318/95 que regula el cotejo y registro de planos de mensura;

RESULTANDO:

que la puesta en práctica de dicha normativa, ha determinado la introducción de modificaciones significativas en la materia, generando diversas dudas tanto en los Ingenieros Agrimensores en el ejercicio libre de su profesión, así como en los funcionarios de este Organismo que tienen por cometido realizar el cotejo y registro;

CONSIDERANDO:

que con tal motivo, esta Dirección General dictó con fecha 30 de noviembre de 1995, una Resolución por la cual se dispuso un mecanismo que no afectara el normal trámite, consistiendo fundamentalmente en la remisión a División Cartografía de las distintas inquietudes interpretativas o instrumentales que se generaran en la aplicación, a fin de centralizar su consideración;

ATENTO:

que como consecuencia de lo precedente, se recibieron tanto consultas internas como externas, entendiéndose que resulta procedente establecer

respuestas sistemáticas procurando la aplicación uniforme de las normas; ello sin perjuicio de cuestionamientos sobre el fondo de algunas de sus disposiciones, las cuales esta Dirección está dispuesta a analizar pro fundamente, y resolver acorde al resultado de las conclusiones emergentes

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO:

RESUELVE:

**1o)** Establecer, por los fundamentos expuestos en la parte expositiva de la presente, los siguientes criterios interpretativos a aplicar, en relación al Decreto del Poder Ejecutivo No. 318/95:

...

C) Artículo 13°.

- Las previsiones de este artículo se entienden aplicables al régimen de propiedad común y de Propiedad Horizontal (ley No. 10.751).

- Tratándose de planos de incorporación al régimen de Propiedad horizontal (Decreto Ley No. 14.261), se exigirá la firma de la totalidad de los propietarios, en atención a que la exigencia se motiva en el cambio de régimen jurídico del bien.

- Para planos de predios bajo el régimen común de la propiedad, se asimilará a la condición de propietario, al promitente comprador con promesa de compraventa inscrita y con el precio totalmente integrado, acreditándose notarialmente el caso.

...

F) Artículo 17°

- Atento a que la exigencia de esta disposición refiere al número máximo de copias, atento a las necesidades de la oficina, para los casos de mensura de predios sitios en Montevideo, se registrarán solo cuatro ejemplares; dos transparentes y dos opacos.

Los ejemplares adicionales para uso oficial a presentar, serán los siguientes:

- Plano de Incorporación a P.H. (Decreto-Ley N° 14.261): Dos opacos; uno con destino a la formación de la carpeta de propiedad horizontal respectiva y otro con destino a la Intendencia respectiva (numeral "e" del Decreto 945/974 de fecha 21/11/974).

- Plano de fraccionamiento (de tierras).

Un máximo de dos ejemplares, uno transparente y uno opaco con destino a la Intendencia respectiva, los cuales deberán traer la constancia de su destino extendida por la autoridad municipal

-Plano de fraccionamiento de edificio (ley n° 10.751)

Un opaco con destino a la formación de la carpeta de propiedad respectiva y un máximo de dos ejemplares, uno transparente y uno opaco con destino a la Intendencia respectiva, los cuales deberán traer la constancia de su destino extendida por la autoridad municipal.

...

I) Artículo 30°

- Se exhorta a los funcionarios encargados del cotejo, a actuar estrictamente en cuanto a que ninguna copia podrá exceder de un largo de 1,20m.

- En el caso de Planos de fraccionamiento en Propiedad Horizontal ( Ley No. 10.751)y Decreto Ley No. 14.261), a los efectos de la concordancia con la normativa vigente, se admitirá, además de las plantas dibujadas a escala mínima de un centímetro distribuidas por bloques, grupos de viviendas u otro criterio que a juicio del profesional sea el más conveniente desde el punto de vista de la posterior lectura del plano, una planta general a escala más chica, siempre que la misma resulte perfectamente legible y no ofrezca dudas de interpretación.

...

M) Artículo 47°

- Las previsiones de la norma serán aplicables respecto de todos los Planos de Mensura referidos en el artículo 10o.

- En cambio, no será aplicable a los Planos de mensura “Copia actualizada”, en atención a que ello no configura una condicionante contemplada en el artículo 12o.

- Tratándose de un Plano de Mensura “Parcial y Composición por Copia”, serán exigibles la coordenadas de la parte deslindada por el profesional actuante.

