



\*Denominada Decreto-Ley por Ley 15.738

**Ley 15.597 \***

Se aprueba la constitución del Bien de Familia  
y se deroga la ley 9.770.

El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente:

**Artículo 1º**- Toda persona capaz de contratar puede constituir en bien de familia un inmueble de su propiedad, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente decreto-ley. **Redacción dada por el artículo 20 de la Ley 18.651 de 19/02/2010.**

**Artículo 2º**- El bien de familia lo constituye una casa habitación o una casa con tienda o taller, o una finca rústica; en cada caso ocupada y explotada por las personas que componen aquella.

También puede constituirse en bien de familia un inmueble que reúna las condiciones requeridas por la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, sus modificativas y concordantes.

**Artículo 3º**- El bien de familia no puede constituirse sobre un inmueble en estado de indivisión.

**Artículo 4º**- Nadie puede ser propietario de más de un bien de familia. No obstará empero a su constitución, la circunstancia de tener derechos eventuales como hijo de familia sobre parte de otro inmueble, anteriormente constituido como tal.

**Artículo 5º**- El Poder Ejecutivo, con el asesoramiento del Banco Hipotecario del Uruguay, fijará anualmente el valor que debe alcanzar como máximo el bien de familia, según se trate de casa-habitación o finca rústica, en función de la finalidad perseguida por esta ley. Estos valores podrán fijarse por zonas de la República y mientras no se actualicen seguirán rigiendo los anteriores.

El valor que se fija al inmueble al constituirse en bien de familia, no se considerará alterado a los efectos de esta ley, por el mayor valor que adquiera posteriormente en razón de las variaciones del mercado inmobiliario.

**Artículo 6º**- La constitución de bien de familia puede hacerse:

a) Por el marido o la mujer sobre sus bienes propios, en beneficio de ambos cónyuges o sus descendientes.





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

b) Por ambos cónyuges conjuntamente sobre un bien ganancial, con idéntica finalidad. Si uno de ellos se negare a prestar su consentimiento será suplido por el Juez de Familia en la Capital o el Juez Letrado de Primera Instancia, en el Interior, con conocimientos de causa.

c) Por el cónyuge o concubino sobreviviente y por el cónyuge o los cónyuges divorciados o separados de hecho a favor de los hijos del matrimonio o unión concubinaria menores de edad o con discapacidad, sobre los bienes propios pertenecientes al constituyente o los gananciales indivisos, conforme con lo dispuesto por el literal B) del presente artículo.

d) Por el padre o la madre natural o por ambos conjuntamente, en beneficio de los hijos menores naturales, reconocidos o declarados tales, en la proporción fijada para los casos de herencia.

e) Por toda persona en beneficio de otra, en la medida que ello no afecte la porción legítima de los herederos forzosos del constituyente. **Al Literal c) le dio nueva redacción el artículo 21 de la Ley 18.651**

**Artículo 7º-** No pueden constituirse en bien de familia, los inmuebles hipotecados, dados en anticresis o afectados de cualquier otra manera al pago de una obligación.

Exceptúase de lo dispuesto en el inciso anterior, los bienes hipotecados en favor del Banco Hipotecario del Uruguay o en favor de un tercero, cuando, en este segundo caso, el gravamen se hubiere constituido para hacer posible la adquisición del bien. **Artículo 8º-** La constitución del bien de familia, deberá ajustarse a las siguientes formalidades:

a) Por escritura pública o testamento acompañado en cada caso de la tasación que del Inmueble efectúe el Banco Hipotecario del Uruguay, debiendo determinarse el bien con todos los detalles que lo individualicen y distingan. Si el interesado no aceptare la tasación practicada por el Banco Hipotecario del Uruguay, se establecerá el valor por peritos designados: uno por el Banco, otro por el reclamante y el tercero por los peritos ya designados en el caso de discordia.

b) Publicarse en el Diario Oficial y en un diario local durante diez días; a falta de diario en la localidad se publicará en uno de la Capital.





