



*Escribano Jorge Machado Giacheto*

Nº .- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD- POR .- En la ciudad de Montevideo, el día \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, Escribano Público, comparece: \_\_\_\_\_

Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICE QUE :

Habiendo resuelto incorporar el inmueble que se describirá al régimen de Propiedad Horizontal, ley diez mil setecientos cincuenta y uno, de conformidad a las disposiciones de la ley catorce mil doscientos sesenta y uno, procede a otorgar el Reglamento de Copropiedad que regirá el mismo.

CAPITULO PRIMERO- Régimen-Descripción y División-Artículo

Uno . En todo cuanto no se halle previsto en este Reglamento regirán las disposiciones de las leyes 10.751 y 14.261 sus modificativas, concordantes y sus decretos reglamentarios.

Artículo Dos- El inmueble objeto de este reglamento se describe así : A) TERRENO- Ubicado en la séptima sección judicial de Montevideo , empadronado con el número **diecisiete mil novecientos cincuenta y tres** , el que según plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor \_\_\_\_\_ de setiembre de 1996, inscripto en la Dirección General del Catastro Nacional con el número \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ ,tiene una superficie de





*Escribano Jorge Machado Giacheto*

\_\_\_\_\_, de frente al oeste a la calle \_\_\_\_\_, distando el punto extremo de su frente \_\_\_\_\_ de la esquina que forma con la calle \_\_\_\_\_, números de puerta \_\_\_\_\_.

B) **EDIFICIO-** Se describe según el plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor \_\_\_\_\_, antes citado, trazado al amparo de las disposiciones de la ley 14.261, cotejado el \_\_\_\_\_ por la Dirección General del Catastro Nacional con el plano de relevamiento integral de la Arquitecta \_\_\_\_\_ de setiembre de 1996 con constancia de certificado de incombustibilidad de la Arquitecta \_\_\_\_\_ expedido en setiembre de 1996, y servidumbre legal y determinación del Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección General del Catastro Nacional de acuerdo a lo establecido en el artículo diez del decreto 945/974, los adquirentes de todas las unidades serán solidariamente responsables con el enajenante de la eventual regularización de las obras, o sea:

I) **BIENES INDIVIDUALES- CASA CERO CERO UNO (001).** Padrón

\_\_\_\_\_ barra cero cero uno (\_\_\_\_\_/001). Se desarrolla en dos parte: **PARTE A** - (planta baja) a cota vertical más cero metro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ . Superficie: \_\_\_\_\_

**PARTE B** - (entrepiso) a cota vertical más \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ . Superficie: \_\_\_\_\_ . Superfi-





*Escribano Jorge Machado Giacheto*

cie total de la unidad \_\_\_\_\_ Le corresponde el uso exclusivo de la \_\_\_\_\_ (Bien común). **SALON CERO CERO DOS (002)**. Padrón \_\_\_\_\_ **barra cero cero dos (\_\_\_\_\_/002)** .Se desarrolla en dos partes: **PARTE A** - (planta baja) a cota vertical más cero metro \_\_\_\_\_. Superficie: \_\_\_\_\_. **PARTE B** - (entrepiso) a cota vertical más \_\_\_\_\_ metros. Superficie: \_\_\_\_\_. Superficie total de la unidad \_\_\_\_\_. II) **BIENES COMUNES-** Tienen ese carácter los que determina el artículo tercero de la ley 10.751 y toda otra parte del edificio que por su naturaleza, destino o colocación no pueda ser objeto del dominio exclusivo del dueño de alguna unidad; y en especial las partes del edificio que de acuerdo al plano relacionado, se enumeran a continuación: **EN PLANTA AZOTEA-** a nivel de más seis metros cincuenta y cinco centímetros azoteas "A1", "B1" y "C1". **CAPITULO SEGUNDO- Del Uso y Goce.-Artículo Tres.-** Las unidades serán destinadas a la honesta, decorosa y civil habitación , comercio , despacho , consultorio , o estudio profesional privados, que no perjudiquen la tranquilidad de los demás propietarios, ni la seguridad del edificio, no pudiendo ningún propietario, por ejemplo: a) hacerlos servir a otros objetos que los establecidos en este Reglamento; b) ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás, o que comprometa la seguridad,





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

solidez y salubridad del edificio o afecte el buen aspecto de éste; c) emplear máquinas, motores, o instrumentos de cualquier naturaleza que por ser excesivamente ruidosos afecten la tranquilidad y reposo de los demás ocupantes; d) utilizar altoparlantes, radios y otros instrumentos sonoros durante las horas destinadas al descanso, en forma que suponga la perturbación del mismo; e) introducir o almacenar en cualquier parte del edificio, aunque sea transitoriamente, materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos, o que produzcan olores desagradables, humo o cualquier otra clase de molestias; f) colocar en ventanas, balcones, corredores, entradas, y demás partes exteriores objetos que perjudiquen el edificio o el buen aspecto del mismo; g) emplear las unidades para objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres; h) Arrendarlo, cederlo o permitir su uso a personas de notoria mala conducta. En los contratos respectivos deberá hacerse constar estas condiciones, siendo el propietario responsable de su cumplimiento. **CAPITULO**