- En el caso de Planos de modificación de Propiedad Horizontal, que a juicio del profesional actuante no corresponda realizar la mensura del predio, el técnico deberá realizar “Copia Actualizada” y dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente a estos efectos.

P) Artículo 56°.

- Cuando por cualquier circunstancia, el profesional actuante no presentara título de propiedad del inmueble, la Dirección General y las Oficinas Departamentales, cuando corresponda, extenderán una Constancia con lo establecido en este artículo, para ser agregado al título de propiedad correspondiente, para ser entregada al actor, quien firmará un recibo al respecto.

## **RESOLUCIÓN No. 19/2019**

Montevideo, 14 de mayo de 2019

VISTO: el Decreto N° 184/018 de fecha 25 de junio de 2018, que reglamenta la Ley N° 15.896 de 15 de setiembre de 1987. RESULTANDO: que dicha normativa refiere a la regulación de las habilitaciones que otorga la Dirección Nacional de Bomberos y deroga los artículos 1 a 13 del Decreto N° 150/016 de 16 de mayo de 2016 y los artículos 30 a 32 del Decreto N° 260/013 de 22 de agosto de 2013.

CONSIDERANDO: I) que el artículo 1° inciso 4 del Decreto referido establece que la Dirección Nacional de Catastro no podrá registrar planos de mensura y fraccionamiento que pretendan incorporarse al régimen de propiedad horizontal sin la previa autorización de la Dirección Nacional de Bomberos. II) que la norma refiere a las incorporaciones al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946. ATENTO: a la normativa citada y al artículo 38 del Decreto 318/995 de 9 de agosto de 1995.

LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

RESUELVE

1°) Incorpórese la siguiente NOTA, en los Planos de mensura y fraccionamiento que se presenten a cotejo y registro bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946, así como todas las modificaciones por esta misma Ley que impliquen la creación de nuevas unidades: Si se trata de un caso previsto en las excepciones: “EL EDIFICIO HABILITADO BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EL PRESENTE PLANO, ESTÁ INCLUIDO DENTRO DE LAS EXCEPCIONES QUE PREVÉ EL ARTÍCULO 4° DEL DECRETO N° 184/018” Si se trata de un caso que requiera autorización de bomberos: “EL EDIFICIO CUENTA CON LA PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE BOMBEROS EXPEDIDA EL DD/MM/AA”

2°) Comuníquese la presente a todas las dependencias de esta Unidad Ejecutora, a la Dirección General de Registros, Asociación de Agrimensores del Uruguay y a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Ec. Sylvia Amado  
Directora Nacional de Catastro

# SECCIÓN V

## Tributos

### Resolución N°709/903

#### Verificación del aporte por timbres profesionales

Montevideo, 18 de noviembre de 1983.

VISTO: la Resolución de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios, aprobada en Acuerdo N° 194 del 3 de noviembre de 1983.

CONSIDERANDO: I ) que la referida Resolución expresa en su numeral 1° : “ el gravamen previsto en el apartado G del artículo 23 de la Ley N° 12.997 y modificativas, se devenga y ha de ser satisfecho en el momento de presentación del plano en la Dirección General del Catastro y Administración de Inmuebles del Estado, aunque su inscripción se efectúe posteriormente, y se calculará sobre el valor real del inmueble vigente en ese momento “.

II ) que esta Unidad Ejecutora es una oficina controladora de un gravamen destinado a la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios.

III ) que la precitada Resolución tiene por finalidad precisar el momento que debe tomarse en cuenta para la determinación del gravamen de referencia, debiendo consecuentemente adoptarse por esta Dirección General las previsiones para la correcta aplicación de las normas jurídicas en cuanto a su ámbito competencial se refiere.

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

RESUELVE:

**1º)** En ocasión de la presentación de un plano ante la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado, la División Gráfica por intermedio del Departamento de Registro y Archivo de Planos y la División Catastro Montevideo, cuando correspondiere, en el Departamento de Montevideo, así como las Oficinas Departamentales- en sus respectivas jurisdicciones- deberán verificar que se haya satisfecho el gravamen previsto en el literal G del artículo 23 de la Ley N° 12.977 y modificativas, calculándose sobre el valor real del inmueble vigente en dicho momento.

**2º)** Lo expresado precedentemente, será sin perjuicio del cumplimiento posterior de los demás trámites que debieren satisfacerse en esta Oficina u otros Organismos Públicos previamente a la inscripción del plano.

