



DECRETO 97/2012

Montevideo, 27 de Marzo de 2012

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;

ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por el art. 168 numeral 4º 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 1º. 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 1º y 2º 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 3º 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 5º 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.

Estudio Notarial Machado

