



CONSEJO DE MINISTROS

1

Decreto 323/001

Díctanse normas relativas a las urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Montevideo, 14 de agosto de 2001.

VISTO: la Sección VII Título III de la Ley N° 17.292 del 25 de enero de 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

EI PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

CAPITULO I

DE LAS URBANIZACIONES EN PROPIEDAD

HORIZONTAL

ARTICULO 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 registrarán por las Ordenanzas Municipales, planes directores o planes de uso del suelo departamentales en lo pertinente.-

ARTICULO 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.-

ARTICULO 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 (M.T.O.P), 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.

ARTICULO 4°.- Conforme a lo dispuesto por la Ley N° 16.466, 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° 14.859 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.-



ARTICULO 5º.- La declaración de la factibilidad ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.) y la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (M.T.O.P), 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 N° 16.462, de 11 de enero de 1994.-

Los pronunciamientos de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.) y la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (M.T.O.P), 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.





ARTICULO 6°.- Compete a la Intendencia respectiva, aprobar la viabilidad del proyecto referido en el artículo 2° 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.-

ARTICULO 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

ARTICULO 8°.- Las unidades privadas estarán constituídas 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.

ARTICULO 9°.- Las construcciones a realizarse en las unidades, requerirán Permiso de Construcción independiente para cada una de ellas.

Los titulares de compromisos de compraventa inscritos 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.-

ARTICULO 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**

ARTICULO 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.

ARTICULO 12°.- El plano-proyecto llevará como título "PLANO-PROYECTO" y como subtítulo "URBANIZACIÓN 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.-

ARTICULO 13º.- 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.-

ARTICULO 14º.- 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.-

ARTICULO 15º.- 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 17.292”.





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.

ARTICULO 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.





ARTICULO 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.-

ARTICULO 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.-

ARTICULO 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%).-





ARTICULO 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 más altas crecientes conocidas, ni en la faja de 150 metros costanera de los ríos, arroyos, lagunas del dominio público, Río de la Plata y Océano Atlántico.-

ARTICULO 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.-

ARTICULO 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





ARTICULO 23°.- Las instituciones financieras referidas en las Leyes números 14.261 del 3 de setiembre de 1974 y 16.760 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.-

ARTICULO 24°.- Cuando se otorgue un crédito hipotecario para dichas obras, serán aplicables en lo pertinente las normas del capítulo III de la Ley 14.261 en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay, y las de la Ley 16.760 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° 17.292

ARTICULO 25°.- Las urbanizaciones que encuadren en lo previsto por el artículo 48 de la Ley N° 17.292, 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.-

ARTICULO 26°.- Si las urbanizaciones preexistentes o en curso de desarrollo hubieren sido habilitadas en el régimen de la





Ley N° 10.751, 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° 10.751, 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 regirán por los párrafos precedentes en cuanto respectivamente les correspondiere.-

ARTICULO 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.-





ARTICULO 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° 17.292, 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° 17.292 del 25 de enero de 2001, los mismos se desafectarán del dominio público, por el procedimiento pertinente, retrovirtiéndolos al dominio de los propietarios con la única finalidad de incorporarlos como bienes comunes a la copropiedad.-

ARTICULO 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.





ARTICULO 30°.- Comuníquese, publíquese, etc.-

(Decreto aprobado el 14 de agosto de 2001 y publicado en el Diario Oficial el 21 de agosto de 2001.)

Estudio Notarial Machado