**3º)** En oportunidad de efectivizarse la presentación, deberá acompañarse cédula catastral de la que surja el valor real vigente respecto del inmueble.

**4º)** La División Catastro Montevideo, La División Gráfica y las Oficinas Departamentales, efectuarán en las gestiones actualmente en curso, las modificaciones que resultaren pertinentes.

**5º)** Notifíquese a las Sub-direcciones Generales y a las Divisiones Gráfica, Catastro de Montevideo, Catastro del Interior y División Jurídica. Por División Secretaría circúlese a las Oficinas Departamentales y que libre comunicación a la Asociación de Agrimensores. Cumplido, archívese.

Director General del Catastro Nacional

**Resolución N° 878 / 989**  
**Momento del aporte de timbres profesionales.**

12 de julio de 1989

VISTO: La Resolución de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios de fecha 29 de diciembre de 1988 (\*), referente al pago del gravamen establecido en el apartado G del artículo 23 de la Ley 12.997 y modificativas;

(\*)- Se transcribe a continuación de la presente Resolución.

CONSIDERANDO : I) Que la Resolución de referencia, constituye una vía apropiada para solucionar las dificultades oportunamente planteadas por esta Dirección General, en relación a los edificios construidos o a construirse bajo el régimen de Propiedad Horizontal ( Ley 10.751) que se hallaren tasados con anterioridad como propiedad común;

II) Que especialmente la norma innova en cuanto al control por esta Unidad Ejecutora, del aporte realizado por vía de colocación de timbres profesionales en los planos de mensura;

III) Que consecuentemente, debe instrumentarse un mecanismo apto para dar cumplimiento a dicho cometido;

EL DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO  
RESUELVE:

**1º)** En caso de planos de mensura de edificios a construirse bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10.751), el gravamen previsto en el literal G del artículo 23 de la Ley N° 12.997 y modificativas podrá ser abonado a opción del interesado en ocasión de presentar el plano de mensura o el plano de señalamiento previo (proyecto de fraccionamiento).

**2º)** A dichos efectos, se tomará como base de cálculo, el Valor Real vigente a la fecha de la respectiva presentación.

**3º)** Si el interesado hubiere optado por pagar en oportunidad de presentar el plano de señalamiento, dicho importe no estará sujeto a reliquidación por la variación en la base de cálculo por los índices que establezca el poder Ejecutivo, al momento de presentar el plano definitivo de mensura y fraccionamiento.

Queda exceptuada de la no reliquidación, en caso que existiera aumento de unidades, circunstancia en la cual se deberá abonar el gravamen por la diferencia generada, tomándose a tal fin igual base de cálculo que al momento de presentación, actualizado con los índices correspondientes a la fecha de pago.

**4º)** Si en definitiva no se presentare el plano definitivo para su registro, y el interesado hubiere hecho efectivo el pago del gravamen cuando presentó el plano de señalamiento, aquel podrá gestionar ante la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios la pertinente devolución conforme al Código Tributario.

**5º)** En caso que se hiciere uso de la opción referida en el numeral 1º) de la presente resolución, División Catastro Montevideo, en Montevideo, así como las Oficinas de Catastro del interior en sus respectivos ámbitos territoriales de competencia, deberán:

a ) verificar que el pago se realice de acuerdo con el Valor Real vigente al momento de la presentación del plano de señalamiento;

b ) dejar constancia en el expediente del número de unidades que figuren en dicho plano.

c ) adjuntar al expediente una de las vías de pago expedida a tales efectos por la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios, y en la que deberá constar en forma expresa el número del padrón del inmueble.

**6º)** En caso que el interesado no quiera hacer uso de la opción de pago anticipado, deberá quedar asentado ello en forma expresa en el expediente cuando se presente el plano de señalamiento, bajo firma del propietario o Ingeniero Agrimensor que suscribe el plano respectivo.

**7º)** En ocasión de la presentación del plano de mensura y fraccionamiento ante la Dirección General del Catastro Nacional, el Departamento de Registro, Archivo de planos (en Montevideo) y las oficinas de Catastro del interior en sus respectivas jurisdicciones, verificarán que se haya satisfecho el gravamen, dejando constancia en el plano, y archivando el recibo de pago expedido por la Caja.

