



Publicada D.O. 29 ene/001 -

Ley Nº 17.292

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

DECRETAN:

URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 48.- 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.

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 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 Nº 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.

Modificado por el artículo 83 numeral 3 de la ley número 18.308 y por el artículo 1º de la ley número 18.367.

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 sobre elevadas, 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 en 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 septiembre 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.