**TERCERO- De las expensas. Artículo Cuarto-** Los derechos y obligaciones de cada propietario con respecto a los bienes comunes son proporcionales al valor de su unidad, proporción que referidas a las unidades que integran el edificio queda fijada por los primeros valores reales establecidos por la Dirección General Del Catastro Nacional, de los que resultan los siguientes valores, expresados en milésimas:





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

Unidad cero cero uno, setecientas noventa y ocho milésimas; y unidad cero cero dos, doscientas dos milésimas.

**Artículo Quinto-** Cada propietario deberá contribuir en la misma proporción a su coparticipación en el condominio al pago de las expensa necesarias a la administración, conservación ,limpieza y reparación de los bienes comunes, prima del seguro contra incendio, y demás expensas necesarias a que se refieren los artículos cinco y veinticinco de la ley 10.751. **Artículo Seis-** Serán de cargo del respectivo propietario el importe de los arbitrios, tasas, contribuciones, impuestos e indemnizaciones, presentes o futuras, que afecten independientemente a cada unidad o sus respectivos propietarios, así como los gastos de limpieza, conservación y reparación de los bienes comunes de uso particular. **Artículo Siete-** Cada unidad queda gravada hasta el diez por ciento de su valor fiscal con primera hipoteca a favor de los propietarios de las demás unidades, para garantizar el pago de las contribuciones referidas en los artículos cinco y seis, que corresponden al propietario. Los deudores recíprocos renuncian para el caso de ejecución a todos los trámites, términos y beneficios del juicio ejecutivo, consintiendo en que la venta se efectúe al mejor postor, sin tasación, en remate, y por el martillero que designe el ejecutante. Los propietarios renuncian a la prioridad que les confiere la inscripción de esta hipoteca





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

en la siguiente forma: si los siguientes acreedores son Instituciones del Estado, nacionales o municipales, o bancarias, o Caja de Jubilaciones y Pensiones y/o bancarias o financieras privadas , en caso de operarse con ellas, lo será por todo el crédito, intereses, tributos, costos, y demás gastos que el cobro origine; y con respecto a los demás acreedores particulares, lo será hasta el setenta por ciento del precio que se obtenga en la ejecución. **Artículo**

**Ocho-** 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, de calefacción, de los ductos de ventilación e incineración, y demás servicios comunes que existieran o se instalaren. Además cada propietario se obliga a mantener las instalaciones, cañerías y demás partes de las obras sanitarias que sirvan o pasen por su respectiva unidad, en perfecta condiciones de conservación y desobstrucción, utilizando en caso necesario los servicios de empresas sanitarias responsables, y se obligan a facilitar el acceso a su unidad a los encargados de realizar trabajos conducentes a mantener el aludido servicio sanitario en perfectas condiciones para el resto de los propietarios de las unidades. **CAPITULO CUARTO- De la Administración.**

**Artículo nueve-** La administración del edificio se regulará en su totalidad y se ajustará, salvo los casos especiales





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

contemplados en este Reglamento, a lo dispuesto por los artículos dieciocho y diecinueve de la ley 10.751. **Artículo Diez-** La administración del inmueble será ejercida por la Asamblea de Propietarios, la que se integra con todos los propietarios del mismo, y deberá reunirse por lo menos una vez al año, y por delegación de ésta, por el Administrador, que será designado por mayoría absoluta de votos, durará un año en sus funciones, y podrá ser reelecto indefinidamente. Hasta tanto se reúna y constituya la Primera Asamblea de Propietarios, desempeñará el cargo \_\_\_\_\_.