**8º)** Para los casos en que conforme al numeral 4º de la Resolución de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios, si hubiese presentado plano de señalamiento antes del 17 de enero de 1989 y no se hubiese efectuado el pago del gravamen, el interesado podrá verificar el mismo hasta el 18 de octubre de 1988, a cuyos efectos se tomará como base de cálculo el Valor Real vigente al momento de presentar el plano de señalamiento, actualizado a la fecha de pago a los índices dispuestos por el Poder Ejecutivo para determinación del Valor Real.

A tales efectos se expedirá cédula catastral en la que se establecerá la siguiente leyenda: VALOR REAL NO VIGENTE. Expedido al solo efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución de 29 de diciembre de 1989, de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios.

Una vez hecho efectivo el pago correspondiente la cédula será reintegrada a esta Dirección y archivada conjuntamente con la vía de pago expedida a estos efectos.

Vencido el plazo antes mencionado, si el interesado quisiera igualmente hacer uso de la opción, necesariamente el pago se hará sobre el Valor Real del inmueble vigente a la fecha de pago.

Notifíquese la presente Resolución y la dictada por la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios de fecha 29 de diciembre de 1988 a División Cartografía, División Catastro Montevideo, División Catastro y la totalidad de las Oficinas de Catastro del Interior, las cuales darán la más amplia difusión posible, exhibiéndose copias de las mismas a los profesionales y público en general.

Director General del Catastro Nacional

## **CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS**

### **Resolución de Directorio de fecha 29 de diciembre 1988 - ( Acta N° 320 ) - Inc. G Artículo 23 de la Ley N° 12.997.**

“Atento a la necesidad de resolver cuestiones prácticas que plantea la aplicación del gravamen establecido en el apartado G del artículo 23 de la ley 12.997 y modificativas, el Directorio de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios de Uruguay

Resuelve:

1º)- Agrégase al ordinal 1º de la resolución N° 2.317/83 de 3 de noviembre de 1983 el siguiente inciso:

No obstante, el interesado podrá pagar el gravamen en ocasión el plano de señalamiento, calculándose sobre el valor del inmueble vigente en ese momento; en cuyo caso la Caja dará carta de pago sin que la eventual variación ulterior del valor imponible dé lugar a reliquidación del gravamen.

2º)- En caso de no configurarse el hecho gravado, el interesado que hubiese efectuado pago anticipado del gravamen gestionará ante la Caja la pertinente devolución conforme al Código Tributario.

3º)- De los recibos de pago del gravamen se expedirán tres vías; la primera quedará agregada al plano de señalamiento; la segunda se agregará al plano de mensura, y la tercera quedará en poder de quien hizo el pago.

4º)- Disposición circunstancial: Quienes hubiesen presentado un plano de señalamiento antes de la publicación de la presente resolución en el “Diario Oficial” y no hubieran efectuado el pago del gravamen, podrán ampararse a la opción del inciso segundo del ordinal 1º.

Si dicha opción se practicare dentro del término de seis meses contados desde el día siguiente a la publicación de esta resolución en el “Diario Oficial” el cálculo del gravamen se hará sobre el valor real del inmueble a la fecha de presentación del plano de señalamiento actualizado con los índices correspondientes a la fecha de pago.

Si dicha opción se practicare vencido dicho término, el cálculo se hará sobre el valor real del inmueble vigente a la fecha de pago.

5º)- Solicitar a la Dirección General de Catastro información en los asuntos concretos que motivaran los planteos que iniciaron este asunto “.

Caja de jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios.  
Rosina Vidal de Moreira. Gerente.

Publicado en “Diario Oficial” : 17 de enero de 1989.