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

c) Inscribirse en el Registro de Propiedad, Sección Inmobiliaria (ley 15.514, de 29 de diciembre de 1983 artículo 14, numeral 14).

La falta de cumplimiento de los requisitos b) y c) determinará la no oponibilidad de terceros.

**Artículo 9º-** La inscripción produce los siguientes efectos:

1) El bien de familia no será embargable por deudas contraídas con posterioridad a su constitución ni podrá ejecutarse aún en casos de concurso o quiebra del titular.

2) Tampoco serán embargables sus frutos en un 60% (sesenta por ciento) de la producción anual.

3) El bien no podrá enajenarse, sino en los casos y en las condiciones admitidas en esta ley.

**Artículo 10-** El propietario no puede vender el bien de familia en todo o en parte, mientras existan hijos menores o cónyuges beneficiados con su constitución.

Podrá hacerlo, con el consentimiento de su cónyuge y venia judicial, a los efectos de proceder con el precio obtenido en la venta, a la adquisición de otro inmueble con igual destino y calidad.

El precio de la venta será inembargable a cuyo fin se depositará, convertido en Unidades Reajustables, a la orden del Juzgado, en el Banco Hipotecario del Uruguay y en sus respectivas sucursales del Interior hasta que se adquiera el bien que ha de sustituir al enajenado.

Solo podrá gravarse con el consentimiento del cónyuge y venia judicial, para atender necesidades urgentes de la familia o causas graves que así lo determinen.

El bien de familia no podrá ser arrendado a terceras personas mientras exista cónyuge o hijos menores que lo ocupen.

**Artículo 11-** Puede permutarse un bien de familia por otro inmueble con idéntico destino previa venia judicial fundada en la necesidad o conveniencia de la permuta.

**Artículo 12-** En caso de siniestro o expropiación, la suma que se abone por uno u otro concepto se invertirá en otro bien de familia, quedando entre tanto esta depositada en las condiciones establecidas en el artículo 10 de la presente ley,





### **ESTUDIO NOTARIAL MACHADO**

en este caso, el Banco Hipotecario del Uruguay verificará directamente la utilización de ese depósito. Dicha suma será inembargable.

**Artículo 13-** Las condiciones relativas al bien de familia no se alteran por la muerte de uno de los cónyuges. Su administración, en tal caso, pasará al cónyuge supérstite.

En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, el bien se mantendrá en la indivisión bajo la administración de un tutor, hasta que todos los hijos alcancen la mayoría de edad.

En caso de divorcio o separación de hecho, las condiciones del bien de familia permanecerán inalterables, y su administración y ocupación se le concederá al cónyuge a quien se le confiera judicialmente la guarda de los hijos, y hasta la mayoría de edad de estos.

**Artículo 14-** De ocurrir la muerte del padre natural que dejare hijos menores, el bien de familia permanecerá en la indivisión, bajo la administración del otro progenitor natural, siempre que este ejerciera la patria potestad o, en su defecto, de un tutor, hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

**Artículo 15-** En caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, el cónyuge supérstite podrá obtener cuando este fuera de carácter ganancial, la adjudicación íntegra del bien de familia, por el valor de tasación aprobado judicialmente, abonando en dinero la cuota parte que le corresponda, a quienes fuesen herederos.

**Artículo 16-** Las tasaciones y certificados que expida el Banco Hipotecario del Uruguay, los certificados de los Registros Públicos, las publicaciones en el Diario Oficial y las inscripciones en el Registro de la propiedad, serán gratuitas.

**Artículo 17-** Las disposiciones de la presente ley son de orden público.

**Artículo 18-** Derógase la ley 9.770, de 5 de mayo de 1938, así como toda disposición que se oponga a la presente ley.

**Artículo 19-** Dentro de los treinta días siguientes a la promulgación de la presente ley, el Poder Ejecutivo, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 5º, procederá establecer el valor máximo a que puede alcanzar en el primer año, el bien de familia.





## **ESTUDIO NOTARIAL MACHADO**

Artículo 20- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 10 de julio de 1984

Montevideo, 19 de julio de 1984.

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.-

Estudio Notarial Machado