**TULO QUINTO- Disposiciones Generales y Especiales. Artículo**

**Once-** Los propietarios y sus sucesores se someten a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados del lugar de ubicación del inmueble. A todos los efectos legales y judiciales a que diera lugar el cumplimiento de este Reglamento, cada propietario fija su domicilio en la unidad que le corresponda en el edificio referido. **Artículo doce-** Como disposiciones de excepción que regirán durante la vigencia de hipoteca de alguna unidad en garantía de préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay, a exigencia de éste, se establecen las siguientes disposiciones: A) La fijación del capital mínimo a asegurar contra incendio se realizará, mientras exista algún piso, unidad, departamento o fracción del inmueble gravado en el Banco Hipotecario del Uruguay, con el acuerdo del mismo, rigiendo las disposiciones de la Carta





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

Orgánica del Banco, y especialmente lo dispuesto en los artículos sesenta y nueve y setenta. La cantidad que el Banco adelante por concepto de premio de seguro contra incendio podrá ser cargada en la cuenta del o de los deudores hipotecarios correspondiente a las fracciones que están gravadas, en proporción a los capitales asegurados de las mismas fracciones. Es obligación del Administrador contratar y disponer la renovación en tiempo de las pólizas de seguro contra incendio del inmueble, como también dar cumplimiento a las condiciones y reglamentos que establezcan las instituciones aseguradoras. B) El Banco podrá designar interventor que fiscalice, ordene y haga ejecutar las obras y diligencias necesarias para la utilización de todo el edificio si este estuviera gravado en su totalidad o de la parte que lo estuviera. A estos efectos el Banco realizará las visitas de inspección que juzgue convenientes en las unidades hipotecadas o en los bienes de uso común, en la forma establecida en el último apartado del artículo setenta y tres de su Carta Orgánica. C) El banco podrá proceder, si lo estima conveniente, a la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los bienes hipotecados, incluso los de uso común, en caso de que no lo realizaran los propietarios de los mismos, causándose la mora por el solo vencimiento de diez días a contar de la notificación del señor administrador, pudiendo hacer uso de la fuerza públi-





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

ca en caso de resistencia, bastando para ello el requerimiento a la autoridad judicial. Las obras que el Banco realice serán por cuenta y cargo de los propietarios, pudiendo exigir el pago en el número de cuotas que estime conveniente fijar, con el interés que aplica el Banco en sus operaciones. El importe correspondiente a las obras de los bienes comunes se dividirá entre los propietarios teniendo en cuenta la parte o proporción que en esos bienes les corresponden. D) Toda disposición adictiva o modificativa de este Reglamento realizado por la Asamblea de Propietarios no podrá cobrar vigencia sin previa conformidad del Banco Hipotecario del Uruguay. E) En todos los casos de enajenación de alguna de las unidades del edificio, los adquirentes, y en caso de ser casados también sus cónyuges, cuando corresponda, aceptarán expresamente la hipoteca recíproca establecida en el artículo Siete de este Reglamento. Las mismas disposiciones establecidas en el artículo anterior regirán respecto de las diversas Cajas de Jubilaciones y Pensiones, o Instituciones del Estado, Municipales o Bancarias, en caso de operarse con ellas, en cuanto fueren aplicables. **Artículo trece-** Los propietarios actuales y futuros de las diversas unidades que integran el edificio quedan autorizados para realizar construcciones en los bienes comunes cuyo uso exclusivo les corresponde y si ellas implican ampliación de su unidad éstas serán de su propie-





*Escribano Jorge Machado Giacheto*

dad exclusiva sin que tengan que abonar ninguna suma de dinero a los propietarios de las restantes unidades por concepto alguno. Para la realización de las referidas obras se dará cumplimiento a lo previsto por el inciso primero del artículo trece de la ley 10.751. Serán de cargo exclusivo del propietario que realice la obra todos los gastos que sean consecuencia directa o indirecta de la misma, como ser, permiso de construcción, aportes al Banco de Previsión Social, reformas de planos, modificación de reglamento, etcétera. **Artículo catorce-** La compareciente autoriza al Escribano autorizante a realizar por ella todas las declaraciones que sean necesarias a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del presente Reglamento. **HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco a la compareciente ; B) **Antecedente dominial :** \_\_\_\_\_ C) Tengo a la vista planilla de contribución inmobiliaria al día por el inmueble objeto; D) Según el certificado expedido el \_\_\_\_\_ por la Dirección General del Catastro Nacional, los valores reales de las unidades que integran el edificio, son los siguientes: Unidad cero cero uno, pesos uruguayos \_\_\_\_\_; y Unidad cero cero dos pesos uruguayos \_\_\_\_\_ , siendo el valor real total de pesos uruguayos \_\_\_\_\_ ; E) El monto de la hipoteca recíproca, de acuerdo al artículo siete, asciende a pesos uruguayos \_\_\_\_\_





*Escribano Jorge Machado Giacheto*

\_\_\_\_\_ ; F) El inmueble objeto se encuentra asegurado contra incendios por un monto superior al mínimo previsto por el artículo 5 literal c de la ley 14261, según póliza \_\_\_\_\_ contratada con \_\_\_\_\_, vigente a la fecha ; G) Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en los Registros de La Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_ ; H) Esta escritura es leída por mi y la compareciente así la otorga y suscribe expresando hacerlo con su firma habitual ; J) REFERENCIA

Estudio Notarial Machado