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I - LEYES Y DECRETOS</b> .....	1
<b>SECCIÓN I - Ley de creación del Régimen, Modificativas y Decretos Reglamentarios</b> .....	1
Ley N° 10.751 - Propiedad en Común.....	1
Decreto del Poder Ejecutivo de 16 de Enero de 1947 - Propiedad en Común..	9
Ley N° 13.387 - Instituto Nacional de Viviendas Económicas.....	11
Decreto Ley N° 14.560 - Propiedad Horizontal .....	12
<b>SECCIÓN II - Leyes de Incorporación al Régimen, de Préstamos Hipotecarios para construir y Normas Reglamentarias</b> .....	15
Ley N° 13.870.....	15
Ley N° 13.892.....	17
Decreto Ley N° 14.261 .....	18
Decreto Ley N° 14.262 .....	29
Decreto 945/974.....	29
Ley N° 16.736 (Artículo 449).....	34
Ley N° 16.760 .....	34
Decreto 524/996.....	35
Ley N° 17.296 (Arts. 179 y 394).....	38
Ley N° 17.596 (Arts. 11 y 12).....	38
Ley N° 18.362 (Arts. 290, 383 y 387).....	39
Ley N° 18.795 (Arts. 18 a 22, y 27).....	40
Decreto 97/012.....	43
Ley N° 18.996 (Arts. 229, 231 y 233).....	46
Ley N° 19.149 (Arts. 282, 296 y 297).....	46
<b>SECCIÓN III - Cooperativas de Propietarios</b> .....	48
Decreto Ley N° 15.501 .....	48
Ley N° 15.853.....	49
Decreto 192/987 .....	51
<b>SECCIÓN IV- Urbanizaciones en Propiedad Horizontal</b> .....	56
Ley N° 17.292 (Arts. 48 a 55) .....	56
Decreto 323/001 .....	59
<b>SECCIÓN V- Desafectación de Propiedad Horizontal</b> .....	66
Ley N° 16.871 (Arts. 14 y 15) .....	66
<b>SECCIÓN VI- Expropiación en Propiedad Horizontal</b> .....	68
Ley N° 3.958 (Artículo 15 y 18) .....	68
<b>CAPÍTULO II - RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO</b> .....	72
<b>SECCIÓN I - Empadronamiento</b> .....	72
Resolución N° 107/970 - Normas de empadronamiento .....	72
Resolución N° 124/971 - Empadronamiento de edificios en bloques .....	73
Resolución N° 674/982 - Ampliatoria de la Resolución N° 124/971.....	74

Resolución N° 51/996 - Modificación en los asientos catastrales, en los empadronamientos que no se ajusten a las normas.....	75
<b>SECCIÓN II - Aforo Inmobiliario.....</b>	<b>76</b>
Normas para el cálculo de cuotas abstractas en milésimas .....	76
Resolución N° 696/983 - Vigencia de Valores Provisionales (Cap. III, Dec. Ley 14.261).....	79
Resolución 710/983 - Deroja la Resolución N° 696/983. ....	80
<b>SECCIÓN III - Requisitos para incorporar según Dec. Ley N° 14.261.....</b>	<b>81</b>
Resolución de 11/06/975 - Existencia de Permiso de Construcción. Relevamiento Integral. ....	81
Resolución N° 507/979 - Admisión del hierro como material incombustible. ..	83
Permiso de Construcción. Interpretación de “antigüedad del edificio” (Artículo12, Dec. Ley 14.261). - Resolución.....	83
Resolución N° 860/988 - Aplicación de la incombustibilidad de materiales. ...	84
Resolución N° 7/993 - Obras Posteriores al 20 de Setiembre de 1974.....	85
Resolución N° 18/994 - Ampliatoria de la Resolución N° 7/993 .....	86
Resolución N° 34/996 - Modificativa de la Resolución N° 7/993 .....	87
<b>SECCIÓN IV - Requisitos para tramitación, Cotejo y Registro de Planos .....</b>	<b>89</b>
Resolución N° 579/980 - Fusión de parcelas previo a la Incorporación a Propiedad Horizontal .....	89
Resolución N° 594/980 - Cotejo de Planos-Proyecto (Cap. III, Dec. Ley 14.261). ....	89
Resolución N° 672/982 - Modificación de Bienes Comunes. ....	90
Resolución N° 695/983 - Habilitaciones Parciales. ....	91
Resolución N° 749/984 - Incorporación en Zona Rural. ....	92
Resolución recaída en Exp.2998/984 - Ampliatoria de la Res. N° 749/984 .....	93
Resolución recaída en Exp. 579/92 - Reparcelamiento con edificio en Propiedad Horizontal .....	94
Resolución 81/998 – Desafectación del régimen horizontal.....	95
Resolución N°24/996 - Criterios interpretativos en relación al Decreto N°318/995..	96
Resolución N°19/2019 – Certificación Bomberos .....	98
<b>SECCIÓN V - Tributos.....</b>	<b>100</b>
Resolución N°709/903 - Verificación del aporte por timbres profesionales... ..	100
Resolución N° 878 / 989 - Momento del aporte de timbres profesionales ....	101
Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios - Resolución de Directorio de fecha 29 de diciembre 1988 - (Acta N° 320) - Inc. G Artículo 23 de la Ley N° 12.997.....	103